

Asia: VN/24055/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain muuttamisesta. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi arvonlisäverolakia siten, että kiinteistöinvestointien arvonlisäverovähennyksiä koskevaan tarkistusjärjestelmään sisältyvät vähennyksen tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtoa koskevat säännökset kumottaisiin. Esitys perustuu unionin tuomioistuimen tuomioon (C-787/18, Sögaard Fastigheter), jonka perustelujen mukaan arvonlisäveron vähennyksen oikaisu ei voi rasittaa muuta kuin kyseisen vähennyksen tehnyttä verovelvollista.

Rekisteröintimenettelystä

Esitysluonnoksen perusteluissa voisi halutessaan selventää, että asiakkaan hakeutuessa arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kiinteistön myynnin perusteella, hakeutuminen tapahtuisi ainakin alkuvaiheessa samalla tavoin ja samaan rekisteröintirooliin kuin kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeuduttaessa. Jos asiakas on jo rekisteröitynyt arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisen perusteella, erillistä rekisteröitymistä kiinteistön myynnin verollisuutta varten ei tulisi edellyttää, koska tarvittava arvonlisäverorekisteröinti olisi jo voimassa. Verohallinto haluaa kuitenkin tuoda esille, että rekisteröintirooleja voidaan tarvittaessa kehittää myöhemmin esimerkiksi siten, että kiinteistöluovutuksille muodostetaan oma erillinen rekisteröintiroolinsa.

Verohallinnon näkemyksen mukaan hallituksen esityksen perusteluissa olisi lisäksi hyvä todeta, että verovelvollisen velvollisuutena on ilmoittaa Verohallinnolle kiinteistön myynnistä tai kiinteistön

käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen edellytysten päättymisestä silloin, kun verovelvollisuuden edellytykset ovat lakanneet kaikkien hakeutumisen piirissä olleiden kiinteistöjen osalta.

Rajoitussäännös

Ruotsissa on 26.3.2026 julkaistu selvitys ”Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet” (SOU 2026:24, <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2026/03/sou-202624/>). Selvityksen kohdassa 8.4.3 esitetään rajoitussäännöstä koskien tilannetta, jossa kiinteistö myydään vapaaehtoisesti verollisena. Selvitys ehdottaa, että uudis-, lisä- ja muutosrakentamista sekä kiinteistön aiempaa vapaaehtoisesti verollista hankintaa koskevien oikaisujen (lisävähennysten) yhteismäärä saa olla enintään 25 prosenttia kiinteistön arvonlisäverottomasta myyntihinnasta. Rajoitussäännöksen tarkoituksena on esimerkiksi estää perusteettoman edun syntymistä tilanteissa, joissa kiinteistö myydään alihintaan. Selvityksen mukaan säännös on EU-oikeuden mukainen, koska se on tarpeen estämään perusteettomien veroetujen syntyminen (arvonlisäverodirektiivi 189 artikla c alakohta).

Verohallinto kannattaa vastaavan kaltaisen mallin käyttöönottoa Suomessa kuin Ruotsissa on ehdotettu. Riski väärinkäytöksistä ja verotulojen menetyksistä pienenee, kun lisävähennyksen määrä ei voisi ylittää kiinteistön myynnistä suoritettavan arvonlisäveron määrää. Verohallinto ehdottaa säännöstäsolle lisättäväksi, että valittaessa kiinteistön myynnin verollisuus, kertatarkistuksen (lisävähennyksen) määrä jäljellä olevan tarkistuskauden ajalta ei saa ylittää kiinteistön myynnistä suoritettavan arvonlisäveron määrää.

Verovalvonta

Esityksen seurauksena kiinteistöinvestoinneista tehtäviin arvonlisäverovähennyksiin liittyvä valvonta-aika käytännössä pidentyisi nykyisestä, koska kymmenen vuoden pituinen tarkistuskausi voisi alkaa kiinteistön luovutuksen johdosta uudelleen. Kiinteistö voidaan luovuttaa useita kertoja, jolloin myös arvonlisäveron vähennysoikeus voi muodostua toistuvasti uusille omistajille kiinteistön koko elinkaaren aikana. Verohallinnon näkemyksen mukaan tämä voi lisätä kiinteistöihin liittyvän virheellisen arvonlisäverokäsittelyn riskiä. Kiinteistökaupoissa käsiteltävät euromäärät ovat tyypillisesti huomattavia, minkä vuoksi yksittäisten virheidenkin fiskaalinen merkitys voisi olla merkittävä. Näin ollen kiinteistöihin liittyvien arvonlisäverokäsittelyn valvontatarpeen voidaan arvioida kasvavan, mutta valvontatarpeen kasvun tarkka määrällinen arviointi on kuitenkin haastavaa. Kuten esitysluonnoksessakin todetaan, käytettävissä oleva tietopohja on puutteellinen, eikä esimerkiksi tilastotietoa kiinteistöinvestoinneista vähennetyn arvonlisäveron määrästä ole saatavilla.

Verohallinnon näkemyksen mukaan alkuvaiheessa asiakkaat ilmoittaisivat verolliset kiinteistömyyntien ja – ostojen käännetyt arvonnävero nykyisen arvonnäveroilmoituksen ilmoituskentissä, vastaavasti kuten rakentamispalvelun ja metalliromun myynti sekä osto. Verohallinto pitää tärkeänä, että jatkossa käytettävissä on riittävä tietopohja muun muassa kiinteistöihin liittyvän arvonnäverokäsittelyn oikeellisuuden varmistamiseksi. Tietopohjan kehittämiseksi Verohallinnossa on parhaillaan käynnissä selvitys yritysten ja organisaatioiden taloustietojen keskitetyn rekisterin toteuttamismahdollisuuksista. Verohallinnon näkemyksen mukaan tällaiset tiedonhallintaa ja tiedonsaantia parantavat viranomaisten yhteiset ratkaisut voivat tulevaisuudessa tukea verovalvonnan tehokasta toteuttamista ja helpottaa myös kiinteistöihin liittyvän arvonnäverokäsittelyn valvontaa.

Muu huomio

AVL 30 a §:n 2 momentin mukaan myynnin verollisuuden voi valita, jos:

- -

2) myyjä on kiinteistön omistava elinkeinonharjoittaja, taikka kiinteistön omistava kunta, hyvinvointialue tai valtio, silloinkin, kun myynti ei tapahdu liiketoiminnan muodossa, jos myynnin verottomuus olisi omiaan aiheuttamaan kilpailun vääristymistä.

Verohallinnon näkökulmasta edellä mainittu sivulause ”jos myynnin verottomuus olisi omiaan aiheuttamaan kilpailun vääristymää”, ei ole aivan selvä. Ensisijaisesti Verohallinto ehdottaa harkittavaksi kyseisen sivulauseen poistamista tai toissijaisesti perusteluja tulisi tarkentaa.

Kaleva Anne
Verohallinto