

Asia: VN/24055/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Esityksestä

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, Sögarð Fastigheter), jonka perustelujen mukaan arvonlisäveron vähennyksen oikaisu ei voi rasittaa muuta kuin kyseisen vähennyksen tehnyttä verovelvollista.

Kiinteistöinvestointeihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä tarkistettaisiin jäljellä olevan tarkistuskauden ajalta jatkossa aina, kun kiinteistö luovutetaan. Koska kiinteistön myynti on arvonlisäverolain mukaan verotonta, kiinteistön katsottaisiin olevan jäljellä olevan tarkistuskauden ajan kokonaan muussa kuin vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Veron kertaantumisen välttämiseksi lakiin lisättäisiin säännökset siitä, että eräät kiinteistön myynnit voitaisiin tiettyjen edellytysten täyttyessä valita arvonlisäverollisiksi. Jos kiinteistön myynti valittaisiin verolliseksi, kiinteistön katsottaisiin olevan jäljellä olevan tarkistuskauden ajan vähennykseen oikeuttavassa käytössä.

Verolliseksi valittuun kiinteistön myyntiin sovellettaisiin pääsääntöisesti ostajan käännettyä verovelvollisuutta. Kiinteistöinvestointina pidettäisiin jatkossa myös verolliseksi valitun kiinteistön hankintaa.

Lakiin tehtäisiin myös eräitä muita kiinteistön myynnin verollisuuden valintaan ja kiinteistöinvestointien arvonlisäverovähennysten tarkistusjärjestelmään liittyviä muutoksia.

Kiinteistöliiton lausunto

Suomen Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan nykyinen Suomessa käytössä ollut menettely on ollut toimiva ja riittävän ymmärrettävä. Kiinteistöliitto näkee kuitenkin luonnollisena muuttaa lakia vastaamaan unionin tuomioistuimen ratkaisua ja mahdollisista toteutusvaihtoehdoista valitun ratkaisumallin perusteltuna.

Suomen Kiinteistöliitto kannattaa esitystä seuraavin huomioin.

Menettelyn muuttuessa on ensiarvoisen tärkeää huolehtia selkeästä ja yksityiskohtaisesta ohjeistuksesta toimijoille. Kyseisen uudistuksen yhteydessä korostuu erityisesti ohjeistus ja selostus kiinteistön luovutuksesta verovelvolliseksi hakeutumisen osalta. Kiinteistöliitto katsoo, että rekisteröintiprosessista tulee tehdä mahdollisimman selkeää ja sujuvaa. Jatkovalmistelussa olisi lisäksi vielä syytä selventää hakeutumisen edellytyksiä ja ohjeistaa käytännön esimerkkien kautta. Esitysluonnoksessa hakeutumiseen liittyvät edellytykset ja käytänteet jäivät osittain epäselviksi.

On tärkeää, että verovelvollisilla on halutessaan mahdollisuus valita myynnin käsittely verollisena, jotta kiinteistön myynnistä johtuva kertatarkistus ei jää aina myynnin verottomuuden vuoksi rasittamaan arvonlisäverolliseen toimintaan hankitun omaisuuden hankintahintaa. Tämän uudistuksen osalta pienemmillä ja harvemmin myyntitilanteiden kanssa toimivilla kiinteistönomistajilla voi tulla haasteista uuden toimintamallin sisäistämisessä, joka tulee huomioida jatkovalmistelussa ja ohjeistuksessa.

Esitysluonnoksesta ei käynyt selkeästi ilmi onko kiinteistöjen omistajan mahdollista hakeutua kerralla verovelvolliseksi useammasta tai kaikista kiinteistöjensä luovutuksesta. Lisäksi jatkovalmistelussa olisi tarpeen lisätä tarkennus siitä, miten kiinteistön luovutuksesta verovelvolliseksi hakeutuminen käytännössä toteutetaan.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITTO RY

Juho Järvinen

johtava asiantuntija (talous- ja veroasiat)

Järvinen Juho
Suomen Kiinteistöliitto ry