

Asia: VN/24055/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Senaatti-konserni (jäljempänä Senaatti) kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain muuttamisesta. Senaatti pitää hyvänä ja kannatettavana myyjän mahdollisuutta valita kiinteistökauppa tietyissä tilanteissa verolliseksi. Lisäksi Senaatti pitää tärkeänä, että kiinteistöinvestointien käsittelyä kiinteistöluovutuksissa koskevat uudet säännökset ja menettelyt laadittaisiin mahdollisimman selkeiksi siten, että tulkintavaikkeudet/-erimielisyydet eivät vaikeuttaisi kiinteistökauppojen toteuttamista käytännössä.

Ehdotettujen pykälämuutosten osalta Senaatti lausuu vielä seuraavaa.

30 a §:

2 momentti: Myynnin verollisuuden voi valita, jos:

”1) myytävä kiinteistö on käyttöönotettu rakennus tai rakennuksen osa siihen liittyvine maapohjineen”. Tämä 1 kohdan edellytys on tulkinnanvarainen keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakekaupassa, koska myytävänä ei ole kiinteistö vaan osakkeet ja ei ole esimerkiksi selvää tuleeko ko. myynnin kohteena olevien osakkeiden perusteella hallittu tila vai koko rakennus olla käyttöönotettu.

”2) myyjä on kiinteistön omistava elinkeinon harjoittaja, taikka kiinteistön omistava kunta, hyvinvointialue tai valtio, silloinkin, kun myynti ei tapahdu liiketoiminnan muodossa, jos myynnin

verottomuus olisi omiaan aiheuttamaan kilpailun vääristymistä”. Tämän 2 kohdan ehdotetusta pykälätekstistä tai yksityiskohtaisista perusteluista ei käy ilmi tarkoittaako ”kiinteistön omistava” sekä rakennuksen että maapohjan omistamista vai riittääkö verolliseksi valintaa varten esimerkiksi, että myyjä omistaa rakennuksen ja maapohja on vuokrattu. Edellytys on lisäksi tulkinnanvarainen keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakekaupassa, kun kiinteistön omistaa keskinäinen kiinteistöyhtiö ja myyjänä toimii siis osakkeiden (eikä kiinteistön) omistaja.

3 momentin mukaan 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla ”rakennuksella tarkoitetaan kiinteästi maapohjaan perustettua rakennelmaa”. Tulisiko määritelmä kuitenkin olla muotoiltu siten, että tarkoitetaan myös rakennelmaa eikä siis määritellä rakennuksen tarkoittavan rakennelmaa.

5 momentissa todetaan, että ”Myyjä voi valita verollisuuden myyntikohtaisesti.” Yksi myynti/kauppakirja voi sisältää useita kiinteistöjä. Senaatti ehdottaa muotoiluksi ”myyntikohtaisesti” sijaan ”kiinteistökohtaisesti”. Lisäksi olisi tarpeen täsmentää, että kiinteistöllä tarkoitettaneen myös kiinteistöstä myytävää määräalaa tai määräosaa (rakennuksineen/rakennelmineen).

Ehdotetussa 30 a §:ssä tai pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa ei mainita vuokrasopimuksen myynnin/luovutuksen osalta mahdollisuutta valita verollisuutta 30 a § (tai vaihtoehtoisesti 30 §:n) perusteella. Siten epäselväksi jää onko tarkoitus, että vuokrasopimuksen myyntiä ei voi valita verolliseksi ja vuokralaisen tekemien kiinteistöinvestointien osalta vuokrasopimuksen myynti/luovutus johtaisi aina jäljellä olevien kiinteistöinvestointien alv-vastuiden palauttamiseen. 11 lukuun tehtävissä kiinteistöinvestointien tarkistamista koskeissa muutoksissa viitataan 30 a §:n perusteella verollisiin kauppoihin, joten jos vuokrasopimuksen myyntiä/luovutusta ei voi valita 30 a §:n perusteella verolliseksi, lukuun 11 nyt tehtävät muutokset eivät ilmeisesti koske vuokralaisen tekemien kiinteistöinvestointien käsittelyitä. Senaatti katsoo, että vähintään yksityiskohtaisissa perusteluissa olisi hyvä avata miten vuokralaisen tekemät kiinteistöinvestoinnit käsitellään jatkossa luovutusten yhteydessä, kun käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät nimenomaiset tarkistus-oikeuden ja -velvollisuuden siirtoa koskevat pykälät kumotaan 11 luvusta.

121 a §:

Pykälässä säädetään verolliseksi valitun kiinteistökaupan osalta tarkistuskauden alkavan ”kiinteistön vastaanottamisesta”. Kiinteistön vastaanottaminen voisi tarkoittaa esim. kauppakirjan allekirjoittamista, kiinteistön omistusoikeuden siirtymistä, hallintaoikeuden siirtymistä tai sekä omistus- että hallintaoikeuden siirtymistä. Nämä eivät useinkaan ole samoja ajankohtia, joten vähintään yksityiskohtaisissa perusteluissa olisi Senaatin näkemyksen mukaan hyvä avata tarkemmin mitä kiinteistön vastaanottaminen tässä yhteydessä tarkoittaa ja siis mistä ajankohdasta uusi 10 vuoden tarkistuskausi alkaa.

174 §:

Yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan rekisterimerkinnän poistamiseen liittyen, että rekisteröinnin ”Edellytykset lähtökohtaisesti lakkaavat kiinteistön myynnin jälkeen.” Jos myyjällä on säännöllisesti vuodessa esimerkiksi useita verolliseksi valittuja kiinteistömyyntejä eri aikoina, onko tarkoitus tai tarkoituksenmukaista, että jokaisen verollisen kaupan jälkeen pitää ilmoittaa verohallinnolle kaupan toteutumisesta rekisteröintimerkinnän poistamiseksi ja seuraavan kaupan osalta hakea sitten uutta rekisteröintimerkintää. Yksityiskohtaisissa perusteluissa olisi hyvä tarkentaa rekisteröinnin menettelytapaa erityisesti tilanteissa, joissa myyjän tavanomaiseen liiketoimintaa kuuluu useiden kymmenien kiinteistöjen myynti vuodessa. Rekisteröintimenettelystä ei tulisi aiheutua toimijoille tarpeettomia viiveitä ja tarpeetonta hallinnollista taakkaa. Esitettyjen muutosten hallinnollisia vaikutuksia etenkin suurien kiinteistömassojen omistajien osalta voisi olla hyvä arvioida hieman tarkemmin.

Voimaantulosäännös:

Muutoksia ehdotetaan sovellettavaksi, kun kiinteistö luovutetaan tai sen käyttö muuttuu 120 §:ssä tarkoitetulla tavalla lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen. Senaatti katsoo, että yksityiskohtaisissa perusteluissa olisi syytä selventää mitä tarkoittaa tässä ”kiinteistön luovuttaminen” eli tarkoittaako tämä esimerkiksi kauppakirjan allekirjoittamishetkeä, omistusoikeuden siirtymishetkeä, hallintaoikeuden siirtymishetkeä tai sekä omistus- että hallintaoikeuden siirtymishetkeä vai jotakin muuta ajankohtaa. Kiinteistökauppojen toteutustavat voivat vaihdella paljonkin, joten tulkintaepävarmuuksien vähentämiseksi voimaantulosäännösten soveltamista käytännössä voisi olla hyvä kuvata perusteluissa myös hieman tarkemmin.

Lopuksi Senaatti kiinnittää huomiota arvonlisäverolakiin ehdotettujen muutosten lisäksi kiinteistökauppojen varainsiirtoveron määräytymisen. Varainsiirtoveron perusteena kiinteistökaupoissa on ”kauppahinta tai muun vastikkeen arvo”. Koska aiemmin kiinteistön kauppahinta on aina ollut veroton, ei varainsiirtoverolaissa ole otettu kantaa määräytyykö varainsiirtovero kiinteistön verollisen vai verottoman kauppahinnan perusteella.

Kaijala Elsa
Senaatti-konserni