

14.8.2026

Valtiovarainministeriölle

Viite – asianumero: VN/24055/2023. Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain muuttamisesta (kiinteistöinvestointien tarkistusmenettely), lausuntopyyntö 10.6.–14.8.2026

Taloushallintoliitto ry:n lausunto hallituksen esitysluonnoksesta

Taloushallintoliitto ry (jäljempänä Taloushallintoliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta arvonlisäverolain muuttamisesta kiinteistöinvestointien tarkistusmenettelyn osalta.

Taloushallintoliitto on taloushallinnon palveluja tarjoavien auktorisoitujen tilitoimistojen ja konsulttiyritysten valtakunnallinen toimialaliitto, ja sen jäsenoimistot vastaavat käytännössä huomattavasta osasta suomalaisten pienten ja keskisuurten yritysten arvonlisäverotuksen hoitamisesta.

Yleiset huomiot

Taloushallintoliitto pitää perusteltuna, että arvonlisäverolaki saatetaan vastaamaan unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöä. Esityksen lähtökohta – tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirron poistaminen kiinteistön luovutuksen yhteydessä sekä vapaaehtoinen hakeutuminen kiinteistön myynnin verollisuuteen – on oikeudellisesti perusteltu ja säilyttää pääosin nykyisen kaltaisen mahdollisuuden välttää veron kertaantuminen. Taloushallintoliitto haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota jäljempänä esitettyihin, erityisesti tilitoimistojen ja niiden asiakasyritysten käytännön toimintaan vaikuttaviin seikkoihin.

1. Kiinteistön myynnin verovelvolliseksi hakeutumisen nopeus

Esityksen mukaan kiinteistön myynti ei olisi suoraan lain nojalla verollinen, vaan verollisuus perustuisi myyjän valintaan: myyjän olisi erikseen hakeuduttava arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kiinteistön myynnistä, ja rekisteröitymisen ja rekisteristä poistamisen osalta noudatettaisiin pääsääntöisesti samaa menettelyä kuin nykyisin kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta hakeuduttaessa (arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §). Ehdotetun 173 §:n perustelujen mukaan rekisteröinti olisi mahdollista hakemuksen tekemisestä lukien, mutta hakeutuminen edellyttäisi, että myyjällä on selvitys siitä, mitä kiinteistöä hakeutuminen koskee ja kuka on ostaja. Lisäksi edellytyksenä olisi, että ostaja on jo valmiiksi merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin luovutushetkellä – kuuden kuukauden jälkikäteiskäytön rekisteröinti ei enää sovellu.

Koska hakeutuminen edellyttää tunnistettua ostajaa, myyjä voi käytännössä jättää hakemuksen vasta siinä vaiheessa, kun ostaja on selvillä, esimerkiksi esisopimuksen tekohetkellä. Tämä jättää hakeutumiselle usein vain rajallisen ajan ennen suunniteltua luovutushetkeä, erityisesti tilanteissa, joissa ostaja varmistuu vasta kilpailutuksen tai neuvottelujen loppuvaiheessa, tai joissa ostaja on vasta perustettu yhtiö, jonka oma rekisteröityminen arvonlisäverovelvolliseksi on vielä kesken. Esityksessä ei oteta kantaa siihen, missä ajassa Verohallinto käsittelee hakeutumishakemuksen. Taloushallintoliitto

pitää tärkeänä, että käsittelyaika olisi riittävän nopea ja ennakoitava, jotta se ei muodostu esteeksi kaupan toteuttamiselle suunnitellussa aikataulussa, ja esittää, että samassa yhteydessä arvioitaisiin sekä uuden että nykyisen 30 §:n mukaisen hakeutumismenettelyn käsittelyaikoja koskevaa sääntelyä tai tavoiteaikaa. Ilman tätä uudistus voi tosiasiaassa vaikeuttaa verollisten kiinteistökauppojen toteuttamista aikataulussa niissä tilanteissa, joissa ostajapuoli varmistuu vasta myöhäisessä vaiheessa.

2. Hallinnollinen taakka ja taloushallinnon järjestelmävaikutukset

Esityksen oma vaikutusarvio toteaa hallinnollisen taakan kasvavan erityisesti tarkistuskausien ketjuuntumisen sekä lisääntyvän seuranta- ja dokumentaatiovelvoitteen vuoksi, ja arvioi rekisteröitymistarpeen koskevan vuosittain noin 180 verovelvollista, joista rekisteröitymiseen ja verollisuuden valintaan liittyvien töiden arvioidaan vievän alkuvaiheessa yhteensä noin 6 260 työtuntia. Lisäksi vaihtoehtoihin järjestelyihin arvioidaan kuluvan noin 3 500 työtuntia vuodessa, jolloin verovelvollisten hallinnolliseksi taakaksi arvioidaan alkuvaiheessa keskimäärin noin 370 000 euroa vuodessa. Taloushallintoliitto pitää tärkeänä, että tämä vaikutus tunnistetaan myös jäsenoimistojen ja niiden käyttämien järjestelmätoimittajien näkökulmasta: uusi tarkistuskausien ketjutus, käännetyn verovelvollisuuden merkitseminen myynti- ja ostolaskuille sekä ostajan rekisteröintitilanteen tarkistaminen kaupantekohetkellä edellyttävät todellista kehitystyötä kirjanpito-, laskutus- ja verkkolaskujärjestelmiin. Kehitystyö kohdistuu ensisijaisesti ohjelmistotaloihin, ja sen aikataulu ratkaisee, milloin tilitoimistot voivat ottaa uudet vaatimukset käytäntöön asiakastyössään. Taloushallintoliitto pyytää, että ohjelmistotoimittajien ja tilitoimistojen käytännön toteutustarpeet otetaan huomioon jatkovalmistelussa ja että Verohallinnon ohjeistuksessa annetaan konkreettista opastusta näiden tilanteiden käytännön hoitamiseen.

3. Siirtymäaika ja ohjeistuksen aikataulu

Lain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2028, mikä antaa esityksen julkistamisesta lukien noin puolentoista vuoden sopeutumisajan. Taloushallintoliitto pitää tätä lähtökohtaisesti kohtuullisena, mutta korostaa, että sopeutumisajan hyöty riippuu siitä, milloin Verohallinnon yksityiskohtainen ohjeistus on käytännössä saatavilla. Taloushallintoliitto esittää, että ohjeistus laaditaan ja julkaistaan hyvissä ajoin ennen lain voimaantuloa – ei vasta voimaantulon kynnyksellä – jotta ohjelmistotoimittajilla ja tilitoimistoilla on riittävästi aikaa päivittää järjestelmänsä ja kouluttaa henkilöstönsä uuteen menettelyyn.

4. Pk-yritysten ja rajallisen vähennysoikeuden yritysten erityisasema

Esityksen vaikutusarvion mukaan muutoksen vaikutukset kohdistuvat suhteellisesti enemmän yrityksiin, joilla ei ole täyttä vähennysoikeutta, tai jotka myyvät kiinteistöjä ostajille, joilla ei ole täyttä vähennysoikeutta. Taloushallintoliiton jäsenoimistot palvelevat laajasti myös pieniä ja keskisuuria yrityksiä, joilla ei useinkaan ole käytettävissään omaa arvonalisäverotuksen erityisasiantuntemusta. Taloushallintoliitto pitää tärkeänä, että jatkovalmistelussa ja Verohallinnon ohjeistuksessa kiinnitetään erityistä huomiota tämän ryhmän tiedontarpeeseen, jotta monimutkaistuva sääntely ei johda tahattomiin virheisiin tai perusteettomiin veroseuraamuksiin.

Lopuksi

Taloushallintoliitto kannattaa esityksen tavoitetta saattaa arvonalisäverolaki EU-oikeuden mukaiseksi ja pitää valittua toteuttamistapaa – tarkistus-oikeuden siirron poistaminen yhdistettynä vapaaehtoiseen hakeutumismahdollisuuteen – lähtökohtaisesti perusteltuna vaihtoehtona. Taloushallintoliitto pyytää

kuitenkin kiinnittämään erityistä huomiota edellä esitettyihin hakeutumismenettelyn nopeuteen, hallinnolliseen taakkaan sekä siirtymäajan ja ohjeistuksen riittävyyteen liittyviin näkökohtiin, jotta uudistus voidaan toteuttaa käytännössä sujuvasti myös pienten ja keskisuurten yritysten sekä niitä palvelevien tilitoimistojen näkökulmasta.

Helsingissä 14. elokuuta 2026

Taloushallintoliitto ry

Heikki Rintala
Arvonlisäverotuksen johtava asiantuntija