

Valtiovarainministeriölle

Digiajan ALV-direktiivi alustatalouden arvonlisäverosäännöistä

Suomen Vuokranantajat ry kiittää lämpimästi mahdollisuudesta tuoda ilmi näkemyksiämme tässä vaiheessa valmistelua. Kommentoimme tässä vaiheessa asiaa näkökulmastamme lyhytaikaisten vuokramajoituspalveluiden osalta.

Yleisesti

Lähtökohtainen tavoite uuden ALV-direktiivin osalta on äärimmäisen hyvä. On tärkeää, että alustan tarjoajan velvoitteella seurata ALV:n maksamista sen todelliseen toteutuneeseen kohdemaahan pystytään kohdistamaan verotuotot oikein. Tämän vääristymän korjaamisessa Euroopan unionin neuvosto on asian ytimessä. ALV-direktiivin käyttöönottoon liittyen on kuitenkin useita kansallisia huomioita sekä erityispiirteitä, jotka on ehdottomasti otettava jatkovalmistelussa huomioon.

Kansallinen liikkumavara

Kuten direktiivin käyttöönottoa valmistelevassa taustoituksessa oli mainittu, on direktiivin sisään jätetty hyvin laaja kansallinen liikkumavara. Tämä on äärimmäisen tärkeää, jotta kansalliset erityispiirteet niin verotuksen kuin toimintamallien osalta saadaan mahdollistettua mahdollisimman tehokkaasti ja direktiivin käyttöönotosta seuraa aidosti toimiva kokonaisuus. Mikäli näin ei oikein mitoitettuna toimita, toimii se tarkoituksensa vastaisesti, luo sekavan kokonaisuuden verotuksellisesti sekä hankaloittaa käytännön toimintaa kansallisessa kontekstissa.

Rakentamislain päivitys lyhytaikaisen vuokrauksen osalta

Koska kansallisessa kontekstissa lyhytaikaisen vuokrauksen lainsäädäntöä ollaan parasta aikaa päivittämässä, kannattaa sitä ehdottomasti käyttää myös suuntaa antavana ohjenuorana ALV-direktiiviä käyttöön otettaessa niiltä osin, kuin se on mahdollista. Yksi konkreettisimmista kansallisen liikkumavaran piirissä olevista tekijöistä tässä tapauksessa on lyhytaikaisen vuokrauksen (tai lyhytaikainen vuokramajoituspalvelu) määritelmä yöpymisen pituuden osalta, joka Euroopan unionin neuvoston direktiivissä on määritetty olevan alle 30 vuorokautta. Rakentamislain päivityksen yhteydessä viimeisin luonnos määrittelee kaikki alle 28 vuorokautta kestävät vuokraustapahtumat lyhytaikaiseksi vuokraukseksi. [Tiedotteessaan](#) [1] Euroopan unionin neuvosto mainitsee juuri tämän kaltaiset määritelmää koskevat tulkinnat kansallisen joustovaran piirissä määriteltäväksi.



Järjestelmän selkeyden vuoksi tulee tämä ehdottomasti määrittää tulevan rakentamislain mukaisesti

Toinen uuden rakentamislain myötä jo määriteltävistä tekijöistä on rajanveto lyhytaikaisen vuokrauksen ja perinteisen alustojen kautta toimivan majoitustoiminnan välillä. Koska rakentamislain päivityksessä näille ollaan jo määrittämässä omat erityispiirteensä kansallisessa kontekstissa, ei voida puhua missään nimessä epäreilusta kilpailusta.

Kansallinen joustovara alustan verovelvollisuutta määritettäessä

Edellä käytyä taustaa vasten direktiivin mahdollistamaa kansallista liikkumavaraa on Suomessa käytettävä siten, ettei ainakaan alle 90 vuorokautta vuodessa harjoitettava lyhytvuokraustoiminta ole jatkossakaan arvonlisäverotuksen piirissä. Jatkovalmistelussa on vielä arvioitava miten kunnan harkintavalta 90 ja 180 päivän välillä mahdollisesti voi vaikuttaa arvonlisäverovelvollisuuteen.

Lyhytaikaisen vuokrauksen toimintakenttää määriteltäessä taustaksi on hyvä ymmärtää, että merkittävä osa (lähes kaksi kolmasosaa) lyhytaikaisesti Euroopan unionin alueella asuntoaan vuokraavista ilmoitti vuokraustoimintansa motiiviksi kasvaneet asuinkustannukset [Airbnb:n toteuttamassa tutkimuksessa](#) [2]. Samainen tutkimus toteaa myös, että merkittävä enemmistö asuntoaan alustalla tarjoavista vuokraavat lyhytaikaisesti vain yhtä asuntoa ja tyyppillinen majoittaja ansaitsi toiminnallaan vuonna 2023 noin 4000 euroa. Koska merkittävin osa alustan majoittajista toimivat näin pienimuotoisesti, ei ole millään tapaa tarkoituksenmukaista alkaa määrittämään tätä toimintaa kansallisella tasolla arvonlisäverovelvolliseksi. Direktiivin käyttöön ottamiseen liittyvä valmistelu pitää tehdä huolella ja kansallisista tarpeista lähtien. On hyvä huomioida, että arvonlisäveron piiriin tuleminen tarkoittaa myös toiminnasta aiheutuvien arvonlisäverojen vähennysoikeutta, joten vaikutus valtion verokertymään ei ole suoraviivainen.

Juho Kärkkäinen
Yhteiskuntasuhdepäällikkö