**Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen**

**lainsäädäntötyöryhmäN KOKOUS nr:o 17**

**KOKOUSMUISTIO**

Aika               Keskiviikko 14.2.2018  klo 9-12

Paikka            Maa- ja metsätalousministeriö, Hallituskatu 3 A, kokoushuone Savotta

Paikalla: Tiina Aho, Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Antti Kosonen, Mika Kotala, Antti Laitila, Tapio Nevala (Lync -yhteydellä), Timo-Ville Nieminen, Susanna Paakkola, Pekka Pulkkinen, Jaana Sallmén, Markus Tervonen, Henrik Ungern

Lisäksi YM:n edustajana oli paikalla Anu Karjalainen

ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA

**1 Kirjaamista koskevat säännökset perusteluineen, Pekka Pulkkinen**

Pekka Pulkkinen (OM) esittelee luonnokset kirjaamista koskeviksi säännöksiksi sekä perusteluiksi.

Tarkoituksena on, että luonnokset ovat kokouksen jälkeen yhdistettävissä hallituksen esitykseen sekä

jaettavissa OP-ryhmälle ja Kuluttajaliitolle 26.2. kuulemista varten.

**2 VM:n toimialan säädösmuutokset, Ilkka Harju**

Ilkka Harju esittelee VM:n toimialan säädösmuutoksia. Käydään keskustelu erityisesti varainsiirtoveroon

liittyvistä menettelyistä VM:n materiaalin sekä OM:n 22.1. työryhmälle jakaman muistion pohjalta.

**3 Luonnos ASREK-laiksi, Susanna Paakkola**

Käydään läpi luonnokseen tehdyt muutokset sekä sovitaan tarvittaessa luonnosta ja perusteluja koskevasta

kirjallisesta menettelystä.

**4 Seuraava kokous**

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltava materiaali.

**KOKOUKSEN KULKU**

1. Kirjaamista koskevat säännökset perusteluineen

Kokousta varten oli jaettu ennakkoon sekä päivitetty versio kirjaamista koskevista pykälistä että pykäliä koskevista perusteluista. Pekka Pulkkinen keskittyi esityksessään ennen muuta kirjaamissäännösten perustelujen läpikäymiseen, koska kirjaamispykäliä on käsitelty jo aiemmissa kokouksissa.

Esityksissä sovelletun lainsäädäntötekniikan osalta Pulkkinen totesi, että perusteluihin on kirjoitettu verrattain laajasti menettelyohjeita, jotka olisi voitu kirjata säännöksiinkin. Hänen mukaansa tämä on kuitenkin ollut tietoinen valinta, jotta säännökset on voitu pitää mahdollisimman yksinkertaisina ja joustavina.

Esityksen pohjalta käydyssä keskustelussa oli esillä muun muassa ehdotuksessa oleva varainsiirtoveron maksamiseen liittyvä säännös, jonka mukaan osakkeen luovutuksesta maksettavasta varainsiirtoverosta säädetään varainsiirtoverolaissa. (KORJAUS:tTästä poistettu asia, josta ei sovittu)

RS -kohteisiin liittyvien merkintöjen yhteensovittamisesta ja viemisestä tarpeellisilta osin ASREK:iin toivottiin FA:lta tietoa, kenen puoleen asiassa tulisi ensi vaiheessa kääntyä.

Kirjaamissäännöksiä koskevat kommentit on toimitettava 15.2.2018 OM:lle, joka täsmentää säännöksiä, jotta ne voidaan toimittaa täsmennettyinä seuraavan kokouksen kuulemisia varten vielä tällä viikolla eli viimeistään perjantaina(16.2.2018).

1. **VM:n toimialan säädösmuutokset**

Ilkka Harju selosti VM:n toimialan säädösmuutoksia kolmen muistion pohjalta, jotka oli toimitettu osallistujille etukäteen. Ensimmäinen muistio koski kiinnitysluottopankkitoiminnasta annettua lakia (688/2010) ja arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annettua lakia (348/2017), joihin muistioiden mukaan ei kuitenkaan ole tarvetta tehdä muutoksia. Toinen muistio oli otsikoitu ”Sähköinen asunto-osakerekisteri (ASREK)/verolainsäädännön muutostarpeet ja kolmas muistio käsitti esityksen VRK:n pysyvästä huoneistotunnuksesta.

Erityisesti verolainsäädännön muutostarpeita koskevan muistion pohjalta käytiin vilkas keskustelu. Ensinnäkin osakkeiden siirtämiseen (migraatioon) liittyen pidettiin tärkeänä, että verohallinnolta saataisiin käyttöön ASREK:n pohjatiedoiksi verohallinnon omistajatiedot. Todettiin, että tämän osalta tarvitaan säännös lakiin jo ennen vuoden vaihdetta.

Keskusteltiin varainsiirtoveron valvonnan järjestämisestä uudessa toimintamallissa. . Verohallinnon tavoitteena on sellainen järjestelmä, joka turvaa varainsiirtoveron nykytasoisen kertymän. Tähän liittyen OM:n Tervonen oli toimittanut kokousta varten 8.2.2018 päivitetyn muistion, jossa on esitetty kaksi vaihto-ehtoista toimintamallia asian varmistamiseksi. Todettiin, että muistion vaihtoehto 1 vastaa arvo-osuusjärjestelmässä omaksuttua toimintamallia. Vaihtoehto 2 puolestaan on malli, josta on aikaisemmin keskusteltu OM:n ja VM:n kesken.

Kiinteistövälittäjien puolelta todettiin, ettei malliin ole tulossa sikäli muutosta, että kiinteistönvälittäjä valvoo jatkossakin varainsiirtoveron maksun kaupanteon hetkellä. Isännöitsijän rooli poistuu, mutta tälläkin hetkellä yhtiökokoukseen on voinut päästä ilman selvitystä varainsiirtoveron maksusta. On suotavaa, että toimintamallia selkiytetään, mutta menettely pidetään siten pelkistettynä, etteivät osakkeiden omistuksen digitalisoinnille asetetut tavoitteet vaarannu. Ehdotettiin vaihtoehdon 1 pohjalta mallia, jossa asunnon luovutuksensaaja joutuisi vastuuseen myös aiemmista maksamattomista varainsiirtoveroista. Tämän arveltiin turvaavan tehokkaasti varainsiirtoverokertymää, varsinkin jos verohallinto voisi kohdistaa sille saapuneen veron suorituksen erääntyneeseen, maksamatta olevaan veroon. Tältä pohjalta Ilkka Harju lupasi selvittää asiaa verohallinnon edustajien kanssa vaihtoehdon 1 pohjalta.

1. **Luonnos ASREK-laiksi**

Susanna Paakkola esitteli työryhmän jäsenille ennakkoon toimitetun päivitetyn luonnoksen (7.2.2018) huoneistotietojärjestelmää koskevaksi laiksi sekä luonnoksen (9.2.2018) lain yksityiskohtaisista perusteluista. Koska työryhmän jäsenillä on ollut vain vähän aikaa perehtyä luonnoksiin, käytiin niiden osalta keskustelua lähinnä siitä, voitaisiinko luonnokset lähettää jo tämän viikon aikana aineistoksi seuraavassa kokouksessa kuultavina oleville OP:n ja Kuluttajaliiton edustajille. Kokouksessa päädyttiin siihen, että nämä voidaan lähettää, mutta laajempaa kuulemista varten luonnoksia tulee vielä täsmentää.

1. **Muut asiat ja seuraavan kokouksen valmistelu**

Kokouksen lopuksi Antti Kosonen esitteli kaksi toteutusryhmässä laadittua kaaviota ”Osakekirjan mitätöinti” ja ”Omistusoikeuden kirjaaminen”, jotka jaettiin osallistujille kokouksen jälkeen. Esitettyjä kaavioita pidettiin havainnollisina. Samanlainen kaavio tarvittaisiin myös panttauksen osalta.

Seuraava kokous on ma 26.2.2018 klo 13-16 maa- ja metsätalousministeriössä. Seuraavassa kokouksessa on tarkoitus kuulla OP:n ja Kuluttajaliiton edustajia, joille aineisto pyritään toimittamaan tutustuttavaksi viimeistään pe 16.2.2018 klo 12.