

15.9.2017

Valtiovarainministeriö  
valtiovarainministerio@vm.fi

## **Lausunto muistiosta yhteisöjen tulolähdejaon poistamisesta VM123:00/2016**

### **Lausunnonantajasta**

RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. RAKLI:n jäsenet ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

### **Lausunto**

Tulolähdejako johtuu siitä, että käytössä on kolme sovellettavaa tuloverolakia. Niiden vuoksi yritykset joutuvat laskemaan verotettavan tulon kunkin lain soveltamisalaan kuuluvalla tulonhankkimistoiminnalle erikseen. Tulolähdejaon mukainen erillislaskenta aiheuttaa yhteisöille laskentakustannuksia. Eri tulolähteiden positiivisia ja negatiivisia erillistuloksia ei voida netottaa. Hallitusohjelman mukaan tappioiden vähentämisoikeutta muutetaan siten, että tulolähteen tappiot voi osakeyhtiössä vähentää muiden tulolähteiden tulosta. Lainvalmistelun tarkoituksen on poistaa tulolähdejako osakeyhtiöiltä niin, että säännökset olisivat voimassa 2018.

Verolakien soveltamisalasäännökset ovat yleisluonteisia eivätkä ne kerro, mikälainen toiminta verotetaan elinkeinoverolain mukaan. Kiinteistön vuokraustoi-  
minnasta tuloa on vakiintuneesti pidetty lähtökohtaisesti henkilökohtaisen tulolähteen tulona, johon sovelletaan tuloverolakia.

15.9.2017

Tulolähdejaon poistaminen osakeyhtiöiltä on kiinteistötoimialalle merkittävä asia.

Muistiossa on valittu vaihtoehto, jonka mukaan elinkeinoverolakia sovellettaisiin yhteisöjen toimintaan myös silloin, kun niiden toiminta ei täytä elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä. Elinkeinotoiminnan käsite laajentuisi nykytilaan verrattuna siten, että se käsittäisi myös verovelvollisen harjoittaman kiinteistöliiketoiminnan. Ratkaisu tehtäisiin toiminnan kokonaisarviointin perusteella. Toinen esityksestä seuraava suuri muutos olisi, että konserniavustuksen antajien ja saajien piiri laajenisi nykyisestä.

Vakiintuneesti sekä keskinäisiä että ei-keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä on verotettu tuloverolain mukaan. Tämä on ollut edullista, koska kiinteistöyhtiöiden velkojen korot eivät ole tulleet korkojen vähennysoikeuden rajoituksen piiriin (kuten EVL-yhtiöillä). Kun nyt ei-keskinäiset kiinteistöyhtiöt tulevat elinkeinotuloverolain mukaan verotettaviksi, tulevat myös velkojen korot vähennysrajoitusten piiriin. Keskinäiset kiinteistöyhtiöt esitetään jatkossakin verotettaviksi tuloverolain mukaan, joten tämän hetkisten säännösten mukaan näiden kohdalla ei tulisi vähennysrajoituksia.

Yleisesti ottaen muutos johtaisi korkovähennysrajoitusten laajempaan soveltamiseen, ja koskisi esimerkiksi yleishyödyllisiä vuokra-asuntotuottajia. RAKLI pitää tätä merkittävänä huononnuksena, joka uhkaa yleishyödyllisen asuntotuotannon riittävyttä. Verotuksessa vähennyskelvottomat korkokulut aiheuttaisivat verotettavaa tuloa, josta maksettava vero pitäisi kerätä vuokralaisilta eli omakustannusvuokrat nousisivat. Vaihtoehtoisesti vähennyskelvottomat korkokulut johtaisivat kirjanpidollisen tappion tekemiseen, mikä käytännössä veisi yhtiöt tilanteeseen, jossa oma pääoma menetetään. Tätä merkittävään kokoluokan ongelmaa ei ole lausunnolla olevassa muistiossa otettu huomioon. Ongelmaan tulee löytää ratkaisu jatkovalmistelussa.

15.9.2017

Korkojen vähennysoikeuden rajoitusten osalta on todettava, että Suomi joutuu muiden EU-valtioiden kanssa implementoimaan EU:n veronkiertodirektiivin voimaan 1.1.2019 alkaen. Tähän sisältyy säännös, jonka mukaan kaikki korot ovat vähennysrajoitusten piirissä. Tämä tulisi siten koskemaan myös TVL:n mukaan verotettavia yhtiöitä joka tapauksessa 1.1.2019. Nyt tulolähdejaosta luopumista esitetään jo vuodesta 2018, jolloin korkovähennysrajoitukset tulevat koskemaan yhtiöitä, joissa rajoituksia ei aiemmin ole ollut, jo vuonna 2018. Tulolähdejaon poistaminen on tavallaan ensimmäinen vaihe veronkiertodirektiivin implementoimiseksi. Veronkiertodirektiivin implementoimisesta aiheutuvia toimia ei ole muistiossa kuitenkaan kuvattu mitenkään. Vaikutusten arvioimisen kannalta olisi ollut suotavaa saada tietoa myös veronkiertodirektiivin implementoinnissa ja esimerkiksi sitä, mikä tulee olemaan verovähennyskelpoisten korkojen euromääräinen raja.

RAKLI katsoo, ettei ole järkevää tuoda kiinteistöyhtiöille vuodeksi voimaan (vuonna 2018) nyt voimassa olevia EVL -yhtiöiden korkojen verovähennysoikeussäännöksiä, jotka sitten taas muuttuvat vuoden 2019 alusta, kun veronkiertodirektiivi implementoidaan.

Veronkiertodirektiivi aiheuttaa myös keskinäisissä yhtiöissä merkittävän verongelman: kun korkoja ei saisikaan vähentää kokonaisuudessaan, muodostuisi yhtiöissä verotettavaa tuloa, josta maksettava vero pitäisi suorittaa osakkailta kerättävillä vastikkeilla. Tämä ongelma tulee poistaa, kun veronkiertodirektiiviä implementoidaan. RAKLI on mielellään mukana jatkovalmistelussa.



Johanna Aho  
lakimies