

3.5.2018

Valtiovarainministeriö  
valtiovarainministerio@vm.fi

**Lausunto yhteisöjen tulolähdejaon poistamista koskevasta HE-luonnoksesta,  
VM017:00/2018**

**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 laskentaa ja kustannuksia. 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 yhteisöiltä.

Kiinteistön vuokraustoiminnasta tuloa on vakiintuneesti pidetty lähtökohtaisesti henkilökohtaisen tulolähteen tulona, johon sovelletaan tuloverolakia. Tulolähdejaon poistaminen yhteisöiltä on kiinteistötoimialalle merkittävä asia. Elinkeinoverolakia sovellettaisiin yhteisöjen toimintaan myös silloin, kun niiden toiminta ei täytä elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä. Elinkeinotoiminnan käsite laajentuisi nykytilaan verrattuna siten, että se käsittäisi myös verovellisen har-

3.5.2018

joittaman kiinteistöliiketoiminnan. Ratkaisu tehtäisiin toiminnan kokonaisarvioinnin perusteella. Toinen suuri esityksestä seuraava muutos on, että EVL:n mukaan verotettavat yhtiöt voivat olla konserniavustuksen saajana ja vastaanottajana.

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.

Yleisesti ottaen muutos johtaisi korkovähennysrajoitusten laajempaan soveltamiseen, ja koskisi esimerkiksi yleishyödyllisiä vuokra-asuntotuottajia. RAKLI pitää tätä merkittävänä huononnuksena, joka uhkaa yleishyödyllisen asuntotuotannon riittävyyttä. Lakimuutoksen tarkoituksena ei ole muuttaa yleishyödyllisten, sosiaalista asuntotuotantoa harjoittavien yhteisöjen verotuksellista asemaa. Tämä voidaan varmistaa selkeyttämällä lakiin tai sen esitöihin, että tällainen toiminta katsotaan yleishyödylliseksi käytöksi ja osaksi yhteisöjen yleishyödyllistä toimintaa. Näin ollen esityksen perusteluihin olisi lisättävä, että: "asuntojen vuokraus katsotaan yleishyödylliseksi käytöksi ja osaksi yhteisön yleishyödyllistä tarkoitusta silloin, kun yhteisön pääasiallinen tarkoitus on asuntojen vuokraaminen, vuokranmäärityksessä noudatetaan omakustannusperiaatetta ja asukasvalinta perustuu sosiaaliseen ja taloudelliseen tarveharkintaan."

RAKLI ry



Johanna Aho, lakimies