

15.10.2012

Valtionvarainvaliokunnan verojaosto

Lausuntopyyntö

Hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamiseksi

Valtionvarainvaliokunnan verojaosto on 5.10.2012 pyytänyt lausuntoa hallituksen esityksestä laiksi varainsiirtoverolain muuttamiseksi.

Hallituksen esityksessä on ehdotettu, että varainsiirtoverolakia muutettaisiin siten, että asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden sekä asunto-osuuskunnan osuuksien luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero korotettaisiin 1,6 prosentista 2 prosenttiin. Hallituksen esityksen mukaan veron laskentaperusteeseen luetaan jatkossa myös kyseisiin osakkeisiin kohdistuvat velat ja myös muille kuin luovuttajalle maksetut suoritukset. Veropohjaa aiotaan laajentaa myös niin, että korotetun veroprosentin piiriin tulevat kiinteistö-sijoituksia hallinnoivien holding-yhtiöiden osakkeet niiden ollessa kotimaisia tai ulkomaisia.

Hallituksen esitykseen sisältyy myös ehdotus kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämisestä liittyvien määräaikaisten verovapauksien soveltamisajan jatkaminen koskemaan vuosina 2013–2016 tapahtuvia luovutuksia. Tältä osin muutos perustuu Suomen Kuntaliiton aloitteeseen, joka on lausuntomme liitteenä.

Ehdotettuja muutoksia veropohjan laajennukseen voidaan pitää perusteltuna muutoksena. Nykyjärjestelmä on muodostunut epäneutraaliksi. Se on asettanut suorat kiinteistöomistukset epäedullisempaan asemaan silloin kun kiinteistöön kohdistuu velkoja. Epäneutraalisuutta on nykyjärjestelmässä myös asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistukseen perustuvan vanhojen, uusien tai peruskorjattujen asuntojen välillä, kun varainsiirtoveroa ei ole tarvinnut maksaa asuntoon kohdistuvasta velkaosuudesta.

Varainsiirtoverotuksen ulottaminen koskemaan myös sellaisia kotimaisia ja ulkomaisia osakeyhtiöitä, joiden tosiasiallinen toiminta muodostuu pääasiassa Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen omistamista, voidaan pitää perusteltuna jotta veropohjaa saadaan laajennettua ja verotuksen neutraalisuus toteutuu aiempaa paremmin.

Asuinosakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakekantaan kohdistuvan varainsiirtoveron korottaminen 1,6 %:sta 2,0 %:in kohdistuu kuitenkin suoraan asumiskustannuksiin. Valtioneuvosto julkaisi 3.5.2012 asuntopoliittisen toimenpideohjelman. Toimenpideohjelman mukaan hallituksen asuntopoliitikalla edistetään kohtuuhintaista asumista sekä kaikkien väestöryhmien mahdollisuuksia elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen. Kuntaliitto haluaa kiinnittää huomiota siihen, ettei valtiontalouden kannalta kohtuullisen pienillä veronkorotuksilla aiheuteta tarpeetonta asumiskustannusten nousua hallituksen omien linjausten vastaisesti.

Kunnalliset toimijat ovat varainsiirtoverolain mukaan varainsiirtoverovelvollisia luovutuksen saajana arvopaperin luovutuksesta. Kunnallisia toimijoita koskevien varainsiirtoverolain 43a-c §:ien määräaikaisten verovapauksien voimassaolojen määräajat päättyvät nyky-lainsäädännön mukaan vuoden 2012 lopussa. Kuntaliitto on 29.6.2012 tehnyt aloitteen valtiovarainministeriölle kunnallisten rakenne- ja omistusjärjestelyiden määräaikaisen varainsiirtoverovapauden jatkamisesta ja soveltamisalan laajentamisesta.

Hallituksen esityksessä 43 a ja c §:ien voimassaolon määräaika on esitetty jatkettavaksi vuosina 2013–2016 saman sisältöisenä kuin ne ovat tällä hetkellä voimassa.

Varainsiirtoverolain 43 a §:ssä on verovapauden ulkopuolelle rajattu rajoituksista vapautuva aravavuokra-asuntokanta. Aravavuokra-asuntokanta (ja vuosina 1994–2001 lainoitettu korkotuettu, 20 vuotta rajoitusten piirissä oleva kanta) on vapautumassa käyttö- ja luovutusrajoituksista. Korkotukivuokra-asuntojen uustuotanto ei tule korvaamaan rajoituksista vapautuvan asuntokannan määrää. Osa kunnista on jo päättänyt pitää vapautuvan vuokra-asuntokannan nykyisessä käytössä sosiaalisena vuokra-asuntokantana. Tämän kehityksen tukemiseksi kuntien edellytyksiä fuusioida tarpeen vaatiessa näitä kiinteistöjä muuhun ara-kiinteistömassaan tulisi tukea eikä vaikeuttaa. Tästä syystä Kuntaliitto on aloitteessaan esittänyt, että varainsiirtoverovapautta tulee laajentaa koskemaan myös rajoituksista vapautuvien kiinteistöjen luovutuksia. Valtiovarainministeriön kannan mukaan huojennus tulee kuitenkin rajata hallituksen esityksessä esitetyllä tavalla, ettei kyseessä ole markkinaehtoiseen vuokraustoimintaan annetusta valtion tuesta.

Varainsiirtoverolain 43 b §:n osalta määräaika on esitetty jatkettavaksi vuosina 2013–2016, mutta soveltamisalaa on rajattu aiemmasta. Hallituksen esityksen mukaan näin on tehty siksi, että tarve lain 43 b §:n mukaisen, kunta- ja palvelurakenneuudistuksesta annetun lain mukaisiin rakennejärjestelyihin liittyvän veronhuojennuksen jatkamiseen koskee vain sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa. Huojennus rajoitettaisiin siten koskemaan tuollaiseen käyttöön tulevia kiinteistöjä. Rajaus on sinällään perusteltu, mutta voi joissain tapauksissa vaikeuttaa turhaan tarkoituksen mukaisia järjestelyitä. Kuntaliitto olisi pitänyt tarkoituksenmukaisempana, että pykälän sanamuoto olisi tältä osin pidetty aiempaa vastaavana, jotta sellaisetkin sosiaali- ja terveydenhuollon järjestelyt joissa osa kiinteistöstä tulee muun toiminnan käyttöön, olisivat olleet mahdollisia toteuttaa verovapaasti myös jatkossa.

Kuntaliitto on tyytyväinen, että sen aloite on asiassa huomioitu ja kunnallisten toimijoiden rakennejärjestelyihin liittyvien verovapauksien määräaikoja on ehdotettu jatkettavaksi vuosina 2013–2016. Käytännössä kunnat eivät ole verovapauden voimassaoloaikana ehtineet tehdä kaikkia tavoitteena olevia omistus- ja rakennejärjestelyitä. Lisäksi hallituksen käynnistämän kuntauudistuksen myötä tarve toimintojen sekä niihin liittyvien kiinteistöjen uudelleen järjestelyille tulee olemaan ilmeinen. Kuntaliitto pitää välttämättömänä, että tuleviin uudistuksiin ja niihin liittyviin toimintojen uudelleen järjestelyihin liittyen kunnalliset toimijat tulee jatkossakin vapauttaa varainsiirtoverosta.

Muilta osin Kuntaliitolla ei ole huomautettavaa hallituksen esitykseen.

SUOMEN KUNTALIITTO


Reijo Vuorento
Apulaisjohtaja


Jukka Hakola
Veroasiantuntija

Liite

Kuntaliiton aloite valtiovarainministeriölle 29.6.2012 ” Kunnallisten rakenne- ja omistusjärjestelyiden määräaikaisen varainsiirtoverovapauden jatkaminen ja soveltamisalan laajentaminen ”

Valtiovarainministeriö, Vero-osasto

Kunnallisten rakenne- ja omistusjärjestelyiden määräaikaisen varainsiirtoverovapauden jatkaminen ja soveltamisalan laajentaminen

Varainsiirtoverolain 43a-c §:ien määräaikaisten verovapauksien voimassaolon määräajat päättyvät vuoden 2012 lopussa. Verovapauden määräaikoja tulee jatkaa ja sovellusala laajentaa, jotta varainsiirtovero ei muodostu esteeksi uusien rakenne- ja omistusjärjestelyitä tehtäessä.

Varainsiirtoverolain 43a §:ssä on myönnetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus kunnallisten vuokra-asuntojen omistusjärjestelyissä vuosille 2008–2012. Varainsiirtoverolain 43b §:ssä on myönnetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus kuntien rakennejärjestelyihin liittyen vuosille 2007–2012. Varainsiirtoverolain 43c §:ssä on myönnetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus eräisiin koulutuksen rakennejärjestelyihin liittyen vuosille 2007–2012.

Käytännössä kunnat eivät ole verovapauden voimassaoloaikana ehtineet tehdä kaikkia tavoitteena olevia omistus- ja rakennejärjestelyitä. Lisäksi hallituksen käynnistämän kuntauudistuksen myötä tarve toimintojen sekä niihin liittyvien kiinteistöjen uudelleen järjestelyille tulee olemaan ilmeinen.

Kunnallisten vuokratulojen omistusta järjestellään suuremmiksi kokonaisuuksiksi erityisesti kuntaliitostilanteissa. Kuntakonsernien omistajaohjaus on tehokkaampaa isompien yhtiöiden kohdalla ja myös rahoitusriskien hallinta ja ammattitaitoinen kiinteistönpito toteutuu suuremmissa yksiköissä paremmin. Hallituksen asuntoliittisessä toimenpideohjelmassa vaaditaan, että selvitetään edellytykset yhteisten toimijoiden perustamiseksi suurimmilla kaupunkiseuduilla, erityisesti metropolialueella, sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon rakennuttamiseen ja omistamiseen. Jos verovapautta ei jatketa, näiden järjestelyiden toteuttaminen hallituksen tahtotilan ja linjausten mukaisesti ei toteudu.

Muutokset kunta- ja palvelurakenteessa edellyttävät kunnilta myös toimitilojen omistuksen uudelleenjärjestelyjä. Toimitilojen kokoaminen suurempiin yksiköihin on tarpeen myöskin toiminnan tehokkuuden lisäämiseksi. On erittäin tärkeää, että varainsiirtoverovapautta myös toimitilojen osalta jatketaan. Näin vero ei aseta rajoitusta järjestelyille eikä siitä koidu kunnille ylimääräistä kustannusta.

Koulutuksen rakennejärjestelyt tulevat jatkumaan tulevina vuosina. Varainsiirtoverovapautta eräisiin koulutuksen rakennejärjestelyihin liittyen tulee jatkaa, jotta toimintojen uudelleen organisointi toiminnan laadun ja kustannustehokkuuden takaamiseksi ei vaarannu.

Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriryhmä linjasi 31.5.2012, että sosiaali- ja terveydenhuollon hallinnon uudistusta valmistellaan siten, että kunnat tai sosiaali- ja terveydenhuollon alueet vastaavat laajennetusta perustason palvelujen järjestämisestä sekä merkittävästä osasta sairaalahoitoa. Tämä tarkoittaa sitä, että nykyiset sairaanhoitopiirit lakkaavat. Sosiaali- ja terveydenhuollon uudelleen järjestäminen tulee täten vääjäämättä aiheuttamaan tarvetta myös kiinteistöomaisuuden uudelleen järjestelyille. Verovapaus tulee siten ulottaa myös sosiaali- ja terveydenhuollon rakennejärjestelyihin.

Verovapauden piiri on nykyisin rajattu varsin tiukasti. Olisi perusteltua, että se koskisi kaikkia muita kunnallisia kiinteistöjä kuin verollisen liiketoiminnan käytössä olevia kiinteistöjä. Lisäksi on tarpeellista ja järjestelyjä haittaavaa, että verovapaus koskee omaisuuden siirtoja vain siltä osin kun vastikkeena käytetään osakkeita. Vapautuksen tulisi koskea luovutuksia myös siltä osin kun vastikkeena käytetään rahaa tai esimerkiksi kiinteää omaisuutta.

Varainsiirtoverolain 43 a §:ssä on verovapauden ulkopuolelle rajattu rajoituksista vapautuva aravavuokra-asuntokanta. Aravavuokra-asuntokanta (ja vuosina 1994–2001 lainoitettu korko-

tuettu, 20 vuotta rajoitusten piirissä oleva kanta) on vapautumassa käyttö- ja luovutusrajoituksista. Korkotukivuokra-asuntojen uustuotanto ei tule korvaamaan rajoituksista vapautuvan asuntokannan määrää. Osa kunnista on jo päättänyt pitää vapautuvan vuokra-asuntokannan nykyisessä käytössä sosiaalisena vuokra-asuntokantana. Tämän kehityksen tukemiseksi kuntien edellytyksiä fuusoida tarpeen vaatiessa näitä kiinteistöjä muuhun ara-kiinteistö massaan tulisi tukea eikä vaikeuttaa. Täten varainsiirtoverovapautta tulee laajentaa koskemaan myös rajoituksista vapautuvien kiinteistöjen luovutuksia.

Kuntauudistus on kokonaisuus, jonka keskeisiä elementtejä ovat hallituksen linjauksen mukaan kuntarakennelaki, kuntien valtionosuus- ja rahoitusjärjestelmän uudistus, kuntalain kokonaisuudistus, sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämislaki, metropoliratkaisu ja kuntien tehtävien arviointi. On selvää, että kaavailtu kokonaisuudistus aiheuttaa paineita kunnallisten toimintojen rakenne- ja omistusjärjestelyille. Tämä tulee aiheuttamaan myös kiinteistöomaisuuden uudelleen järjestelyjä monilla toimialoilla.

Edellä mainituista syistä Suomen kuntaliitto esittää, että kunnallisiin rakenne- ja omistusjärjestelyihin liittyvien varainsiirtoverolain 43a-c §:ien määräaikaisten verovapauksien soveltamisalaa tulee laajentaa koskemaan kaikkia kunnallisen toiminnan kiinteistöjä ja rakennuksia ja, että niiden voimassaolon määräaika jatketaan myös vuoden 2012 jälkeen.

SUOMEN KUNTALIITTO


Timo Kietäväinen
varatoimitusjohtaja


Jukka Hakola
veroasiantuntija

Tiedoksi ministeri Jutta Urpilainen
ministeri Henna Virkkunen
valtiosihteeri Tuire Santamäki-Vuori
valtiosihteeri Anna-Kaisa Ikonen
ylivohtaja Päivi Laajala