KUNTALIITTO | Kommun-förbundet

Kuntien kiinteistöihin liittyvät arvonlisäveroperiaatteet

Arvonlisäverotuksen käsikirja kunnille –koulutustilaisuus

19.11.2026

Pekka Montell ja Henrik Rainio

Osa I

Verottomat, verolliset ja vapaaehtoiset verollisuudet

Kiinteistöihin liittyvässä toiminnassa on tunnistettava neljä eri tilannetta

1. Kiinteistön myynti ja vuokraus

Lähtökohtaisesti verotonta toimintaa (AVL 27 §).

2. Kiinteistöön liittyvät verolliset luovutukset

Laissa erikseen säädetyt poikkeukset (AVL 29 §).

3. Vapaaehtoinen verollisuus

Verottomasta kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta voidaan tietyin edellytyksin hakeutua verovelvolliseksi (AVL 30 §).

4. Oman käytön verotus

Erityissäännökset voivat johtaa veron suorittamiseen myös ilman ulkopuoliselle tapahtuvaa myyntiä (AVL 31–33 §).

Mitä arvonlisäverotuksessa tarkoitetaan kiinteistöllä?

AVL 28 § – kiinteistön käsite

- Kiinteistön käsite perustuu arvonlisäverolaissa EU:n arvonlisäverotuksen täytäntöönpanoasetuksen mukaiseen kiinteän omaisuuden määritelmään

Kunnan esimerkkejä

- Koulurakennus ja sen maa-alue
- Liikuntahalli ja siihen kuuluvat kiinteät rakenteet
- Kunnan omistama pysyvä laituri tai muu rakennelma
- Rakennukseen pysyvästi asennetut järjestelmät ja laitteet

Kiinteistö vai irtain omaisuus?

- Kiinteistöön kuuluminen ratkaistaan omaisuuden fyysisten ominaisuuksien ja kiinteään omaisuuteen liittyvien oikeudellisten kriteerien perusteella. Kaikki rakennuksessa käytettävät koneet, laitteet ja kalusteet eivät ole kiinteää omaisuutta

Kiinteistön luovutus on lähtökohtaisesti veroton

Keskeinen oikeusohje: AVL 27 §

Kiinteistön myynti ja kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden luovutus ovat verottomia

Kunnan esimerkkejä

- Kunta myy käytöstä poistetun koulurakennuksen
- Kunta vuokraa omistamansa asuinhuoneiston yksityishenkilölle vakituiseen asumiseen
- Kunta vuokraa maa-alueen yhdistykselle tai yritykselle

Mitä verottomuus tarkoittaa?

- Myyntihintaan tai vuokraan ei lisätä arvonlisäveroa
- Verottomaan luovutukseen kohdistuvien hankintojen alv ei lähtökohtaisesti ole vähennys- tai palautuskelpoinen
- Kiinteistön vuokrauksesta voidaan tietyin edellytyksin hakeutua verovelvolliseksi (AVL 30 §)

Veroton vuokraus – voiko sähkön ja lämmön alv:n vähentää?

Kunta vuokraa toimitilan yritykselle verottomasti ja veloittaa erikseen sähkön, lämmön ja veden

- Vuokra sekä siihen liittyvät sähkö, lämpö ja vesi laskutetaan **verottomina** (AVL 27.2 §)
- Vuokralainen voi kuitenkin vähentää sähkön ja lämmön hankintaan sisältyvän alv:n (AVL 111 §)
- Vähennys edellyttää vuokranantajan antamaa selvitystä energiahyödykkeiden alv:n määrästä
- **Veden osalta vastaavaa erityisvähennysoikeutta ei ole**

Veroton lasku ei siis aina tarkoita, ettei hankintaan sisältyvää arvonlisäveroa voisi vähentää

Miksi veroton vuokraus voi olla ongelma?

- Kiinteistön veroton vuokraus ei oikeuta vuokrattavaan kiinteistöön kohdistuvien hankintojen alv:n vähentämiseen
- **Myöskään kuntapalautusta ei saa** verotonta vuokraustoimintaa varten tehdyistä hankinnoista (AVL 130 §)
- Hankintojen alv jää siten kunnan lopulliseksi kustannukseksi

Esimerkki

Kunta vuokraa toimitilan arvonlisäverollista liiketoimintaa harjoittavalle yritykselle, mutta ei ole hakeutunut vuokrauksesta verovelvolliseksi

Tilaan tehdään 100 000 euron perusparannus, jonka alv on 25 500 euroa

Kunta ei saa alv:tä vähennyksenä eikä palautuksena → perusparannuksen kokonaiskustannus on 125 500 euroa

Verolliseksi hakeutumisella voidaan välttää tämä kustannus – (AVL 30 §)

AVL 27 ja 130 § – vastikkeettomuuden merkitys

- Aidosti vastikkeeton kiinteistön käyttöön antaminen ei ole AVL 27 §:ssä tarkoitettua verotonta vuokraustoimintaa
- Kunnalla voi tällöin säilyä oikeus kiinteistöön kohdistuvien hankintojen alv-palautukseen (AVL 130 §)

Esimerkkejä

- Kunta antaa kylätalon paikallisen yhdistyksen käyttöön maksutta → ei verotonta vuokraustoimintaa, alv-palautusoikeus voi säilyä
- Kunta perii liikuntaseuralta käyttövuoroista 2 000 € ja myöntää vastaavan avustuksen, joka kuitataan käyttökorvausta vastaan → vastikkeellinen, verollinen luovutus
- KVL 2019/31

Huom. Vastike voi olla muutakin kuin rahaa. Pelkkä yleisavustus ei kuitenkaan sellaisenaan ole vastike tilan käytöstä

AVL 29 § – Kiinteistöön liittyvät verolliset luovutukset

AVL 29 §:n mukaiset luovutukset ovat suoraan lain nojalla verollisia – AVL 30 §:n mukaista hakeutumista ei tarvita eikä luovutuksia voi käsitellä verottomina

AVL 27 §:n verottomuudesta poiketen verollisia ovat seuraavat luovutukset:

1. Rakentamispalvelun myynti
2. Maa- ja kiviaineksen otto-oikeuden sekä metsän hakkuuoikeuden myynti
3. Majoitustilojen käyttöoikeuden luovutus
4. Kokous-, näyttely- ja urheilutilan tilapäinen käyttöoikeus
5. Pysäköintipaikkojen luovutus pysäköintitoiminnassa
6. Sataman tai lentokentän luovutus alusten käyttöön
7. Kiinteistöön pysyvästi asennettujen koneiden ja laitteiden vuokraus
8. Säilytyslokeroiden sekä ilmoitus- ja mainostilan luovutus
9. Ajanviete- tai virvoitusjuoma-automaatin tai muun vastaavan laitteen tai pelin vaatiman tilan luovutus
10. Kokonaishoitopalvelun myynti

Kiinteistön vuokraus vai tilapäinen käyttöoikeus?

Veroton vuokraus

Erillinen varastotila

Kunta vuokraa urheiluseuralle liikuntakeskuksesta oman varastotilan koko toimintakaudeksi

- Seuralla oma avain
- Jatkuva käyttöoikeus
- Tila seuran yksinomaisessa hallinnassa

AVL 27 §

Verollinen luovutus

Liikuntasalin harjoitusvuoro

Seura varaa salista harjoitusvuoron joka tiistai klo 18–20

- Käyttö vain varattuina aikoina
- Kunta hallinnoi tilaa
- Ei yksinomaista hallintaoikeutta

AVL 29 § 1 mom. 4 kohta

Liikuntatilojen käyttö ja hankintojen alv

Kunnan uimahalli, jäähalli tai liikuntasali voi olla samanaikaisesti monenlaisessa käytössä:

Tilan käyttö tai luovutus	Hankintojen alv
Maksulliset liikuntavuorot ja pääsyliput (alv 13,5 %)	Vähennys
Maksuton liikuntakäyttö ja koulujen liikuntatunnit	Palautus[1]
Verollinen toimitilan vuokraus (AVL 30 §)	Vähennys
Veroton toimitilan vuokraus (AVL 27 §)	Ei kumpaakaan

[1] Kun maksuttomasta käytöstä ei synny oman käytön verovelvollisuutta.

Esimerkki: Kunnan jäähallissa järjestetään maksullisia jäävuoroja, koulujen liikuntatunteja ja vuokrataan toimistotila verottomasti urheiluseuralle.

Saman jäähallin kustannukset voivat kuulua vähennysjärjestelmään, palautusjärjestelmään tai jäädä kokonaan niiden ulkopuolelle.

Toripaikkojen luovutukset – veroton vai verollinen?

Kunta luovuttaa torikauppiaille myyntipaikkoja pitkäaikaisilla sopimuksilla tai yksittäisiksi myyntipäiviksi

Verokohtelun kannalta keskeistä:

- Syntyykö kauppiaalle pysyvä oikeus hallita tiettyä toripaikkaa?
- Onko kyse kiinteistön vuokrauksesta vai tilapäisestä myyntipaikan käyttöoikeudesta?
- Millaisia käyttöä ja hallintaa koskevia ehtoja sopimukseen sisältyy?

KHO 1997:7: Yhden tai kolmen vuoden sopimuksilla luovutetut toripaikat olivat verotonta kiinteistönvuokrausta, vaikka paikkojen käyttöä oli rajoitettu

AVL 30 §: Verottomasta toripaikan vuokrauksesta voidaan hakeutua verovelvolliseksi, jos hakeutumisen edellytykset täyttyvät

Sopimuksen kesto, käyttöaikarajoitukset tai laskutusjakso eivät yksin ratkaise verokohtelua

Tontinvuokraus ja pysäköintioikeuden luovutus

AVL 27 § ja 29 §:n 1 momentin 5 kohta · KHO 2016:39

Kaupunki vuokraa rakennusliikkeelle kerrostalotontin ja luovuttaa samalla oikeuden käyttää pysäköintiyhtiön autopaikkoja

- Kaupunki säilyttää pysäköintiyhtiön osakkeet omistuksessaan
- Pysäköintioikeus on sidottu tontin vuokrasopimukseen
- Oikeus koskee tontin asukkaiden käyttöön tarkoitettuja autopaikkoja

Miten pysäköintioikeuden luovutusta käsitellään?

Lähtökohtaisesti veroton luovutus (AVL 27 §): Pysäköintioikeus liittyy kiinteästi tontinvuokraukseen ja turvaa tontin pysyvän pysäköintitarpeen

Ratkaisevaa on oikeuden sisältö ja yhteys tontin hallintaan – ei yksin pysäköintiyhtiön osakkeiden omistus

AVL 30 § – vapaaehtoinen verovelvollisuus kiinteistön vuokrauksesta

Hakeutumisen edellytykset

- Kiinteistöä käytetään jatkuvasti vähennykseen tai palautukseen oikeuttavassa toiminnassa
- Myös kunnan AVL 130 §:n mukainen palautukseen oikeuttava käyttö mahdollistaa hakeutumisen

Hakeutumisen kohde

- Verollinen vuokraus voi koskea koko kiinteistöä tai sen osaa
- Kertaalleen rekisteröityneen ei tarvitse hakeutua uudelleen uusien tilojen osalta
- Verollisen vuokrauksen piiriin kuuluvista tiloista pidetään ajantasaista selvitystä

Vaikutukset

- Vuokrasta suoritetaan alv
- Vuokraustoimintaan kohdistuvien hankintojen alv on vähennyskelpoinen
- Edelleen vuokrauksessa myös välivuokraajan on lähtökohtaisesti hakeuduttava verovelvolliseksi

Milloin verollinen vuokraus kannattaa?

Yleensä kannattaa, kun

- Vuokralainen voi vähentää vuokran alv:n tai saada sen palautuksena
- Kunta saa vähentää kiinteistön rakentamis-, korjaus- ja ylläpitokustannusten alv:n
- Erityisesti suurissa kiinteistöinvestoinneissa hyöty voi olla merkittävä

Ei ole mahdollista tai hyöty voi jäädä vähäiseksi, kun

- Vuokralaisella ei ole lainkaan vähennys- tai palautusoikeutta eikä muu hakeutumisperuste sovellu
- Kiinteistöön kohdistuu vain vähän vähennyskelpoisia hankintoja suhteessa hakeutumisen hallinnolliseen työhön

Esimerkki: Kunta vuokraa toimitilan toiselle kunnalle opetustoimintaan. Vuokralainen saa vuokran alv:n palautuksena ja vuokranantaja vähentää tilaan kohdistuvien hankintojen alv:n

Verollinen vuokraus on yleensä molempien kuntien kannalta tarkoituksenmukainen

Takautuva hakeutuminen – kuuden kuukauden sääntö

AVL 106 § ja 173 §

- Koskee uudisrakentamisen tai perusparannuksen kohteena olleita kiinteistöjä – ei tavanomaisia korjaustöitä
- Hakeutuminen kuuden kuukauden kuluessa kiinteistön ottamisesta hakeutumisen edellytykset täyttävään käyttöön
- Edellytyksenä, ettei kiinteistö ole ollut valmistumisen jälkeen verottoman toiminnan käytössä

Esimerkki: Perusparannus valmistuu 1.3.2026. Tila vuokrataan verolliseen käyttöön 1.5.2026. Hakeutumisilmoitus saapuu 4.7.2026

Ratkaisu: Verovelvollisuus alkaa takautuvasti 1.5.2026. Perusparannuskustannusten alv voidaan vähentää, ja vuokrasta suoritetaan alv samasta ajankohdasta

Entisen vanhuspalveluyksikön vuokraus

Kunta vuokraa omistamansa entisen vanhuspalveluyksikön yksityiselle palveluntuottajalle, joka käyttää tiloja arvonlisäverottomien ympärivuorokautisten sosiaalihuoltopalvelujen tuottamiseen

Voiko kunta hakeutua vuokrauksesta verovelvolliseksi (AVL 30 §)?

Ei tässä tilanteessa.

- Vuokralaisen toiminta ei oikeuta alv:n vähentämiseen tai palautukseen
- Vuokraus on verotonta (AVL 27 §), eikä kunta voi vähentää vuokraukseen kohdistuvien hankintojen alv:tä
- Rakennuksen aikaisempi käyttö kunnan omassa toiminnassa ei ratkaise vuokrauksen verokohtelua

Huomio: Käyttötarkoituksen muutos voi lisäksi aiheuttaa kiinteistöinvestointien alv:n tarkistustarpeen

Palveluasuntojen välivuokraus – ratkaiseeko asukkaan asema?

Kunta vuokraa kiinteistöyhtiöltä seniorikodin 32 asuntoa ja vuokraa ne edelleen asukkaille

- Sosiaalihuoltopalvelujen järjestämisvastuu kuuluu hyvinvointialueelle
- Kunta toimii asuntojen vuokralaisena ja edelleen vuokranantajana
- Osa asukkaista on hyvinvointialueen yhteisöllisen asumisen asiakkaita, osa saa vain tukipalveluja

Voiko kiinteistöyhtiö vuokrata asunnot kunnalle verollisesti (AVL 30 §)?

Kyllä: Asukkaalle on tehty hallintopäätös yhteisöllisen asumisen järjestämisestä

Ei: Asukas saa tukipalveluja, mutta yhteisöllisestä asumisesta ei ole hallintopäätöstä

Ratkaisevaa on asunnon käyttö palautukseen oikeuttavassa sosiaalihuollossa – ei yksin se, mikä taho vastaa palvelujen järjestämisestä

AVL 30 § ja 130 §

Kiinteistöön liittyvien hankintojen alv: vähennys vai palautus?

Esimerkki: koulukiinteistö kolmessa käytössä

Toiminta	**Hankintojen alv**
Kunnan oma opetustoiminta	Palautus (AVL 130 §)
Urheiluseuran maksulliset liikuntasalivuorot	Vähennys (AVL 102 §)
Yhdistykselle verottomasti vuokrattu erillinen tila	Ei vähennys- eikä palautusoikeutta

Hankintojen alv kohdistetaan käyttötarkoituksen mukaan. Yhteiskustannukset jaetaan perustellulla jakoperusteella

Kiinteistöleasing – sopimuksen sisältö ratkaisee

Kunnat voivat toteuttaa toimitilahankkeita myös leasing- ja muilla vuokrausjärjestelyillä suoran omistamisen sijaan

- Kiinteistöleasing voi olla alv:n kannalta joko vuokrausta tai myyntiä
- Sopimuksen nimike ei ratkaise – olennaista on sen tosiasiallinen ja taloudellinen sisältö
- Sitova lunastusvelvollisuus viittaa kiinteistön myyntiin
- Myös lunastusoptio voi merkitä myyntiä, jos lunastaminen on taloudellisesti ainoa järkevä vaihtoehto
- Aidossa vuokrauksessa AVL 30 §:n mukainen hakeutuminen voi olla mahdollista

Ratkaisevaa on, onko kyse kiinteistön käyttöoikeuden vai omistukseen rinnastuvan määräysvallan luovutuksesta

Kiinteistöleasing – esimerkit

VEROHALLINTO ON KIINTEISTÖLEASINGIN OSALTA OHJEESSAAN ANTANUT KAKSI SEURAAVAA SELVENTÄVÄÄ ESIMERKKIÄ

A. Kunnan omistama kehitysyhtiö rakennuttaa omistukseensa teollisuuskiinteistön, jonka se vuokraa arvonlisäverovelvolliselle yritykselle. Vuokra- tai lunastussopimuksella sovitaan, että vuokralainen lunastaa kiinteistön omistukseensa vuokra-aikana tai viimeistään vuokra-ajan päättyessä. Kyse on kiinteistön myynnistä, joten vuokra- ja lunastussuoritukset ovat osa verotonta kiinteistön myyntihintaa.

B. Kunnan omistama kehitysyhtiö rakennuttaa omistukseensa teollisuuskiinteistön, jonka se vuokraa arvonlisäverolliselle yritykselle. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa kiinteistöä omistukseensa. Tässä tapauksessa kyse on kiinteistön vuokrauksesta. Kehitysyhtiö voi hakeutua verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Päätöksentekijän muistilista – kiinteistön luovutuksen alv

Ennen vuokra- tai muuta luovutuspäätöstä selvitä:

1. **Mitä luovutetaan?** Kiinteistön hallinta, tilapäinen käyttöoikeus vai jokin muu palvelu?
2. **Kuka tilaa käyttää ja mihin tarkoitukseen?** Ratkaisevaa on tosiasiallinen käyttö
3. **Onko luovutus veroton vai suoraan lain nojalla verollinen?** AVL 27 ja 29 §
4. **Voidaanko ja kannattaako vuokrauksesta hakeutua verovelvolliseksi?** AVL 30 §
5. **Miten ratkaisu vaikuttaa hankintojen alv:hen?** Vähennys, kuntapalautus vai lopullinen kustannus?
6. **Voiko käyttötarkoitus muuttua?** Huomioi sopimusehdot ja mahdolliset myöhemmät alv-seuraamukset

Alv-vaikutukset kannattaa selvittää ennen sopimuksen tekemistä – ei vasta ensimmäistä vuokralaskua laadittaessa

Osa II

Oman käytön verotus

Kiinteistön oma käyttö voi aiheuttaa alv-velvollisuuden

Oman käytön verotus – myyntiä ulkopuoliselle ei tarvita

- Kunnan itse tuottama palvelu voi aiheuttaa alv-velvollisuuden, vaikka palvelusta ei peritä vastiketta
- Kiinteistöihin liittyvät erityissäännökset:
- **AVL 32 §:** kiinteistöhallintapalvelujen oma käyttö
- **AVL 31 ja 31 a §:** rakentamispalvelujen oma käyttö
- **AVL 33 §:** uudisrakennetun tai perusparannetun kiinteistön luovutus ennen käyttöönottoa
- Verokohteluun vaikuttavat palvelun luonne, kiinteistön käyttötarkoitus ja sovellettava erityissäännös.

Kunnassa oman käytön tilanteita syntyy erityisesti kiinteistöjen ylläpidossa, rakentamisessa ja luovutuksissa

Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotus

AVL 32 § – milloin kunnan omasta työstä suoritetaan alv?

Oman käytön verotus voi tulla sovellettavaksi, kun:

- Kunta omistaa tai hallitsee kiinteistöä
- Kunta suorittaa kiinteistöön kohdistuvia palveluja omalla henkilöstöllään
- Kiinteistöä käytetään vastikkeellisessa, mutta vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomassa toiminnassa
- Kiinteistöhallintapalvelujen palkkakustannukset sosiaalikuluineen ylittävät **50 000 euroa kalenterivuodessa**

Kiinteistöhallintapalveluja ovat esimerkiksi:

- Siivous, kiinteistönhoito ja kunnossapito
- Kiinteistön talous- ja hallintopalvelut
- Kiinteistöön kohdistuvat rakentamispalvelut

Huom. 50 000 euron rajaa arvioidaan verovelvolliskohtaisesti, ei yksittäisen kiinteistön perusteella

Rakentamispalvelujen oma käyttö

Rakentamisen oman käytön verotus – kolme keskeistä tilannetta

- **AVL 31 §:** Rakennuksen rakentaminen tai rakennuttaminen myyntiä varten sekä perustajarakentaminen
- **AVL 31 a §:** Rakentamispalvelun suorittaminen omaan vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa
- **AVL 33 §:** Uudisrakennetun tai perusparannetun kiinteistön luovutus ennen käyttöönottoa

Kuntaesimerkki

Kunta rakennuttaa uuden päiväkodin käyttäen ulkopuolisia urakoitsijoita

- Päiväkoti tulee kunnan omaan varhaiskasvatuskäyttöön → lähtökohtaisesti palautukseen oikeuttavaa toimintaa
- Päiväkoti myydään ennen käyttöönottoa → AVL 33 §:n mukainen oman käytön verotus voi tulla sovellettavaksi

Myös ulkopuolisilla urakoitsijoilla rakennuttaminen voi johtaa oman käytön verotukseen

Osa III

Kiinteistöinvestointien vähennys- ja palautusoikeudet

Kiinteistöinvestoinnin määritelmä

Kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan AVL 119 §:n mukaan kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyvän rakentamispalvelun ostamista tai suorittamista itse.

- Rakentamispalveluja ovat kiinteistöön kohdistuvat rakennus- ja korjaustyöt sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttaminen. Lisäksi rakentamispalveluja ovat edellä mainittuihin töihin liittyvät suunnittelu, valvonta ja muut niihin verrattavat palvelut.

Kiinteistön korjaukseen tai huoltoon liittyviä rakentamispalveluita **ei pidetä kiinteistöinvestointina.**

Kiinteistöinvestointien vähennys- ja palautusoikeus

Kiinteistöinvestoinnin sisältämät arvonlisäverot investointivaiheessa

1) vähennetään,
2) haetaan palautuksena,
3) jäävät kustannukseksi (ei vähennystä, ei palautusta)

Kiinteistöinvestoinnin sisältämän arvonlisäveron vähennys- ja/tai palautusoikeus kuitenkin **ansaitaan lopullisesti 10 vuoden aikana investoinnin toteuttamisesta.**

Tehdyn vähennyksen tai kuntapalautuksen tarkistamisen aiheuttavat tilanteet

Kiinteistöinvestoinnista tehtyä vähennystä tai kuntapalautusta tarkistetaan jos:

1) kiinteistön vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttava käyttö pienenee tai kasvaa suhteessa alkuperäiseen vähennykseen / palautukseen,
2) kiinteistö luovutetaan,
3) (verovelvollisuus päättyy) tai
4) (kiinteistö poistetaan liikeomaisuudesta).

Käytännössä esimerkiksi

Tarkistuksen aiheuttavia tilanteita on kunnissa esimerkiksi:

- kunnan verollisena vuokraama tila vuokrataan arvonlisäverotonta toimintaa harjoittavalle yritykselle,
- kunnan peruskoulukäytössä ollut rakennus myydään yksityiselle yhdistykselle.
- kunta ostaa yritykseltä kiinteistön ja alkaa vuokraamaan sitä verottomalla vuokrasopimuksella.

Tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden syntyminen on syytä tarkistaa aina kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu.

Tarkistuskausi

Tarkistuskausi on kymmenen vuotta sen kalenterivuoden alusta, jonka aikana uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu on valmistunut.

Tarkistukset tehdään, jos kiinteistön käyttö on tarkistuskauteen kuuluvan kalenterivuoden aikana muuttunut. Kunakin vuonna tarkistuksen kohteena on **1/10 kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyneestä arvonlisäverosta.**

Kutakin uudisrakentamis- ja perusparantamishanketta käsitellään **itsenäisenä kiinteistöinvestointina.** Jokaiselle kiinteistöinvestoinnille lasketaan oma tarkistuskausi.

Tarkistettavan määrän laskeminen

ESIMERKKI 1

Esimerkiksi jos kunnan palautukseen oikeuttavassa käytössä ollut päiväkotirakennus vuokrataan yksityiselle palveluntuottajalle verottomalla vuokrasopimuksella alkuvuodesta 2026, tulee tarkistus suorittaa vuosittain vuodesta 2026 eteenpäin, kunnes tarkistuskausi on päättynyt.

Jos kunnan päiväkotirakennus on valmistunut vuonna 2019 ja kiinteistöinvestoinneista on silloin kirjattu arvonlisäveroa 200 000 euroa palautusjärjestelmään, lasketaan tarkistus vuodesta 2026 alkaen seuraavasti:

1/10 x (100 % - 0 %) x 200 000 € = 20 000 €

Kunnan on vuodelta 2026 palautettava arvonlisäveroa siten 20 000 euroa Verohallinnolle. Jos kiinteistössä ei tapahdu muita käyttötarkoituksen muutoksia tämän jälkeen, palautetaan verottajalle vuosittain arvonlisäveroa 20 000 euroa myös vuosina 2027 ja 2028. Tämän jälkeen kymmenen vuoden tarkistuskausi on päättynyt.

Tarkistettavan määrän laskeminen

ESIMERKKI 2

Esimerkiksi jos kunnan verottomalla vuokrasopimuksella vuokraama päiväkotirakennus otetaan kunnan omaan varhaiskasvatuspalveluiden käyttöön alkuvuodesta 2026, tulee tarkistus suorittaa vuosittain vuodesta 2026 eteenpäin, kunnes tarkistuskausi on päättynyt.

Jos kunta on vuokrannut kunnan omistuksessa olevaa päiväkotirakennusta yksityiselle palveluntuottajalle vuodesta 2019 lähtien, jolloin kiinteistöön on tehty laaja perusparannus, johon sisältyviä arvolisäveroja (50 000 euroa) kunta ei tuolloin ole saanut vähentää (koska vuokraa tilaa verottomalla vuokrasopimuksella), lasketaan tarkistus vuodesta 2026 alkaen seuraavasti:

1/10 x (0 % - 100 %) x 50 000 € = - 5 000 €

Kunta saa vuodelta 2026 kirjata verottajalle palautettava arvonlisäveroa 5 000 euroa. Jos kiinteistössä on kunnan omassa käytössä myös vuosina 2027 ja 2028, saa kunta kunakin vuotena kirjata 5 000 euroa palautusjärjestelmään. Tämän jälkeen kymmenen vuoden tarkistuskausi on päättynyt.

Tarkistusoikeuden- ja velvollisuuden siirto kiinteistön luovutustilanteissa

Jos kiinteistö myydään kiinteistöinvestoinnin kymmenen vuoden tarkistuskauden ollessa kesken, kiinteistöinvestoinnin **tarkistusoikeus- ja velvollisuus siirtyy pääsääntöisesti ostajalle.**

Tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät luovutuksensaajalle, jos

1. luovuttaja on elinkeinonharjoittaja, kunta tai hyvinvointialue
2. luovutuksensaaja hankkii kiinteistön liiketoimintaa varten, taikka on kunta, hyvinvointialue tai valtio
3. luovuttaja ja luovutuksensaaja eivät luovutuksen yhteydessä sovi siitä, että luovuttaja suorittaa tarkistamisen

Tarkistusoikeuden- ja velvollisuuden siirto kiinteistön luovutustilanteissa

Sopimus siitä, että tarkistusoikeus ei siirry, on tehtävä kiinteistön luovutuksen yhteydessä, joko luovutussopimuksessa tai erillisessä sopimuksessa. Jos sopimus on tehty, luovuttaja on tarkistusvelvollinen.

Luovuttajan on annettava siirrosta luovutuksensaajalle selvitys, josta käy ilmi arvonlisäverolain 209 m §:n vaatimat tiedot.

Luovuttajan tulee suorittaa luovutuksensaajan asemasta kertatarkistus, jos tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät luovutuksensaajalle, joka ei ole luovutusajankohtana merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin.

Tarkistettavan määrän laskeminen

ESIMERKKI 1: KIINTEISTÖN OSTO – TARKISTUSOIKEUS JA -VELVOLLISUUS SIIRTYVÄT

Kunta ostaa yksityiseltä yritykseltä 1.8.2026, joka on ollut yrityksellä vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Kiinteistö tulee kunnalle kuntapalautukseen oikeuttavaan käyttöön. Kiinteistöön on tehty perusparannus vuonna 2024 ja investoinnista on kirjattu palautusjärjestelmään arvonlisäveroa 90 000 euroa. Ostohetkellä ei synny arvonlisäveroseuraamuksia, koska kiinteistön käyttötarkoitus ei muutu. Tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät kunnalle, joka on velvollinen seuraamaan kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksia tarkistuskauden ajan eli vuoden 2033 loppuun ja tekemään mahdolliset arvonlisäveron tarkistukset.

Tarkistettavan määrän laskeminen

ESIMERKKI 2: KIINTEISTÖN OSTO, KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS SEITSEMÄN VUODEN KULUTTUA

Kunta ostaa yksityiseltä yritykseltä kiinteistön 1.8.2026 ja ottaa sen vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Yritys on tehnyt kiinteistöön perusparannuksen, joka on valmistunut 15.1.2026. Investoinnista on tehty 50 000 euron arvonlisäverovähennys, sillä kiinteistö on ollut yrityksen vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Ostovaiheessa ei tule arvonlisäveroseuraamuksia, koska kiinteistön käyttötarkoitus ei muutu.

Vuonna 2033 kunta päättää vuokrata tilan ja uusi yksityinen vuokralainen harjoittaa arvonlisäverotonta terveyden- ja sairaanhoitopalvelua (AVL 34 §). Vuokrasopimus alkaa 1.5.2033 alkaen eli kiinteistö on vähennysrajoitteisessa käytössä. Kunta joutuu palauttamaan kiinteistöinvestoinnin tehneen yrityksen alun perin vähentämistä arvonlisäveroista vuoden 2033 osalta kahdeksan kuukauden osuuden. Kunta joutuu myös tarkistamaan kiinteistön käyttötarkoituksen vuosina 2034 ja 2035 ja tekemään tarvittavat arvonlisäveropalautukset verottajalle. Jos kiinteistö on myös nämä vuodet vuokrattu verottomasti, palautetaan vuosittain arvonlisäveroa verottajalle.

Tarkistuksen laskeminen:

- Tarkistuskausi 10 vuotta eli vuoden 2035 loppuun
- Vuoden 2026 verollisen käytön osuus: 120 / 365 = 32,88 %
- Vuoden 2026 tarkistettava määrä: 1/10 x (100 % -32,88 %) x 50 000 = 3 356,00 euroa
- Jos veroton vuokrasopimus jatkuu, vuosien 2034 ja 2035 tarkistettavat määrät ovat: 1/10 x (100 % -0%) x 50 000 = 5 000 euroa

Tarkistettavan määrän laskeminen

ESIMERKKI 1: KIINTEISTÖN LUOVUTUS – KERTATARKISTUSTILANNE

Kunta myy omistamansa päiväkotikiinteistön Yritys Oy:lle 1.7.2026. Kiinteistö on ollut kunnalla päivähoidon käytössä eli kuntapalautukseen oikeuttavassa toiminnassa. Päiväkoti on valmistunut vuonna 2021 ja investoinnista on kirjattu palautusjärjestelmään arvonlisäveroa 400 000 euroa. Yritys Oy harjoittaa AVL 38 a §:n mukaista arvonlisäverotonta varhaiskasvatuspalvelua, eikä ole merkitty arvonlisäverollisten rekisteriin. Kunta on velvollinen tekemään kertatarkistuksen kiinteistöinvestoinnista tehdyistä arvonlisäverovähennyksistä.

Tarkistuksen laskeminen:

- Tarkistuskausi 10 vuotta eli vuodet 2021–2030
- Vuonna 2026 tarkistettava määrä on puolet vuodesta 2026 sekä vuodet 2027–2030 kokonaisuudessaan.
- Kuntapalataukseen oikeuttava käyttövuonna 2026: 182/366 eli 49,73 %.
- Vuoden 2026 tarkistus: 1/10 x (100 % -49,73 %) x 400 000 = 20 108 euroa
- Vuosien 2027 – 2030 tarkistettava määrä: 4 x 1/10 x (100 % -0 %) x 400 000 = 4 x 40 000 euroa
- **Kertatarkistus yhteensä: 20 108 + 4 x 40 000 = 180 108 euroa**

Kaksi tyypillistä erityistilannetta

Tyhjät tilat

Jos kunnan vähennykseen tai palautukseen oikeuttavassa käytössä ollut tila jää tyhjilleen, sen katsotaan lähtökohtaisesti edelleen olevan vähennykseen tai palautukseen oikeuttavassa käytössä, eikä tarkistusta tule tehdä.

Käyttötarkoitus muuttuu siinä vaiheessa, kun on ilmeistä, että seuraava käyttötarkoitus on vähennys- tai palautuskelvotonta, eli esimerkiksi laaditaan uusi veroton vuokrasopimus vuokralaisen kanssa.

Purku tai tuhoutuminen

Kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyvää veroa ei tarkisteta, jos kiinteistö puretaan tai se palaa tai muutoin tuhoutuu siten, ettei sitä voida enää käyttää. Tällöin kiinteistöinvestoinnista tehdyt vähennykset tai arvonlisäveron palautuksen jäävät voimaan.

Asiakirjojen säilytys

- **Laskut, tositteet ja selvitykset säilytettävä 13 vuotta tarkistuskauden alkamisvuoden päättymisestä.**
    - Esimerkiksi vuonna 2026 valmistuneen investoinnin aineisto vuoden 2039 loppuun.
- Myös urakkasopimukset ja kauppakirjat säilytetään.

Lainsäädäntömuutos tulossa?

Valtiovarainministeriön on julkaissut 10.6.2026 hallituksen esitysluonnoksen

- Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovähennyksiä koskevaan tarkistusjärjestelmään sisältyvät vähennyksen tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtoa koskevat säännökset muuttuisivat 1.1.2028 lähtien.
- Kiinteistöinvestointeihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä tarkistettaisiin jäljellä olevan tarkistuskauden ajalta jatkossa aina, kun kiinteistö luovutetaan. Koska kiinteistön myynti on arvonlisäverolain mukaan verotonta, kiinteistön katsottaisiin olevan jäljellä olevan tarkistuskauden ajan kokonaan muussa kuin vähennykseen oikeuttavassa käytössä.
- Veron kertaantumisen välttämiseksi lakiin lisättäisiin säännökset siitä, että eräät kiinteistön myynnit voitaisiin tiettyjen edellytysten täyttyessä valita arvonlisäverollisiksi.

Toteutuessaan esitys vaikuttaisi erityisesti tilanteisiin, joissa kunta ostaa tai myy kiinteistön, johon on tehty kiinteistöinvestointi ja tarkistuskausi on voimassa.

OSA IV Yhteenveto

Muista nämä

1. Kiinteistöinvestointi vähennetään / haetaan palautuksena investointivaiheessa, mutta ansaitaan lopullisesti 10 vuodessa.
2. Käyttötarkoitusta tulee seurata 10 vuoden aikana, ja muutostilanteissa palauttaa aikanaan vähennettyjä veroja tai vähentää veroja, joita ei aikanaan vähennetty.
3. Erityisesti tulee kiinnittää huomioita kiinteistöjen luovutustilanteisiin ja tilanteisiin, joissa kiinteistö vuokrataan verottomalla vuokrasopimuksella.
4. Lainsäädäntömuutos tulossa voimaan mahdollisesti 1.2028.

Osa IV

Rakentamispalveluiden käännetty verovelvollisuus

Rakentamispalveluiden käännetty arvonlisäverovelvollisuus

Käännetty arvonlisäverovelvollisuus tarkoittaa sitä, että palvelun myynnistä verovelvollinen on ostaja.

- Kunta tilittää Verohallinnolle ostamiensa rakentamispalvelujen arvonlisäveron myyjän puolesta tilanteissa, joissa käännetty verovelvollisuus soveltuu (paljon erilaisia tilanteita).

- Kunta rakentamispalvelujen myyjänä antaa verottoman laskun ja ostaja tilittää alv:n Verohallinnolle tilanteissa, joissa käännetty verovelvollisuus soveltuu (lähinnä myynnit rakennusyrityksille).

Milloin sovelletaan?

Rakennusalan käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta on sovellettava aina kun molemmat seuraavista edellytyksistä täyttyvät:

1. Palvelu on **rakentamispalvelua** tai työvoiman vuokrausta rakentamispalvelua varten.

2. Ostaja on elinkeinonharjoittaja (ml. kunta), joka toiminnassaan **muutoin kuin satunnaisesti myy rakentamispalvelua** tai vuokraa työvoimaa rakentamispalvelua varten.

   Kunnat yleensä myyvät rakentamispalveluita muutoin kuin satunnaisesti (vesilaitos, tekninen toimi), jolloin tämä edellytys täyttyy, ja kaikkiin kunnan ostamiin rakentamispalveluihin sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta.

Soveltamisalaan kuuluvat palvelut yleisesti

Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan

- Rakentaminen voi luonteeltaan olla uudisrakentamista, perusparannusta, korjausrakentamista sekä muutos-, laajennus- tai kunnostustyötä.
- Maa- ja vesirakentamiseen kuuluvat kulkuyhteyksien (tiet, kadut, rautatiet, vesi-väylät, kanavat ja lentokentät), verkostojen (vesi-, viemäri-, tietoliikenne-, kaasu-, lämpö- ja sähköverkostot) sekä muiden ympäristö- ja maarakenteiden (esimerkiksi ojien) rakentaminen.
- Erikoistuneeseen rakennustoimintaan kuuluvat rakennusasennus (esimerkiksi LVI-, sähkö- ja kattotyöt), rakentamisen viimeistelytyöt (esimerkiksi rappaus, maalaus ja lasitus) sekä rakennuspaikan valmistelutyöt ja rakennusten purku.

Käännettyä verovelvollisuutta ei sovelleta

- Suunnitteluun, valvontaan ja muuhun niihin verrattaviin palveluihin.

Soveltamisalaan kuuluvat palvelut

Rakentamispalvelujen käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta sovelletaan sellaisiin kiinteistöön kohdistuviin palveluihin, jotka liittyvät:

- maapohja- ja perustustöihin
- rakennustyöhön
- rakennusasennukseen
- rakennuksen viimeistelyyn
- rakennuskoneiden vuokraukseen, kun samalla vuokrataan kone ja sen käyttäjä
- rakennussiivoukseen
- työvoiman vuokraukseen rakentamispalvelua varten.

Rakentamispalvelu, johon sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta?

Kyllä

- Rakennuksiin kiinteästi kuuluvien rakennuksen yleistä käyttöä palvelevien varusteiden ja laitteiden kuten hissien sekä yleisten valvonta- ja hälytysjärjestelmien asentaminen on rakentamispalvelua.
- Rakennussiivous
- Rakennusten purkaminen vaikka puretun rakennuksen tilalle ei olisi tarkoitus rakentaa uutta rakennusta
- Peltojen salaojitus
- Metsäteiden rakentaminen, peruskorjaus ja metsän kunnostusojitus
- Rakennuksen porttien, ulko- ja väliovien ja ikkunoiden myynti asennettuna
- Tekonurmen asennus jalkapallokentälle
- Ilmalämpöpumpun asentaminen ja ilmalämpöpumpun myynti asennettuna kiinteistöön
- Aurinkopaneelien asentaminen ja aurinkopaneelien myynti asennettuna kiinteistöön
- Valaistujen mainoskylttien myynti asennettuna esimerkiksi liiketilan seinään tai katolle ja liitettynä kiinteistön sähköverkkoon.
- Lumen poistaminen tai jään sulatus rakenteilla olevan rakennuksen sokkelista tai perustuksista

Ei

- Tuotantotoiminnassa käytettävien koneiden ja laitteiden asentaminen ja pystyttäminen
- Viheralueiden istutus ja hoito
- Arkkitehtipalvelut
- Rakennus- ja rakennesuunnittelu sekä muut insinööripalvelut ja tekninen suunnittelu
- Rakennuskoneiden vuokraus ilman kuljettajia tai koneenkäyttäjiä
- Puuston raivaus sähkö- ja puhelinlinjoilta
- Puiden kaataminen ja aluskasvillisuuden raivaus
- Rakennuksen jäätyneiden vesi- ja viemäriputkien sulatus
- Soran purkaminen kuorma-autosta ajamalla niin että sora levittyy auton lavalta tielle
- Lastin purkaminen toisen (kuljetusliikkeen) autosta rakennuskohteen pihalle
- Kiinteistön sähköjärjestelmien käyttöönottomittaukset ja -tarkastukset sekä sähköturvallisuustarkastukset
- Kiinteistön lvi- järjestelmän erilaiset tarkastukset ja puhdistukset
- Sälekaihtimien ja markiisien asennus.

Rakentamispalvelu, johon sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta?

Rajanvetotilanteita

- Betonin myyntiä kuljetettuna ja purettuna autosta kohteeseen pidetään tavaran myyntinä, mutta betonin myyntiä pidetään rakentamispalvelun myyntinä silloin, kun myyjä myös levittää tai tasoittaa betonin.
- Rakennusmateriaalin kuljettaminen rakennustyömaalle tai -maalta esimerkiksi kuorma-autolla ei ole rakentamispalvelua. Rakennusmateriaalin siirto rakennuspaikalla rakennustyökoneella, kuorma-autolla tai muulla välineellä sitä vastoin on rakentamispalvelua.
- Kiinteistönhoito ei ole rakentamispalvelua. Pienet korjaukset ovat usein osa tavanomaista kiinteistönhoitosopimusta eikä niitä veloiteta erikseen. Jos kiinteistönhoitoa harjoittava yritys veloittaa korjauspalvelut erikseen, niitä pidetään rakentamispalveluna.

Pää- ja sivusuorite ratkaistaan kokonaisuutena

Jos myydään sekä tavaraa että palvelua tai myydään kahta erilaista palvelua, joudutaan myös rakennusalan käännettyä verovelvollisuutta sovellettaessa ratkaisemaan, onko kyseessä yksi vai kaksi myyntiä.

- Jos myydään sekä tavaraa että palvelua ja palvelun osuudella on palvelun laajuus, kustannus ja kesto huomioon ottaen suurin merkitys, kyseessä on kokonaisuutena palvelun myynti.
- Jos kyseessä on objektiivisesti katsottuna taloudellinen kokonaisuus, jonka jakaminen olisi keinotekoista, katsotaan että kyseessä on yksi myynti.
- Laskutustavalla tai hinnoittelulla ei ole merkitystä, kun arvioidaan, onko kyseessä yksi myynti vai useampia myyntejä.
- Sillä on merkitystä, mitä asiakkaan tarkoituksena on ostaa, esimerkiksi onko tarkoituksena objektiivisesti tarkasteltuna ostaa yksi palvelu vai kaksi palvelua.

Rakentamispalvelut kohdistuvat kiinteistöön

Rakentamispalvelut kohdistuvat kiinteistöön, eli muuhun kuin kiinteistöön kohdistuviin palveluin ei sovelleta käännettyä verovelvollisuutta.

- Talotehtaalla asennusvalmiiksi kootun rakennuksen myynti asennettuna **on rakentamispalvelua**, vaikka talo toimitetaan ja asennetaan valmiille perustuksille.

- Rakentamispalvelujen myyntiin **sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta**, kun kyse on rakennelmista, jotka on perustettu kiinteästi maaperään ja joita ei voida helposti purkaa tai siirtää (sillat, laiturit, kanavat, vesiväylät, sähkö-, vesi- ja kaukolämpöverkostot sekä televerkot).

- Rakennusaidat, rakennustelineet, nosturit ja työmaan rakennushissit ovat tilapäisiä rakennelmia eikä niistä muodostu kiinteistön osia. Niiden asennukseen tai purkamiseen **ei siten sovelleta käännettyä verovelvollisuutta.**

Verkot ja verkostot

Rakentamispalveluja eivät ole seuraavat palvelut silloin kun myyjänä on yhtiö, joka omistaa verkoston:

- Liittymien myynti. Verkon tai verkoston omistaja ei tällöin myy rakentamispalveluja vaan oikeuden liittyä yhtiön omistamaan jakeluverkkoon.
- Tavanomaista suurempien liittymisjohdon rakentamiskustannusten veloittaminen niin sanottuna johtomaksuna tai lisäliittymismaksuna. Kysymys on liittymismaksuun liitännäisestä maksusta, jolla asiakas saa oikeuden liittyä verkkoon.
- Vesihuoltolaitteiston (tonttijohdon) liittäminen/kytkeminen vesihuoltolaitoksen verkostoon vesihuoltolaitoksen tekemänä ei ole sellainen rakentamispalvelu, johon sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta. Veloitus on lisämaksua oikeudesta liittyä vesijohtoverkostoon.
- Liittymän purkamisesta aiheutuvat kustannukset.

Verkot ja verkostot

Esimerkkejä:

- Kyseessä ei ole rakentamispalvelu, jonka myyntiin sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta, kun:

  1. vesihuoltolaitos sulattaa kiinteistön jäätyneitä vesi- tai viemärijohtoja.
  2. vesihuoltolaitos avaa kiinteistöllä tukkeutuneen viemärijohdon (tonttiviemärin)
  3. vesihuoltolaitoksen jätevesipumppaamo tyhjennetään.
  4. vesihuoltolaitos liittää/kytkee vesihuoltolaitteiston (tonttijohdon) vesihuoltolaitoksen verkostoon.

Kiinteistöllä harjoitettavaa erityistä toimintaa palvelevat laitteet

Kiinteistöllä harjoitettavaa erityistä toimintaa palvelevat koneet, laitteet ja kalusteet eivät kuulu kiinteistöön.

- Muun muassa ravintolan, koulun, sairaalan tai vastaavan ammatti- tai suurkeittiön laitteet palvelevat kiinteistöllä harjoitettavaa erityistä toimintaa.
- Käännettyä verovelvollisuutta ei sovelleta näiden laitteiden asennustyöhön, korjaamiseen ja huoltamiseen.

ESIMERKKI

Koulun tai keskuskeittiön laitteet palvelevat kiinteistöllä harjoitettavaa erityistä toimintaa, joten näiden asentamiseen, korjaamiseen tai huoltamiseen ei sovelleta käännettyä verovelvollisuutta.

Milloin ei sovelleta?

Käännettyä verovelvollisuutta ei sovelleta:

1. jos kyseessä ei ole rakentamispalvelu (paljon rajanvetotilanteita),
2. tavaroiden myyntiin,
3. rakentamispalvelun myyntiin yksityishenkilölle.
4. kiinteistöllä harjoitettavaa erityistä toimintaa palveleviin koneisiin, laitteisiin tai kalusteisiin kohdistuviin palveluihin.

Menettely käytännössä

- **Käytännössä usein olennaista on, että laskumerkinnät ovat oikein, jolloin kunta tietää sen perusteella soveltaako käännettyä verovelvollisuutta.**
  - Myyjän on asiaankuuluvaa huolellisuutta noudattaen selvitettävä, täyttääkö ostaja ostajan asemaa koskevat edellytykset.
  - Laskussa tulee olla ostajan arvonlisäverotunniste sekä merkintä: ”Käännetty verovelvollisuus” ja/tai viittaus AVL 8 c §:ään.
  - Kunnan on hyvä selkeästi tiedottaa rakentamispalveluiden käännetyn verovelvollisuuden soveltuminen esimerkiksi kunnaan verkkosivuilla, jotta kunnalle laskuja lähettävillä rakentamispalvelujen myyjillä on oikeat laskutustiedot saatavilla.

OSA V Yhteenveto

Muista nämä

1. Yleensä sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta, kun kunta ostaa rakentamispalveluja.
2. Rakentamispalvelujen määritelmä aiheuttaa lukuisia rajanvetotilanteita.
3. Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan myös kun kunta myy rakentamispalveluja esimerkiksi rakennusliikkeelle.
4. Käytännössä on olennaista tarkistaa laskumerkinnät ja varmistaa riittävällä huolellisuudella, että menettelyä sovelletaan oikein.