

Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto

1.10.1997

LAUSUNTO 12

ARAVALAINAN PÄÄOMITTUVAN KORKOJA VASTAAVAN ARVOSTUSERÄN KÄSITTELY KUNNAN JA KUNTAYHTYMÄN KIRJANPIDOSSA

Lausuntopyyntö

Kunta A on pyytänyt kirjanpitolautakunnan kuntajaoston lausuntoa kunnan taseeseen aktivoitujen aravalainojen pääomittuvien korkojen merkitsemisestä avaavassa taseessa 1.1.1997 ja niiden kirjaamisesta jatkossa. Kunta on kirjannut suoraan kunnan vuokrataloille myönnettyjen aravalainojen pääomittuvat korot taseessa vastaava -puolen arvostuseriin Kunnallisen laskentatoimen uudistamistoimikunnan yleiskirjeessä 1/92 (24.2.1992) antaman ohjeen mukaisesti. Mainitussa yleiskirjeessä sovellettiin kirjanpitolautakunnan asuntohallitukselle aravalainojen korkojen ja aravavuokratalon poistojen kirjaamisesta antamaa lausuntoa (1171/1991).

Lausuntopyynnössä ei ole erikseen mainittu aravavuokratalon poistojen kirjaamista. Aravalainan koron tavoin kunnan aravavuokratalon poiston kirjaamisella on kuitenkin yleistä merkitystä, mistä syystä kirjanpitolautakunnan kuntajaosto on katsonut tarpeelliseksi selvittää aravatalon poiston kirjaamista lausunnon perusteluissa.

Lausunnon perustelut

Kirjanpitolautakunnan lausunto 1171/1991

Kirjanpitolautakunnan asuntohallitukselle antaman lausunnon mukaan aravalainan korko, jonka maksun lykkääminen liittämällä sitä vastaava määrä lainapääomaan perustuu asuntotuotantolakiin (1185/90) ja vuokratalolainojen lainaehdojen muuttamisesta annettuun lakiin (1186/90), voidaan aravavuokratalon omistajan tilinpäätöksessä aktivoida enintään kahden vuoden ajalta. Aravalainan aktivoidut korot vähennetään korkokuluina niitä vastaavan lainanlisäyksen maksamiseksi myöhemmin kertyvistä vuokratuotoista. Aktivoidut vieraan pääoman korot esitetään taseen vastaavaa -puolen kohdassa Arvostuserät.

Aravavuokratalona käytettävän rakennuksen hankinta- ja perusparannusmenojen poistot voidaan kirjata hankinnan tai perusparannuksen rahoittamiseksi otetun aravalainan lyhennyksiä vastaavien vuosimaksuun sisältyvien määrien mukaisesti edellyttäen, että hankinta- ja perusparannusmenoja aktivoidaan poistoja tekemättä enintään kymmenen vuoden ajan, sekä edellyttäen, että hankinta- ja perusparannusmenot kirjataan kokonaisuudessaan poistoina kuluksi rakennuksen vaikutusaikana.

Asuntohallituksen vuokraohje 8/91

Asuntohallitus on antanut kunnille yllämainitun kirjanpitolautakunnan lausunnon perusteella ohjeen, jonka mukaan aravalainojen korkojen pääomitusta sovelletaan niihin vuokrataloihin, joiden rakentamiseen on vuodesta 1990 lukien myönnetty yhtenäislaina sekä niihin aravavuokrataloihin, joiden lainaehdot on muutettu.

Asuntohallituksen antaman kirjausohjeen mukaan voidaan se osa vuotuisesta korosta, joka vuosimaksulla jää kattamatta aktivoida taseen vastaaviin Arvostuseräksi ja sitä vastaava määrä merkitä lainapääomaan. Arvostuseräksi aktivoitu erä ei ohjeen mukaan saanut nousta tilinpäätösvoiton ja sitä edeltäneen vuoden lainan korkojen yhteismäärää suuremmaksi. Siltä osin kuin aktivoitavaksi aiottujen korkojen yhteissumma ylittää kahden edellisen vuoden asuntolainojen korkojen määrän, on tämä osa kirjattava tilinpäätöksessä korkokuluksi. Koron aktivoinnin edellytyksiä arvioitaessa korot otetaan huomioon sen mukaisina, kuin ne sovelletun käytännön mukaan tulevat tilinpäätöksessä käsitellyiksi. Tilinpäätöksen liitetietoina on ilmoitettava pääomista vastaavat arvostuserät sekä niiden lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana eriteltyinä.

Poistot tehdään asuntohallituksen ohjeen mukaan lainan lyhennysten suuruisina kuitenkin niin, että poistojen teko on aloitettava 10. lainavuoden jälkeen, vaikka lyhennyksiä ei vielä suoritettaisi.

Asuntohallitus lupasi em. vuokraohjeeseen lisäohjeita myöhempien vuosien korkojen ja poistojen kirjanpitokäytännöstä. Lisäohjeita ei kuitenkaan ole annettu.

Kunnallisen laskentatoimen uudistamistoimikunnan kirjaussuositus, yleiskirje 24.2.1992

Kunnallisen laskentatoimen uudistamistoimikunnan kirjaussuositus oli em. kirjanpitolautakunnan lausunnon ja asuntohallituksen vuokraohjeen mukainen. Lisäksi suosituksen sisältyi kunnan välittämien aravalainojen kirjausohje.

Aravalaki (1189/1993) ja laki vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta (1186/90)

Asuntotuotantolaki (1185/90), johon kirjanpitolautakunnan lausunto (1171/1991) perustui, kumottiin aravalalla (1189/1993). Aravalaki ja laki vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta (1186/90) sisältävät molemmat edelleen säännöksen, jonka mukaan se osa korosta, jota ei voida suorittaa, lisätään asuntolainan pääomaan. Arava-asetukseen (1587/93) 8.12.1995 tehdyllä muutoksella (38aLALLU) vuokra-aravalainasta saadaan kuitenkin periä enintään kunkin lainan vuosimaksun suuruisia korkoa. Näin ollen korkojen pääomittamista ei enää jouduta käytännössä tekemään. Pääomittamisen poistuminen koskee myös ennen asetuksen voimaan tuloa (15.12.95) myönnettyjä lainoja sekä lainaehdoiltaan muutettuja vuokratalolainoja (Vnp 30.11.1995).

Kirjanpitolaki (1572/92)

Yleisohje kunnan ja kuntayhtymän suunnitelman mukaisista poistoista (1996)

Kirjanpitolain 16 LALLU:n mukaan tilikauden tuotoista vähennetään kuluina ne menot, joista ei todennäköisesti kerry niitä vastaavaa tuloa. Muut menot saadaan aktivoida vaihto-omaisuudeksi, käyttöomaisuudeksi tai muiksi pitkävaikutteisiksi menoiksi. Vieraan pääoman korkoa ei kuitenkaan ole luettu em. eriin kuuluviksi tuotannontekijän hankkimisesta aiheutuneiksi menoiksi, vaan mikäli niitä on aktivoitu, on ne merkitty vastaavien ryhmään Arvostuserät. Kirjanpitolautakunta on lausunnoissaan (893/87) ja (1171/91) pitänyt mahdollisena asuntolainojen korkojen aktivoimista kirjanpitovelvollisen taseessa ja vähentämistä korkokuluina niiden

kattamiseksi myöhemmin kertyvistä vuokratuotoista. Lausunnossaan (1171/91) kirjanpitolautakunta katsoi, ettei korkojen aktivoimista kahta vuotta pitemmältä ajalta voida pitää hyvän kirjanpitotavan sisältämän varovaisuuden periaatteen mukaisena.

Kirjanpitolain 21 LALLU 3 kohdan mukaan tuloslaskelmassa tai taseessa taikka niiden liitteenä on ilmoitettava arvostuserät sekä niiden lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana, eriteltyinä.

Kunnan aravavuokratalon hankinta- ja perusparannusmeno aktivoidaan ja kirjataan vaikutusaikanaan suunnitelman mukaan poistoina. Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto on yleisohjeessaan kunnan ja kuntayhtymän suunnitelman mukaisista poistoista (1996) antanut asuinrakennuksia koskevaksi ohjeelliseksi poistoajaksi 30-50 vuotta. Kirjanpitolautakunta on lausunnossaan (1171/91) katsonut kuitenkin, että poistot voidaan kirjata aravalainan vuotuisen lyhennyksen määräisenä. Poistojen teko on lausunnon mukaan aloitettava viimeistään 10. vuoden jälkeen menon aktivoinnista, vaikka lyhennyksiä ei vielä suoritettaisi. Lisäksi hankinta- ja perusparannusmenot tulee kirjata kokonaisuudessaan poistoina kuluksi rakennuksen vaikutusaikana. **Poiston määräämisen aravalainan lyhennysten määräisenä on perustuttava valtuuston päätökseen.**

Kuntajaoston lausunto

Hakemuksessa tarkoitetut aravalainojen pääomitettuja korkoja vastaavat arvostuserät voidaan merkitä 31.12.1996 tilinpäätöksen määräisinä vuoden 1997 avaavaan taseeseen. Pääomitettuja korkoja vastaavat arvostuserät kirjataan tilikausittain kuluksi vähintään sen määräisenä, kun aravavuokratalon vuokralaisilta perittävää vuokraa määrättäessä huomioon otettavaan vuosimaksuun sisältyy aktivoituja korkoja vastaavan lainanlisäyksen lyhennystä. Mikäli arvostuseriin aktivoitujen korkojen määrä ylittää lainapääomaan sisältyvän pääomitetun koron määrän, on ylimenevä osa kirjattava tilikauden kuluksi.