

EDUSKUNNAN VASTAUS 26/2009 vp

Hallituksen esitys laiksi eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta

Asia

Hallitus on vuoden 2008 valtiopäivillä antanut eduskunnalle esityksensä laiksi eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (HE 177/2008 vp).

Valiokuntakäsittely

Valtiovarainvaliokunta on antanut asiasta mietinnön (VaVM 3/2009 vp).

Päätös

Nyt koolla oleva eduskunta on hyväksynyt seuraavan lain:

Laki

eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Veronhuojennus

Suomessa yleisesti verovelvollinen asuntojen vuokraustoimintaa harjoittava osakeyhtiö vapautetaan suorittamasta tuloveroa siten kuin tässä laissa säädetään.

2 §

Verovapauden myöntämisen edellytykset

Tämän lain mukainen verovapaus myönnetään hakemuksesta 1 §:ssä tarkoitettulle yhtiölle, jos:

1) yhtiö ei harjoita muuta kuin omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa tilojen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoiminta-

taa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa;

2) yhtiön taseen mukaisista varoista edellisen verovuoden päättyessä vähintään 80 prosenttia muodostuu pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä olevista kiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa;

3) yhtiö ei omista 1 kohdassa tarkoitettua toimintansa edellyttämien varojen sekä kiinteistörahastolain (1173/1997) 15 §:n 2 momentin 3—6 kohdassa tarkoitettujen sijoitusvarojen lisäksi muita varoja;

4) yhtiön 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua konsernitilinpäätöksen tai, jos yhtiön ei ole laadittava konsernitilinpäätöstä, yhtiön tilinpäätök-

sen mukaisen vieraan pääoman määrä ei ylitä 80 prosenttia taseen loppusummasta;

5) yksittäisen osakkaan omistusosuus yhtiön osakepääomasta on vähemmän kuin kymmenen prosenttia yhtiön osakepääomasta; ja

6) yhtiöön sovelletaan kiinteistörahastolakia.

Kiinteistön katsotaan olevan pääasiassa asuinkäytössä, jos sillä olevien rakennusten yhteenlasketusta huoneistoalasta vähintään 50 prosenttia on asuinhuoneistoja. Asemakaavassa asuntotontiksi määrätyn rakentamattoman tontin katsotaan samoin olevan pääasiassa asuinkäytössä.

Mitä 1 momentin 2 kohdassa säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä, sovelletaan myös toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseviin niihin rinnastettaviin yhtiöihin ja yhteisöihin.

3 §

Verovapauden alkaminen ja päättyminen

Verovapaus alkaa hakemuksen tekemistä seuraavan verovuoden alusta.

Verovapaus alkaa yhtiön vaatimuksesta sen verovuoden alusta, jonka aikana hakemus on tehty, jos:

1) verovapauden myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet hakemuksen tekemistä edeltävän verovuoden lopussa; taikka

2) yhtiö on perustettu tässä laissa tarkoitetun toiminnan harjoittamista varten tai on syntynyt jakautumisen tai sulautumisen seurauksena sinä verovuonna, jona hakemus on tehty, ja jos verovapauden edellytykset täyttyvät sen verovuoden lopussa, jonka aikana hakemus on tehty.

Verovapaus päättyy sen verovuoden lopussa, jonka aikana verovapauden peruuttamista koskeva päätös on tehty. Jos peruuttamista koskevan päätöksen tekeminen on viivästynyt sen johdosta, että yhtiö ei ole täyttänyt sille asetettua ilmoittamisvelvollisuutta, verovapaus päättyy sen vuoden lopussa, jonka aikana peruste verovapauden peruuttamiselle on syntynyt.

Jos 15 §:n 1 momentissa säädetty verovapauden voimassaolon edellytykset eivät täyty verovapausajan ensimmäisenä verovuonna tai jos verovapaus on myönnetty yhtiön antamien virheellisten tietojen perusteella, verovapaus peruutetaan takautuvasti mainitun vuoden alusta.

4 §

Vuokraustoimintaa harjoittaneen yhtiön siirtyminen verovapauden piiriin

Vuokraustoimintaa harjoittaneen yhtiön siirtyessä verovapauden piiriin sen varojen todennäköinen luovutushinta luetaan yhtiön verovapauden alkamista edeltävän verovuoden veronalaiseksi tuloksi. Varojen hankintamenona verovapauden alkaessa pidetään tuloksi luettua luovutushintaa.

Yhtiöllä oleva asuintalovarauksesta verotuksessa annetussa laissa (846/1986) tarkoitetun asuintalovaruksen sekä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun toimitilan jälleenhankintavaruksen määrä luetaan myös yhtiön verovapauden alkamista edeltävän verovuoden tuloksi.

Yhtiön vaatimuksesta yhtiölle verovapauden alkamista edeltävältä verovuodelta maksettavaksi määrätystä verosta maksuunpannaan kolmen seuraavan verovuoden aikana yhtä suurina vuotuisina erinä määrä, joka vastaa yhteisöverokantaa vastaavaa osaa yhtiön varojen todennäköisen luovutushinnan ja verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon erotuksesta sekä 2 momentin nojalla tuloksi luetusta määrästä.

5 §

Verovapausaikana tehtävät laskennalliset poistot

Yhtiön käyttöomaisuushyödykkeiden hankintamenosta tehdään verovapausaikana verovuosittain laskennalliset poistot, jotka vastaavat niitä määriä, jotka tuloverotuksessa olisi voitu enintään vähentää.

6 §

Asuntovarallisuuden luovutus verovapausaikana

Jos yhtiö luovuttaa 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuja varoja, jotka yhtiö on omistanut vähemmän kuin viiden vuoden ajan, taikka kiinteistön, asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön rakennusten käyttöönotosta on kulunut vähemmän kuin kymmenen vuotta, yhtiön maksettavaksi määrätään määrä, joka vastaa 26 prosenttia luovutushinnan ja verotuksessa poistamatta olevan hankintameno erotuksesta.

Maksuunpano toimitetaan mainituista määräajoista riippumatta, jos luovutetulla kiinteistöllä olevaan taikka asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön omistamaan rakennukseen on tehty perusparannuksia, joista aiheutuneiden menojen määrä on enemmän kuin 30 prosenttia kiinteistöllä olevien rakennusten verotuksessa poistamatta olevasta hankintamenosta, ja jos luovutus tapahtuu ennen kuin perusparannuksen valmistumisesta on kulunut viisi vuotta.

Jos yhtiö verovuoden aikana luovuttaa enemmän kuin kymmenen prosenttia 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen verovuoden alussa omistamiensa muiden kuin tämän pykälän 1 momentissa mainittujen varojen arvosta, yhtiön maksettavaksi määrätään yli menevältä osalta määrä, joka vastaa 26 prosenttia verovuonna luovutettujen varojen ja niiden 5 §:n mukaisesti lasketun poistamatta olevan hankintameno erotuksesta.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu verotuksessa poistamatta oleva hankintameno lasketaan 5 §:n mukaisesti.

7 §

Voitonjakovelvoite

Yhtiön on jaettava verovuodelta osinkona vähintään 90 prosenttia tilikauden voitosta, johon ei lueta realisoitumattomia arvonmuutoksia, jollei osakeyhtiölain (624/2006) säännöksistä, jotka rajoittavat yhtiön voitonjakoa yhtiön va-

paan oman pääoman määrän tai maksukyvyn perusteella, muuta johdu.

Yhtiö voi kuitenkin jättää jakamatta enintään 40 prosenttia tilikauden voitosta käytettäväksi seuraavien seitsemän tilikauden aikana 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettujen varojen hankintaan.

Siltä osin kuin 2 momentin nojalla tilikauden voitosta osinkona jakamatta jätettyä määrää ei ole seitsemän seuraavan tilikauden aikana käytetty 2 momentissa tarkoitettulla tavalla sellaisten kiinteistöjen, asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden hankintaan, joiden rakennukset on otettu asuinkäyttöön kolmen vuoden aikana ennen hankintaa, yhtiön maksettavaksi määrätään määrä, joka vastaa kymmentä prosenttia 2 momentin nojalla jakamatta jätetystä määrästä.

Se osa 2 momentin nojalla jakamatta jääneestä määrästä, jota ei ole käytetty 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen varojen hankintaan viimeistään seitsemännen tilikauden aikana, on jaettava osinkona mainitulta tilikaudelta 1 ja 2 momentin mukaan jaettavan määrän lisäksi, jollei 1 momentissa mainituista osakeyhtiölain säännöksistä muuta johdu.

8 §

Voitonjaon verotus

Poiketen siitä, mitä tuloverolaissa (1535/1992) ja elinkeinotulon verottamisesta annetussa laissa säädetään osinkotulon verottamisesta, yhtiön verovapausajalta jakama osinko on saajalleen kokonaan veronalaista tuloa.

Jos osakkaan omistusosuus yhtiön osakepääomasta osingon täsmäytyspäivänä on vähintään kymmenen prosenttia, Verohallinto määrää yhtiön maksettavaksi yhteisöverokantaa vastaavan osan osingonsaajalle jaetun osingon määrästä.

9 §

Vuokratulojen vähimmäisosuus

Jos yhtiön 2 §:ssä tarkoitetuista asuinhuoneistoista saamien vuokratulojen määrä verovuonna

alittaa 80 prosenttia yhtiön kaikista tuloista, joihin ei kuitenkaan lueta 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen varojen luovutushintoja, Verohallinto määrää yhtiön maksettavaksi määrän, joka vastaa 20 prosenttia siitä määrästä, jolla mainitut vuokratulot alittavat 80 prosenttia yhtiön kaikista tuloista.

10 §

Sulautuminen ja jakautuminen

Yhtiön ei katsota purkautuvan verotuksessa, jos se elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 a §:ssä tarkoitettulla tavalla sulautuu toiseen tämän lain nojalla verovapaaksi hyväksytyyn yhtiöön tai kaksi tuollaista yhtiötä sulautuu perustamalla uuden verovapaaksi hyväksyttävän yhtiön. Sulautumisessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 b ja 52 h §:ssä säädetään.

Yhtiön ei katsota purkautuvan verotuksessa, jos se jakautuu elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 c §:n 1 momentin mukaisesti ja jakautumisen seurauksena syntyvä yhtiö tai yhtiöt on hyväksytty tai jakautumisvuonna hyväksytään tämän lain nojalla verovapaiksi. Jakautumisessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 c ja 52 h §:ssä säädetään.

Mitä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 b §:ssä säädetään, ei sovelleta, jos muu kuin tämän lain nojalla verovapaaksi hyväksytty yhtiö sulautuu tässä laissa tarkoitettuun verovapaaseen yhtiöön.

11 §

Yhtiön purkautuminen

Yhtiön purkautuessa yhtiöllä olevat jakamattomat voittovarot ja verovapausaikana voittovaroista muihin oman pääoman eriin siirretyt määrät luetaan yhtiön viimeisen verovuoden tuloksi. Lisäksi sovelletaan, mitä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 51 d §:ssä säädetään pur-

kautuvan yhtiön veronalaiseksi luovutushinnaksi luettavista määristä.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan myös muuhun kuin 10 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettuun sulautumiseen ja jakautumiseen.

12 §

Yhtiön verotus verovapauden päättymisen jälkeen

Verovapauden päättymistä seuraavan verovuoden tuloksi luetaan yhtiöllä edellisen verovuoden päättyessä olevat jakamattomat voittovarot ja verovapausaikana voittovaroista muihin oman pääoman eriin siirretyt määrät vähennettynä mainitulta verovuodelta jaettavan osingon määrällä.

Verovapauden päättymistä seuraavan verovuoden alusta yhtiön verotus toimitetaan noudattaen tuloverotusta koskevia säännöksiä. Tuloverotuksessa vähennyskelpoisia eivät ole verovapausaikaan kohdistuvat menot, korot eikä menetykset, jotka yhtiön verotuksessa olisi voitu vähentää verovapausaikana, jos yhtiötä olisi tuolloin verotettu tuloverotusta koskevien säännösten nojalla.

Yhtiöllä verovapauden alkaessa olleet verotuksessa vahvistetut tappiot ja käyttämättömät yhtiöveron hyvitykset vähennetään yhtiön verovapauden päättymistä seuraavina verovuosina sen mukaan kuin tuloverolaissa ja yhtiöveron hyvityksestä annetun lain kumoamisesta annetussa laissa (725/2004) säädetään. Tappioiden vähentämiselle ja hyvitysten käyttämiselle säädettyjen määräaikojen katsotaan kuluvan verovapausaikana.

Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 30 §:ssä säädettyä menojäännöksenä verovapauden päättymistä seuraavan verovuoden alussa pidetään 4 §:ssä tarkoitettujen menojäännösten yhteismäärää verovapauden päättyessä. Käyttöomaisuushyödykkeiden verotuksessa poistamatta olevina hankintamenoina pidetään 5 §:n mukaisesti laskettua määrää.

13 §

Hakemusmenettely

Hakemus veronhuojennuksen saamiseksi on tehtävä Verohallinnolle viimeistään sen verovuoden loppuun mennessä, jolta huojennusta haetaan.

Hakemuksen tulee sisältää tarpeelliset tiedot ja asiakirjat yhtiön toiminnasta sekä 2 §:n 1 momentissa säädettyjen verovapauden edellytysten täyttymisestä. Verohallinnon pyynnöstä yhtiön on lisäksi toimitettava muut asian ratkaisemiseksi tarvittavat tiedot ja asiakirjat.

14 §

Verovapaushakemuksen hyväksyminen

Verohallinto hyväksyy verovapaushakemuksen 2 §:n 1 momentissa säädettyjen edellytysten täyttyessä. Hakemusta ei kuitenkaan hyväksytä, jos on ilmeistä, että 15 §:n 1 momentissa säädetty verovapauden voimassaolon edellytykset eivät tule täyttymään verovapausajan ensimmäisenä verovuonna.

15 §

Verovapauden voimassaolon edellytykset

Verovapauden voimassaolon edellytyksenä on 2 §:n 1 momentin 1—4 ja 6 kohdassa säädettyjen edellytysten täyttymisen lisäksi se, että:

- 1) yhtiö jakaa verovuodelta osinkona vähintään 7 §:n mukaisen määrän;
- 2) yhtiön osakkeet ovat verovuonna kaupankäynnin kohteena Euroopan talousalueella olevalla säännellyllä markkinalla tai ne on yhtiön hakemuksesta otettu monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi Euroopan talousalueella;
- 3) yhtiö ei jaa varojaan muutoin kuin osinkona; ja
- 4) yhtiö ja sen 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetut tytär- tai osakkuusyhtiöt eivät ole osallisena liiketoimessa tai järjestelyssä, johon on ilmeisesti ryhdytty siinä tarkoituksessa, että suoritettavasta verosta vapauduttaisiin.

Edellä 1 momentin 2 kohtaa ei sovelleta yhtiön verovapausajan kahtena ensimmäisenä verovuonna, jos yhtiö esittää sitä koskevan kirjallisen vaatimuksen viimeistään ensimmäisen verovuoden päättymiseen mennessä. Jos 2 kohdan mukainen vaatimus ei täyty viimeistään kolmantena verovuonna, noudatetaan, mitä 3 §:n 4 momentissa säädetään.

16 §

Verovapauden peruuttaminen

Verohallinnon on peruutettava verovapaushakemuksen hyväksymistä koskeva päätös, jos 2 §:n 1 momentin 1—4 ja 6 kohdassa sekä 15 §:n 1 momentissa säädetty edellytykset eivät täyty.

Ennen peruuttamista yhtiölle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Yhtiölle on lisäksi varattava tilaisuus Verohallinnon asettamassa kohtuullisessa määräajassa poistaa puute, ei kuitenkaan silloin, kun on ilmeistä, että 1 momentissa tarkoitetut edellytykset eivät tule täyttymään.

Jos yhtiön menettely on ollut suunnitelmallinen tai sillä on tavoiteltu huomattavaa taloudellista hyötyä, hyväksyminen on peruutettava huolimatta siitä, että yhtiö on poistanut puutteen. Yhtiölle ei tässä tapauksessa voida uudestaan myöntää verovapautta.

17 §

Verotusta koskevien säännösten soveltaminen

Verohallinto valvoo vuosittain 2 §:n 2 momentissa ja 15 §:n 1 momentissa säädettyjen edellytysten täyttymistä ja toimittaa tarvittaessa 6—9 §:ssä tarkoitetut maksuunpanot.

Maksuunpanoon, verotarkastukseen, verotuksen muuttamiseen, veronkorotukseen ja yhteiskorkoon sovelletaan verotusmenettelystä annettua lakia (1558/1995). Maksuunpannun määrän kantamiseen sovelletaan veronkantolakia (609/2005).

Tämän lain nojalla verovapausajalta maksuunpantuun määrään sovelletaan, mitä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua laissa (1346/1999) säädetään tuloverosta.

Maksuunpantu määrä suoritetaan valtiolle.

18 §

Yhtiön ilmoittamisvelvollisuus

Yhtiön on veronhuojennuksesta huolimatta annettava Verohallinnolle veroilmoitus noudattaen, mitä veronalaisen tulon ilmoittamisvelvollisuudesta muualla verolainsäädännössä säädetään. Yhtiön on samalla annettava selvitys 2 §:ssä ja 15 §:n 1 momentissa säädettyjen verovapauden voimassaolon edellytysten täyttymisestä verovuonna. Verohallinto määrää tarkemmin valvonnan kannalta tarpeellisten tietojen sisällöstä.

Veroilmoituksen liitteenä on annettava konsernitilinpäätös, johon on yhdisteltävä kaikkien 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa mainittujen kirjanpitoa (1336/1997) tarkoitettujen tytäryritysten tilinpäätökset.

Yhtiön on viipymättä ilmoitettava Verohallinnolle verovapauden myöntämisen ja voimassaolon edellytysten kannalta merkityksellisistä muutoksista.

19 §

Ennakkoratkaisu

Verohallinto voi verovelvollisen kirjallisesta hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun tämän lain soveltamisesta.

Hakemuksessa on ilmoitettava yksilöitynä kysymys, johon ennakkoratkaisua haetaan, ja esitettävä asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys.

Lainvoiman saanutta ennakkoratkaisua on hakijan vaatimuksesta sitovana noudatettava siten kuin ennakkoratkaisussa määrätään.

Ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä Verohallinnossa, hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa kiireellisenä.

20 §

Muutoksenhaku

Verohallinnon tämän lain nojalla tekemään muuhun kuin 2 momentissa tarkoitettuun päätökseen haetaan muutosta siten kuin verotusmenettelystä annetussa laissa säädetään.

Päätökseen, joka koskee verovapaushakemuksen hyväksymistä tai hyväksymisen peruuttamista, haetaan muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Valitus on käsiteltävä kiireellisenä.

Ennakkoratkaisusta saa verovelvollinen tai muu muutoksenhakuun oikeutettu valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Muutoksenhakuun sovelletaan muutoin, mitä verotusmenettelystä annetussa laissa säädetään muutoksenhausta verotuksessa. Valitusajaksi on 30 päivää tiedoksisaannista. Päätökseen, jolla ennakkoratkaisu on jätetty antamatta, ei saa hakea muutosta valittamalla.

21 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuonna 2009 alkavalta verovuodelta toimitettavassa verotuksessa.

Lain 2 §:n 1 momentin 5 kohdassa ja 8 §:n 2 momentissa tarkoitettuna enimmäisomistusosuutena pidetään 30:tä prosenttia verovuosina 2009—2012.

Helsingissä 1 päivänä huhtikuuta 2009
