

VALTIOVARAINVALIOKUNNAN MIETINTÖ 25/2004 vp

Hallituksen esitys laeiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta sekä asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain 1 §:n muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 15 päivänä kesäkuuta 2004 lähettänyt valtiovarainvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laeiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta sekä asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain 1 §:n muuttamisesta (HE 117/2004 vp).

Jaostovalmistelu

Asia on valmisteltu valtiovarainvaliokunnan verojaostossa.

Asiantuntijat

Verojaostossa ovat olleet kuultavina

- neuvotteleva virkamies Jukka Vanhanen, valtiovarainministeriö
- lainsäädäntöneuvos Tiina Rautio, ympäristöministeriö
- ylitarkastaja Jarmo Mattsson, Verohallitus
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto
- asuntotoimenjohtaja Pekka Hinkkanen, Tampereen kaupunki
- toiminnanjohtaja Timo Heinonen, Asunto-kiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan varainsiirtoverolakia muutettavaksi väliaikaisesti siten, että kunnan omistaman, valtion asuntorahoitusta saaneen vuokralalon tai asumisoikeustalon taikka vuokralato- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeiden luovutuksesta yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle yhtiön osakkeita vastaan ei olisi suoritettava varainsiirtoveroa.

Lakia sovellettaisiin vuosina 2004—2007 tapahtuneisiin luovutuksiin. Lisäksi varainsiirtoverolakiin ja asuintalovarauksesta verotuksessa annettuun lakiin tehtäisiin lakitekniset muutokset.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Yleisperustelut

Valiokunta puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä seuraavin muutosehdotuksin ja huomautuksin.

Hallituksen esityksen tarkoituksena on antaa kunnille mahdollisuus kehittää vuokra-asuntokantansa omistusta ja hallinnointia ja näin aikaansaada rationalisointihyötyjä ja säästöjä. Kunnat voisivat kolmen vuoden aikana yhtiöittää vuokratalokantaansa apporttiluovutuksin ilman, että luovutuksesta olisi suoritettava varainsiirtoveroa. Tämä mahdollisuus on jo tällä hetkellä mm. niillä yleishyödyllistä rakennustoimintaa harjoittavilla yrityksillä, joiden verotus toimitetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Kunnat olisi siis tarkoitus saattaa tältä osin samaan asemaan.

Varainsiirtoverolain tarkistus perustuu hallitusohjelmaan. Ohjelmaan sisältyvällä kirjauksella on tarkoitettu valtiovarainministeriön mukaan vain kuntaomistajan sisäisiä luovutuksia. Verovapaus edellyttäisi siten, että kunta tai useampi kunta yhdessä omistaa vähintään 90 prosenttia sekä luovutettavasta omaisuudesta että vastaanottavan yhtiön osakkeista.

Valiokunta pitää esityksen lähtökohtia perusteltuina. Valiokunta esittää kuitenkin määräaikaista verovapautta koskevan säännöksen soveltamisalaan eräitä käytännössä tarpeelliseksi osoittautuneita tarkennuksia, joita on perusteltu tarkemmin yksityiskohtaisissa perusteluissa. Ne eivät muuttaisi kuitenkaan lain soveltamisalan perusteita.

Asian valiokuntakäsittelyssä on ollut esillä myös sosiaalista vuokraustoimintaa harjoittavien yleishyödyllisten yhteisöjen asema. Näiden yhteisöjen yleinen verovelvollisuus perustuu tuloverolain 23 §:ään. Yhteisöt ovat sen mukaan verovelvollisia vain saamastaan elinkeinotulosta tai *muuhun* kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tai kiinteistön osan tuottamasta tulosta. Oikeus- ja verotuskäytännössä on tämän perusteella pidetty esimerkiksi opiskelija-asuntojen vuokraustoimintaa yleisesti verovapaana (KHO 1983 II 509).

Hallituksen esitys ei siis koskisi yleishyödyllisiä yhteisöjä. Niille ei ole säädetty varainsiirtoverotuksessa samanlaista verovapautta kuin tuloverotuksessa. Niiden tulisi siten suorittaa varainsiirtoveroa mahdollisista apporttiluovutuksistaan.

Valiokunta ei pidä hallituksen esityksen soveltamisalan laajentamista yleishyödyllisiin yhteisöihin perusteltuna tai tarpeellisena tässä vaiheessa. Sillä saattaisi olla vaikutuksia myös yhteisöjen yleishyödylliseen statukseen. Koska yleishyödylliset yhteisöt harjoittavat kuitenkin samanlaista sosiaalista vuokraustoimintaa kuin kunnat, valiokunta pitää asianmukaisena lain vaikutusten seurantaa. Valiokunta esittää tätä koskevaa lausumaa.

Yksityiskohtaiset perustelut

Valiokunta ehdottaa, että varainsiirtoverolain 43 a §:n 1 momenttia tarkennetaan siten, että se mahdollistaa myös kunnan omistaman yhtiön omistuksessa olevan asuntokannan apporttiluovutukset. Säännöksen soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi lisäksi siten, että vastaanottajana voisi olla myös kunnan tai kuntien yhdessä omistaman osakeyhtiön tytäryhtiö. 2 momentti esitetään lisäksi jaettavaksi kahdeksi erilliseksi momentiksi selkeyden vuoksi. Säännöksen esitetään lisäksi eräitä sanonnallisia tarkennuksia.

Soveltamisalan laajennusta on pidetty perusteltuna, koska kunnan vuokrataloyhtiöiden omistusjärjestelyt ovat erilaisia eri kunnissa. Useissa kunnissa aikaisempien fuusioiden ja muiden järjestelyiden seurauksena vuokratalokannassa on mm. emo-tytäryhtiörakenteita. Lain tarkoituksen toteutumisen kannalta on siis tarkoituksenmukaista ottaa nämä tilanteet huomioon.

Valiokunnan asiaintuntijakuulemisessa on pidetty tarpeellisena lisäksi muutosta, jonka mukaan 43 a §:ssä tarkoitettun todistuksen antaisi Valtiokonttori Valtion asuntorahaston sijasta. Valiokunta ehdottaa tätä koskevaa tarkennusta.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella valtiovarainvaliokunta ehdottaa,

että 2. lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana,

*että 1. lakiehdotus hyväksytään muutettuna (**Valiokunnan muutosehdotus**) ja*

*että hyväksytään yksi lausuma (**Valiokunnan lasumaehdotus**).*

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 29 päivänä marraskuuta 1996 annetun varainsiirtoverolain (931/1996) 26 §:n 2 kohta ja lisätään lakiin väliaikaisesti uusi 43 a § seuraavasti:

26 §
(Kuten HE)

43 a §

Määräaikainen verovapaus

Jos kunta tai sen omistama yhtiö vuosina 2004—2007 luovuttaa omistamansa vuokratalokiinteistön, asumisoikeustalokiinteistön taikka vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeet yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle tai sen omistamalle yhtiölle ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, verovirasto palauttaa suoritettua veron hakemuksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu verovapaus koskee luovutuksia, joissa kunta tai useampi kunta yhdessä omistaa suoraan tai välillisesti vähintään 90 prosenttia luovutettavasta vuokratalo- tai asumisoikeustalokiinteistöstä taikka vuokra-asunnon, vuokratalon taikka asumisoikeustalon hallintaan oikeuttavista osakkeista sekä vastaanottavan yhtiön osakkeista. (Poist.)

Verovapaan luovutuksen kohteena voivat olla:

1) aravarajoituslaissa (1190/1993) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset vuokra-asunnot ja aravavuokratalot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

2) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 17 §:ssä tarkoitettua käyttö- ja luovutusrajoitusajan alaiset vuokra-asunnot ja kortukivuokratalot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

3) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettua 20 vuoden käyttörajoitusajan alaiset asunnot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettua muut asunnot kuin vapaa-rahoitteiset asumisoikeusasunnot. (Uusi)

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä Valtiokonttorin antama todistus siitä, että luovutus koskee 3 momentissa tarkoitettua kohdetta.

(5 ja 6 mom. kuten HE:n 4 ja 5 mom.)

Voimaantulosäännös
(Kuten HE)

Valiokunnan lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa lain vaikutuksia yleishyödyllisten asuntotoimijoiden asemaan.

Helsingissä 19 päivänä marraskuuta 2004

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Olavi Ala-Nissilä /kesk	Iivo Polvi /vas
vpj.	Matti Ahde /sd	Virpa Puisto /sd (osittain)
jäs.	Christina Gestrin /r	Markku Rossi /kesk
	Jyri Häkämies /kok	Matti Saarinen /sd
	Kyösti Karjula /kesk	Anni Sinnemäki /vihr
	Jari Koskinen /kok	Kari Uotila /vas
	Pekka Kuosmanen /kok	Jukka Vihriälä /kesk
	Reijo Laitinen /sd	vjäs. Susanna Huovinen /sd
	Maija-Liisa Lindqvist /kesk	Esko Kiviranta /kesk
	Mika Lintilä /kesk	Olli Nepponen /kok.
	Pirkko Peltomo /sd	

Valiokunnan sihteerinä jaostokäsittelyssä on toiminut

valiokuntaneuvos Maarit Pekkanen.