



KAUPAN LIITTO

LAUSUNTO

Diaarinumero VH/253/00.01.02/2024

8.3.2024

Verotusyksikkö  
Verohallinto

## KAUPAN LIITON LAUSUNTO LUONNOKSESTA VEROHALLINNON OHJEEKSI KIINTEISTÖINVESTOINTIEN ARVONLISÄVEROTUS

Kaupan liitto kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto ja lausuu ohjeluonnoksesta seuraavaa:

Kaupan liitto pitää ohjeluonnoksen rakennetta hyvänä ja kiittelee esimerkkien runsasta määrää.

On oleellista huomata, että Valtionvarainministeriö on parhaillaan tarkastelemassa EUT:n tuomion C-787/18 (Sögård Fastigheter AB) vaikutuksia kiinteistöinvestointien tarkistusmenettelyyn Suomessa ja tulee antamaan asiaa koskevan hallituksen esityksen myöhemmin tänä vuonna. Tästä syystä olisi perusteltua viivyttää ohjeluonnoksen päivitystä siihen asti, kun edellä mainittu uudistus on saatettu voimaan.

### Kiinteistöinvestoinnin määritelmä (sivu 5-6)

Ohjeluonnos jättää määritelmiin tulkinnanvaraa ja verrattuna voimassa olevaan ohjeeseen kaventaa korjauksen määritelmää ja laventaa perusparannuksen käsitettä. Esimerkiksi perusparannuksen osalta ohjeluonnoksessa todetaan seuraavaa: ”Kyse on perusparantamisesta esimerkiksi silloin, kun vanhaan rakennukseen asennetaan hissi taikka vanhaan rakennukseen asennetaan kiinteistönä pidettäviä koneita, laitteita tai osia.”

Voimassa olevassa ohjeessa sama todetaan rajaamalla selkeästi laitteiden uusiminen perusparannuksen ulkopuolelle: ”Esimerkiksi rakennuksen ilmastointilaitteen tai hissien uusiminen ei ole perusparantamista. Jos rakennukseen, jossa ei ole aikaisemmin ollut ilmastointijärjestelmää tai hissiä rakennetaan tällainen, kysymys on perusparantamisesta.”

Ohjeluonnoksessa ei myöskään korosteta vastaavalla tavalla kuin voimassa olevassa ohjeessa sitä, että perusparannuksella olennaisesti parannetaan tilan laatutasoa. Ohjeluonnoksessa olennaisuuden elementtiä on häivytetty tarpeettomasti. Esimerkiksi ohjeluonnoksen sivun 5 perusparantamisen määritelmästä puuttuu olennaisuuden käsite kokonaan ”Perusparantamisena pidetään yleensä sellaisia muutos- ja parannustöitä, joilla kiinteistön laatutaso muutetaan alkuperäistä tasoa paremmaksi.”

Samalla ohjeluonnoksessa kavennetaan korjauksen määritelmää rajoittamalla se koskemaan vain pientä pintaremonttia toteamalla seuraavaa: ”Korjaustyöstä on kyse esimerkiksi silloin, kun vanhan talon porraskäytävä maalataan tai huoneistojen lattiamateriaalit uusitaan entisen tasoiseksi tai seinät maalataan vuokralaisen vaihtumisen yhteydessä.”

Lisäksi Kaupan liitto esittää, että perusparannuksen sekä korjaustöiden yhteen niputtamista selvennetään. Ohjeluonnoksen esimerkissä 1 todetaan, että ”Rakennushankkeessa on kokonaisuutena arvioiden kyse perusparantamishankkeesta, koska kiinteistön laatutasoa muutetaan olennaisesti alkuperäistä tasoa paremmaksi ja kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan tulevan liiketoiminnan mukaiseksi. Kaikki tähän rakennushankkeeseen ostetut rakentamispalvelut ovat siis osa kiinteistöinvestointia. Myös urakoitsija D:ltä ostetut seinien maalaamiseen liittyvät rakentamispalvelut luetaan osaksi kiinteistöinvestointia, vaikka seinien maalaus rinnastuu yksittäisenä palveluna korjaustyöhön.”

Tarkoittaako edellä mainittu sitä, että jatkossa tietyt korjaustyötkin pitää katsoa kiinteistöinvestoinneiksi, jos ne liittyvät isompaan perusparantamishankkeeseen? Entä toisin päin, voidaanko vastaavasti katsoa pienen perusparannuksen kuuluvan suurempaan korjaustyöhön sisältyväksi?

### **Tarkistuksen laskeminen (sivu 17-18)**

Kaupan liitto pitää tärkeänä, että tarkistus voidaan laskea myös vuoden lopun tilanteen mukaisesti. Ohjeluonnoksessa olisi kuitenkin suositeltavaa käydä ilmi, että yrityksen ei tarvitse erikseen osoittaa päivä- tai kuukausikohtaisen laskelman olevan työlästä toteuttaa, jotta laskeminen loppu vuoden tilanteen mukaisesti olisi mahdollista.

### **Tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtyminen (sivu 18)**

Ohjeluonnoksessa todetaan että, jos luovutuksensaaja ei anna selvitystä kiinteistön luovutuksen yhteydessä, tarkistusoikeus ja -velvollisuus eivät siirry. Jos esimerkiksi vuoden kulluttua kiinteistön luovutuksesta huomataan, että edellytykset tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtämiselle olisivat täyttyneet, tarkistusoikeutta ja -velvollisuutta ei voida jälkikäteen siirtää antamalla puuttuva selvitys.

Kohdassa olisi suositeltavaa mainita HE 44/2007: Neutraalisuussyistä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin merkitylle luovutuksensaajalle annettaisiin tietyin edellytyksin mahdollisuus oikaista kiinteistön luovuttajan verovelvollisuuden päättymisen tai kiinteistön luovutuksen johdosta suorittamaa kertatarkistusta.

### **Tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymisen edellytykset (sivu 19)**

Ohjeluonnoksen mukaan, jos luovutuksensaajan ilmoitus arvonlisäverovelvollisten rekisteriin rekisteröitymisestä on Verohallinnossa vireillä viimeistään kiinteistön luovutusajankohdasta alkaen ja luovutuksensaaja antaa asiasta luovuttajalle selvityksen, verotuskäytännön mukaan tällöin voidaan toimia kuten luovutuksensaaja olisi merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kiinteistön luovutusajankohtana.

Kaupan liitto ehdottaa, että kohtaa tarkennetaan avaamalla millainen selvitys on riittävä osoittamaan rekisteröinnin olevan vireillä.

## **Laskujen säilyttäminen (sivu 28)**

Laskujen säilyttämisestä ohjeluonnoksessa todetaan seuraavaa: ”Yleisen kuuden vuoden säilyttämistä koskevan määräajan jälkeen laskut ja tositteet voidaan korvata selvityksellä, josta käy ilmi Verohallinnon määräämät seikat. Verohallinnon päätöksen mukaan selvityksestä on käytävä ilmi 3. hankinnan luonne”.

Kaupan liitto esittää, että ohjeluonnoksessa tarkennetaan hankinnan luonteen sisältöä.

## **Muita huomioita**

Voimassa olevassa ohjeessa todetaan, että vuosittain tehtävät tarkistukset vaikuttavat yritysten tuloverotuksessa tehtäviin poistoihin.

Ohjeluonnoksesta kohta on poistettu kokonaan. Jos ohjeluonnoksesta on tarkoituksella poistettu viittaukset muihin verolajeihin kuin arvonlisäverotukseen, olisi asiasta hyvä mainita ohjeen päivitystä taustoittavassa osiossa.

Kunnioitavasti

KAUPAN LIITTO

*Toni Jääskeläinen*  
johtava asiantuntija