

Verohallinto

VH/8556/00.01.00/2020

Ohjeluonnos: Hakeutuminen arvonnisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta

Finanssiala ry:llä joitakin lisäystoiveita ohjeistukseen

Finanssiala ry (FA) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto ohjeluonnoksesta alv-velvolliseksi hakeutumisesta.

Esitämme seuraavat huomiot ohjeluonnokseen:

1 Toive lisäyksistä ohjeistukseen

- Ohjeessa mainitaan useassa kohtaa kiinteistöinvestointien tarkistus-oikeus ja -vastuu, ja näkisimme, että ohjeeseen tulisi päivittää EUT:n tuomion C-787/18, Sögarð Fastigheter AB linjaus, että tarkistusvastuun siirtäminen on EU-oikeuden vastaista (eli käytännössä ainoastaan tarkistus-oikeus voidaan jatkossa siirtää).
- Toivomme myös täsmennystä sen osalta, millaisissa tilanteissa alv-ryhmän käsittely voi erota itsenäisesti verovelvolliseksi hakeutumisesta: esimerkiksi soveltuuko ns. takautuva verovelvolliseksi hakeutuminen ja kuuden kuukauden sääntö alv-ryhmän osalta?
- Ohjeluonnoksessa todetaan, että arvonnisäverollisuuden alkamisen kannalta ”merkitystä on myös sillä, onko kyse uudisrakentamisesta tai perusparantamisesta vai korjaustyöstä”. FA esittää, että ohjeistuksessa käsiteltäisiin konkreettisin esimerkein mm. seuraavia tilanteita, eli ovatko ne käsiteltävissä perusparannukseksi:
 - o milloin julkisivun kunnostus tai vesi/viemäreiden kunnostus on perusparantamista
 - o vuokralaiselle tiloja jaetaan väliseinillä tai väliseiniä puretaan
 - o hissien uusiminen (kohteessa on ollut aikaisemmin hissi) – tämän osalta ohjeessa todetaan, että ”Perusparantamisena pidetään siten kaikkia sellaisia muutos- ja parannustöitä, jotka ovat laajoja, mutta joita ei kuitenkaan pidetä uudisrakentamisena. Kyse on tällaisesta muutos- ja parannustyöstä esimerkiksi silloin, kun vanhaan rakennukseen asennetaan hissi.”
 - o kasvaako rakennuksen käyttöarvo, jos esim. lattiamateriaali vaihdetaan muovimatosta parkettiin tai laatasta marmoriin (ohjeluonnoksessa todetaan, että ”perusparantamisena pidetään arvonnisäverotuksessa kaikkia muitakin sellaisia muutos- ja parannustöitä, joilla kiinteistön laatutaso muutetaan alkuperäistä tasoa paremmaksi”)
 - o mahdolliset muut yleisimmät tilanteet?

2 Pieniä kirjoitusvirheitä

Seuraaviin kohtiin ohjetekstiä on merkitty alle ehdotus kirjoitusvirheen korjaamisesta [punaisella]:

- Osio 2.2. ensimmäinen kappale: *Kiinteistöosakeyhtiöllä ja sen osakkaalla oli oikeus hakeutua verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttajan[a] myös silloin, kun vastike perittiin huoneistoa pienemmistä toiminnallisista kokonaisuuksista.*
- Osio 5.1.1. neljäs kappale: *Vuokranantaja saa kohdistaa myynnistä ja ostoista suoritettavan veron eräissä [tapauksissa / tilanteissa] maksuperusteisesti (AVL 137 §:n 1 momentti ja 143 §). (kohta 5.1.1.)*

FINANSSIALA RY

Lea Mäntyniemi