VEROTEEMA

Luovutusvoittojen verottaminen

Kaikki luovutusvoitot ovat veronalaisia, muutamia poikkeuksia lukuunottamatta.

Luovutusvoittojen verotus koskee kaikkea sellaista kiinteää omaisuutta, joka ei kuulu elinkeinotulonlähteeseen. Myös maatilan tai sen osan luovutukseen sovelletaan tuloverolain luovutusvoittosäännöksi. Luovutusvoittojen verosäännökset koskevat myös yksityistä irtainta omaisuutta.

Maatalousirtaimiston luovutuksiin sovelletaan maatilatalouden tuloverolain säännöksiä, joiden mukaan koneista, kalustosta ja laitteista saadut myyntihinnat ja korvaukset tuloutetaan ensisijaisesti hankintamenojäämästä vähentämällä. Jos tuloutettava määrä on hankintamenojäämää suurempi, ylittävä osa tuloutuu suoraan maatalouden tuloksi.

Poikkeuksia luovutusvoittojen verovapauteen ovat esimerkiksi tietyin edellytyksin tapahtuva sukupolvenvaihdosluovutus ja oman asunnon luovutus.

Luovutusvoiton määrä

Luovutushinnasta vähennetään hankintahinta eli hinta, jonka itse on omaisuutta hankkiessaan maksanut. Jos hankintahinnasta on verotuksessa tehty poistoja, myyntihinnasta vähennetään kuitenkin vain jäljellä oleva hankintahinnan osa.

Poistamattomaan hankintahintaan lisätään voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut, kuten myyntipalkkiot, lehti-ilmoitukset ja puhelinkulut.

Hankintahintaan luetaan myös perusparannusmenot, jotka verovelvollinen on omistusaikanaan omaisuudesta maksanut. Oman työn arvoa ei kuitenkaan oteta huomioon.

Vastikkeetta eli perintönä tai lahjana saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan vuoden 2012 verotuksessa perintö- tai lahjaverotuksessa käytetty arvo.

Silloin voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut voidaan myös vähentää.

Lahjan saajan osalta edellytetään vähintään vuoden omistusta ennen jatkoluovutusta, muuten hankintamenona käytetään lahjoittajan hankintamenoa.

Hankintameno-olettama

Todellisen hankintahinnan tai perintö- tai lahjaverotusarvon sijasta voi muu verovelvollinen kuin yhteisö tai avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö vähentää kaavamaisesti lasketun hankintamenon.

Tämä niin sanottu hankintameno-olettama tarkoittaa sitä, että myyntihinnasta vähennetään 40 prosenttia, mikäli omaisuus on omistettu vähintään 10 vuoden ajan, ja 20 prosenttia, jos omaisuuden omistusaika on tätä lyhyempi.

Hankintameno-olettamaa käytettäessä voiton hankkimisesta aiheutuneita kuluja ei voi enää erikseen vähentää.

Luovutushinnasta saadaan vähentää joko todellinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut, perintö- tai lahjaverotusarvo ja myynnistä aiheutuneet kulut tai hankintameno-olettama, sen mukaan mikä niistä on suurempi.

Myyntihintaan lisättävät erät

Luovutushintaan lisätään vahingonkorvaus, jota verovelvollinen ei ole käyttänyt vahingoittuneen omaisuuden uudistamiseen tai kunnostamiseen tai lisännyt metsätalouden pääomatuloon.

Luovutushintaan voidaan lisätä vain korvaukset, jotka verovelvollinen on saanut luovutusvuodelta ja viideltä sitä edeltäneeltä vuodelta.

Verovelvollisen hyväksi luettu metsävähennys pienentää poiston tavoin metsän hankintamenoa ja kasvattaa siten luovutusvoittoa. Verovuodesta 2009 lähtien metsän luovutusvoiton määrää laskettaessa luovutusvoittoon lisätään yhteenlasketut metsävähennykset, kuitenkin enintään määrä, joka vastaa 60 prosenttia luovutettavan metsän hankintamenosta.

Metsävähennyksen tulouttamista koskevilla säännöksillä ei ole merkitystä, jos luovutusvoittoverovapauden edellytykset täyttyvät.

Sukupolvenvaihdokset

Metsän luovutusvoiton määrää laskettaessa luovutusvoittoon lisätään käytetyn (55 §:n nojalla tehdyn) metsävähennyksen määrä, kuitenkin enintään määrä, joka vastaa 60 prosenttia luovutettavan metsän hankintamenosta.

Veronalaista luovutusvoittoa ei synny, mikäli verovelvollinen luovuttaa lähisukulaiselleen harjoittamaansa maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta, jos hän on omistanut luovutetun omaisuuden yli kymmenen vuotta.

Mikäli luovuttaja on saanut luovutettavan omaisuuden vastikkeetta kuten lahjana tai perintönä, omaisuuden edellisen omistajan ja hänen itsensä yhteisen omistusajan tulee ylittää kymmenen vuotta.

Lähisukulaisilla laki tarkoittaa lapsia, lapsien rintaperillisiä, sisaria, veljiä, sisarpuolia ja velipuolia; kaikkia heitä joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa.

Samaa säännöstä sovelletaan maatalouden tai metsätalouden luovutusten lisäksi sellaisiin luovutuksiin, joissa luovutetaan avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön osuus sen koosta riippumatta tai vähintään 10 prosenttia yhteisön osakkeista tai osuuksista.

Jos luovutuksen saaja luovuttaa samaa omaisuutta edelleen ennen kuin viisi vuotta on kulunut hänen saannostaan, kasvattaa edellinen verovapaa luovutus hänen veronalaisen luovutusvoittonsa määrää.

Hän ei ole silloin oikeutettu vähentämään luovutushinnasta tuosta omaisuudesta maksamaansa hankintahintaa kokonaan.

Hankintahinnasta vähennetään ensin sen voiton määrä, jonka verotukselta edellinen omistaja on huojennussäännöstä sovellettaessa välttynyt.

Oman asunnon myyminen

Jos verovelvollinen luovuttaa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osuudet tai osakkeet tai sellaisen rakennuksen, jota hän yhtäjaksoisesti omistusaikanaan on käyttänyt omana tai perheensä vakituisena asuntona vähintään kahden vuoden ajan, luovutusvoitto on verosta vapaa.

Verovapaus koskee myös rakennuksen rakennuspaikkaa siltä osin kuin se ei ole suurempi kuin 10 000 neliömetriä eli hehtaari eikä kaavoitetulla alueella suurempi kuin kaavan mukainen tontti tai rakennuspaikka.

Kahden vuoden asumisvaatimuksen ei tarvitse toteutua välittömästi ennen myyntiä. Asunto voi olla vuokrattuna oman tai perheen kahden asumisvuoden jälkeen ilman, että vuokraaminen vaikuttaa luovutusvoiton verovapauteen.

Jos oma asunto käsittää alle puolet huoneistosta tai rakennuksesta, verovapaus koskee vain tätä osaa luovutusvoitosta.

Myyntivoiton verovapautta sovelletaan myös asumisoikeuden luovutukseen samoin edellytyksin kuin oman asunnon luovutukseen.

Osittain verovapaat

Luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään hankintameno-olettamana 80 prosenttia, jos verovelvollinen luovuttaa kiinteää omaisuutta valtiolle, maakunnalle tai kuntayhtymälle.

Säännöstä ei kuitenkaan sovelleta, jos luovutus tapahtuu mille tahansa valtion liikelaitokselle muuhun kuin luonnonsuojelutarkoitukseen, puolustusvoimien käyttöön, tutkimustarkoituksiin tai muuhun vastaavaan yhteiskunnalliseen tarkoitukseen. Valtion liikelaitoksia ovat mm. Metsähallitus, Destia, Ilmailuhallitus, Varustamoliikelaitos ja Senaatti-Kiinteistöt.

Vaihtoehtoisesti saadaan vähentää tätä suurempi todellinen hankintameno kuluineen tai perintö- tai lahjaverotusarvo kuluineen, kun lahjansaaja on omistanut kohteen vähintään vuoden ennen edelleenluovutusta. Hankintameno lasketaan kuitenkin lahjoittajan hankintamenosta, jos lahjansaaja luovuttaa saamansa omaisuuden ennen kuin lahjoituksesta on kulunut yli vuosi.

Sama menettely koskee pakkolunastuksesta tai lunastusuhan alaisena vapaaehtoisesti luovutetusta kiinteästä omaisuudesta saatua luovutusvoittoa.

Luovutusta edeltäneellä omistusajalla ei tässä tapauksessa ole merkitystä.

Säännös ei koske yhteisöjen eikä avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön luovutuksia.

Omaisuuden luovutuksesta vuoden 2010 alusta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovelvollinen luovuttaa kiinteää omaisuutta valtiolle tai valtion liikelaitokselle luonnonsuojelulaissa tarkoitetuksi luonnonsuojelualueeksi.

Pienet luovutusvoitot ja tappiot

Luonnollisen henkilön tai kuolinpesän saamat pienet luovutusvoitot ovat verovuodesta 2005 lähtien verovapaita ja pienet luovutustappiot vähennyskelvottomia.

Luovutusvoitto ei ole veronalaista, jos verovuonna saadut omaisuuden luovutushinnat ovat yhteensä enintään 1 000 euroa.

Luovutustappio on vähennyskelvoton, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintahinnat ovat enintään 1 000 euroa.

Rajojen täyttymistä laskettaessa ei oteta huomioon tavanomaisen koti-irtaimiston luovutuksia.

Tavanomaisen koti-irtaimiston luovutusvoitto on verovapaata, jos omaisuus on ollut omassa tai perheen käytössä ja jos verovuoden aikana saadut luovutusvoitot ovat yhteensä korkeintaan 5 000 euroa.

Tavanomaiseen koti-irtaimistoon eivät kuulut autot, veneet, arvokkaat korut eivätkä taideesineet, jotka katsotaan sijoituskohteiksi.

Tappioiden vähentäminen

Verovelvollisella on oikeus vähentää omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta omaisuuden luovutuksesta syntynyt tappio verovuonna ja kolmena sitä seuraavana vuotena sitä mukaa kuin voittoa kertyy.

Verovuonna 2010 tai sen jälkeen omaisuuden luovutuksesta syntynyt tappio verovelvollisella on kuitenkin oikeus vähentää omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuotena sitä mukaa kuin voittoa kertyy.

Muista pääomatuloista ei tappioita voi vähentää eikä niitä oteta huomioon pääomatulolajin alijäämää vahvistettaessa.

Luovutustappioon rinnastetaan myös vakioidun option raukeaminen ja vakioidusta termiinisopimuksesta aiheutunut tappio sekä sellainen arvopaperin arvonmenetys, jota voidaan konkurssin tai muun siihen verrattavan syyn vuoksi pitää lopullisena.

Vähennyskelpoista luovutustappiota ei kuitenkaan ole oman asunnon luovutuksesta saatu tappio, jos yhtäjaksoinen omistus- ja asumisaika on vähintään 2 vuotta, eikä tavanomaisen koti-irtaimiston ja muun siihen rinnastettavan henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitetun omaisuuden, kuten henkilöauton luovutustappio. **MT**

KIMMO HAIMI

Metsävähennys pienentää poiston tavoin metsän hankintamenoa ja kasvattaa siten luovutusvoittoa.

Tulontasaus alentaa kertatulon verotusta

Luonnollinen henkilö tai kuolinpesä voi vaatia ennen verotuksen päättymistä tulontasausta, jos on saanut kertatulon, joka katsotaan ansiotuloksi ja joka on kertynyt etu- tai jälkikäteen kahdelta tai useammalta, enintään viideltä vuodelta. Tulontasausmahdollisuus ei koske pääomatuloja.

Tasaaminen edellyttää, että henkilö tai kuolinpesä on verovuonna saanut vähintään 2 500 euron suuruisen ansiotulon, jonka voidaan katsoa kertyneen etu- tai jälkikäteen kahdelta tai useammalta vuodelta.

Lisäksi kertatulon pitää olla vähintään neljäsosa henkilön puhtaan ansiotulon yhteismäärästä. Puhtaalla ansiotulolla tarkoitetaan verovuoden ansiotulojen yhteismäärää, josta on jo vähennetty tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet menot.

Tulontasaus koskee vain valtionveroa, sillä ei ole vaikutusta kunnallisveroon eikä sen liitännäisiin.

Tulontasaus on veron maksuunpanoon liittyvä toimenpide. Kertatulo verotetaan tulontasauksesta huolimatta sen verovuoden tulona, jona se on saatu.

Tulontasausta varten kertatulo jaetaan niiden vuosien lukumäärällä, joilta kertatulo on kertynyt, kuitenkin enintään viidellä. Jokaisesta kertatulon osasta menee yhtä paljon veroa.

Veron määrä saadaan lisäämällä yksi kertatulon osista verovelvollisen muihin ansiotuloihin verovuonna 2012 ja katsomalla taulukosta vero. Näin saatua veroa verrataan tilanteeseen, jossa kertatulon osaa ei ole lisätty muihin ansiotuloihin. Näiden kahden veron erotus kerrotaan kertymisvuosien lukumäärällä.

Näin lasketun kertatulon veron pitää kuitenkin olla vähintään 15 prosenttia kertatulosta. Kertatulon vero lisätään muista ansiotuloista määrättävään veroon.

Jos saatu kertatulo sisältyy maatalouden tulokseen, kertatulo on jaettava ensin ansiotulo- ja pääomatulo-osuuteen, koska tulontasausta voidaan käyttää vain ansiotulon jakamiseen.

MT

Yrittäjäpäivärahan vähentäminen

Tilapäisestä työmatkasta aiheutuneet lisääntyneet elantokustannukset voi vähentää kaavamaisena lisävähennyksenä. Vähennys tehdään lomakkeen 2 sivulla 3, kohdassa VIII. Tässä kohdassa selvitetty vähennyksen yhteismäärä siirretään 2-lomakkeen sivulle 1 osioon I Laskelma maatalouden verotettavasta tuloksesta kohtaan 6 muut vähennykset.

Vähennystä voidaan vaatia matkasta, jonka maatalouden harjoittaja tilapäisesti tekee tavanmukaisen toiminta-alueensa ulkopuolelle. Tällaisia matkoja ovat esimerkiksi tuotantopanosten hankintamatkat, tuotteiden myyntimatkat sekä koulutukseen liittyvät matkat.

Jos maatalouden harjoittaja harjoittaa koneurakointia, myös näistä muille suoritetuista töistä aiheutuneiden matkojen perusteella voidaan vaatia vähennystä, jos jäljempänä selostettavat matka- ja aikarajat täyttyvät.

Viljelijän omia peltoja pidetään hänen tavanomaisena toiminta-alueenaan, eikä matkoista viljelijän eri tilusten tai eri maatilojen välillä voida sen vuoksi vaatia vähennystä. Vaikka viljelijän pelto sijaitsisi esimerkiksi 20 kilometrin päässä tilan talouskeskuksesta ja viljelijä työskentelisi siellä koko päivän, lisävähennykseen ei ole oikeutta, koska matkaa ei pidetä tilapäisenä.

Lisävähennyksen enimmäismäärä

Lisävähennysten tekeminen edellyttää kaikissa tapauksissa, että tilapäinen työmatka on ulottunut vähintään 15 kilometrin päähän verovelvollisen maatilalta tai asunnosta, jos asunto sijaitsee muualla kuin maatilalla.

Lisävähennyksen enimmäismäärä on palkansaajan verovapaan päivärahan suuruinen. Kotimaan matkasta vähennys on vuonna 2012 suuruudeltaan 36,00 euroa, jos matka on kestänyt yli 10 tuntia, ja 16,00 euroa, jos matka on kestänyt yli 6 tuntia.

Jos viimeinen matkavuorokausi ylittyy vähintään 2 tunnilla, alkavalta vuorokaudelta voi tehdä 16,00 euron lisävähennyksen. Jos viimeinen matkavuorokausi ylittyy vähintään 6 tunnilla, saa vähentää 36,00 euroa.

Ulkomaille tehtävästä matkasta voidaan vaatia vähennys, joka vastaa verovapaista matkakustannusten korvauksista annetussa säädöksessä (1087/2009) mainittuja ulkomaiden päivärahojen enimmäismääriä. Vähentämisen edellytyksenä on, että matka on kestänyt yli 10 tuntia.

Verotuksessa tehtävän vähennyksen lähtökohtana on, että muistiinpanoihin merkityt todelliset lisääntyneet elantomenot (eli matkalla syntyneet ruokailu- ja muut elantokustannukset vähennettynä tavanomaisilla elantokustannuksilla) vähennetään sellaisinaan, ja lisävähennys vähennetään siltä osin kuin edellä mainittu enimmäismäärä ei vielä tule täyteen.

Jos todelliset menot ylittävät edellä mainitut kaavamaiset enimmäismäärät, vähennys tehdään todellisten menojen suuruisena. Yleensä lisääntyneitä elantokustannuksia ei kuitenkaan ole kirjattu muistiinpanoihin. Silloin koko vähennys tehdään edellä mainittujen euromäärien suuruisena kaavamaisena vähennyksenä.

Selvitykset muistiinpanoissa

Selvitystä vähennysten perusteena olevista matkoista ei anneta veroilmoituksessa

Maatalouden harjoittajan on kuitenkin liitettävä muistiinpanoihinsa selvitys matkojen kohteista, matkojen liittymisestä maatalouteen sekä matkojen alkamis- ja päättymisajoista.

Myös matkan liittyminen maatalouden harjoittamiseen on selvitettävä muistiinpanoissa.

Omalla autolla tehdyn matkan etäisyys, kesto ja kohde käyvät yleensä ilmi ajopäiväkirjasta, joka myös on säilytettävä muistiinpanojen liitteenä.

Metsätalouden vähennykset

Edellä mainitut euromäärät eivät kotimaan matkojen osalta koske metsätalouden harjoittajia. Metsätalouden harjoittaja, jolle on aiheutunut tilapäisestä, yli 15 kilometrin etäisyydelle ulottuneesta työmatkasta lisääntyneitä elantokustannuksia, saa verohallinnon yhtenäistämisohjeen mukaan vähentää 24,00 euroa, jos matkan kestoaika on yli 10 tuntia ja 12,00 euroa, jos matkan kestoaika on yli 6 tuntia.

Ulkomaan matkoista metsätalouden harjoittajakin saa tehdä vähennyksen ulkomaan verovapaan päivärahan enimmäismäärän suuruisena.

Metsätalouden harjoittaja ei saa tehdä vähennystä lisääntyneistä elantokustannuksista matkasta asuinpaikalta metsätilalle, koska tällaista matkaa ei pidetä tilapäisenä.

Vähennykseen oikeuttava matka voi olla esimerkiksi koulutus- tai messumatka, tai muu metsätalouden harjoittamiseen liittyvä tilapäinen työmatka.

MT

Työterveyshuollon menojen vähentäminen verotuksessa

Kun maatalousyrittäjä järjestää itselleen työterveyshuoltolaissa tarkoitetun työterveyspalvelun, voidaan tästä aiheutuneet kustannukset vähentää verohallinnon mukaan verotuksessa tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneina menoina.

Työterveyshuoltolain mukaisesti maatalousyrittäjän työterveyshuollon piiriin kuuluu ennaltaehkäisevän työterveyshuollon lisäksi myös sairaanhoitoa ja muita terveydenhoitopalveluja.

Työterveyshuoltoon kuuluva sairaanhoito on verohallinnon ohjekirjeen mukaan lähtökohtaisesti yleislääkäritasoista. Myös työterveyslääkärin työkyvyn kannalta tarpeellisiksi arvioimat erikoislääkäripalvelut kuuluvat työterveyshuollon piiriin.

Verotuksessa vähennyskelpoisia ovat sellaiset kustannukset, jotka kuuluvat Kansaneläkelaitoksen korvaamaan työterveyshuoltoon.

Verotuksessa voidaan vähentää se osuus työterveyshuollon kustannuksista, jota Kansaneläkelaitos ei ole korvannut.

MT

Ammattilehden tilausmaksun voi vähentää

Maaseudun Tulevaisuuden tilausmaksu on vähennyskelpoinen meno maa- ja metsätalouden harjoittajalle.

Vähennyskelpoisuus koskee myös valtakirjalla perittyä tilausmaksua, jolloin muistiinpanoihin kannattaa liittää tiliotteen kopio.

Verohallitus julkaisi vähennyskelpoisten julkaisujen luettelon vuoteen 1991 asti, mutta sen jälkeen listaa ei ole uudistettu.

Lähtökohtaisesti sellaisia kuluja, joita voidaan pitää tulonhankkimisesta aiheutuneina menoina, voidaan pitää vähennyskelpoisina, kuten esimerkiksi maa- ja metsätalouteen liittyvien ammattilehtien tilausmaksuja.

MT