VEROTEEMA

Uudisrakennuksen ja peruskorjauksen arvonlisäveroa seurataan 10 vuotta

Kiinteistöjen uudisrakentamista ja perusparannuksia seurataan kymmenen vuotta.
Tänä aikana seurataan vuosittain kiinteistön arvonlisäverollista käyttöä ja siinä mahdollisesti tapahtuneita muutoksia.

Arvonlisäverosäännösten mukaan kunakin vuonna tarkistetaan yhtä kymmenesosaa investoinnin verosta.

Säännöksiä sovelletaan vuoden 2008 jälkeen tapahtuneisiin kiinteistön käytön muutoksiin.

Säännöksiä ei sovelleta sellaisiin kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyneisiin rakentamispalveluihin, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 2004.

Vuosina 2004–2007 valmistuneissa uudisrakennuksissa ja perusparannuksissa tarkistuskausi on viisi vuotta valmistumisvuoden alusta lukien. Näissä investoinneissa tarkistetaan vuosittain viidesosaa investoinnin verosta.

Arvonlisäverollinen käyttö ratkaisee

Kiinteistöinvestointia koskevaa vähennystä tarkistetaan vuosittain, jos vähennykseen oikeuttava kiinteistön käyttö kasvaa tai vähenee tarkistuskauden aikana.

Alun perin arvonlisäverottomaan liikekäyttöön hankitusta kiinteistöstä voidaan tehdä tarkistuksilla vähennyksiä, jos kiinteistö myöhemmin tarkistuskauden aikana siirretään arvonlisäverotuksessa vähennyskelpoiseen käyttöön.

Vähennysoikeus poistuu, jos alun perin arvonlisäverollisessa käytössä oleva kiinteistö siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön.

Vähennysoikeuden muutos määräytyy kiinteistön arvonlisäverollisen ja verottoman käytön suhteessa.

Vähennysoikeuden muutos tehdään joulukuun tai koko vuoden arvonlisäverolaskelmaan riippuen siitä, onko arvonlisäverovelvollinen kuukausi- tai vuosimenettelyssä. Vähennysoikeus kuitenkin lasketaan kuukausitasolla.

Tositteiden säilytys

Kiinteistöinvestointiin liittyvät laskut, tositteet ja selvitykset on säilytettävä 13 vuotta sen kalenterivuoden päättymisestä, jonka aikana tarkistuskausi on alkanut. Yleisen kuuden vuoden säilyttämistä koskevan määräajan jälkeen laskut ja tositteet voidaan korvata selvityksellä.

Selvityksestä on käytävä ilmi, koska selvitys on laadittu, investoinnin hankkijan nimi, osoite ja Y-tunnus, hankinnan luonne, rakentamisen valmistumis- tai vastaanottoaika sekä hankintaan sisältyvä vero ja se osa verosta, joka on voitu vähentää.

Myös urakkasopimukset on säilytettävä.

Hyvä ohje on säilyttää kaikki kiinteistöinvestointia koskeva materiaali omana kokonaisuutenaan niin pitkään kuin tarkistusjakso ja sitä koskevat valitusajat ovat päättyneet.

Tarkistus siirtyy myynnin yhteydessä

Jos kiinteistö myydään kesken 10 tai 5 vuoden tarkistusjakson, tarkistusoikeus- ja velvollisuus siirtyvät ostajalle, elleivät myyjä ja ostaja erikseen sovi, että myyjä tekee tarkistuksen myynnin yhteydessä.

Tällöin ostaja ei enää voi tehdä tarkistuksia.

Tavallisesti kuitenkin tarkistaminen jatkuu ostajalla.

Tämän vuoksi kiinteistön kauppakirjassa tulee mainita liiketoimintakäytön jatkumisesta ja siitä, että ostaja on alvrekisterissä.

Myyjän antama selvitys investoinnista tulee sisältyä kauppakirjaan.

Tuhoutuminen ja tyhjilläolo vaikuttaa

Tarkistamista ei tehdä, jos kiinteistö puretaan, se palaa tai tuhoutuu muutoin käyttökelvottomaksi.

Jos kiinteistö puretaan tai se tuhoutuu osittain, tarkistamista ei tehdä siltä osin kuin kiinteistö on käyttökelvoton. Kiinteistöä katsotaan käytetyn koko tarkistusvuoden siinä toiminnassa, missä sitä käytettiin ennen purkamista tai tuhoutumista.

Tyhjän tilan voidaan katsoa olevan vähennyskelpoisessa käytössä, jos tila on ollut ennen tyhjäksi jääntiä vähennyskelpoisessa käytössä, eikä ole ilmeistä, että tilan seuraava käyttö on vähennyskelvotonta. Vastaavasti tyhjän tilan voidaan katsoa olevan vähennyskelvottomassa käytössä, jos tila on ollut vähennyskelvottomassa käytössä ennen sen jäämistä tyhjilleen.

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotuksesta Verohallinto on antanut ohjekirjeen 1845/40/2007, joka löytyy myös verohallinnon internet-sivuilta, osoitteesta *www.vero.fi* hakutoiminnon avulla.

MT

Käännetty alv voi koskea myös alkutuottajia

Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus koskee tietyissä tapauksissa myös alkutuottajaa.

Käännetty arvonlisäverovelvollisuus tarkoittaa, että verovelvollinen tavaran tai palvelun myynnistä on ostaja. Pääsääntöisesti arvonlisäverotuksessa verovelvollinen on myyjä.

Käännettyä arvonlisäveroa sovelletaan, kun kaksi ehtoa täyttyy.

Nämä ehdot ovat:

1) ostettu palvelu on rakentamista tai työvoiman vuokrausta rakentamista varten ja

2) ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka muutoin kuin satunnaisesti myy rakentamispalvelua.

Käännetty arvonlisäverovelvollisuus syntyy sen mukaan rakennuspalveluja ostavalle alkutuottajalle, joka myy rakentamispalveluja muutoin kuin satunnaisesti.

Verohallinnon nettisivuilla kerrotaan, että alkutuotannon harjoittajan satunnaisuutta tarkastellaan kuluvalta ja edelliseltä vuodelta. Jos tästä on epävarma, kannattaa asia varmistaa verohallinnolta ja pyytää asiassa ohjausta kirjallisesti.

Kun rakentajastatus on syntynyt, käänteistä arvonlisäveroa sovelletaan elinkeinonharjoittajan kaikenlaiseen rakennustoimintaan. Oston ja myynnin ei siis tarvitse kohdistua samaan työhön.

Verohallinnon nettisivuilla annetaan esimerkki: Maanviljelijä harjoittaa toimintaa muutoin kuin satunnaisesti, kun hän silloin tällöin ja tiettyyn aikaan vuodesta tekee kaivutyötä kaivurillaan ja myy tätä palvelua muille, vaikka toiminta olisi hyvinkin vähäistä suhteessa hänen päätoimialaansa.

Kun tämä maanviljelijä ostaa rakentamispalvelua, esimerkiksi korjauttaa navettaansa, korjaukseen sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta.

Käännetty arvonlisävero koskee vain rakentamista. Maatalousrakoinnit, kuten puinnit ja ruiskutukset hoidetaan siis arvonlisäverollisin laskuin.

Käännettyä verovelvollisuutta ei sovelleta, kun rakentamispalvelua ostetaan yksityiskäyttöön, esimerkiksi oman asunnon korjaukseen tai rakentamiseen.

Käännetty arvonlisävero ei vaikuta veron määrään, vain siihen, kuka veron maksaa.

MT

Jokaisen arvonlisäverovelvollisen on palautettava kausiveroilmoitus

Alkutuottajat ilmoittavat arvonlisäveronsa kausiveroilmoituksella pääsääntöisesti kalenterivuodelta, liikevaihdon suuruudesta riippumatta.

Vuosimenettelyssä olevien alkutuottajien pitää antaa kausiveroilmoitus vuodelta 2012 viimeistään 28. helmikuuta 2013. Hakemus katsotaan oikeaan aikaan annetuksi, kun se on jätetty määräajassa postiin.

Arvonlisävero on myös maksettava viimeistään 28. helmikuuta 2013.

Kausiveroilmoituksen voi tehdä joko paperilomakkeella tai sähköisesti.

Paperilomakkeella tehtävä Kausiveroilmoitus lähetetään osoitteeseen Verohallinto, Kausiveroilmoitusten optinen lukupalvelu, PL 5000, 00053 Vero. Sen voi antaa myös yhdessä 2- ja/tai 2C-lomakkeen kanssa.

Myöhästymisestä määrätään aina maksu

Arvonlisävero maksetaan pysyvää asiakaskohtaista verotiliviitettä käyttäen. Viitteet löytyvät Verohallinnon verovelvollisille postittamasta lähetyksestä. Ilmoitus- ja maksuaikaan ei ole mahdollista saada pidennystä.

Kausiveroilmoitus palautetaan, vaikka arvonlisäverollista toimintaa ei olisi vuoden 2012 aikana ollut. Ellei ilmoitusta palauta, tästä seuraa arvioverotus.

Jos ilmoitus myöhästyy, siitä määrätään myöhästymismaksu, joka on minimissään 5 euroa.

Yhtiömuotoiset yritykset kuukausimenettelyssä

Kalenterivuoden mittainen verokausi ei koske yhtiömuodossa harjoitettua alkutuotantoa.

Kommandiittiyhtiöt, avoimet yhtiöt ja osakeyhtiöt antavat arvonlisäveroilmoituksen ja tilittävät veron kuukausittain. Pienille yrityksille, jotka kuuluvat niin sanottuun pidennettyyn menettelyyn, Verohallinto on erikseen lähettänyt ilmoituksen tai päätöksen ilmoitusjakson pituudesta.

Muutkin kuin yhtiömuotoiset alkutuottajat voivat halutessaan siirtyä kuukausikohtaiseen menettelyyn.

Siirtyminen edellyttää erityistä hakeutumista. Hakemus on tehtävä viimeistään kyseistä kalenterivuotta edeltävän syyskuun loppuun mennessä. Verokauden on oltava sama vähintään kolmen perättäisen kalenterivuoden ajan.

Pienten yritysten käytäntöjä

Vuoden 2010 alusta lähtien pienet yritykset voivat ilmoittaa ja maksaa oma-aloitteisia veroja harvemmin kuin kerran kuussa, kun Verohallinto on tästä antanut ilmoituksen tai päätöksen.

Jos yrityksen liikevaihto on enintään 50 000 euroa kalenterivuodessa, arvonlisäveron, ennakonpidätykset, työnantajan sosiaaliturvamaksun ja lähdeverot voi ilmoittaa ja maksaa neljännesvuosittain.

Jos liikevaihto on enintään 25 000 euroa, arvonlisäveron voi ilmoittaa ja maksaa kalenterivuosittain ja muut verot neljännesvuosittain.

Yritys voi kuitenkin halutessaan valita lyhyemmän ilmoitus- ja maksujakson kuin mihin liikevaihto oikeuttaisi.

Palkkoja maksava alkutuottaja voi halutessaan muuttaa työnantajasuoritusten ilmoitus- ja maksujakson kalenterikuukaudesta neljännesvuodeksi, jos arvioitu liikevaihto on enintään 50 000 euroa kalenterivuodessa.

Myös ne alkutuottajat, jotka ovat aikaisemmin hakeutuneet arvonlisäverotuksen osalta kuukausimenettelyyn, voivat hakeutua takaisin pidennettyyn menettelyyn.

Huojennusmahdollisuus

Verovelvollinen voi saada huojennusta tilitettävästä arvonlisäverosta, jos tilikauden veroton liikevaihto on alle 22 500 euroa.

Liikevaihtoon ei lueta metsätaloudesta ja kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta saatua vastiketta.

Huojennusta ei saa metsätaloudesta tilitettävästä verosta, eikä siinä tapauksessa, että maataloudesta laskettu huojennus tai kalenterivuodelta tilitettävä vero on negatiivinen.

Metsätalouden pääomatuloa on runkopuun lisäksi muu metsätalouden tulo. Pääomatuloa on esimerkiksi hakkuutähteiden, kantojen, muun metsäenergiapuun, koristehavujen, tienvarsikeppien, joulupuiden tai vastaavien luovutuksesta saatu tulo.

MT

Arvonlisäverotus vuokrauksessa

Pellon tai rakennusten vuokraus ei ole arvonlisäverollista, vaan vuokrat voi periä arvonlisäverottomina, vaikka vuokranantaja olisikin arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröity.

Vuokranantaja voi kuitenkin halutessaan hakeutua tällaisesta vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi. Tällöin hänen on tehtävä erillinen hakemus verotoimistolle. Näin hänen kannattaa menetellä lähinnä silloin, kun hänellä on kiinteistöön kohdistuvia arvonlisäverollisia hankintoja. Hakeutumalla vuokraustoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi hän saa oikeuden vähentää nämä arvonlisäverot.

Tilatukioikeuden vuokratulosta on suoritettava arvonlisäveroa, jos vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen. Vuokraan lisätään tällöin 23 prosentin (vuonna 2012) arvonlisävero.

Koneiden ja kaluston vuokraaminen on aina arvonlisäverollista, eli vuokraan on lisättävä 23 prosentin (vuonna 2012) arvonlisävero.

MT

Yli 8 500 euron liikevaihdolla alkutuotanto on arvonlisäverovelvollista

Alkutuottaja on arvonlisäverovelvollinen vain, jos liikevaihdon määrä on kalenterivuodelta suurempi kuin 8 500 euroa.

Jos liikevaihto jää tätä pienemmäksi, alkutuottaja voi kuitenkin halutessaan hakeutua verovelvolliseksi.

Koska vain arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröitynyt saa vähentää hankintoihin sisältyvät arvonlisäverot, alkutuottajan kannattaa yleensä hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, vaikka liikevaihto jäisikin alle 8 500 euron.

Vähäisen toiminnan rajan täyttymistä arvioitaessa liikevaihto lasketaan kalenterivuodelta maksuperusteisesti.

Arvonlisäverotuksen liikevaihto ei tarkoita samaa kuin tuloverotuksen maa- ja metsätalouden puhdas tulo.

Liikevaihtoon ei lasketa mukaan käyttöomaisuuden, esimerkiksi koneiden, myyntihintoja.

Metsäkiinteistön myyntiä pidettiin alkutuotantokäytössä olevan käyttöomaisuuden myyntinä, joten kiinteistön myyntihintaa ei otettu huomioon, kun arvioitiin taimituotantoa ja puun myyntiä harjoittaneen henkilön 8 500 euron liikevaihdon rajan ylittymistä (KHO 1996/2895).

Viljelijän saamat tuet

Maatalouden harjoittajan saamia tukia ja avustuksia, jotka eivät liity tavaran tai palvelun hintaan, ei lueta arvonlisäveron perusteeseen.

Samoin Euroopan unionin liittymissopimuksen mukaiset tuotantotuet eivät ole arvonlisäverollisia tukia.

Tukien arvonlisäverottomuus on todettu useissa keskusverolautakunnan ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksissä.

Maidon pitkäaikainen pohjoinen tuki on arvonlisäveroton, vaikka sen laskentaperuste on tuotettu maitomäärä. Se on kuitenkin luonteeltaan liittymissopimuksen mukaista yleistukea (KHO 1996/1326).

Investointi- ja aloitustuki on niin ikään arvonlisäveroton.

Myös hirvien, petoeläinten ynnä muiden aiheuttamista vahingoista maksetut korvaukset ja satovahinkokorvaukset ovat arvonlisäverottomia.

Ympäristötuen erityistuet, joita maksetaan pinta-alaperusteisesti kustannusten alentamiseksi tai muuna tulotukena, ovat rakennepoliittisina yleistukina arvonlisäverottomia.

Maitokiintiön myynti

Jos maidon viitemäärää myydään tuotannosta irrotettuna, on kysymyksessä arvonlisäverollinen palvelun myynti.

Myös silloin kun viitemäärä myydään tilan peltojen kanssa toiselle maidontuottajalle, myynti on arvonlisäverollista (KHO 1995/4999).

Myös valtio maksaa ostamastaan maitokiintiöstä arvonlisäverollisen hinnan, joten tältäkin osalta myynti on arvonlisäverollinen.

Maatilan luovutuksen yhteydessä tapahtuva kiintiön luovuttaminen on sen sijaan verotonta, koska kyse on silloin toiminnallisen kokonaisuuden tai sen osan luovuttamisesta eli arvonlisäverottomasta yritysjärjestelystä.

MT

VERO SKATT