VEROTEEMA

Liki kaikki luovutusvoitot ovat veronalaisia

Luovutusvoittojen verotuksessa on vain muutama poikkeus.

Luovutusvoittojen verotus koskee kaikkea sellaista kiinteää omaisuutta, joka ei kuulu elinkeinotulonlähteeseen, myös maatilan tai sen osan luovutusta.

Luovutusvoittojen verosäännökset koskevat myös yksityistä irtainta omaisuutta.

Maatalousirtaimistoon kuuluvista koneista, kalustosta ja laitteista saadut myyntihinnat ja korvaukset tuloutetaan ensisijaisesti hankintamenojäämästä vähentämällä. Jos tuloutettava määrä on hankintamenojäämää suurempi, ylittävä osa on maatalouden tuloa.

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.

Perintönä tai lahjana saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan vuoden 2014 verotuksessa perintö- tai lahjaverotuksessa käytetty arvo.

Silloin voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut voidaan myös vähentää.

Lahjan saajalta 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

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

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 luopuu osuudestaan sellaiseen huoneistoon tai rakennukseen, jossa hän on omistusaikanaan asunut itse tai perheensä kanssa yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, luovutusvoitto on verosta vapaa.

Verovapaus koskee myös rakennuksen rakennuspaikkaa ellei se ole hehtaaria suurempi 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 muun muassa Metsähallitus, Ilmailuhallitus 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 voitot 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

Verovuonna 2010 tai sen jälkeen omaisuuden luovutuksesta syntynyt tappio verovelvollisella on 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 kaksi vuotta, eikä myöskään tavanomaisen koti-irtaimiston ja muun siihen rinnastettavan henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitetun omaisuuden, esimerkiksi henkilöauton luovutustappio.

MT

Kunnalle luovutetun kiinteistön verovapaus

Omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos luonnollinen henkilö tai kotimainen kuolinpesä on 1.10.2013–31.12.2014 luovuttanut kiinteää omaisuutta kunnalle ja siitä on tehty lopullinen kauppa- tai vaihtosopimus tänä aikana.

Verovapaus ei koske kiinteistön luovutuksia kunnan omistamalle osakeyhtiölle tai kuntayhtymälle.

Myös luovutusvoitto, jonka luonnollinen henkilö tai kuolinpesä on saanut verotusyhtymänä hallitun kiinteistön luovutuksesta kunnalle, on verovapaa. Verovapaus ei koske muita asiakasryhmiä.

Kiinteää omaisuutta ovat maa- ja vesialueet. Kiinteistön käyttötarkoitus ei vaikuta verovapauteen.

Kiinteistö voi olla rakennettu tai rakentamaton asuinkiinteistö tai liikekiinteistö, maatalousmaata, metsämaata tai muussa käytössä.

Verovapaus ei kuitenkaan koske luonnollisen henkilön tai kuolinpesän elinkeinotoiminnan varoihin kuuluvaa kiinteää omaisuutta.

Jos kiinteistön luovutuksesta kunnalle syntyy tappio, se on vähennyskelpoinen normaalien sääntöjen mukaan.

MT

Verovapaus ei koske kiinteistön luovutuksia kunnan omistamalle osakeyhtiölle tai kuntayhtymälle.

Kuolinpesä tekee oman veroilmoituksen

Maa- tai metsätaloutta harjoittaneen vainajan kuolinvuodelta hänen kuolinpesäänsä verotetaan sekä vainajan että pesän tulosta.

Kuolinpesä saa vainajan kuolinvuodelta ne vähennykset, joihin vainajakin olisi oikeutettu, jos olisi elänyt koko vuoden.

Maataloutta harjoittavan kuolinpesän pitäminen jakamattomana on yleensä edullista, jos osakkailla on huomattavat ansiotulot muualta. Osittainen jakaminen muuttaa kuolinpesän verotusyhtymäksi vain jaetulta osalta.

Kuolinpesän maatalouden tulo jaetaan pääomatuloon ja ansiotuloon.

Pääomatuloksi katsotaan pääsääntöisesti 20 prosenttia nettovarallisuudesta.

Myös kuolinpesällä on oikeus valita yritystulon pääomatuloosuudeksi joko 20, 10 tai 0 prosenttia maatalouden nettovarallisuudesta.

Vaikka kuolinpesä olisi syntynyt kesken vuotta, valittu vuosituotto-osuus lasketaan koko vuodelle.

Loppuosa kuolinpesän maatalouden tulosta on ansiotuloa ja siihen sovelletaan progressiivista veroasteikkoa.

Kuolinpesä maksaa ansiotulosta myös kunnallisveroa liitännäisineen.

Korkeimman hallinto-oikeuden elokuussa 2000 tekemän päätöksen mukaan kuolinpesän maatalouden tulosta ei jaeta tulo-osuutta pesän osakkaana olevalle leskelle, vaikka leskellä oli lainhuuto puoleen maatilasta, jolla kuolinpesä maataloutta harjoitti.

Pesässä ei ollut toimitettu ositusta lesken ja perillisten välillä.

Jotta kuolinpesän harjoittamasta maataloudesta voitaisiin saada verotuksessa ansiotuloosuus myös leskelle, pesässä olisikin toimitettava ositus, jossa leskelle jaettaisiin hänen osuutensa maatalouden varoista.

Jos leski ei vaadi tehtäväksi omasta tulostaan tai tuloverostaan eläkevakuutusmaksuvähennystä sekä kunnallis- ja valtionverotuksen invalidivähennystä, kuolinpesällä on oikeus näihin vähennyksiin.

MT

Kuolinpesä maksaa ansiotulosta myös kunnallisveroa liitännäisineen.

Tulot tasan puolisoille ellei muuta esitetä

Maatalouden pääomatuloosuus jaetaan puolisoiden kesken niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on maatalouden nettovarallisuuteen.

Puolisoiden osuudet katsotaan yhtä suuriksi, mikäli muuta selvitystä ei ole tehty.

Maatalouden ansiotuloosuus jaetaan yrittäjäpuolisoiden kesken heidän työpanostensa mukaisessa suhteessa. Työpanokset katsotaan yhtä suuriksi, ellei muuta selvitystä esitetä.

Yritystulon jakoa varten omistus- ja työpanosten osuudet ilmoitetaan 2-lomakkeen takasivulla kohdassa XII.

MT

Teetkö oikeat valinnat?

Tilituki Pro – koko taloushallinta

- kirjanpito ja laskutus samassa ohjelmassa
- maatila, yritys, yhdistys ja tiekunta
- vero-optimointi ja kannattavuusseuranta
- sähköiset lähetykset ja paperiset verolomakkeet

Peltotuki Pro – aina ajan tasalla

- Rypsi, kumina vai vilja? Peltotuki tietää.
- ravinnelaskenta ja ks-aineiden käyttörajoitukset
- tukien haku sähköisesti ja paperilla
- lisätoimenpiteet, kartat ja tukien optimointi
- **Peltotuki Micro - Nyt käyttöön ilmaiseksi!**

Prolasku – helpompaa laskutusta

- Vain pieni käyttömaksu, ei muita kustannuksia!

Lisätietoja sivulla www.softsalo.fi

Softsalo Oy, p.075 325 8400, tuki@softsalo.fi

Tilatukioikeuden siirron verottaminen

Verohallinto antaa ohjausta tilatukioikeuden siirtämiseen liittyvästä verotuksesta ohjeessa Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Ohje on päivitetty vuonna 2014.

Maatalouden tilatuki on tuotannosta irrotettu tukimuoto, joka otettiin käyttöön vuonna 2006.

Tukioikeudet vahvistettiin vuonna 2006 sekä viljelijän omistamien että vuokrasopimuksen perusteella hallinnassa olleiden tukikelpoisten hehtaarien perusteella.

Hallinnollisesti ensimmäisen kerran viljelijälle vahvistetuilla tukioikeuksilla ei ole hankintamenoa.

Tukioikeuden siirto

Tilatukioikeudet ovat irtainta omaisuutta, joten niitä voidaan myydä, vuokrata tai lahjoittaa ja ne voivat siirtyä perintönä. Niiden vastikkeellinen luovutus ei ole varainsiirtoveron alainen.

Tilatukioikeuden arvo alueittain

Alue	Euroa/ha
A	232
B–C1	194
C2–C4	170

Lähde: Mavi

Tukioikeuden myynti- ja vuokratulot ovat veronalaisia.

Tukioikeuden omistus ja hallinta voidaan siirtää joko yhdessä tai erikseen.

Tukioikeuden vastikkeeton siirto vuokralaiselta vuokranantajalle ei ole perintö- ja lahjaverolaissa tarkoitettu lahja eikä siitä siis joudu maksamaan lahjaveroa.

Verovapaus edellyttää, että tukioikeuden luovutus tapahtuu 28.4.2006 voimassa olevan vuokrakauden päättyessä, kuitenkin viimeistään 31.12.2016.

Verovapautta sovelletaan vain ensimmäiseen vuokrasopimukseen.

Mikäli vuokranantajan ja vuokralaisen kesken on siirron yhteydessä sovittu maksettavaksi korvauksia, on korvaus saajalleen maatalouden tuloa ja maksajalle maatalouden menoa.

Tilatukioikeuden arvo

Tilatukioikeuden hinnasta kannattaa sopia kauppatilanteessa.

Tilatukioikeuden käypänä arvona pidetään muun selvityksen puuttuessa tasatuen vuotuista euromäärää hehtaaria kohti täysin euroin (Verohallinnon ohje Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa). Tasatuen määrä ilmenee viljelijällä olevasta lomakkeesta 103A.

Tilatukioikeus sisältyy yleensä pellon kauppahintatilastoissa pellon kauppahintaan. Kauppahintatietojen puuttuessa voidaan tilatukioikeuden arvo määrittää esimerkiksi tuottoarvon perusteella. Tilatuen käyvästä arvosta ei ole saatavissa kauppoihin perustuvia tilastotietoja.

Verohallinnon mukaan käyvin arvoin tehtävissä kaupoissa tilatukioikeuden osuus kauppahinnasta saattaa poiketa tasatuen vuotuisesta määrästä. Tällöin kaupan osapuolten tulee varautua esittämään varainsiirtoverotusta ja tuloverotusta varten selvitys kauppahinnan jaon perusteesta eli pellon ja tilatukioikeuden käyvästä arvosta. Verohallinnon mukaan missään tilanteessa tilatukioikeuden osuus pellon kauppahinnasta ei voi ylittää yhtä kolmasosaa.

Veronalaiset tulot

Tukioikeuden myynnistä saatu luovutushinta ja vuokraamisesta saatu vuokratulo ovat saajalleen veronalaista tuloa.

Vastaavasti tukioikeuden ostajan maksama kauppahinta ja vuokraajan maksama vuokra ovat verotuksessa vähennyskelpoista menoa.

Ostaja voi vähentää maksamansa kauppahinnan vuosimenona tai menojäännöksestä tehtävin 10 prosentin poistoin.

Tukioikeuden luovutuksesta saatu voitto on tuloverolain 48. pykälän mukaan verovapaa, kun verovelvollinen luovuttaa harjoittamaansa maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta ja maatalousmaata vastaavan cap-tilatukioikeuden ja omaisuus on ollut yhteensä yli 10 vuotta verovelvollisen ja/tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta hän on saanut sen vastikkeetta ja ostajana on yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa hänen rintaperillisensä tai sisarensa, veljensä, sisar- tai velipuolensa.

Viljelijälle myönnettyjä ja vahvistettuja tukioikeuksia ei lueta maatalouden varoihin.

Erikseen hankitun tukioikeuden arvona pidetään verovuoden päättyessä tuloverotuksessa poistamatta olevaa hankintamenon osaa.

Tilatukioikeuden myyntihinnasta tai vuokratulosta on maksettava arvonlisäveroa, jos myyjä tai vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen. Kauppahintaan tai vuokraan lisätään tällöin 24 prosentin arvonlisävero.

Jos tukioikeus myydään maatilan tai sen murto-osan luovutuksen yhteydessä, tukioikeuden myynnistä ei makseta arvonlisäveroa.

MT