Kuntaliitto
Kommunförbundet

Lausunto

Dnro 835/03/2017

9.11.2017

Eduskunnan verojaosto

Lausuntopyyntönne

hallituksen esityksestä varainsiirtoverolain muuttamisesta

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaosto on pyytänyt Suomen Kuntaliitolta lausuntoa hallituksen esityksestä varainsiirtoverolain muuttamiseksi. Kuntaliitto kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta.

Varainsiirtoverolaissa on säädetty aiemmin määräaikaisista verovapautuksista kuntien kiinteistöomaisuuden tiettyjen järjestelyiden osalta. Kyseiset säädökset (43 a-c §) ovat olleet voimassa vuoden 2016 loppuun asti. Tarve kyseisille verovapaussäännöksille kunnallisten vuokra-asuntojen uudelleen järjestelyille (43 a§) tai koulutuskiinteistöjen uudelleen järjestelyille (43 c§) ei ole poistunut, vaan näyttäisi erinäisten linjausten johdosta jopa korostuvan. Lisäksi maakunta- ja soteuudistus lisää paineita kuntien omistamien sote-kiinteistöjen uudelleen järjestelyihin ja yhtiöittämisiin.

Yksi pääministeri Sipilän hallituksen kärkihankkeista on toisen asteen ammatillisen koulutuksen reformi. Toisen asteen ammatillisen koulutuksen reformissa mm. ”Käynnistetään koulutuksen järjestäjärakenteen kehittämisohjelma, jolla turvataan koulutuksen järjestäjäverkon palvelukykyä sekä koulutuksen saavutettavuutta ja alueellista kattavuutta järjestäjärakennetta uudistamalla. Koulutuksen järjestäjiä kannustetaan vapaaehtoisiin fuusioihin ylläpitäjäneutraliteetti huomioon ottaen”. Ottaen huomioon hallituksen linjaukset ja sen, että koulutuksen järjestäjärakenteen kehittämisohjelmassa tullaan tekemään myös kiinteistöjärjestelyjä, on koulutuksen kiinteistöjärjestelyiden varainsiirtoverovapautta välttämätöntä jatkaa esityksen mukaisesti vuosille 2018-2022. Järjestelyiden varainsiirtoverollisuus estäisi käytännössä suunnitteilla olevien järjestelyiden toteutumisen ja toiminnan tehostamisen hallituksen tavoitteiden vastaisesti.

Katsomme, luonnoksen mukaisesti, että ehdotettu säätely on EU:n valtiontukisääntelyn kannalta hyväksyttävä.

Varainsiirtoverovapautta tulee jatkaa myös kunnallisten vuokra-asuntojen osalta (43 a §)

Tämän lisäksi Kuntaliitto katsoo, että kunnallisten vuokra-asuntojen omistusjärjestelyihin liittyvä 43 a § tulee vastaavasti säätää voimaan vuosille 2018-2022.

Kunnallisten vuokratalojen omistusta järjestellään suuremmiksi kokonaisuuksiksi erityisesti kuntaliitostilanteissa, joita toteutetaan vuosittain. Vuokra-asuntojen siirtäminen kunnista kuntakonsernin yhtiöihin on muutoinkin yleistä ja järjestelyitä tehdään jatkuvasti selkeyttäen konsernirakennetta. Tätä kehitystä ei ole syytä rasittaa varainsiirtoverovelvollisuudella, joka nostaisi asumiskustannuksia kunnallisissa vuokra-asunnoissa vuokrien perustuessa omakustannushintaan. Kuntakonsernien omistajaohjaus on tehokkaampaa isompien yhtiöiden kohdalla ja myös rahoitusriskien hallinta ja ammattitaitoinen kiinteistönpito toteutuvat suuremmissa yksiköissä paremmin. Hallituksen asuntopolitiikkaan listattujen toimien taustalla on asuntotuotannon lisääminen ja toisaalta asuinkustannusten pitäminen kurissa. Määräaikaisen varainsiirtoverovapauden päätyttyä kunnallisten vuokra-asuntojen osalta kustannukset uhkaavat nousta silloin, kun omistusjärjestelyt olisi muutoin tarkoituksenmukaisia. Tällöin varainsiirtoverovelvollisuus tai vaihtoehtoisesti järjestelyn tekemättä jättäminen verokustannusten välttämiseksi nostavat vuokralaisten asumiskustannuksia täysin tarpeettomasti.

www.kunnat.net
www.kommunerna.net

Suomen Kuntaliitto
Toinen linja 14,00530 Helsinki
PL 200, 00101 Helsinki
Puh. 09 7711,faksi 09 771 2291
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

Finlands Kommunförbund
Andra linjen 14,00530 Helsingfors
PB 200, 00101 Helsingfors
Tfn 09 7711, fax 09 771 2291
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi

Samalla, kun säädetään verovapaudesta kuntien vuokra-asuntokiinteistöjen uudelleen järjestelyiden yhteydessä, on paikallaan korjata muutama aiemmassa säätelyssä ollut epäkohta.

Käytännössä vuokra-asuntokiinteistöjen järjestelyiden mukana siirtyy usein rakennuksiin kohdistuvia korkotuki- tai aravalainoja joita ei tulisi katsoa varainsiirtoveron alaiseksi vastikkeeksi siirrosta kuten nykyisessä verotuskäytännössä tulkitaan. Nykykäytäntö on johtanut siihen, että verovapaus on monessa tilanteessa lähinnä muodollinen siirtyvien velkojen ollessa suhteessa suuret.

Nykyisen varainsiirtoverolain 43 §:n ja aiemmin voimassa olleiden 43 a-c §:ien mukaan varainsiirtoveron suorittamisesta voi vapautua hakemuksesta. Liiketoimintasiirron tai siihen verrattavan kunnallisen toiminnallisen kokonaisuuden sekä erityissäännösten mukaisen kiinteistövarallisuuden siirtämisen tulisi olla verosta vapaa ilman erityistä hakemusmenettelyä. Järjestelyihin liittyvä oikeusvarmuuden puute estää ja hidastaa järjestelyiden toteuttamista sekä lisää Verohallinnon hallinnollista taakkaa, joten hallituksen esityksen luonnoksessa esitetty hakemusmenettely verovapauden edellytyksenä ei ole kenenkään etu.

Määräaikaiset varainsiirtoverovapauden poikkeukset tulee säätää lähtökohtaisesti verovapaiksi ilman erillistä hakemusmenettelyä. Lisäksi Verohallintoa tulee edellyttää antamaan pykälien soveltamista koskevia ennakkoratkaisuja. Tämä on ensiarvoisen tärkeää oikeusvarmuuden kannalta. Valitettavasti Verohallinto on vuonna 2013 linjannut sisäisesti (ns. asiantuntijoiden ratkaisuverkostossa), että varainsiirtoverolain 43 ja 43 a-c §:ien soveltamisesta ei anneta varainsiirtoverolain 39 §:n mukaista ennakkoratkaisua velvollisuutta suorittaa veroa ja veronmäärästä. Verohallinto on katsonut menettelyn mahdolliseksi, koska kyseisten pykälien mukaan toimen suorittamisen jälkeen voidaan tehdä hakemus veron palauttamisesta ja kyseinen hakemus voidaan tehdä ennen veron suorittamista jolloin veroa ei ole välttämättä suoritettava lainkaan. Menettelytapa on johtanut kuitenkin siihen, että verovelvollisella ei ole mahdollisuutta varmistua etukäteen toteutettavan järjestelyn verokohtelusta, joka kuitenkin on ennakkoratkaisumenettelyn keskeinen tavoite. Menettelyä voidaan pitää kohtuuttomana verovelvollisen näkökulmasta.

Varainsiirtoverovapaus maakuntauudistuksen yhteydessä

Sote- ja maakuntauudistuksen edetessä tulee säätää varainsiirtoverovapaudesta siten, että kunnallisten toimijoiden suoraan tai välillisesti uudistuksesta johtuvia kiinteistöjen rakennejärjestelyitä ei tarpeettomasti rasiteta varainsiirtoveroseuraamuksilla.

Uudistukseen liittyvissä lakiluonnoksissa on esitetty varainsiirtoverovapautta ainoastaan kuntayhtymiltä maakunnille ja edelleen niiden yhtiöille siirtyvien kiinteistöjen osalta. Uudistus mullistaa kunnallisten toimijoiden kiinteistöjen käytön ja luo ennen näkemätöntä painetta kiinteistömassan uudelleen järjestelyille kunnissa ja kuntakonserneissa. Ottaen huomioon uudistuksen ainutkertaisuuden, tavoitteet, suuruusluokan ja sen vaikutukset kuntatalouteen on ensiarvoisen tärkeää, että kunnille suoraan tai välillisesti jäävän kiinteistömassan järjestelyistä ei kunnille aiheudu enää lisäkustannuksia varainsiirtoverovelvollisuuden kautta.

Esillä on ollut näkemyksiä mahdollisen verovapauden aiheuttamista kilpailuneutraliteettiongelmista. Kuntaliiton näkemyksen mukaan niitä ei lähtökohtaisesti aiheudu vaan kyse on kunnista riippumattoman massiivisen muutoksen aiheuttamasta muutostarpeesta ja siihen liittyvien ongelmien ratkaisemisesta joista ei kunnille tai kuntakonserneille saa muodostua ylimääräisiä kustannuksia esimerkiksi varainsiirtoverotuksen kautta. Jos valtiovarainministeriö kuitenkin näkee verovapauden osalta ongelmia suhteessa EU säätelyyn, niin asian selvittäminen ja sen vaatimien toimenpiteiden valmistelu on syytä aloittaa välittömästi. Ottaen huomioon uudistuksen tarkoitus, tavoitteet ja ainutkertaisuus näemme todennäköisenä sen, että verovapaudelle on mahdollisuus saada hyväksyntä myös tältä osin.

Lopuksi

Hallituksen esityksen mukainen varainsiirtoverovapaus eräissä koulutuksen rakennejärjestelyissä vuosille 2018-2022 on erittäin kannatettava toimenpide. Järjestelyitä on vireillä ja tarkoitus toteuttaa heti vuoden 2018 alusta lukien. Täten lakiesityksen vahvistaminen mahdollisimman hyvissä ajoin ennen sen voimaantuloa on toivottavaa.

Katsomme täten lisäksi, että tässä yhteydessä on perusteltua jatkaa kunnallisiin vuokra-asuntoihin liittyvien omistusjärjestelyiden varainsiirtoverovapautta koskevan 43 a pykälän voimassaoloa vastaavasti vuosille 2018-2022. Voimassaolon jatkaminen tukisi vuokra-asuntokannan omistamiseen liittyvän toiminnan tehostamista ja vapaaehtoisia rakennejärjestelyitä.

Samassa yhteydessä tulisi tarkentaa muutamia menettelyllisiä säännöksiä siten, että järjestelyt säädetään verovapaiksi ilman jälkikäteistä hakemusmenettelyä ja, että järjestelyiden verokohtelusta voi hakea ennakkoratkaisun ennen järjestelyn toteuttamista. Lisäksi vuokra-asuntojen järjestelyiden osalta siirtyviin kiinteistöihin kohdistuvia korkotuki- tai aravalainoja ei tulisi katsoa vastikkeeksi kuten nykykäytännössä.

Sote- ja maakuntauudistuksen edetessä tulee säätää varainsiirtoverovapaudesta siten, että kunnallisten toimijoiden suoraan tai välillisesti uudistuksesta johtuvia kiinteistöjen rakennejärjestelyitä ei tarpeettomasti rasiteta varainsiirtoveroseuraamuksilla.

Muilta osin Kuntaliitolla ei ole luonnokseen huomautettavaa.

SUOMEN KUNTALIITTO

Jukka Hakola
Kehittämispäällikkö, Verotus