

TILIAKTIIVA

TIEDOTTA 2 • 2008

SISÄLLYSLUETTELO:

1. VAPAA-AJAN ASUNTOJEN YKSITYISKÄYTTÖ
3. TULOVEROLAIN MUUTOSEHDOTUKSIA
4. ELINKEINOVEROTUKSEN UUDISTUKSET
5. MUUTOKSIA SUKUPOLVEN VAIHDOKSEN VEROTUKSEEN
6. VEROTUKSESSA SOVELLETTAVAT KOROT
7. LIITETIETOVAATIMUKSET UUDISTUVAT
8. HUOMIOITAVAA KAUPPAREKISTERISSÄ
9. PERUSTAJAURAKOINTI VEROTUKSESSA

1. VAPAA-AJAN ASUNTOJEN YKSITYISKÄYTTÖ

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu (13.8.2008, T 1881) sekä Verohallinnon ohje (29.8.2008, Dnro 1359/345/2008, kohta 1) muuttavat loma-asuntojen yksityiskäytön laskentaperiaatteita. Uusien linjausten myötä yhä suurempi osa asuntojen vuosittaisesta käytöstä katsotaan yksityiskäytöksi.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös

KHO:n ratkaisu koski kiinteistöyhtymää, joka vuokrasi Lapissa sijaitsevaa mökkiä noin 21 viikon ajan vuosittain vakiintuneelle asiakaspiirille. Yhtymän ilmoituksen mukaan mökki oli lisäksi osakkaiden omassa käytössä viikon. Lopun ajan vuodesta mökki oli tyhjillään. Yhtymä vaati vuokraukseen kohdistuvien menojen vähentämistä 21 vuokrausviikon ja yhden viikon yksityiskäytön perusteella kulujen todellisen syntymissuhteen mukaisesti eli 21/22. Verotuksessa menot hyväksyttiin vähennettäväksi vain 21 viikon vuokrauskäytön osalta suhteessa 21/52. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen perustelujen mukaan kiinteistö oli vuokrattuna vuosittain 21 viikon ajan. Osakkaat pystyivät päättämään, missä määrin he käyttivät kiinteistöä silloin, kun se ei ollut vuokrattuna. Kiinteistö ei ollut tuona aikana tulonhankkimistoiminnan piirissä siitäkään huolimatta, että yhtymän osakkaat eivät oman ilmoituksen mukaan itse käyttäneet kiinteistöä kuin vähäisessä määrin. KHO hylkäsi yhtymän valituksen katsoen, ettei ollut syytä muuttaa hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta, kun asiassa ei ollut esitetty riittävää

selvitystä siitä, että kiinteistöä olisi pyritty vuokraamaan myös talviesongin ulkopuolella.

Verohallinnon ohje

Päätöksen perustuen Verohallinto on muuttanut aiemmin antamaansa ohjetta koskien vapaa-ajan asunnon käyttöajan laskemista. Ohjeen sisältämän esimerkin mukaan kiinteistöä käytettiin vuosittain 6 viikon ajan: yksityiskäyttöön 2 viikkoa, edustustilaisuuksiin 1 viikko ja ulkopuolisille vuokraukseen 3 viikkoa. Osakeyhtiön ainoan osakkaan määräysvallassa oli se, missä määrin hän käytti yhtiön omistamaa vapaa-ajan asuntoa silloin, kun asunto ei ollut vuokrattuna tai edustuskäytössä. Kiinteistö ei ollut tulonhankkimistoiminnan piirissä siitäkään huolimatta, että osakas oli oman ilmoituksensa mukaan käyttänyt kiinteistöä vain 2 viikon ajan. Näin ollen kuluja kohdistettaessa osakeyhtiön omistaman huvilakiinteistön käytön voidaan katsoa jakautuvan seuraavasti:

	Uusi ohje
Edustustilaisuuksien osuus:	1/52
Vuokraustoiminta:	3/52
Yksityiskäyttö:	48/52

Kun osakas saa yhtiöltä taloudellisen edun alle käyvän hinnan, on käyvän hinnan ja perityn vastikkeen ero peiteltävä osinkoa, josta 70 % katsotaan osakkaan ansiotuloksi. Yllä esimerkkinä kuvattu tapaus saattaa johtaa tällaiseen menettelyyn.

TILIAKTIIVA

TIEDOTTAA 2 • 2008

KHO:n päätös ja sen perusteella annettu uusi verohallinnon ohje kiristävät verotuskäytäntöä merkittävästi. KHO:n päätöksessä katsottiin, että kulut muodostuvat tasaisesti vuoden aikana. Todellisuudessa asia ei ole näin. Nyt kulujen huolellisen kirjaamisen ja oikea-aikaisen ajallisen kohdistamisen merkitys kasvaa, kun halutaan todentaa verottajalle kulujen kohdistuminen tulojen hankintaan. Esim. sähkö- ja lämmityskulut muodostuvat pääosin hiihtosesongin aikaan. Jos kohde on aidosti vuokrauskäytössä, on syytä dokumentoida sen aktiivinen markkinointi uskottavasti. Niissä tapauksissa, joissa merkittävä peitelty osinjonjako on uhkana (esim. kiinteistöä ei tosiasiaa vuokrata tai yrityksellä ei ole henkilökuntaa), on syytä harkita loma-asunnon hankintaa henkilökohtaiseksi omaisuudeksi.

3. TULOVEROLAIN MUUTOSEHDOTUKSIA

Yhteisöverokanta pysyy 26 % :na.

Hallituksen esitys (HE 112/2008 vp) vuoden 2009 tuloveroasteikoksi on seuraavaa:

Verotettava ansio-tulo, €	Vero alarajan kohdalla, €	Vero alanrajan ylittävästä tulon osasta, %
13.100-21.700	8	7,0
21.700-35.300	610	18,0
35.300-64.500	3.058	22,0
64.500-	9.482	30,5

Hallitus (HE 112/2008 vp) esittää mm. seuraavia uudistuksia:

- **Kulttuuriseteli:** Kulttuuriseteli tulee käyttöön vuoden 2009 alusta alkaen. Se on liikuntasetelin tapaan verovapaa etu. Liikunta- ja kulttuurisetelin verovapaan edun yhteinen enimmäismäärä on 400 euroa. Kulttuuritoiminnaksi katsotaan mm. käyntiä museossa, teatterissa, konserteissa, oopperassa, taidenäyttelyssä, tiedekeskuksessa ja urheilutapahtumassa. Seteli on työntekijän henkilökohtainen eli sitä ei voi siirtää toiselle henkilölle.

- **Kotitalousvähennys:** Kotitalousvähennyksen enimmäismäärä kasvaa 3.000 euroon. Lisäksi kotitalousvähennyksen soveltamisalaa laajennetaan tieto- ja viestintätekniikkaan liittyvien laitteiden asennus-, kunnossapito- ja opastustyöhön. Vähennyksen enimmäismäärä koskee kaikkea vähennykseen oikeuttavaa työtä.
- **Työmatkakustannukset:** Vähennyskelpoisten asunnon ja työpaikan välisten matkakustannusten omavastuuosuutta korotetaan 500 eurosta 600 euroon. Enimmäismäärä säilyy 7.000 eurona.
- **Työtulovähennys:** Valtionverotuksen ansiotulovähennys korvataan työtulovähennyksellä. Uudella työtulovähennyksellä on päämääränä toteuttaa sellaiset ansioverotuksen kevennykset, jotka tähän asti on toteutettu kunnallisverotuksen tai valtionverotuksen ansiotulovähennyksinä.

4. ELINKEINOVEROTUKSEN UUDISTUKSIA

Ohessa on elinkeinoverotukseen ehdotettuja tulevia muutoksia (HE 176/2008 vp):

- **Liittymismaksut:** Siirtokelpoiset, mutta palautuskelvottomat liittymismaksut ovat saajalle veronalaista tuloa ja maksajalle vähennyskelpoista menoa. Tällaisia liittymämaksuja ovat mm. sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkkomaksut.
- **Indeksi- ja valuuttakurssivoitot:** Realisoitumattomat indeksi- ja valuuttakurssivoitot ovat tietyin edellytyksin veronalaista tuloa. Tiettyjen valuuttakurssimuutoksilta suojaavien instrumenttien tilinpäätökseen merkityt realisoitumattomat arvomuutokset säädetään veronalaiseksi tuloksi ja vähennyskelpoiseksi menoksi.
- **Osakkeiden luovutusvoitto:** Esitykseen mukaan osakeyhtiön luovuttamien omien osakkeiden luovutusvoitto on verovapaata tuloa ja luovutustappio vähennyskelpotonta menoa.
- **Käyttöomaisuuden luovutusvoitot:** Nykyisin EVL-käyttöomaisuuteen kuuluvien muiden kuin verovapaasti luovutettavien osakkeiden luovutustappio on vähennyskelpoinen ainoastaan osakkeiden luovutuksesta saadusta voitosta verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuonna. Säännöstä selkeytetään siten, että niiden veronalaisten

TILIAKTIIVA

TIEDOTTAA 2 • 2008

osakeluovutusten voittojen, joista vähennys tehdään, tulee olla käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutuksesta saatuja. Tämä tarkoittaa sitä, että luovutustappioita ei voi vähentää muihin omaisuuslajeihin (rahoitus-, vaihto-, sijoitusomaisuus) kuuluvien osakkeiden luovutusvoitoista.

- o **Palkitsemisjärjestelyt:** Yhtiön työsuhteeseen perustuen antamista omista osakkeista suorittama määrä on tietyin edellytyksin vähennyskelpoista.
- o **Yritysjärjestelyt:** Yritysjärjestelyissä sallitaan yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden käyttäminen vastikeosakkeina.
- o **Liiketoimintasiirto:** Liiketoimintasiirron osalta säännöstä muutetaan luopumalla vaatimuksesta toteuttaa omaisuuden siirto kirjanpidossa poistamatta olevista arvoista.

Tuloverolakia (TVL 45 §) muutetaan siten, että osakeyhtiön omien osakkeiden luovutusta ei pidetä verotuksessa luovutuksena. Hallitus pyrkii samaan muutokseen jo vuodelle 2009.

5. MUUTOKSIA SUKUPOLVEN VAIHDOKSEN VEROTUKSEEN

Hallituksen esityksessä (HE 53/2008 vp) ehdotetaan perintö- ja lahjaverolakia muutettavaksi siten, että maatilojen ja muiden yritysten sukupolvenvaihdosten verotusta huojennetaan. Lisäksi muutetaan tuloverolain luovutusvoittoverotusta koskevia säännöksiä. Nykyisin huojennusta myönnetään arvostamalla maatilalla ja yrityksen varat käyvän arvon sijasta 40 prosenttiin varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaisesta arvosta. Hallitus ehdottaa, että arvostamistaso alennetaan 20 prosenttiin. Samalla huojennuksen soveltamisalaa laajennetaan eräiden maatilalla varojen osalta. Huojennusedun menetystä koskevia säännöksiä muutetaan siten, että niitä sovelletaan vastaavasti, jos yrityksen toiminta lakkaa tai olennaisesti supistuu, jollei se johdu yritystoiminnan kannattamattomuudesta taikka verovelvollisen kuolemasta, sairastumisesta johtuvasta työkyvyttömyydestä tai muusta niihin verrattavasta syystä.

Tuloverolain luovutusvoittoverotuksen osalta hallitus ehdottaa, että myytäessä perintönä tai lahjana saatu maati-

la tai muu yritys tai sen osa, johon on sovellettu perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennusta koskevia säännöksiä, hankintamenona pidettäisiin sitä määrää, josta perintö- tai lahjaverot on aikanaan suoritettu.

Hallitus on 10.9.2008 antanut tiedotteen, jossa se on ilmoittanut täydentävänsä eduskunnan käsiteltävänä olevaa esitystään. Täydentävällä esityksellä perintö- ja lahjaverolakiin lisätään säännös, joka rajoittaa huojennuksen saamista yrityksen sijoitusluonteisten varojen osalta.

6. VEROTUKSESSA SOVELLETTAVAT KOROT

Verotukseen vaikuttavat korot ovat peruskorko ja viitekorko. Valtiovarainministeriö on vahvistanut peruskoroksi 4,75 prosenttia ajalle 1.7.2008-31.12.2008. Edellisellä puolivuotiskaudella peruskorko oli samalla tasolla. Verotuksessa peruskorkoa käytetään esim. osakslainasta (ellei lainaa katsota luonnollisen henkilön pääomatuloksi) ja työsuhdelainasta perittävän koron vähimmäismääränä. Suomen Pankin ilmoittama viitekorko ajalle 1.7.2008-31.12.2008 on 4,5 prosenttia. Tätä sovelletaan vuoden 2009 verotuksessa.

Verotuksen korot vuosina 2009 ja 2008:

Korko	Peruste	2009	2008
Palautuskorko	viitekorko – 2 %	2,5 %	2,5 %
Palautettava yhteisökorko	viitekorko – 2 %	2,5 %	2,5 %
Jäännösveron korko: – 10 000 euroon asti	viitekorko – 2 %	2,5 %	2,5 %
Jäännösveron korko: – yli 10 000 euron osalta	viitekorko + 2 %	6,5 %	6,5 %
Maksettava yhteisökorko	viitekorko + 2 %	6,5 %	6,5 %
Viivekorko	viitekorko + 7 %	11,5 %	11,5 %
Veronlisäys	viitekorko + 7 %	11,5 %	11,5 %

TILIAKTIIVA

TIEDOTTAA 2 • 2008

7. LIITETIETOVAATIMUKSET UUDISTUVAT

Tilinpäätöksen liitetietovaatimuksia ovat muutettu vastuiden esittämisen osalta (katso KPA 2:7 §:n 2 mom. kohta 5). Ulkopuolista järjestelyistä, jota aiemmin ei erikseen mainittu vaatimuksissa, on ilmoitettava niiden luonne, liiketoiminnallinen peruste sekä taloudellinen vaikutus kirjanpitovelvolliseen, silloin kun niistä aiheutuvat riskit tai hyödyt ovat olennaisia ja tätä tietoa voidaan pitää kirjanpitovelvollisen taloudellisen aseman arvioinnin kannalta välttämättömänä. Pieni kirjanpitovelvollinen (KPL 3:9 §:n 2. mom.) on vapautettu kyseisen tietojen esittämistä vaatimuksista.

Uutena asiana liitetietovaatimukseen on lisätty lähipiiriliiketoimintojen esittämisvaade (katso KPA 2:7b §). Myös näiden tietojen esittämisestä pieni kirjanpitovelvollinen (KPL 3:9 §:n 2. mom.) on vapautettu.

8. HUOMIOITAVAA KAUPPAREKISTERISSÄ

Rekisteröitävät tilinpäätöstiedot

Vuoden 2008 päättyneiden tilikausien osalta Verohallinto lähettää kaupparekisteriin veroilmoituksen liitteenä olevat kaupparekisterissä julkaistavat asiakirjat. Uusi menettely koskee mm osakeyhtiöitä ja osuuskuntia. Koska nämä tiedot eivät riitä täyttämään kirjanpitolainsäädännön (KPL 3:9-10 §) edellyttämiä yhteisöjen tilinpäätösten rekisteröinti- ja julkistamisvaatimuksia, on perusteltua lähettää kaupparekisteriin täydellinen tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus.

Ensimmäiset Verohallinnon kautta tulevat tilinpäätökset rekisteröidään kaupparekisteriin syyskuun 2008 aikana. Verohallinto välittää kaupparekisteriin mm. seuraavat asiakirjat: tuloslaskelma, tase sekä tiedot tilintarkastuksen toimittamisesta, sen mahdollisesti sisältämistä kielteisistä lausunnoista ja tilinpäätöksen vahvistamisesta.

Toimimattomat yritykset

Patentti- ja rekisterihallitus poistaa tämän vuoden aikana kaupparekisteristä osakeyhtiöitä, jotka eivät ole ilmoittaneet tilinpäätösasiakirjojaan rekisteröitäväksi. Poistomenettely koskee n. 3 400 osakeyhtiötä, jotka ovat verottajan mukaan toimimattomia ja jotka eivät ole ilmoittaneet tilinpäätösasiakirjojaan rekisteröitäväksi. PRH on lähettänyt poistomenettelyyn otetuille yhtiöille, jotka eivät vielä ole tehneet ilmoitusta, toisen kirjeen, jossa kehoitetaan ilmoittamaan tilinpäätösasiakirjat rekisteröitäväksi. Ilmoitus tilinpäätösasiakirjoista on hoidettava viimeistään 22.12.2008.

9. PERUSTAJAURAKOINTI VEROTUKSESSA

Verohallinnon ohjeessa (10.9.2008, Dnro 1447/345/2008) tarkastellaan perustajaurakoinnin käsittelyä verotuksessa. Verotuksen lähtökohtana on eri verosubjektien erillisverotus. Perustajaurakoitsija ja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö muodostavat voimassa olevien verolakien perusteella omat verotusyksikkönsä, joille molemmille vahvistetaan verotettava tulo erikseen. Perustajaurakoitsija ja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö ovat erillisiä verovelvollisia ja toiminnastaan kirjanpitolain mukaan kirjanpitovelvollisia.

Tiliaktiiva Oy-Helsinki

Kotkankatu 8
00510 HELSINKI
Puh. (09) 8770 7300
Fax. (09) 8770 7377

Tiliaktiiva Oy-Porvoo

Mannerheiminkatu 1 B
06100 PORVOO
Puh. (019) 5767 111
Fax. (019) 5767 120

Tiliaktiiva Oy-Kotka

Kirkkokatu 1
48100 KOTKA
Puh. (05) 2871 111
Fax. (05) 2154 43

Tiliaktiiva Oy- Kouvola

Käsityöläiskatu 4
45100 KOUVOLA
Puh. (05) 2871 190
Fax. (05) 2871 199

Tiliaktiiva Oy-Helsinki

Karkkilan toimipiste

Kolisevantie 21
03620 KARKKILA
Puh. (09) 2255 050
Fax. (09) 2249 401