

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain väliaikaisesta muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan varainsiirtoverolain väliaikaisesti muutettavaksi siten, että kuntien vuokratilokiinteistöjen ja -huoneistojen yhtiöittämisestä koskevan määräaikaisen verovapaussäännöksen voimassaoloaika jatkettaisiin. Kunnan tai sen omistaman yhtiön omistaman, valtion asuntorahoitusta saaneen vuokratalon tai asumisoikeustalon taikka vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osak-

keiden luovutuksesta yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle osakkeita vastaan ei olisi suoritettava varainsiirtoveroa. Lakia sovellettaisiin vuosina 2008—2012 tapahtuviin luovutuksiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2008 alusta, ja se olisi voimassa vuoden 2012 loppuun.

**PERUSTELUT**

**1 Nykytila ja ehdotetut muutokset**

Varainsiirtoverolain (931/1996) 43 a §:n mukaan verovirasto palauttaa hakemuksesta suoritetun veron, kun kunta tai sen omistama yhtiö vuosien 2004—2007 aikana luovuttaa omistamansa vuokratilokiinteistön, asumisoikeustalokiinteistön taikka vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeet yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle tai sen omistamalle yhtiölle saaden vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita.

Verovapaus koskee pykälän 2 momentissa mainittuja kunnan omistamia vuokratiloja ja asumisoikeustaloja sekä vuokratiloyhtiön tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeita, joiden rahoittamiseen Valtion asuntorahasto tai sitä edeltänyt asuntohallitus taikka eräissä perusparannustapauksissa kunta on myöntänyt valtion varoista lainaa tai korkotukea. Lisäksi edellytetään, että valtion tukeen liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa.

Verovapaus koskee luovutuksia, joissa kunta tai useampi kunta yhdessä omistaa suoraan tai välillisesti vähintään 90 prosenttia luovutettavasta vuokratalo- tai asumisoikeustalokiinteistöistä taikka vuokra-asunnon, vuokratalon taikka asumisoikeustalon hallintaan oikeuttavista osakkeista sekä vastaanottavan yhtiön osakkeista.

Verovapauden tarkoituksena on ollut antaa kunnille mahdollisuus kehittää vuokra-asun-

tokantansa omistusrakennetta ja hallinnointia mahdollistamalla kuntaomisteisten vuokratilojen yhtiöittäminen varainsiirtoverotta. Eriytyissäännös on ollut tarpeen erityisesti siitä syystä, että kunnilla ei ole mahdollisuutta toteuttaa vuokra-asuntokantansa yhtiöittämistä varainsiirtoverovapaasti niin sanotulla liiketoimintasiirrolla, joka on yksityisten osakeyhtiöiden käytössä.

Käytännössä kunnat eivät ole ehtineet verovapauden voimassaoloaikana tehdä kaikkia tavoitteena olevia omistusjärjestelyjä. Lisäksi omistusjärjestelyjä joudutaan arvioimaan uudelleen kunta- ja palvelurakennemuutoksen johdosta.

Pääministeri Matti Vanhasen II hallituksen ohjelman mukaisesti ehdotetaan, että verovapauden voimassaoloaika jatkettaisiin vuoden 2012 loppuun. Verovapauden voimassaolo päättyisi siten samaan aikaan kuin varainsiirtoverolain 43 b §:n mukaisen kunta- ja palvelurakennemuutoksen toimeenpanoon liittyvän kuntien kiinteistöomistuksen rakennusjärjestelyjä koskevan verovapauden soveltamisaika.

**2 Esityksen vaikutukset**

Voimassa olevan verovapauden arvioitiin vähentävän varainsiirtoveron tuottoa vuosina 2004—2007 noin neljällä miljoonalla eurola. Suomen Kuntaliiton arvion mukaan vero-

vapauden piiriin kuuluvien omistusjärjestelyjen määrä on jäämässä pienemmäksi kuin mitä mainittua vaikutusarviota laadittaessa oli oletettu. Kunta- ja palvelurakennemuutoksen voidaan toisaalta olettaa jossain määrin lisäävän myös vuokra-asuntokiinteistöjen yhtiöittämisiä. Jos kuntien yhteistyö kunta- ja palvelurakennemuutoksen johdosta yleistyy myös vuokra-asuntojen osalta, on kuitenkin oletettavaa, että vuokratyöyhtiöitä koskevat järjestelyt toteutetaan pitkälti sulautumismeneteltyllä, joiden yhteydessä tapahtuvat luovutukset olisivat varainsiirtoverosta vapaat ilman erityissäännöistäkin. Käytävissä olevien tietojen perusteella ei ole perusteltua olettaa, että verovapauden soveltamisajan pidentäminen johtaisi aikanaan arvioitua neljää miljoonaa euroa suurempaan verotulojen alenemiseen vuosien 2004—2012 aikana.

### **3 Asian valmistelu**

Ehdotus on valmisteltu valtiovarainministeriössä.

### **4 Voimaantulo ja soveltaminen**

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan vuoden 2008 alusta, ja se olisi voimassa 31 päivään joulukuuta 2012. Lakia sovellettaisiin niihin luovutuksiin, jotka on tehty vuosina 2008—2012.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

*Lakiehdotus*

## Laki

### varainsiirtoverolain väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*lisätään* väliaikaisesti 29 päivänä marraskuuta 1996 annettuun varainsiirtoverolakiin (931/1996) uusi 43 a § seuraavasti:

43 a §

*Määräaikainen verovapaus kunnallisten  
vuokra-asuntojen omistusjärjestelyssä*

Jos kunta tai sen omistama yhtiö vuosina 2004—2012 luovuttaa omistamansa vuokratalkkiinteistön, asumisoikeustalkkiinteistön taikka vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeet yhden tai useamman kunnan omis-

tamalle osakeyhtiölle tai sen omistamalle yhtiölle ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, verovirasto palauttaa suoritettun veron hakemuksesta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2008, ja se on voimassa 31 päivään joulukuuta 2012. Lakia sovelletaan 1 päivänä tammi-kuuta 2008 tai sen jälkeen tapahtuviin luovutuksiin.

Helsingissä 12 päivänä lokakuuta 2007

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Valtiovarainministeri *Jyrki Katainen*