

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta sekä asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain 1 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan varainsiirtoverolakeja muutettavaksi väliaikaisesti siten, että kunnan omistaman, valtion asuntorahoitusta saaneen vuokratalon tai asumisoikeustalon taikka vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeiden luovutuksesta yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle yhtiön osakkeita vastaan ei olisi suoritettava va-

rainsiirtoveroa. Lakia sovellettaisiin vuosina 2004—2007 tapahtuneisiin luovutuksiin.

Lisäksi varainsiirtoverolakiin ja asuintalovarauksesta verotuksessa annettuun lakiin tehtäisiin lakitekniset muutokset.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

PERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Kunnan verovelvollisuus varainsiirtoverotuksessa

Varainsiirtoverolain (931/1996) mukaan varainsiirtoveroa on suoritettava kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta. Veron suorittamisesta ovat vapaat valtio ja sen laitokset, lukuun ottamatta valtion liikelaitoksia. Veron suorittamisesta ovat vapaat myös Kansaneläkelaitos, Kera Oy, Teollisen yhteistyön rahasto Oy, Suomen Pankki, Suomen itsenäisyyden juhlarahasto ja valtion vakuusrahasto.

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, kun kiinteistö siirretään toimintaa jatkavalle yhteisölle sulautumisen perusteella, jos järjestely toteutetaan asianomaista yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Osakeyhtiö voi siirtää kiinteistön tai arvopaperin varainsiirtoverotta myös elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 52 d §:ssä tarkoitettua liiketoimintasiirron yhteydessä. Varainsiirtoverolain 43 §:n mukaan verovirasto palauttaa hakemuksesta varainsiirtoveron, jos siirtyvään omaisuuteen kuuluva kiinteistö tai arvopaperi on luovutettu toimintaa jatkamaan perustetulle yhteisölle.

Kiinteistön luovutuksesta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa, jos luovutuksensaajana on Ahvenanmaan maakunta, kunta, kuntayhtymä, seurakunta tai rekisteröity uskonnollinen yhdyskunta.

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava myöskään luovutuksesta, jossa kunta on käyttänyt etuusto-oikeuttaan etuostolain (608/1977) mukaisesti.

Kunnat eivät ole vapaita arvopapereiden siirrosta suoritettavasta varainsiirtoverosta. Poikkeuksena ovat kunnan lunastusoikeuteen perustuvat verovapaudet. Lain 26 §:n mukaan veroa ei ole suoritettava, kun kunta käyttäen yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain (235/1991) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita tai käyttäen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain, nykyiseltä nimeltään aravajointuslain (1190/1993) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä taikka hankkii sellaisia asunto-osakeyhtiötalon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden hankkimista varten on myönnetty

asuntotuotantolain (247/1966) tai aravalain (1189/1993) mukaista asuntolainaa.

Vuoden 1997 alusta voimaan tulleella varainsiirtoverolaila korvattiin leimaverolain (662/1943) lainhuudatusleimaveroa, vuokraoikeuden siirtoleimaveroa sekä osakkeiden siirtoleimaveroa koskevat säännökset. Kunnilla ei myöskään leimaverolain mukaan ollut yleistä verovapautta. Varainsiirtoverolakiin sisältyvät kunnan lunastusoikeuteen perustuvaa verovapautta koskevat säännökset olivat samansisältöisinä voimassa myös leimaverolaissa. Arvopapereiden siirtoleimaverosta eivät kunnat ole koskaan olleet vapaita. Leimaverolain 30 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirja oli leimaverosta vapaa, kun kunta, seurakunta tai rakennuttajayhtymä luovuttaa hankkimansa tontin ja sille rakentamansa rakennuksen tarkoitusta varten perustetulle asuntolainaa saaneelle asunto-osakeyhtiölle tai vuokratuotantoyhtiölle taikka rakentamansa omakotitalon sellaiselle yksityiselle henkilölle, joka on saanut asuntolainaa.

Varainsiirtoverolakia säädettäessä lähtökohtana oli mahdollisimman suuri neutraalisuus, jotta myös verokantaa voitiin alentaa. Laista poistettiin useita verovapauksia ja myös edellä selostettu leimaverolain 30 §:n säännös. Eduskuntakäsittelyn aikana ilmeni, että säännös ei enää olisi tarpeellinen. Kuntien omalla maanhankinnalla ja kaavoituksella katsottiin olevan keskeinen merkitys asuntotilanteen kehittymiseen, ja sen vuoksi kuntien yleinen verovapaus maanhankinnassa säilytettiin myös varainsiirtoverolaissa.

1.2. Kuntien omistaman arava- ja korkotuki vuokra-asuntokannan hallinnon uudelleen järjestäminen

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään asuntolainoja eli niin kutsuttuja aravalainoja omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen siten kuin aravalaisissa säädetään. Aravalainoja myönnetään asuntolojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Aravalainoitettuja asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään aravarajoituslaissa, ja sitä sovelletaan

myös ennen aravalain voimaantuloa valtion asuntorahastosta myönnettyillä lainoilla rahoitettuihin asuntoihin.

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämistä lainoista vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten. Valtion asuntorahasto päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, josta säädetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001). Lain 17 §:ssä säädetään käyttö- ja luovutusrajoitusajoista, jotka ovat joko 45 vuotta tai osaomistusasuntojen osalta lyhyempi aika. Laki tuli voimaan vuoden 2002 alusta, ja sillä kumottiin vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettu laki (867/1980) sekä asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (1205/1993). Viimeksi mainittujen lakien säännöksiä sovelletaan kuitenkin edelleen näiden lakien nojalla hyväksytyihin lainoihin.

Asumisoikeusasunnoista ja niiden haltijoiksi oikeutetuista säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990), joka sisältää myös käyttö- ja luovutussäännöksiä. Ennen vuonna 2003 tehtyä lainmuutosta asumisoikeusasuntojen rakentaminen edellytti aina valtion varoista myönnettyä lainaa tai korkotukilainaa. Lainmuutoksella ja mahdollistettiin myös vapaarahoitteisten asumisoikeustalojen tuotanto. Vapaarahoitteisissa kohteissa noudatetaan yhtäläisiä periaatteita valtion tukeman tuotannon kanssa, mutta esimerkiksi asukasvalinta on vapaasti talonomistajan tehtävissä.

Osaomistusasuntoja tuotetaan sekä vapaarahoitteisesti että valtion korkotukemilla lainoilla. Vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettujen kohteiden rakentamiskustannuksista 90 prosenttia rahoitetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla. Lainansaajina voivat olla kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt. Oikeus asunnon hankintaan myönnetään sosiaalisiin perusteisiin, ja aluksi asukas omistaa asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista vähemmistöosuuden. Osakkeiden loppuosan lunastamisesta samoin kuin käyttö- ja luovutusrajoituksista

säädetään erikseen laissa. Osaomistusasunon voi lunastaa omaksi 5—12 vuoden kulu-
tua. Valtio maksaa korkotukea vain sinä ä-
kana, kun asunon hallinta perustuu huo-
neenvuokrasuhteeseen.

Käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisella
asuntotuotannolla pyritään kohtuuhintaiseen
asumiseen. Lainsäädäntöön perustuvien rajoitusten alaisia kiinteistöjä, yhtiöitä ja niiden osakkeita saa luovuttaa vain laissa rajatuille luovutuksensaajille hinnasta, joka sekään määrätty laissa olevien perusteiden mukaan. Aukkaat valitaan sosiaalisten perusteiden, ja perittävä vuokra tai käyttövastike määräytyy omakustannuseriaatteella. Vuokraan saa sisällyttää vain ne merot, jotka muodostuvat talon rakentamiseksi, hankkimiseksi ja perusparantamiseksi tarvittavasta rahoituksesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Kuntien omistuksessa on noin 240 000 aravavuokra-asuntoa, joista noin 14 000 on kunnan suorassa omistuksessa. Lisäksi kunnilla on noin 20 000 valtion korkotukilainalla rahoitettua vuokra-asuntoa. Näiden lisäksi kunnat omistavat noin 50 000 muuta vuokra-asuntoa.

Kunnat ovat viime vuosien aikana kehittäneet omistamansa vuokra-asuntokannan hallintoa ja hoitoa. Runsas 200 kuntaa on jo fuusioinut yksittäiset vuokratyhtiönsä suuremmaksi kokonaisuudeksi, pääosin yhdeksi kunnalliseksi vuokratyhtiöksi. Suurempi yhtiökoko tuo rationalisointihyötyjä ja säästöjä, kun hankinnat voidaan hoitaa keskitetysti.

Uutena hallinnollisena kehittämistoimena on noussut esiin asuntokannan sijoittaminen suurempiin ylikunnallisiin omistajakokonaisuuksiin. Vuonna 2001 perustettiin Kunta-asunnot Oy, jonka osakkaina tällä hetkellä on 20 kuntaa ja Suomen Kuntaliitto. Eräät Kunta-asunnot Oy:n hallituksen sopiviksi katsomat kunnat voivat siirtää vuokra-asuntonsa yhtiölle apporttina. Apporttiluovutuksessa ei suoriteta rahavastiketta, vaan siirron tekevä kunta saa vastikkeeksi yhtiön osakkeita. Yhtiö on perustettu pitämään asunnot pysyvissä vuokra-asuntokäytössä. Tähän mennessä Kunta-asunnot Oy:lle on siirretty noin 6 000 asuntoa. Lähivuosien tavoitteena on saada 40—50 osakasta ja 30 000—35 000 asuntoa.

Toinen ylikunnallinen hallinnon kehittä-

misvaihtoehto on kahden tai useamman naapurikunnan yhteisen vuokratyhtiön perustaminen. Järjestely sopii pienille kunnille, joiden aravavuokra-asuntokanta on niin pieni, että sen yhdistämisellä ei saavuteta merkittävää hyötyä. Toistaiseksi tällaisia yhtiöitä ei ole perustettu, mutta mielenkiintoa asiaa kohtaan on useassa kunnassa.

Kolmas ylikunnallinen vaihtoehto on myydä asunnot muulle valtakunnallisesti toimivalle yleishyödylliselle asuntoyhteisölle, esimerkiksi Sato-konsenille, VVO-konsernille tai YH-Yhtymä Oy:lle.

Varainsiirtoverolain mukaan asuntokannan luovuttamisesta yhtiölle joudutaan suorittamaan varainsiirtoveroa, kun luovutus tapahtuu muuten kuin sulautumalla tai liike-toimintasiirrolla. Nämä mahdollisuudet eivät ole käytettävissä silloin, kun kysymys on kunnan suoraan omistamasta kiinteistöstä.

Talojen omistajina kunnilla, Kunta-asunnot Oy:llä tai muilla yleishyödyllisillä asuntoyhteisöillä ei ole muusta toiminnasta saatavia tuloja. Vuokralaiset joutuvat näin ollen maksamaan myös omistajan vaihtumisesta aiheutuvan varainsiirtoveron.

2. Ehdotetut muutokset

2.1. Varainsiirtoverolain väliaikainen muutos

Matti Vanhasen hallitusohjelman asumista koskevan osan mukaan varainsiirtoveroa tarkistetaan siten, että se ei estä kuntia sekä yleishyödyllisiä yhteisöjä järjestelmästä arava- ja korkotukivuokra-asuntoja suuremmiksi taloudellisesti vakaammiksi yhtiöiksi. Varainsiirtoverotusta ehdotetaan muutettavaksi siten, että kunnilla olisi kolmen vuoden aikana mahdollisuus yhtiöittää vuokratalokantaansa tai sijoittaa vuokra-asuntonsa osakeyhtiöön ilman, että luovutuksesta olisi suoritettava varainsiirtoveroa. Vastaavanlaisia määräaikaista verovapauksia on aikaisemmin myönnetty myös niille osakeyhtiöille, jotka ovat jatkaneet aikaisemmin valtion harjoittamaa toimintaa osakeyhtiön muodossa.

Luovutus olisi tehtävä apporttina eli yhtiön uusia osakkeita vastaan. Verovapaus koskisi luovutuksia, jossa kunta tai useampi kunta yhdessä omistavat vähintään 90 prosenttia

luovutettavasta vuokrataloista tai vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeista sekä vastaanottavan yhtiön osakkeista.

Verovapaus koskisi niitä kunnan omistamia vuokrataloja ja asumisoikeustaloja sekä vuokrataloyhtiön tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeita, joiden rahoittamiseen on myönnetty valtion asuntorahaston varoista lainaa tai korkotukilainaa ja joihin sovelletaan edellä selostettujen lakien mukaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia. Ehdotus ei siten koskisi esimerkiksi vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja ja osaomistusasuntoja tai tuen piiriin aikanaan kuuluneita, mutta käyttö- ja luovutusrajoituksista jo vapautuneita asuntoja.

Ehdotus koskee vain pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettuja kohteita. Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain nojalla myönnettiin 1990-luvulla myös niin sanottuja lyhytaikaisia korkotukilainoja. Lainoja myönnettiin vuoteen 1999 asti lähinnä elinkeinopoliittisin, ei asuntopoliittisin perustein suhdannetilanteesta johtuen. Näissä asunnoissa asukasvalinta ja vuokranmääritys olivat täysin vapaita, ja asunnot ovat vapaasti myytävissä omistusasunnoiksi 10 vuoden vuokra-asutuskäyttövelvoitteen jälkeen. Tällaiset asunnot voidaan rinnastaa vapaarahoitteisiin asuntoihin, joihin varainsiirtoverovapautta ei ole tarkoituksenmukaista soveltaa.

Lainaa voidaan myöntää myös Valtion asuntorahaston nimeämälle yhteisölle, joka täyttää laissa tarkoitetut yleishyödyllisyyden edellytykset. Oikeuskäytännössä on katsottu, että vaikka yhteisö on harjoittanut valtion lainoittamien asuntojen vuokraamista ja hallintaa ja vaikka toimintaa on harjoitettu yhteiskunnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaisen asuntotuotannon edistämiseksi ja asunto-olojen parantamiseksi, se ei ole kuitenkaan ollut verolainsäädännössä tarkoitettua yleishyödyllistä toimintaa. Valtion asuntorahaston nimeämien yhteisöjen piiriin kuuluu käytännössä hyvinkin erilaisia yhteisöjä. Yleishyödylliseksi nimeäminen on myös peruutettavissa, joten nimeämiseen perustuva asema ei ole samalla tavoin pysyvä kuin edellä mainittujen säännösten perusteella toimivilla tahoilla. Toisin kuin kunnat, nämä yhteisöt voivat kiinteistökantansa rakennejärjestelyissä hyödyntää liiketoimintasiirtoa tai sulautumismenettelyä, jolloin va-

rainsiirtoveroa ei ole suoritettava. Sen vuoksi esityksessä ei ehdoteta niitä verovapauden piiriin.

Verovapauden edellytysten täyttyminen todettaisiin hakemusmenettelyssä. Verohallinnolla ei ole kuitenkaan käytännössä edellytyksiä selvittää verovapauden edellytysten täytymistä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että verovapautta hakiessaan hakijan olisi esitettävä Valtion asuntorahaston antama todistus siitä, että luovutuksen kohde on säännöksessä mainittujen lakien mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen. Jos hakemus selvitetyksineen on tehty ennen veron suorittamista, verovirasto voisi päättää, että veroa ei ole suoritettava. Jos vero on maksettu, verovirasto palauttaisi maksetun määrän. Hakemus olisi tehtävä viimeistään vuoden kuluessa veron maksamisesta. Palautettavalle verolle ei maksettaisi korkoa.

2.2. Varainsiirtoverolain 26 §

Varainsiirtoverolain 26 §:n 2 kohtaan ehdotetaan tehtäväksi tekninen muutos, joka aiheutuu aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksumustamisesta annetun lain nimikkeen muuttamisesta aravarajoituslaiksi.

2.3. Laki asuintalovarauksesta verotuksessa

Asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain (846/1986) mukaan yhteisö voi vähentää veronalaisesta tulostaan asuinrakennuksensa rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseensa liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varren muodostetun varauksen, eli niin sanotun asuintalovarauksen. Yhteisö voi vähentää asuintalovarauksen ainoastaan muusta tulosta kuin elinkeinotulosta tai maatalouden tulosta.

Lain 1 §:n 2 momentin mukaan sellainen yhteisö, jonka pääasiallinen toiminta perustuu kiinteistön omistamiseen ja hallitsemiseen tai kiinteistön omistukseen perustuvaan vuokraustoimintaan, voi vähentää asuintalovarauksen myös veronalaisesta elinkeinotulostaan, mikäli yhteisöllä on aravalain tai aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen

käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainittujen lakien tai vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain taikka asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain perusteella myönnettyä lainaa tai korkotukea asuntojen uudisrakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten.

Lain 1 §:ssä olevat lakiviittaukset tulisi muuttaa asuntolainsäädännössä tapahtuneiden muutoksien mukaisiksi. Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain nimi on muutettu aravarajoituslaiksi. Laissa mainitut vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettu laki ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki on kumottu vuonna 2002. Koska säännöksiä sovelletaan edelleen lakien nojalla myönnettyihin lainoihin, viittaukset kuitenkin säilytettäisiin. Lakiviittauksiin ehdotetaan lisättäväksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki, joka korvaa edellä mainitut kumotut lait.

3. Esityksen vaikutukset

Ehdotetun varainsiirtoverovapauden vaikutus verotuloihin on riippuvainen siitä, kuinka monet kunnat yhtiöittävät vuokra-asuntokantansa. Esityksen vaikutuksia veron tuottoon on siten vaikea arvioida. Kun kunnan välittömässä omistuksessa oleva vuokratulo kiinteistö yhtiöitetään, varainsiirtoveron laskentaperusteeksi muodostuu luovutusrajotusten alaisten kiinteistöjen rajoituslainsäädännön mukainen luovutuskorvaus, joka on huomattavasti alempi kuin vapaiden markkinoiden mukaan määräytyvä hintataso olisi.

Tähän mennessä Kunta-asunnot Oy on

maksanut varainsiirtoveroa noin 750 000 euroa, joka on kertynyt noin 6 000 asunnon yhtiöittämisestä. Kunta-asunnot Oy:n tavoitteena on hankkia seuraavan viiden vuoden aikana 30 000—35 000 asuntoa. Tämän tavoitteen pohjalta arvioituna ehdotus vähentäisi varainsiirtoveron tuottoa karkean arvion mukaan noin neljä miljoonaa euroa vuosina 2004—2007.

4. Asian valmistelu

Ehdotus on valmisteltu virkatyönä valtiovarainministeriössä. Ehdotuksesta on pyydetty ympäristöministeriön ja Verohallituksen lausunto. Verohallituksen lausunnossa mainitut tarkennukset ja ehdotus asuntoviranomaiselta vaadittavasta selvityksestä on otettu huomioon. Sen sijaan ympäristöministeriön vaatimusta kaikkien asuntolainsäädännön mukaista lainaa saaneiden luovuttajien ja luovutuksen saajien saattamista veronhuojennuksen piiriin ei ole katsottu tarkoitustenmukaiseksi.

5. Voimaantulo ja soveltaminen

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Varainsiirtoverolain 43 a § olisi voimassa 31 päivään joulukuuta 2007. Sitä sovellettaisiin niihin luovutuksiin, jotka on tehty vuosina 2004—2007. Luovutuksen teko hetkenä pidettäisiin apporttisopimuksen allekirjoituspäivää.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 29 päivänä marraskuuta 1996 annetun varainsiirtoverolain (931/1996) 26 §:n
 2 kohta ja
lisätään lakiin väliaikaisesti uusi 43 a § seuraavasti:

26 §

Kunnan lunastusoikeuteen perustuva verovapaus

Veroa ei ole suoritettava, kun kunta:

2) käyttämällä aravarajoituslain (1190/1993) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä; taikka

43 a §

Määräaikainen verovapaus

Jos kunta vuosina 2004—2007 luovuttaa omistamansa vuokratalon, asumisoikeustalon taikka vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeet yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, verovirasto palauttaa suoritettua veron hakemuksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu verovapaus koskee luovutuksia, jossa kunta tai useampi kunta yhdessä omistaa vähintään 90 prosenttia luovutettavasta vuokra-asunnosta tai sen hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokratalosta tai sen hallintaan oikeuttavista osakkeista taikka asumisoikeustalosta tai sen hallintaan oikeuttavista osakkeista sekä vastaanottavan yhtiön osakkeista. Verovapaan luovutuksen kohteena voivat olla:

1) aravarajoituslaissa (1190/1993) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset

vuokra-asunnot ja aravavuokratalot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

2) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan alaiset vuokra-asunnot ja korkotukivuokratalot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

3) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaiset asunnot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitetut muut asunnot kuin va-parahoitteiset asumisoikeusasunnot.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä Valtion asuntorahaston antama todistus siitä, että luovutus koskee 3 momentissa tarkoitettua kohdetta.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, verovirasto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

Veroa ei palauteta enempää kuin luovutuksesta 7 ja 21 §:n mukaan säädettyssä ajassa suoritettuna olisi tullut maksaa. Palautettavalle verolle ei makseta korkoa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2004. Lain 43 a §:ää sovelletaan 1 päivänä tammikuuta 2004 tai sen jälkeen tapahtuviin luovutuksiin ja se on voimassa 31 päivään joulukuuta 2007.

2.

Laki**asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuintalovarauksesta verotuksessa 28 päivänä marraskuuta 1986 annetun lain (846/1986) 1 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1219/1994, seuraavasti:

1 §

Asuintalovaraus

Yhteisö voi vähentää asuintalovaruksen ainoastaan muusta tulosta kuin elinkeinotulosta tai maatalouden tulosta. Sellainen yhteisö, jonka pääasiallinen toiminta perustuu kiinteistön omistamiseen ja hallitsemiseen tai kiinteistön omistukseen perustuvaan vuokraustoimintaan, voi vähentää asuintalovaruksen myös veronalaisesta elinkeinotulostaan, jos yhteisöllä on asuntojen uudisrakentamista, perusparantamista tai hankintaa var-

ten myönnettyä lainaa tai korkotukea jonkin seuraavista laista perusteella:

- 1) aravalaki (1189/1993);
- 2) aravarajoituslain (1190/1993) 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainittu laki;
- 3) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001);
- 4) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettu laki (867/1980);
- 5) asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (1205/1993).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2004.

Helsingissä 11 päivänä kesäkuuta 2004

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Toinen valtiovarainministeri *Ulla-Maj Wideroos*

1.

Laki**varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 29 päivänä marraskuuta 1996 annetun varainsiirtoverolain (931/1996) 26 §:n
2 kohta ja

lisätään lakiin väliaikaisesti uusi 43 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

26 §

*Kunnan lunastusoikeuteen perustuva vero-
vapaus*

Veroa ei ole suoritettava, kun kunta:

2) käyttäen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä; tai

2) käyttämällä *aravarajoituslain* (1190/1993) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä; taikka

43 a §

Määräaikainen verovapaus

Jos kunta vuosina 2004—2007 luovuttaa omistamansa vuokratalon, asumisoikeustalon taikka vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeet yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, verovirasto palauttaa suoritettua veron hakemuksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu verovapaus koskee luovutuksia, jossa kunta tai useampi kunta yhdessä omistaa vähintään 90 prosenttia luovutettavasta vuokra-asunnosta tai sen hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokrataloista tai sen hallintaan oikeuttavista osakkeista taikka asumiso-

Ehdotus

keustalosta tai sen hallintaan oikeuttavista osakkeista sekä vastaanottavan yhtiön osakkeista. Verovapaan luovutuksen kohteena voivat olla:

1) aravarajoituslaissa (1190/1993) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset vuokra-asunnot ja aravavuokratalot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

2) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan alaiset vuokra-asunnot ja korkotukivuokratalot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

3) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaiset asunnot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitetut muut asunnot kuin vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä Valtion asunto-rahaston antama todistus siitä, että luovutus koskee 3 momentissa tarkoitettua kohdetta.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, verovirasto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

Veroa ei palauteta enempää kuin luovutuksesta 7 ja 21 §:n mukaan säädettyssä ajassa suoritettuna olisi tullut maksaa. Palautettavalle verolle ei makseta korkoa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2004. Lain 43 a §:ää sovelletaan 1 päivänä tammikuuta 2004 tai sen jälkeen tapahtuviin luovutuksiin ja se on voimassa 31 päivään joulukuuta 2007.

2.

Laki**asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuintalovarauksesta verotuksessa 28 päivänä marraskuuta 1986 annetun lain (846/1986) 1 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1219/1994, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

Asuintalovaraus

Yhteisö voi vähentää asuintalovaruksen ainoastaan muusta tulosta kuin elinkeinotulosta tai maatalouden tulosta. Sellainen yhteisö, jonka pääasiallinen toiminta perustuu kiinteistön omistamiseen ja hallitsemiseen tai kiinteistön omistukseen perustuvaan vuo kraustoimintaan, voi vähentää asuintalovaruksen myös veronalaisesta elinkeinotulostaan, mikäli yhteisöllä on aravalain (1189/93) tai aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratilojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/93) 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainittujen lakien tai vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/80) tahi asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/93) perusteella myönnettyä lainaa tai korkotukea asuntojen uudisrakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten.

Yhteisö voi vähentää asuintalovaruksen ainoastaan muusta tulosta kuin elinkeinotulosta tai maatalouden tulosta. Sellainen yhteisö, jonka pääasiallinen toiminta perustuu kiinteistön omistamiseen ja hallitsemiseen tai kiinteistön omistukseen perustuvaan vuo kraustoimintaan, voi vähentää asuintalovaruksen myös veronalaisesta elinkeinotulostaan, *jos yhteisöllä on asuntojen uudisrakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten myönnettyä lainaa tai korkotukea jonkin seuraavista laista perusteella:*

- 1) aravalaki (1189/1993);
- 2) aravarajoituslain (1190/1993) 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainittu laki;
- 3) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001);
- 4) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettu laki (867/1980);
- 5) asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (1205/1993).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2004.