

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain 32 ja 33 §:n muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan arvonlisäverolakia muutettavaksi siten, että kiinteistöhallintapalvelun ja itse suoritettun rakentamispalvelun oman käytön verotukseen liittyvät alarajat nostettaisiin 35 000 eurosta 50 000 euroon.

Esitys liittyy valtion vuoden 2011 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2011 alusta.

**YLEISPERUSTELUT**

**1 Nykytila ja ehdotetut muutokset**

Arvonlisäverolain (1501/1993) 32 §:n 3 momentin mukaan kiinteistöhallintapalveluja ovat rakentamispalvelut, kiinteistön puhtaanapito ja muu kiinteistönhoito sekä kiinteistön talous- ja hallintopalvelut. Kiinteistöhallintapalveluja ovat siten käytännössä esimerkiksi kiinteistön korjaustyöt, huoneisto-siivous sekä talonmiehen ja isännöitsijän tehtävät.

Kiinteistöhallintapalvelujen myynnistä on suoritettava veroa arvonlisäverolain yleisten periaatteiden mukaisesti. Kiinteistön omistajan tai haltijan ulkopuolisilta ostamiin kiinteistöhallintapalveluihin sisältyy siten arvonlisävero. Jos oikeutta palvelun hintaan sisältyvän arvonlisäveron vähentämiseen ei ole, kiinteistön omistajalle tai haltijalle olisi ilman erityissäätelyä verotuksellisesti edullisempaa tuottaa kiinteistöön kohdistuvat palvelut itse kuin ostaa ne ulkopuolisilta. Tämän kilpailuhäiriön lieventämiseksi kiinteistöön kohdistuvat kiinteistön omistajan tai haltijan omalla henkilökunnalla suorittamat työt verotetaan oman käytön verotusta koskevien periaatteiden mukaisesti. Verovelvollisuus koskee verotonta toimintaa harjoittavia yrityksiä, verottoman kiinteistön vuokraustoiminnan harjoittajia, asunto- ja kiinteistöyhtiöitä sekä eräitä yleishyödyllisiä yhteisöjä.

Hallinnollisista syistä kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotuksen edellytyksenä on, että omien töiden arvo ylittää tietyn euromääräisen alarajan. Arvonlisäverolain

32 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan veroa ei ole suoritettava, jos kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaaliluineen eivät ylitä 35 000 euroa. Euromääräinen raja on kiinteistön omistaja- tai haltijakohtainen.

Alun perin kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotuksen alaraja oli mitoitettu siten, että verovelvollisuus syntyi, jos kiinteistönhaltija oli työllistänyt kokopäiväisesti ainakin yhden työntekijän. Tätä periaatetta kuitenkin muutettiin vuonna 2000, koska sen katsottiin vaikeuttavan kokopäivätoimisen talonmiehen palkkaamista. Asuntoyhtiön palveluksessa olevan talonmiehen koettiin lisäävän asukkaiden turvallisuuden tunnetta ja parantavan heidän asumisviihtyvyyttään. Tämän vuoksi oman käytön verotuksen alarajaa nostettiin vuoden 2000 alusta 120 000 markasta 180 000 markkaan, joka vastasi kokopäiväisen talonmiehen keskimääräistä vuosiansiota. Vuoden 2002 alusta euron käyttöönottoon liittyen raja muunnettiin 30 500 euroksi. Vuoden 2004 alusta alaraja nostettiin talonmiesten ansiotason nousua vastaavasti 35 000 euroon.

Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotuksen alarajaa ehdotetaan tarkistettavaksi talonmiesten ansiotason nousua vastaavasti, jotta asuntoyhtiöillä olisi mahdollisuus palkata yksi kokopäivätoiminen työntekijä ilman arvonlisäveroseuraamuksia myös jatkossa.

Yleinen ansiotasoindeksi on noussut vuoden 2004 ensimmäiseltä neljännekseltä vuoden 2010 ensimmäiselle neljännekselle yhteensä 21,1 prosenttia. Ansiotason arvioidaan nousevan 2,6 prosenttia kuluvana vuonna ja 2,8 prosenttia vuonna 2011. Tarkistettaessa alarajan laskentaperustetta ansiotason toteutunutta sekä kuluvan vuoden ja vuoden 2011 arvioitua nousua vastaavasti muodostuu yhden talonmiehen keskimääräiseksi palkkauskustannukseksi 46 055 euroa. Käytännön syistä raja pyörästettäisiin 50 000 euroon.

Edellä esitetyn perusteella ehdotetaan, että kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotuksen alaraja nostetaan 35 000 eurosta 50 000 euroon. Asuntoyhtiöiden lisäksi muutos koskisi myös muita kiinteistönomistajia ja -haltijoita.

Arvonlisäverolain 33 §:ssä säädetään kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyneen rakentamispalvelun oman käytön verotuksesta tilanteessa, jossa elinkeinonharjoittaja luovuttaa kiinteistön ennen kuin se on otettu käyttöön. Pykälän 2 momentin mukaan veroa ei suoriteta itse suoritettuna rakentamispalvelun palkkakustannusten ja niihin liittyvien sosiaalikulujen osalta, jos kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakus-

tannukset eivät ylitä 35 000 euroa. Pykälässä tarkoitettujen itse suoritettujen rakentamispalvelujen oman käytön verotuksen alarajaa ehdotetaan muutettavaksi vastaavasti kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotuksen alarajan kanssa.

## 2 Esityksen vaikutukset

Kiinteistöhallintapalvelujen ja itse suoritettuna rakentamispalvelun oman käytön verotuksen alarajan korottaminen 35 000 eurosta 50 000 euroon vähentäisi valtion verotuloja arviolta 5 miljoonaa euroa vuodessa. Alarajan nostosta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kilpailuvääristymiä.

## 3 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä.

## 4 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2011 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1 Lakiehdotusten perustelut

**32 §.** Pykälän 2 momentin 2 kohdassa säädetään kiinteistöhallintapalvelun oman käytön verotuksen alarajasta. Kohtaan tehtäisiin alarajan tarkistamisesta aiheutuva muutos.

**33 §.** Pykälän 2 momentin 1 kohtaan tehtäisiin kiinteistöhallintapalvelun oman käytön verotuksen alarajan tarkistamisesta aiheutuva muutos.

Rakentamispalvelut ovat 32 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaisesti kiinteistöhallintapalveluja. Muussa kuin vähennykseen oikeuttavassa käytössä olevaan kiinteistöön itse suoritetuista rakentamispalveluista ei siten tulisi ehdotetun 32 §:n muutoksen johdosta suorittaa oman käytön veroa kiinteistöhallintapalveluna, jos palkkakustannukset sosiaalikuluneen eivät ylitä kalenterivuoden aikana 50 000 euroa. Kiinteistön uudisrakennus- tai

peruskorjaustyöt tulisi verottaa samoin perustein tilanteissa, joissa kiinteistö luovutetaan ennen kuin se on otettu käyttöön rakentamispalvelun suorittamisen jälkeen. Tämän vuoksi 33 §:n 2 momentin 1 kohdassa säädetty itse suoritettujen rakentamispalvelujen oman käytön verotuksen alaraja nostettaisiin vastaavasti 35 000 eurosta 50 000 euroon.

Arvonlisäverolain 32 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan veroa ei ole suoritettava kiinteistöhallintapalvelun omasta käytöstä muun muassa silloin, kun kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluneen eivät ylitä 35 000 euroa. Lain 33 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan veroa ei suoriteta itse suoritettuna rakentamispalvelun omasta käytöstä palkkakustannusten ja niihin liittyvien sosiaalikulujen osalta, jos kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistö-

hallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset eivät ylitä 35 000 euroa. Sanamuodosta huolimatta molemmissa säännöksissä tarkoitetaan samoja sosiaalikulut sisältäviä palkkakustannuksia. Selkeyden vuoksi 33 §:n 2 momentin 1 kohdan sanamuoto yhdenmukaistettaisiin 32 §:n 2 momentin 2 kohdan kanssa.

## **2 Voimaantulo**

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan vuoden 2011 alusta.

Kiinteistöhallintapalvelun ja itse suoritettun rakentamispalvelun oman käytön verotukseen liittyviä uusia alarajoja sovellettaisiin palveluihin, jotka suoritetaan lain voimaantuloapäivänä tai sen jälkeen.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### arvonlisäverolain 32 ja 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan arvonlisäverolain (1501/1993) 32 §:n 2 momentti ja 33 §:n 2 momentti,  
sellaisina kuin ne ovat, 32 §:n 2 momentti laissa 1301/2003 ja 33 §:n 2 momentti laissa  
1061/2007, seuraavasti:

#### 32 §

Kiinteistön omistajan tai haltijan ei ole suoritettava veroa, jos:

- 1) hän käyttää kiinteistöä pääasiallisesti asuntonaan; tai
- 2) hänen kalenterivuoden aikana suorittamistaan kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluneen eivät ylitä 50 000 euroa.

#### 33 §

Veroa ei suoriteta itse suoritetun rakentamispalvelun 1 momentissa tarkoitettua omasta käytöstä palkkakustannusten ja niihin liittyvien sosiaalikulujen osalta, jos:

1) kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluneen eivät ylitä 50 000 euroa; ja

2) elinkeinonharjoittaja ei ole myynyt rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittanut 31 §:n 1 momentissa tarkoitettua toimintaa rakentamispalvelun suorittamisen aikana.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan sellaisiin rakentamispalveluihin ja muihin kiinteistöhallintapalveluihin, jotka suoritetaan lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen.

Helsingissä 10 päivänä syyskuuta 2010

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Valtiovarainministeri *Jyrki Katainen*

*Liite  
Rinnakkaisteksti*

## Laki

### arvonlisäverolain 32 ja 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan arvonlisäverolain (1501/1993) 32 §:n 2 momentti ja 33 §:n 2 momentti,  
sellaisina kuin ne ovat, 32 §:n 2 momentti laissa 1301/2003 ja 33 §:n 2 momentti laissa  
1061/2007, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

#### 32 §

#### 32 §

Kiinteistön omistajan tai haltijan ei ole suoritettava veroa, jos:

- 1) hän käyttää kiinteistöä pääasiallisesti asuntonaan; tai
- 2) hänen kalenterivuoden aikana suorittamistaan kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluihin eivät ylitä 35 000 euroa.

Kiinteistön omistajan tai haltijan ei ole suoritettava veroa, jos:

- 1) hän käyttää kiinteistöä pääasiallisesti asuntonaan; tai
- 2) hänen kalenterivuoden aikana suorittamistaan kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluihin eivät ylitä 50 000 euroa.

#### 33 §

#### 33 §

Veroa ei suoriteta itse suoritetun rakentamispalvelun 1 momentissa tarkoitettua omasta käytöstä palkkakustannusten ja niihin liittyvien sosiaalikulujen osalta, jos:

- 1) kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset eivät ylitä 35 000 euroa; ja

- 2) elinkeinonharjoittaja ei ole myynyt rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittanut 31 §:n 1 momentissa tarkoitettua toimintaa rakentamispalvelun suorittamisen aikana.

Veroa ei suoriteta itse suoritetun rakentamispalvelun 1 momentissa tarkoitettua omasta käytöstä palkkakustannusten ja niihin liittyvien sosiaalikulujen osalta, jos:

- 1) kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset *sosiaalikuluihin* eivät ylitä 50 000 euroa; ja

- 2) elinkeinonharjoittaja ei ole myynyt rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittanut 31 §:n 1 momentissa tarkoitettua toimintaa rakentamispalvelun suorittamisen aikana.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

*Lakia sovelletaan sellaisiin rakentamispalveluihin ja muihin kiinteistöhallintapalveluihin, jotka suoritetaan lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen.*