

Markkula ym.: Ehdotukset laeiksi tuloverolain ja verotuslain muuttamisesta

Eduskunnalle

ALOITTEEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Aloitteessa ehdotetaan säädettäväksi lait tuloverolain ja verotuslain muuttamisesta. Nämä lainmuutokset ovat välttämättömiä, jotta asuintaloyhteisöt voisivat kerätä omia varoja omistamiensa tai hallitsemiensa kiinteistöjen kunnossapidosta ja parannuksista huolehtiakseen ja näin myös vähentääkseen vieraan pääoman tarvetta tai kokonaan poistaakseen sen tarpeen, jolloin omalla tulorahoituksella voitaisiin kustantaa rakennuksen korjaustarve ja muu kunnossapito.

Vastikään julkaistujen tutkimusten mukaan suuruudeltaan jo noin 2—3 markan neliöltä kuukaudessa säännöllinen kerääminen riittäisi rahoittamaan rakennuksen koko korjaustarpeen ja muun kunnossapidon 35 vuoden ajan. Tällainen varojen keruu ja siten myös suunnitelmallinen kunnossapito ei kuitenkaan asuinyhteistöjen verotusta koskevien säännösten vuoksi ole tällä

hetkellä mahdollista. Ensin mainittu lainmuutos on tarpeen asuintaloyhteistöjen vapauttamiseksi verosta, jota muutoin olisi suoritettava asuin-kiinteistöjen tai -rakennusten hankinnasta ja niissä asumisesta aiheutuneiden tai aiheutuvien menojen kattamiseksi kerätystä tulosta. Jälkimmäisellä lainmuutoksella järjestettäisiin tälle verovapaudelle asetettujen edellytysten toteutumisen tarpeellinen seuranta ja valvonta.

Aloitteessa ehdotetut muutokset koskisivat asuintaloja, joiden omistaja on oikeushenkilö. Muutokset ovat välttämättömiä myös siksi, että lähiöparantaminen saataisiin kunnolla käyntiin.

Aloitteessa ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan niin pian kuin ne on hyväksytty ja vahvistettu. Lakeja pitäisi voida soveltaa jo vuodelta 1994 toimitettavassa verotuksessa.

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Nykyinen tilanne

Asuntokannastamme, joka koostuu noin 2 230 000 asunnosta, on rivitaloasuntoja noin 260 000 ja kerrostaloasuntoja noin 950 000. Viimeksi mainitusta määrästä yli 70 % sijaitsee 20—30 vuotta sitten rakennetuissa lähiöissä. Vuosina 1960—1970 rakennettujen kerrostalojen korjaustarve on osoittautunut huomattavammaksi kuin on osattu odottaa. Muutama vuosi sitten

korjaustarpeen katsottiin olevan vuosittain jo noin 70 000 asuntoa. Korjaus- ja uudenaikaistamistarpeen katsotaan myös kasvavan vuosi vuodelta koko 1990-luvun ja olevan jo erittäin vaativaa vuoteen 2000 tultaessa, jos korjaustoimintaa ei saada käynnistetyksi sitä ennen. Nimittäin mitä pitempään korjaukset jätetään tekemättä, sitä vaikeammiksi ja vaativammiksi ne näyttävät myös tulevan. Kun korjaustarve jo nyt on huomattava ja edelleen kasvaa korjaustoimien lykkäämisen vuoksi, se muodostuu myös huomattavaksi taloudelliseksi rasitukseksi sekä yhteiskun-

nalle että asuintaloyhteisöille ja asukkaille itselleen. Jos asuintaloyhteisöt joutuvat rahoittamaan tarpeelliset korjaus- ja parannustyöt pääosin vieraalla pääomalla, lykkäytyvät välttämättömätkin korjaustyöt jo sen johdosta, että korjauksista johtuvat kustannukset muodostuisivat asukkaille — niin nykyisille kuin tulevillekin — liian korkeiksi, ja niinpä ne usein jäävät tekemättä. Asuintaloyhteisöjen tulisi voida rahoittaa tällaisia töitä myös omalla tulorahoituksellaan entistä enemmän ja jopa kokonaan. Tämän vuoksi asuintaloyhteisöjen tulee voida näyttää ylijäämää, jotta ne voisivat rahastoida tulevia korjauksia ja uudistuksia varten, joutumatta näistä tuloistaan veroseuraamusten alaiseksi.

Tällä hetkellä asuintaloyhteisöt ovat voineet tasata tulostaan ja myös kerätä etukäteen varoja asuinrakennuksensa rakentamista, käyttöä, huoltoa ja korjausrakentamista sekä asuinrakennukseensa liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten muodostamalla asuintalovarauksen. Asuintalovarauksen avulla ei kuitenkaan voida riittävässä määrin kerätä niin huomattavien korjaus- ja uudenaikaistamistoimien edellyttämää omarahoitusosuutta kuin näköpiirissä oleva korjaus- ja uudistamistyö vaatii tullakseen toteutuksi.

Toinen keino, jolla asuintaloyhteisöt ja niidenomaan asunto-osakeyhtiöt ovat nykyisin voineet kerätä varoja korjausten rahoittamiseen ilman tuloveroseuraamusta, on rahastointi. Rahastointi perustuu lähinnä verotuskäytäntöön ja siihen, että rahastosuorituksia pääomasijoituksina ei ole pidetty yhtiön veronalaisena tulona. Edellytyksenä kuitenkin on ollut, että rahastoa kartutetaan yhtiökokouksen päätöksin sen tilivuoden kuluessa, jonka aikana kertyvistä yhtiövastikkeista on kysymys. Rahastointia ei siten ole voitu suorittaa enää tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä. Rahastoitava summa on myös käytettävä suunniteltuun hankkeeseen 2—5 vuoden kuluessa rahastoinnista. Maksimiaika on vaihdellut verotoimistoittain. Rahastoinnin suurin ongelma on siten siinä, että verovapauden edellytyksenä on rahastoitujen varojen käyttäminen aktivoitaviin perusparannuksiin tai suurehkoihin korjausmenoihin tai tällaisista menoista aiheutuvien velkojen maksamiseen. Näin ollen yhtiöllä on pitänyt olla tiedossa laaja tuleva korjaus- ja kunnostushanke, ennen kuin rahastointi on katsottu mahdolliseksi.

Osakkeenomistajan kannalta rahastoinnissa on kuitenkin ongelmana myös se, että huoneis-

ton vuokrannut osakas ei vuokratuloistaan voi vähentää pääomasijoituksia eli rahastosuorituksia. Tästä syystä yhtiöissä, joissa on paljon vuokralle annettuja huoneistoja, halukkuus rahastointiin on ollut varsin laimeaa.

Mikäli asuintaloyhteisöt vapautettaisiin asuinkiinteistöjen ja -rakennusten ja niissä asumisesta aiheutuvien menojen kattamiseksi kerätyistä varoista muodostuvan tulon perusteella suoritettavasta verosta, ne voisivat periä korjauksia varten kerättävät varat joko rahastomalla ne tai näyttämällä ylijäämää, joka sitten käytettäisiin tuleviin korjauksiin ja perusparannuksiin sekä muuhun kunnossapitoon. Osakkeille ja osakkeiden hankinnasta kiinnostuneille voitaisiin myös antaa tieto ennakkoon säästetyistä varoista isännöitsijäntodistuksessa, johon otettaisiin maininta huoneistovastikeperusteen mukaan ennakkoon säästetystä vastiketulosta ja huoneiston osuudesta siitä. Mikäli varat kerättäisiin ylijäämää käyttämällä, voitaisiin isännöitsijäntodistuksessa näyttää huoneistokohtainen osuus ylijäämästä, joka on tarkoitus käyttää tulevia korjauksia, perusparannuksia ja muuta kunnossapitoa varten.

Koska asuintaloyhteisöillä ei ole tällä hetkellä kunnollista mahdollisuutta varautua ja kerätä etukäteen omia varoja suurehkojen korjaus- ja uudenaikaistamistöiden rahoittamiseksi, aloitteessa ehdotetaan, että tämä tehdään mahdolliseksi. Nykyinen asuintaloyhteisöjä koskeva verotus nimittäin, paitsi vaikeuttaa korjaus- ja uudistamistöiden suunnittelua, myös pakottaa rahastojen ja varausten liian nopeaan purkamiseen, mistä johtuu, ettei omia varoja saada riittävästi kerätyksi. Tämä kierre johtaa myös lainarahan käyttöön, minkä johdosta korjaukset ja uudistukset myös tulevat kalliimmiksi kuin ne olisivat tulleet, jos ne olisi voitu nykyistä enemmän rahoittaa kokonaan tai osittain omin varoin. Tämä tilanne aiheuttaa myös sen, että asuintaloyhteisöt eivät myöskään voi käyttää suhdannevaihteluita hyväkseen.

Vastikään julkistettujen tutkimusten mukaan (Asuintaloyhteisöjen korjaamisen ja kunnossapidon ennakkorahastointimalli, Suomen Kiinteistöliitto ry:n julkaisu, 1994, ja Kunnossapidon ennakkorahastointimalli, Oulun yliopiston rakentamislaboratorion julkaisu n:o 54, Oulu 1994) voidaan koko korjaustarve ja kunnossapito, mukaan lukien suurehkot peruskorjaukset, noin 35 vuoden aikana rahoittaa keräämällä säännönmukaisesti vastikkeissa, vuokrissa tai käyttövastikkeissa tätä varten varoja. Vaaditta-

va summa on noin 2—3 markkaa neliöltä kuukaudessa tai jaksetettuna kymmenvuotiskausille ensimmäisenä jaksone noin 0,50 markkaa neliöltä kuukaudessa ja toisena ja kolmantena jaksone noin 2 markkaa neliöltä kuukaudessa riippuen talon rakenteista, varustetasta ja kunnosta. Jos kerättävät varat rahastoidaan, voidaan, korjaus- ja kunnossapitotoimet mukaan lukien, suurehkot peruskorjaukset rahoittaa kokonaan omalla tulorahoituksella ja siis ilman vieraan pääoman tarvetta, jos tällaisia varoja ylipäättään voitaisiin ilman veroseuraamuksia perä ja siis olla luke-matta niitä asuintaloyhteisön veronalaisiksi tuloiksi.

Valtion asuntolainoittama asuintalokanta on myös huomattava. Se on korjaus- ja uudistamistarpeessa siinä missä muukin samanaikainen asuinrakennuskanta. Sen lainaehdoista johtuu, että tiettyssä vaiheessa lainanlyhennykset ylittävät selvästi poistot. Ellei vahvistettu tappio riitä tämän kauden yli, joutuvat tällaiset yhteisöt näyttämään voittoa ja maksamaan siitä veroa. Uudessa yhtenäislainajärjestelmässäkin on tämä ongelma, ja tähän tilanteeseen joudutaan jo noin 20 vuoden kuluttua lainan nostamisen jälkeen.

1.2. Aloitteessa ehdotetut muutokset tuloverolakiin

Asuintaloyhteisöjen vapauttamiseksi asuin-kiinteistöjen tai -rakennusten hankkimisesta ja niissä asumisesta aiheutuvien menojen kattamiseksi kerätystä varoista muodostuvan tulon perusteella suoritettavasta verosta aloitteessa ehdotetaan, että tuloverolain 20 §:n 1 momenttiin lisätään uusi 4 kohta ja uusi 3 momentti, joissa tämä verovapaus todetaan ja samalla myös määritellään verovapaudelle asetettavat edellytykset.

Asuintaloyhteisöillä on asumisesta aiheutuvien menojen kattamiseksi yleensä tuloja yhtiö-vastikkeina, vuokrina, käyttövastikkeina taikka asumisoikeustaloja omistavilla yhteisöillä vielä asumisoikeusmaksuina, jotka sijoitetaan asumisoikeustalon rakentamiseen tai hankintaan. Tämän lisäksi asumispalveluja on voitu antaa myös erillistä korvausta vastaan. Tällaisia korvauksia voivat olla saunamaksut, vesimaksut, mankelin ym. käyttömaksut jne. Asuintaloyhteisöillä voi asumisesta johtuvina tuloina kertyä vastikkeiden lisäksi lainanlyhennyksiä ja korkotuloja, jos edellä tarkoitettut varat on esimerkiksi talletettu. Kiinteistönpitoon kuuluvat nykyään myös erilaiset vakuutukset ja niiden maksut, joten tuloina

voi kertyä myös vakuutusmaksujen palautuksia tai vakuutuksista saatuja korvauksia. Jos asuintaloyhteisöllä ei ole muunlaisia tuloja eikä yhteisö jaa osakkailleen tai jäsenilleen osinkoa tai muuta hyvitystä, voidaan perustellusti katsoa, että näin kertyneet varat tulevat käytetyksi asumisen sekä asuintaloyhteisön omistamien kiinteistöjen ja rakennusten hyväksi. Niinpä aloitteessa ehdotetaan tulon perusteella suoritettavasta verosta vapautumisen edellytykseksi, ettei yhteisöllä ole muita kuin edellä tarkoitettuja tuloja ja ettei osakkaille tai jäsenille jaeta osinkoa tai muuta hyvitystä sekä että huoneistojen pinta-alasta vähintään puolet on asuinkäytössä. Aloitteen ehdotusten ulkopuolelle jäisivät siten asuintalot, joiden omistajana on luonnollinen henkilö. Vaatimuksella, että talonomistajan tulee olla oikeushenkilö, halutaan varmistaa verovapauden edellytysten toteutumista.

Tuloverolain 20 §:n rakenteesta johtuen asuintaloyhteisöjen edellä tarkoitettujen tuloverovapauden edellytyksistä ehdotetaan säädettäväksi siten, että 1 momenttiin lisätään uusi 4 kohta, jossa määritellään em. tulon perusteella mahdolliset verovapaat yhteisöt omistusmuodon mukaan. Pykälään lisättäväksi ehdotetussa 3 momentissa määritellään ne muut edellytykset, jotka tuloverovapauden saamiseksi olisi muutoin tarpeen asettaa.

Aloitteen mukaan em. tulon perusteella verovapaita tulisivat olemaan säännönmukaisesti kaikki asuintaloyhteisöt, niin asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöosakeyhtiöt — ovatpa niiden omistamissa taloissa sijaitsevat huoneistot sitten osakkeenomistajien tai yhtiön tai osakkeenomistajien vuokralaisten hallinnassa — sekä muut yhteisöt, kuten asumisoikeustalot sekä säätiöiden ja muiden yhteisöjen omistamat talot, jos ne myös täyttävät mainitut edellytykset. Valtaosa suomalaisista asuu sellaisessa hallinta- ja omistusmuodossa, jota nämä ehdotukset koskisivat. Yhteisöt, jotka omistavat nämä asunnot, yleensä vuosittain myös täyttäisivät nämä tuloverovapaudelle asetettavaksi ehdotetut edellytykset.

Mikäli edellä tarkoitettujen asuintaloyhteisön omistus- ja hallintamuotoa koskeva lainsäädäntö sallii ja yhteisö harjoittaa sellaista toimintaa, josta sillä on muuta kuin edellä tarkoitettua talojen rakentamisesta tai hankkimisesta taikka asumisesta ja asumispalveluista asukkailleen aiheutuneita menoja ja niiden perimiseksi kerättyjä varoja tai näiden varojen korkotuottoja, se olisi näistä tuloistaan verovelvollinen. Jos siis yhteisö harjoittaisi esimerkiksi varsinaista liiketoimintaa

tai tuottaisi asumispalveluja myös muille asuintaloyhteisöille, ei verovapaus koskisi tällaisia tuloja. Jos asuintaloyhteisö keräämistään varoista jakaisi osinkoa tai muuta hyvitystä osakkeenomistajilleen, ei yhteisö ehdotuksen mukaan täyttäisi verovapaudelta vaadittavia edellytyksiä siinäkään tapauksessa, että tulot muodostuisivat vain asuinkiinteistöjen tai -rakennusten ja niissä asumisesta aiheutuvien menojen kattamiseksi asumisoikeusmaksuina, vastikkeina, käyttövastikkeina tai vuokrina tai muina korvauksina suoritetuista tai tällaisten varojen korkoina kertyneistä varoista. Tällaiset tulot olisivat siten veronalaisia. Asuintaloyhteisöillä kuitenkin vain harvoon on tai edes voi olla tämänlaatuista voittoa tuottavaa toimintaa, ja jos on, sitä varten perustettaneen oma yhtiö tai muu yhteisö, jonka osakkaana tai jäsenenä asuinyhteisökin on.

1.3. Aloitteessa ehdotetut muutokset verotuslakiin

Asuintaloyhteisöjen aloitteessa tarkoitettulle tuloverovapaudelle asetettujen edellytysten seuranta ja valvonta ehdotetaan järjestettäväksi siten, että verotuslain 33 §:ään lisätään uusi 4 momentti. Pykälässä säädetään nyt velvollisuudesta antaa veroilmoitus tai muu verottajan vaatima selvitys, jos yhteisö on tulon tai varallisuuden perusteella suoritettavasta verosta vapaa. Ehdotettu säännös sopii siten sisältönsä puolesta tähän pykälään. Pykälään lisättäväksi ehdotetun 4 momentin johdosta pykälän nykyinen 4 momentti siirtyisi 5 momentiksi.

Aloitteessa ehdotetun 4 momentin mukaan tulon perusteella suoritettavasta verosta vapaa asuintaloyhteisö olisi velvollinen toimittamaan verotoimistolle tilinpäätöksensä tai antamaan muun verottajan vaatiman selvityksen.

Tällainen muu selvitys voisi koskea muun muassa sitä, miten ja mihin asuintaloyhteisö aikoo keräämänsä varat käyttää. Lisäksi on otettava huomioon, että asuintaloyhteisöt eivät yleensä niitä itseään koskevan yhteisölain johdosta voi kerätä varoja mihin tarkoitukseen hyvänsä. Näiden tietojen mukaan verottaja voisi tarkistaa tuloverovapaudelle asetettujen edellytysten olemassaolon ja myös laskea asuintaloyhteisön osakkeiden verotusarvot, jos yhteisö on asunto- tai osakeyhtiömuotoinen. Tilinpäätöstiedot olisi toimitettava samassa ajassa kuin mitä yhteisön on noudatettava antaessaan veroilmoituksen. Asetuksella ehdotetaan voitavan tarkemmin sää-

tää siitä, miten yhteisön tulee toimittaa verottajan mahdollisesti vaatima muu selvitys aloitteensa ehdotetun tuloverovapauden edellytyksistä.

2. Aloitteen taloudelliset vaikutukset

Elinkeinoverotilastoissa asuntoyhteisöihin on tilastoitu asunto-osakeyhtiöitten lisäksi myös keskinäiset kiinteistöyhtiöt. Näin käsitetyt asuntoyhteisöt ovat vuonna 1991 maksaneet valtion tuloveroa noin 35 miljoonaa markkaa, kunnallisveroa 195 miljoonaa markkaa ja kirkollisveroa 14 miljoonaa markkaa, mutta vuonna 1992 valtionveroa enää noin 25 miljoonaa markkaa, kunnallisveroa noin 210 miljoonaa markkaa ja kirkollisveroa noin 15 miljoonaa markkaa. Vuoden 1993 verotustietoja ei vielä ole saatavissa, mutta kiinteistöveron voimaan tultua muun muassa kunnallinen harkintaverotus eräiden muiden verojen ja veronluonteisten maksujen lisäksi poistui, mistä seurannee, että asuntoyhteisöjen tuloistaan maksamat verot ovat jo vuonna 1993 huomattavasti alhaisempia kuin niiden edellisinä vuosina maksamat verot. Ehdotettu asuintaloyhteisöjen tuloverovapaus luonnollisesti vähentäisi valtion, kuntien ja seurakuntien verotuloja poistaen tulon perusteella suoritettavat verot mahdollisesti kokonaan. Toisaalta on kuitenkin otettava huomioon myös, että veroilmoitusten teon asuintaloyhteisöille aiheuttamien kulujen arvioidaan olevan vuosittain noin 25—30 miljoonaa markkaa, joka summa vastaavasti säästyisi. Verottajan käsittelykustannusten on jo asunto-osakeyhtiötyyppisten omistajien osalta arvioitu olevan vuosittain noin 10 miljoonaa markkaa. Ehdotettu uudistus siten vähentäisi verotuloja, mutta vähentäisi myös verotuksesta aiheutuvia kuluja niin verohallinnossa kuin asuintaloyhteisöissäkin. Yhteisvaikutuksiltaan ehdotuksen välittömien nettovaikutusten arvioidaan siten merkitsevän säästöä.

Aloitteen merkittävimmät kustannusvaikutukset kohdistuisivat kuitenkin itse asuintaloyhteisöihin, jotta niiden korjaus- ja kunnostussuunnittelu, töiden toteutus ja varojen kerääminen voisivat muodostua pitkäjänteisiksi. Korjauksia ja uudenaikaistamistöitä on voitava entistä enemmän ja jopa kokonaan rahoittaa omalla tulorahoituksella, jolloin vieraan pääoman tarve myös vähenee tai poistuu kokonaan. Korjaus- ja kunnossapitotyöt tulisivat näin myös halvemmiksi ja oikea-aikaisiksi ja asuintaloyhteisöt voi-

sivat siirtyä kaikinpuoliseen järkevään kiinteistönpitoon. Korjaus- ja kunnostustöiden sekä kiinteistöjen uudenaikaistamisen toteuttamisessa tämänlaatuisella muutoksella on myös tuntuva valtiontaloudellisia vaikutuksia siinä mielessä, että asuintaloyhteisöjen omistamiin rakennuksiin on sitoutunut huomattava kansallisarallisuus, joka korjaus- ja kunnostustöiden laininlyöntien johdosta uhkaa rappeutua ja jonka välttämättömiinkään korjaus- ja uudenaikaistamistöihin ei julkisen sektorin varoja näytä olevan riittävässä määrin osoitettavissa tämän kehityksen kääntämiseksi. Asuintaloyhteisöjen vapautaminen asuinkiinteistöjen ja -rakennusten hankinnasta ja niissä asumisesta aiheutuvien menojen kattamiseksi kerätyistä varoista muodostuvan tulon perusteella suoritettavasta verosta merkitsisi siten keskeistä muutosta tämän kehityksen pysäyttämiseksi. Tämä suunnanmuutos on nyt saatava aikaan.

Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaikutukset kohdistuvat etupäässä verohallintoon ja asuintaloyhteisöihin ja ovat luonteeltaan lähinnä työtä vähentäviä ja muuttavia kuin lisääviä. Henkilöstölisäyksiä ei siten ilmeisestikään tarvita. Aloitteessa ehdotetuista muutoksista johtuva koulutus- ja tiedottamistarve on kyllä huomattava, mutta sekin voitaneen hoitaa nykyisin organisaatioin ja voimavaroin.

3. Asian valmistelu

Hallitus on kuluvaan vuoden tulo- ja menoarvioesityksen käsittelyn yhteydessä vuonna 1993 ilmaissut periaatteellisen kantansa, jonka mukaan asuintaloyhteisöt tulisi vapauttaa tulon perusteella suoritettavasta verosta. Tätä tarkoittavaa hallituksen esitystä ei kuitenkaan ole eduskunnalle vielä annettu.

4. Lakikohtaiset perustelut

4.1. Laki tuloverolain muuttamisesta

Aloitteessa ehdotettu muutos on tarpeen, jotteivät normaalisti vain asumisesta tulonsa saavat asuintaloyhteisöt joutuisi tulostaan verolle. Muutos on välttämätön myös siksi, että asuintaloyhteisöjen tulee voida tilinpäätöksessään näyttää voittoa, jotta ne pystyvät keräämään rahas-

toja ja siis tarvittavaa omarahoitusosuutta rahoittaakseen omistamiensa talojen kunnossapidon ja uudenaikaistamistyöt. Lähiöparannuksesta on turha puhua, jos asuintaloyhteisöt eivät saa keinoa, joka parantaa niiden mahdollisuuksia rahoittaa korjauksia ja parannustöitä omalla tulorahoituksellaan tai antaa mahdollisuuden rahoittaa koko kunnossapidon suurehkoine korjauksineen omalla tulorahoituksella.

Säännös on rakennettu siten, että se kattaa kaikki asuintaloyhteisöt, jotka ovat yhteisömuotoisia ja joissa taloyhtiön menot ja tulot muodostuvat asumisesta. Jos taloyhtiöllä on siten muita tuloja tai se jakaisi osinkoa tai muuta hyvitystä omistajilleen tai vastaaville, se maksaisi tuloistaan veroa samojen edellytysten mukaan kuin nytkin.

Asunto-osakeyhtiölaki, huoneenvuokralaki ja asumisoikeusasunnoista annettu laki sekä aravavuokralojen osalta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettu laki määrittelevät asumisesta säännönmukaisesti suoritettavan vastikkeen, vuokran ja käyttövastikkeen perusteen. Jos yhteisö käyttää nämä varat ja asumisoikeusmaksut, jotka jo sijoitetaan talon rakentamiseen tai hankintaan tai asumisesta aiheutuvien menojen kattamiseen, eli yhteisö ei jaa voittoa tai muuta hyvitystä osakkailleen tai jäsenilleen, ei tuloverovapauden antamista enää voida kieltää vetoamalla veronkiertoon tai muunlaiseen vastaavaan ilmiöön.

Säännökset on laadittu siten, että niitä ei ole tarpeen muuttaa, kun asumisoikeusyhdistyksiä koskeva hallituksen esitys (HE 16) hyväksytään.

Asuintalovarausmahdollisuus on säilytettävä niitä asuintaloja omistavia yhteisöjä varten, joilla on veronalaista tuloa. Asuintalovaruksen muodostamista koskevia muutoksia (neliökohtaisen maksimivaruksen määrän nosto, minimivaruksen lasku) on syytä kuitenkin harkita ja myös säätää sovellettavaksi vuodelta 1994 toimitettavassa verotuksessa, jotta myös tällaisten yhteisöjen korjaus- ja kunnossapitotedellytyksiä parannettaisiin.

4.2. Laki verotuslain muuttamisesta

Verottajan valvontamahdollisuuksista ja -oikeudesta säädettäisiin verotuslain 33 §:ssä, jossa vastaavat tämänlaiset valtuudet on annettu.

5. Voimaantulo

Aloitteessa ehdotetut lait olisi saatava voimaan niin pian kuin ne on hyväksytyt ja vahvistettu. Niitä pitäisi voida soveltaa jo vuodelta 1994 suoritettavassa verotuksessa.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että Eduskunta hyväksyisi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

tuloverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään 30 päivänä joulukuuta 1992 annetun tuloverolain (1535/92) 20 §:n 1 momenttiin uusi 4 kohta sekä 20 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

20 §

Tuloverosta vapaat yhteisöt

Tulon perusteella suoritettavasta verosta ovat vapaat:

4) asunto-osakeyhtiö, asunto-osuuskunta, asunto-osakeyhtiöstä annetun lain (809/91) 2 §:ssä tarkoitettu osakeyhtiö tai muu vastaava yhteisö taikka vuokratalon tai asumisoikeustalon omistava yhteisö, joka täyttää 3 momentissa mainitut edellytykset.

Edellä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu yh-

teisö on tulon perusteella suoritettavasta verosta vapaa, jos sen huoneistojen pinta-alasta vähintään puolet on asuinhuoneistoja ja jos yhteisöllä verovuonna ei ole muita tuloja kuin tämän lain 53 §:n 3 kohdassa tarkoitettuja asumisoikeusmaksuja, vastikkeita, vuokria ja käyttövastikkeita omistamistaan kiinteistöistä ja näihin liittyviä maksuja sekä korkotuloja ja jos yhteisö ei jaa voittoa tai muuta hyvitystä osakkailleen tai jäsenilleen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 1994. Sitä sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 1994 toimitettavassa verotuksessa.

2.

Laki

verotuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään 12 päivänä joulukuuta 1958 annetun verotuslain (482/58) 33 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 30 päivänä joulukuuta 1974 ja 30 päivänä joulukuuta 1992 annetuilla laeilla (1025/74 ja 1548/92), uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, seuraavasti:

33 §

Tuloverolain 20 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetun yhteisön on siitä huolimatta, että se on mainitun kohdan mukaan tulon perusteella

suoritettavasta verosta vapaa, toimitettava asianomaiselle verotoimistolle tilinpäätöksensä veroilmoituksen jättämiselle muutoin säädettyssä ajassa ja annettava pyydettyä muu selvitys tuloverolain 20 §:ssä mainittujen edellytysten

täyttymisestä, siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 1994. Sitä sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 1994 toimitettavassa verotuksessa.

Helsingissä 23 päivänä kesäkuuta 1994

Hanna Markkula
Kirsti Ala-Harja
Jan-Erik Enestam
Päivi Varpasuo
Väinö Saario
Tuula Linnainmaa
Eva Biaudet
Martti Tiuri
Riitta Jouppila
Lasse Näsi
Ismo Seivästö
Maria Kaisa Aula
Annikki Koistinen
Sirkka-Liisa Anttila
Pekka Viljanen
Henrik Westerlund
Johannes Leppänen
Markku Laukkanen
Tarja Kautto
Hannu Suhonen
Tuija Maaret Pykäläinen
Ulpu Iivari
Armas Komi
Lea Mäkipää
Juhani Alaranta
Ensio Laine
Esko Seppänen
Jaakko Laakso
Raimo Vuoristo
Riitta Myller
Olli Rehn
Pertti Paasio
Juhani Vähäkangas
Kerttu Törnqvist
Sulo Aittoniemi
Kyllikki Muttilainen
Jukka Roos
Timo Kalli
Saimi Ääri
Kalle Röntynen
Timo Laaksonen
Marjatta Vehkaoja
Kari Urpilainen
Esko-Juhani Tennilä
Mikko Rönnholm
Marja-Leena Viljamaa

Pirjo-Riitta Antvuori
Minna Karhunen
Maija Perho-Santala
Leila Lehtinen
Riitta Saastamoinen
Kalevi Lamminen
Margareta Pietikäinen
Ritva Laurila
Jouko Jääskeläinen
Tuula Kuittinen
Tuulikki Ukkola
Kaarina Dromberg
Mirja Ryytänen
Kirsi Piha
Kyösti Virrankoski
Timo Järvilahti
Jarmo Laivoranta
Riitta Kauppinen
Matti Vanhanen
Paavo Nikula
Erja Lahikainen
Tina Mäkelä
Erkki Pulliainen
Heikki Riihijärvi
Pentti Lahti-Nuuttila
Eila Rimmi
Heli Astala
Heikki Rinne
Maija Rask
Sinikka Hurskainen
Tarja Halonen
Aarno von Bell
Arja Alho
Pekka Leppänen
Håkan Malm
Anssi Rauramo
Jukka Gustafsson
Pauli Saapunki
Eeva Kuuskoski
Outi Ojala
Timo Roos
Markku Vuorensola
Marja-Liisa Tykkyläinen
Jarmo Wahlström
Jörn Donner
Anna-Kaarina Louvo

Anneli Taina
Kyösti Toivonen
Irmeli Takala
Oiva Savela
Heikki A. Ollila
Timo Ihamäki
Håkan Nordman
Eeva Turunen
Leea Hiltunen
Helmi Morri
Juha Korkea-
Matti Väistö
Kari Häkämies
Tero Mölsä
Ossi Korteniemi
Rose-Marie Björkenheim
Timo E. Korva
Pekka Rätty
Aino Suhola
Satu Hassi
Johannes Koskinen
Maija-Liisa Lindqvist
Pekka Haavisto
Anna-Liisa Kasurinen
Matti Louekoski
Raila Aho
Iivo Polvi
Matti Vähänäkki
Leena Luhtanen
Pirkko Laakkonen
Martti Korhonen
Asko Apukka
Raimo Vistbacka
Reijo Lindroos
Virpa Puisto
Maunu Kohijoki
Arja Ojala
Jukka Vihriälä
Henrik Lax
Ulla Anttila
Osmo Polvinen
Kari Rajamäki
Jouko Skinnari
Esko Helle
Marjatta Stenius-Kaukonen
Matti Lahtinen

