

LAKIALOITE 165/2006 vp

Laki tuloverolain 47 §:n muuttamisesta

Eduskunnalle

Verohallinnon myyntivoiton verotuksen ohjeiden mukaan oman asunnon myynnistä tai vaihtamisesta saatu voitto on verovapaata tuloa, jos on omistanut luovutettavan huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka rakennuksen vähintään kaksi vuotta ja jos on käyttänyt huoneistoa tai rakennusta omistusaikanaan ennen luovutusta yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan omana tai perheen vakituksena asuntona. Omistusaika lasketaan yleensä ostosopimuksen tekemisestä luovutussopimuksen tekemiseen. Henkilöllä voi kuitenkin olla omistuksessaan useita asuntoja, joita hän on eri aikoina käyttänyt vakituksena asuntonaan siten, että oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttyvät. Verohallituksen ohjeiden mukaan verovapautta koskevia säännöksiä ei sovelleta luovuttajan vapaa-ajan asunnon tai muiden asuntojen luovutuksiin, jos omistaja ei ole käyttänyt asuntoa vakituksena asuntonaan kahta vuotta.

Myyntivoiton voi laskea kahdella tavalla. Sen voi laskea vähentämällä myyntihinnasta ostohinnan ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Tällaisia menoja ovat esim. asuntoa hankittaessa maksettu varainsiirtovero ja myyntikulut (esim. ilmoituskulut ja välityspalkkio). Ostohintaan voidaan lisätä myös omaisuuden perusparrannusmenot, kuten asunnon arvoa parantavat toimenpiteet. Vaihtoehtoisesti myyntivoiton veron voi laskea siten, että vähentää 20 prosenttia myyntihinnasta omistettuaan asunnon alle 10 vuotta ja 40 prosenttia omistuksen kestänyt yli 10 vuotta.

Myyntivoiton veron laskennan perusteet kaipaavat tarkistamista. On useita tapauksia, joissa omistaja on vuosien kuluessa pikkuhiljaa kunnostanut omistamaansa kiinteistöä. Vuosien saatossa kiinteistön arvo on noussut, jopa huomattavastikin. Tehtäessä kunnostusta vähittäin erilaisten hankintojen kuitit eivät välttämättä enää ole tallessa. Useissa näissä tapauksissa kiinteistön myynnin yhteydessä verottaja on määrännyt täysimääräisen myyntivoiton veron ottamatta huomioon perusparrannuksia, jotka ovat johtaneet kiinteistön hinnan nousuun.

On tapauksia, joissa puolueeton viranomaisen, esim. kunnan rakennustarkastaja, on antanut lausunnon kiinteistössä tehdyistä perusparrannuksista ja arvioinut niiden suuruuden. Näissä tapauksissa verottaja on vedonnut kuitenkin siihen, ettei remonttikulujen kuitteja ole ollut liittää veroilmoitukseen. On sangen kohtuuton vaatimus, että kaikenlaiset kuitit olisivat tallessa vuosien jälkeenkin. Tällaisen menettelytavan takia kansalaiset ovat sangen eriarvoisessa asemassa. Joku kunnostuttaa esim. vapaa-ajan asuntonsa urakoitsijalla ja isolla kertainvestoinnilla saaden kaikista hankinnoistaan ja teettämistään töistä muutamia kuitteja lyhyen ajan sisällä. Toiset puolestaan kunnostavat vapaa-ajan asuntoaan pitkän ajan kuluessa tehden osan tai jopa kaiken työn itse ja hankkien tarvikkeita vähitellen tarpeen mukaan, eikä kuitteja ole ymmärretty tallettaa. Verovelvollisten tasavertaisen kohtelun kannalta on ongelmallista, että käytännöt ja verotuskohtelu vaihtelevat paljonkin riippuen veropiiristä.

Myyntivoiton laskennan perusteita tulisi muuttaa siten, että ostohintaan lisättävien perusparannusmenojen arvioimiseksi riittää puolueetoman viranomaisen, kuten kunnan rakennustarkastajan, arvio tehdyistä perusparannuksista, niistä syntyneistä kuluista ja tehdystä työmäärästä.

Edellä olevan perusteella ehdotan,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

tuloverolain 47 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 päivänä joulukuuta 1992 annetun tuloverolain (1535/1992) 47 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 728/2004, seuraavasti:

47 §

Omaisuu­den hankintamenon laskemista koskevia erityisiä säännöksiä

Omaisuu­den hankintameno­on luetaan myös omaisuu­den perusparannusmenot verovelvollisen omistusaikana. Omaisuu­den perusparannusmenot voidaan osoittaa alkuperäisin tosittein tai muulla luotettavalla selvityksellä. Vastikkeetta saadun omaisuu­den hankintamenoksi katsotaan

perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. Hankintameno lasketaan kuitenkin lahjoittajan hankintamenosta, jos lahjansaaja luovuttaa saamansa omaisuu­den ennen kuin lahjoituksesta on kulunut yksi vuosi.

— — — — —
Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20__.

Helsingissä 5 päivänä joulukuuta 2006

Pertti Hemmilä /kok