

Timo Harakka sd ym.

Lakialoite laiksi tuloverolain 48 §:n muuttamisesta

Eduskunnalle

ALOITTEEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Aloitteessa esitetään muutettavaksi tuloverolain 48 §:n oman asunnon verovapaata luovutusta koskevia säännöksiä siten, ettei verovapauden edellytyksenä ole yhtäjaksoinen asuminen. Nykyisen kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisen sijaan verovapauden edellytykset täyttyisivät, kun asuntoa on käytetty omana tai perheen vakituiseena asuntona yhteensä 730 päivän ajan minä tahansa ajanjaksona. Lisäksi määritettäisiin, missä tilanteissa tilapäinen poissaolo asunnosta voidaan rinnastaa vakituiseen asumiseen. Tämän hetkinen sääntely luotiin vuosikymmeniä sitten, eikä se vastaa enää nykyajan vaatimuksia, kun ihmiset liikkuvat aiempaa enemmän ja verkossa käytettävät alustat mahdollistavat asuntojen vaivattoman vuokraamisen tilapäiseen käyttöön. Aloitteen tarkoitus on varmistaa, ettei oman asunnon luovutusvoittoa koskeva sääntely tarpeettomasti rajoita asunnon vuokraamista tilapäisten tai pidempien poissaolojen aikana. Tällä varmistettaisiin asuinhuoneistojen ja asuinrakennusten tehokkaampi käyttö, mikä vähentäisi tilankäyttöön liittyvää painetta erityisesti kaupungeissa. Joustavuus helpottaisi myös tilapäisiä työperäisiä muuttoa, kun asumisen yhtäjaksoisuuden katkeaminen ei loisi kannustetta lykätä muuttoa.

PERUSTELUT

Nykytila

Tuloverolain 48 §:ssä määrätään, milloin oman asunnon voi luovuttaa verovapaasti. Vastaavasti tuloverolain 50 §:n 2 momentin mukaan vastaavat luovutustappiot ovat vähennyskeltottomia. Tuloverolain 48 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan säännös koskee sekä omana asuntona käytetyn osakehuoneiston, asuinrakennuksen että niiden osien luovutusta. Asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytyksenä on, että verovelvollinen tai hänen perheensä on käyttänyt verovelvollisen omistusaikana asuntoa vakituiseen asumiseen yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen luovutusta. Aiempi oma asunto voidaan luovuttaa myöhemmin verovapaasti, kun kahden vuoden yhtäjaksoinen asumisaika on kerran täyttynyt, vaikka siitä olisi myöhemmin muutettu pois pysyvästi.

Säännöksen 2 momentin mukaan rakennukseen rinnastetaan myös rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10 000 neliometriä tai kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruinen. Jos huoneistosta tai rakennuksesta alle puolet on ollut verovelvollisen asuntona, pidetään luovutusvoitosta vain tätä käyttöä vastaavaa osaa verosta va-

Lakialoite LA 53/2018 vp

paana tulona. Säännöksen 3 momentin perusteella verovapaussäätelyä sovelletaan vastaavasti myös asumisoikeuksien luovutuksiin (asumisoikeusasunnot).

Verohallinnon lain tulkinnasta antaman ohjeen (A83/200/2015) mukaan vakituisella asunnolla tarkoitetaan asuntoa, jota käytetään verovelvollisen tai hänen perheensä pääasiallisena asuntona eli kotina. Vakituisen asunnon käsitteen ulkopuolelle jäävät siis niin kutsutut kakkosasunnot, kuten vapaa-ajan asunnot. Yksinäinen henkilö voi samanaikaisesti pitää vain yhtä asuntoa vakituise-
sena asuntonaan. Sen sijaan perheellä voi olla poikkeustilanteissa kaksi vakituista asuntoa esimerkiksi silloin, kun toisella puolisoilla on vakituinen työpaikka ja asunto eri paikkakunnalla kuin missä hänellä on perheensä kanssa yhteinen koti.

Verohallinnon tulkinnan mukaan tilapäinen poissaolo ei katkaise verovapauden edellytyksenä olevaa yhtäjaksoista asumista, jos asunto on poissaolon aikana varattuna verovelvollisen tai tämän perheen käyttöön ja sitä on ainakin jossain määrin tähän tarkoitukseen käytetty. Verohallinnon tulkinnan mukaan yhtäjaksoinen käyttö omana asuntona kuitenkin katkeaa, jos asunto on annettu kokonaan vuokralle tai muutoin ulkopuolisen käyttöön esimerkiksi sukulaiselle (ks. myös KHO 1983-B-II-574).

Verohallinnon tulkinnan vuoksi hyvinkin lyhytaikainen koko asunnon tilapäinen vuokraus johtaa siihen, että yhtäjaksoinen asumisaika katkeaa. Siksi omaa asuntoa ei kannata vuokrata tilapäisten poissaolojen ajaksi, jos yhtäjaksoinen kahden vuoden asumisaika ei ole aiemmin täytty-
nyt. Jopa asunnon luovutus tuttaville tai sukulaisille ilman korvausta voi johtaa asumisajan katkeamiseen, mitä voidaan pitää kohtuuttomana.

Lakialoitteen pääasiallinen sisältö

Aloitteessa esitetään muutettavaksi tuloverolain 48 §:n oman asunnon verovapaata luovutusta koskevia säännöksiä siten, ettei verovapauden edellytyksenä ole yhtäjaksoinen vakituisen asunnon käyttö. Nykyisen kahden vuoden yhtäjaksoisen asunnon käytön sijaan verovapauden edellytykset täytyisivät, kun asuntoa on käytetty omana tai perheen vakituise-
na asuntona yhteensä 730 päivän ajan minä tahansa ajanjaksona. Tämä vastaisi nykyistä kahden vuoden asumisaikaa. Lisäksi määritettäisiin, missä tilanteissa tilapäinen poissaolo voidaan rinnastaa asunnon käyttöön. Omana tai perheen vakituise-
na asuntona käytetyllä ajalla tarkoitettaisiin myös aikaa, jolloin asuntoa ei ole tilapäisen poissaolon vuoksi käytetty asumiseen ja samanaikaisesti enemmän kuin puolet asunnosta ei ole ollut luovutettuna ulkopuolisen käyttöön. Muu kuin pysyvästä muutosta johtuva poissaolo katsottaisiin tilapäiseksi. Poissaoloa ei kuitenkaan katsota tilapäiseksi sen jälkeisinä päivinä, kun se on kestänyt yhtäjaksoisesti enemmän kuin 60 päivää, eikä siltä osin, kun kalenterivuoden aikana kertyneet poissaolot yhteensä ylittävät 60 päivää. Tätä pidempiä poissaoloja voidaan pitää pysyvinä, ja samalla raja kannustaisi asunnon tilapäiseen vuokraukseen pidempien poissaolojen aikana. Asumispäivät alkaisivat kertyä jälleen, kun asuntoon palataan pysyvän poissaolon jälkeen. Lakia sovellettaessa ulkopuoliseen käyttöön luovutetuiksi päiviksi olisi tarkoituksenmukaista katsoa kokonaiset vuorokaudet (24 tunnin jaksot) siten, että alkava vuorokausi katsotaan päiväksi. Esimerkiksi iltapäivästä seuraavaan aamupäivään kestänyt vuokraus katsottaisiin päivän mittaiseksi luovutukseksi ja maanantai-iltapäivästä keskiviikko-aamuun kestänyt vuokraus kahden päivän mittaiseksi.

Lakialoite LA 53/2018 vp

Aloitteen tarkoitus on varmistaa, ettei oman asunnon luovutusvoittoa koskeva sääntely tarpeettomasti rajoita asunnon vuokraamista tilapäisten tai pidempien poissaolojen aikana. Tällä varmistettaisiin asuinhuoneistojen ja -rakennusten tehokkaampi käyttö, mikä vähentäisi tilankäyttöön liittyvää painetta erityisesti kaupungeissa. Joustavuus helpottaisi myös tilapäisiä työperäisiä muuttoja. Oman asunnon luovutusvoittoa koskeva sääntely on luotu vuosikymmeniä sitten, ja sen voidaan katsoa jääneen ajastaan jälkeen, kun ihmiset matkustavat ja liikkuvat yhä enemmän työn perässä.

Lisäksi tilapäisen vuokraamisen markkinat ovat mullistuneet muun muassa alustatalouden myötä, kun kuka tahansa voi vuokrata asuntonsa vaivatta tilapäisen poissaolon ajaksi. Parhaimmillaan alustatalous tehostaa asuntojen, kulkuvälineiden, työkalujen ja raaka-aineiden käyttöä, mikä edistää kestäväää kehitystä ja Suomen raaka-aineomavaraisuutta. Samalla alustatalouden lieveilmiöt edellyttävät sääntelyä, jotta sen parhaat puolet saadaan hyödynnettyä. Tämä edellyttää lainsäädännön kattavaa päivittämistä, mikä tuo samalla alustatalouden veroseuraamukset näkyviksi. Esimerkiksi omaa asuntoa on saatettu vuokrata tilapäisesti tietämättä, että sillä voi olla veroseuraamuksia. Tällä aloitteella osaltaan päivitetään lainsäädäntöä vastaamaan ihmisten oikeustajua ja saatetaan aiemmin ilmoittamattomia tuloja verotuksen piiriin. Tulevaisuudessa on tärkeää kerätä tiedot alustoilta niillä palveluja ja tavaroita välittävien toimijoiden sekä viranomaisten käyttöön, jolloin verotus, vakuuttaminen ja kirjanpito voidaan hoitaa tehokkaammin. Esimerkiksi tiedot tilapäisestä asunnonvuokrauksesta kertyneistä tuloista ja jopa siitä aiheutuneista menoista voitaisiin kerätä alustoilta suoraan viranomaisille, jolloin niitä ei tarvitsisi ilmoittaa erikseen. Jopa verojen periminen vuokratuloista voitaisiin automatisoida.

Sääntelyn joustavoittaminen on perusteltua myös siksi, että nykysääntely ei johda aina oikeudenmukaiseen kohteluun. Jopa vuosikymmenten asuminen samassa asunnossa ei oikeuta myynnin verovapauteen, jos asumisaikaan ei sisälly vähintään yhtä kahden vuoden keskeytyksetöntä jaksoa. Toisaalta yksi keskeytymätön kahden vuoden jakso antaa mahdollisuuden verovapaaseen myyntiin myöhemmin, vaikka asunnossa asuttaisi enää vuosiin sen jälkeen. Muutos tekisi verotuksesta näissä tapauksissa tältä osin tasapuolisempaa, kun esimerkiksi työstä johtuvat toistuvat komennukset muille paikkakunnille eivät johtaisi siihen, että asumisajan laskenta alkaa joka kerta alusta.

Tällä aloitteella on tarkoitus tehdä muutokset ainoastaan oman asunnon luovutusvoiton asumisajan laskentaa koskevaan sääntelyyn. Esimerkiksi asumisajan pituutta ja muita yleisemmin luovutusvoiton veronalaisuutta koskevia kysymyksiä on aiheellista tarkastella laajemman selvitystyön perusteella. Kuten edellä todettiin, luovutusvoiton verotusta koskeva sääntely on luotu vuosikymmeniä sitten eikä sen ajanmukaisuutta ole kaikilta osin tarkasteltu sen jälkeen.

Lakialoitteen taloudelliset vaikutukset

Aloitteella ei olisi suuria vaikutuksia valtion tai kuntien verotuloihin. Se lisäisi hieman asuntojen tilapäistä vuokrausta, mistä voisi kertyä lisää verotuloja. Toisaalta se voisi vastaavasti vähentää esimerkiksi hotellimajoituksen käyttöä. Vaikutus olisi kuitenkin suhteellisen pieni, sillä säännös koskisi vain omistusasuntoja tilanteissa, joissa niissä on asuttu yhtäjaksoisesti alle kaksi vuotta. Muutos voisi myös johtaa siihen, että asunnon luovutusvoitto on verovapaa tai luovutustappio verovähennyskelpoinen tilanteessa, jossa näin ei nyt olisi. Yksittäisissä tilanteissa vaikutus voisi

Lakialoite LA 53/2018 vp

myös olla päinvastainen. Tällaiset vaikutukset ovat kuitenkin todennäköisesti hyvin vähäisiä, sillä ennen kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisajan täyttymistä on aiemmin yleisesti joko pidättydytty luovuttamasta asuntoa ulkopuolisille tai jätetty vuokraus ilmoittamatta viranomaisille. Siksi uudistus voi tuoda jonkin verran aiemmin ilmoittamattomia tuloja verotuksen piiriin. Luovutuksiin liittyvä lisääntynyt joustavuus helpottaisi myös tilapäisiä työperäisiä muuttoja, kun asuminen yhtäjaksoisuuden katkeaminen ei loisi kannustetta lykätä muuttoa.

Lakialoitteen muut vaikutukset

Aloite voi tehostaa asuintilan käyttöä erityisesti kaupungeissa, millä on ympäristön kannalta positiivisia vaikutuksia. Esimerkiksi hotellin sijaan saatetaan valita tyhjillään olevan asunnon vuokraus, jolloin tarve hotellikapasiteetille pienenee.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

tuloverolain 48 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
*muutetaan tuloverolain (1535/1992) 48 §:n 1 momentin 1 kohta sekä
lisätään 48 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1465/1994, 896/2001, 558/2005, 1128/2005, 1218/2006, 1251/2009 ja 1410/2010, uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4—8 momentti siirtyvät 5—9 momentiksi, seuraavasti:*

48 §

Verovapaat luovutusvoitot

Omaisuuksien luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovelvollinen luovuttaa
1) vähintään kahden vuoden ajan omistamansa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai sellaisen rakennuksen tai sen osan, jota hän on omistusaikanaan vähintään 730 päivän ajan ennen luovutusta käyttänyt omana tai perheensä vakituksena asuntona (*oman asunnon luovutusvoitto*);

Oman asunnon luovutusvoittoa koskevia säännöksiä sovellettaessa 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuna vakituksena asuntona käytetyllä ajalla tarkoitetaan myös aikaa, jolloin asuntoa ei ole tilapäisen poissaolon vuoksi käytetty asumiseen ja enemmän kuin puolet asunnosta ei ole ollut luovutettuna ulkopuolisen käyttöön. Poissaoloa ei katsota tilapäiseksi sen jälkeisinä päivinä, kun se on kestänyt yhtäjaksoisesti enemmän kuin 60 päivää, eikä siltä osin, kun kalenterivuoden aikana kertyneet poissaolot yhteensä ylittävät 60 päivää.

Lakialoite LA 53/2018 vp

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Helsingissä 19.10.2018

Timo Harakka sd
Joona Räsänen sd
Suna Kymäläinen sd
Ville Skinnari sd
Pia Viitanen sd
Tarja Filatov sd
Krista Kiuru sd
Riitta Myller sd
Eeva-Johanna Eloranta sd
Katja Taimela sd
Olli-Poika Parviainen vihr
Timo Heinonen kok
Hanna Halmeenpää vihr
Anneli Kiljunen sd
Kari Uotila vas
Li Andersson vas
Elina Lepomäki kok
Sanna Marin sd
Ilkka Kantola sd
Satu Hassi vihr
Johanna Karimäki vihr
Pilvi Torsti sd