

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 120 000 markasta 180 000 markkaan.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu. Lakia sovellettaisiin takautuvasti vuoden 2000 alusta.

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

Kiinteistöhallintapalveluja ovat arvonlisäverolain (1501/1993) 32 §:n 3 momentin mukaan rakentamispalvelut, kiinteistön puhtaanapito ja muu kiinteistöhoito sekä kiinteistön talous- ja hallintopalvelut. Kiinteistöhallintapalveluja ovat siten käytännössä esimerkiksi kiinteistön korjaustyöt, huoneistosiivous 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 erityissääntelyä 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 liikelaitoksia, verottoman kiinteistön vuokraustoiminnan harjoittajia, asunto- ja kiinteistöyhtiöitä, yleishyödyllisiä yhteisöjä ja seurakuntia.

Hallinnollisista syistä kiinteistöhallintapal-

velujen oman käytön verotuksen edellytyksenä on, että omien töiden arvo ylittää tietyin markkamääräisen alarajan. Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotuksen nykyinen alaraja on mitoitettu siten, että verovelvollisuus syntyy, jos kiinteistön omistaja tai haltija on työllistänyt kokopäiväisesti ainakin yhden työntekijän. Arvonlisäverolain 32 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan veroa ei suoriteta, jos kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluihin eivät ylitä 120 000 markkaa. Sosiaalikululla tarkoitetaan palkkakustannuksiin perustuvia julkisoikeudellisia tai sopimuksiin perustuvia maksuja, kuten työnantajan vakuutus- ja sosiaaliturvamaksuja. Markkamääräinen raja on kiinteistön omistaja- tai haltijakohtainen.

Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotuksen alarajaa ei ole tarkistettu arvonlisäverolain voimassaoloaikana. Palkka- ja sosiaalikulujen noustessa verotus on vähitellen käytännössä kiristynyt. Tämä on voinut johtaa siihen, että välttääkseen kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotuksen asuntoyhtiöt ovat luopuneet oman talonmiehen palkkaamisesta ja siirtyneet kiinteistöhuoltopalveluyritysten asiakkaiksi, vaikka talonmiehen toimintaan sinänsä on oltu tyytyväisiä. Tilannetta, jossa yksinomaan verotusssyyt ohjaavat asuntoyhtiön luopumaan oman talonmiehen palkkaamisesta, ei ole pidetty toivottavana.

Lisäksi asuntoyhtiön palveluksessa olevan talonmiehen on yleisesti koettu lisäävän asukkaiden turvallisuuden tunnetta ja parantavan heidän asumisviihtyvyyttään. Nykyisen oman käytön verotuksen alarajan on katsottu vaikeuttavan talonmiehen palkkaamista, koska yhden kokopäivätoimisen henkilön palkkaaminen on tarkoitettu verotettavaksi.

Edellä esitetyn perusteella kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotuksen alarajaa ehdotetaan nostettavaksi siten, että asuntoyhtiöillä olisi mahdollisuus palkata yksi kokopäivätoiminen työntekijä ilman arvonlisäveroseuraamuksia. Verotuksen alaraja ehdotetaan nostettavaksi 120 000 markasta 180 000 markkaan. Asuntoyhtiöiden lisäksi muutos koskisi myös muita kiinteistönomistajia ja -haltijoita.

Arvonlisäverolain 33 §:n mukaan oman käytön veroa suoritetaan kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyvää rakentamispalvelusta silloin, kun elinkeinonharjoittaja myy kiinteistön tai ottaa sen muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön, jos rakentamispalvelun tai kiinteistön hankinnasta on voitu tehdä vähennys tai jos rakentamispalvelu on itse suoritettu vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Oman käytön verotus kohdistuu itse suoritettuihin rakentamispalveluihin vain, jos kalenterivuoden aikana suoritetuista palveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuuluineen ylittävät 120 000 markkaa.

Rakentamispalvelut ovat arvonlisäverolain 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 sosiaalikuuluineen eivät ylitä kalenterivuoden aikana 180 000 markkaa. Myös sellaisen kiinteistön uudisrakennus- tai peruskorjaustyöt, joka vasta myöhemmin siirretään muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön tai myydään, tulisi verottaa samoin perustein. Tämän vuoksi 33 §:n 3 momentissa säädetty itse suoritettujen rakentamispalvelujen oman käytön verotuksen alaraja ehdotetaan vastaavasti nostettavaksi 120 000 markasta 180 000 markkaan.

Lisäksi arvonlisäverolain 33 §:n 3 momentin sanamuotoa tarkennettaisiin siten, että tilanteissa, joissa verovelvollisuusalaraja ei ylity, veroa olisi kuitenkin suoritettava sel-

laisista ostetuista rakentamispalveluista ja rakentamismateriaaleista, joista on tehty vähennys.

2. Esityksen vaikutukset

Tilastokeskuksen palkkarakennetutkimuksessa (Palkkarakenne 1997) on yksityisen sektorin aineistossa luokiteltua palkkatietoa kiinteistöhuoltomiehistä, joita tilastossa on 4 161. Kiinteistötyöntekijäin Liiton jäseninä on noin 3 500 päätoimista talonmiestä, joten Tilastokeskuksen aineistosta valtaosan voidaan arvioida koskevan talonmiehiä. Mainitun tutkimuksen mukaan luokitellussa aineistossa kokopäiväisen työntekijän keskimääräinen kuukausipalkka on vuoden 1997 viimeisellä vuosineljänneksellä 9 300 markkaa. Ansiotason arvioidaan nousevan vuoden 1997 viimeiseltä neljännekseltä 6,5 prosenttia vuoden 1999 loppuun ja 4 prosenttia vuonna 2000. Kun vuositasoon palkkaan lisätään palkan sivukulut lomarahoihin, 180 000 markan vuotuinen verovelvollisuusaraja tekisi mahdolliseksi palkata valtaosa talonmiehistä verovapaasti.

Verorajan nostaminen 120 000 markasta 180 000 markkaan vähentäisi valtion verotuloja noin 40 miljoonaa markkaa vuodessa.

Alarajan nosto saattaisi lisätä jonkin verran työpaikkoja niissä yhtiöissä, joissa kiinteistöhallintapalvelut hoidetaan nykyisin omatoimisesti ilman palkattua työvoimaa. Työvoiman kysyntä voisi myös lisääntyä jonkin verran taloudellisesti tehokkaammin hoidettujen huoltoyhtiöiden palvelujen korvautumisella veroedun turvin itse tuotetuilla palveluilla. Työpaikkojen nettomuutokseen vaikuttaisivat tältä osin olennaisesti tehokkuuserot eri tavoin tuotetuissa palveluissa.

Ehdotetun oman käytön verotuksen alarajan lievän noston ei arvioida aiheuttavan käytännössä merkittäviä kilpailuvääristymiä.

3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä valtiovarainministeriössä.

4. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Velvollisuus suorittaa arvonlisäveroa kiinteistöhallintapalvelun ja itse suoritettun ra-

kentamispalvelun omasta käytöstä määräytyy kalenterivuodelta suoritettujen palkkojen ja niiden sivukulujen perusteella. Lakia ehdotetaan sovellettavaksi takautuvasti kiinteistöhallinta- ja rakentamispalveluihin, jotka suo-

ritetaan tai otetaan omaan käyttöön 1 päivänä tammikuuta 2000 tai sen jälkeen.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

arvonlisäverolain 32 ja 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 30 päivänä joulukuuta 1993 annetun arvonlisäverolain (1501/1993) 32 §:n 2 momentin 2 kohta ja 33 §:n 3 momentti seuraavasti:

32 §

Kiinteistön omistajan tai haltijan ei ole suoritettava veroa, jos:

2) hänen kalenterivuoden aikana suorittamistaan kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluihin eivät ylitä 180 000 markkaa.

33 §

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

nämä kalenterivuoden aikana suoritetuista rakentamispalveluista aiheutuneet kustannukset eivät ylitä 180 000 markkaa. Markkamääräistä rajaa ei kuitenkaan sovelleta, jos elinkeinonharjoittaja on myynyt rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittanut 31 §:ssä tarkoitettua toimintaa rakentamispalvelun valmistumisajankohtana.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 2000.

Lakia sovelletaan sellaisiin rakentamispalveluihin ja muihin kiinteistöhallintapalveluihin, jotka on suoritettu tai otettu omaan käyttöön 1 päivänä tammikuuta 2000 tai sen jälkeen.

Helsingissä 9 päivänä joulukuuta 1999

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Valtiovarainministeri *Sauli Niinistö*

Laki

arvonlisäverolain 32 ja 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 päivänä joulukuuta 1993 annetun arvonlisäverolain (1501/1993) 32 §:n
 2 momentin 2 kohta ja 33 §:n 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

32 §

Kiinteistön omistajan tai haltijan ei ole suoritettava veroa, jos:

2) hänen kalenterivuoden aikana suorittamistaan kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuuluineen eivät ylitä 120 000 markkaa.

Kiinteistön omistajan tai haltijan ei ole suoritettava veroa, jos:

2) hänen kalenterivuoden aikana suorittamistaan kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuuluineen eivät ylitä 180 000 markkaa.

33 §

Veroa ei myöskään suoriteta itse suoritetun rakentamispalvelun 1 momentissa tarkoitusta omasta käytöstä, jos kalenterivuoden aikana suoritetuista rakentamispalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuuluineen eivät ylitä 120 000 markkaa. Markkamääräistä rajaa ei kuitenkaan sovelleta, jos elinkeinonharjoittaja on myynyt rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittanut 31 §:ssä tarkoitettua toimintaa rakentamispalvelun valmistumisajankohtana.

Veroa ei myöskään suoriteta itse suoritetun rakentamispalvelun 1 momentissa tarkoitusta omasta käytöstä *palkkakustannusten ja niihin liittyvien sosiaalikulujen osalta, jos nämä* kalenterivuoden aikana suoritetuista rakentamispalveluista aiheutuneet kustannukset eivät ylitä 180 000 markkaa. Markkamääräistä rajaa ei kuitenkaan sovelleta, jos elinkeinonharjoittaja on myynyt rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittanut 31 §:ssä tarkoitettua toimintaa rakentamispalvelun valmistumisajankohtana.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
 kuuta 2000.*

Lakia sovelletaan sellaisiin rakentamispalveluihin ja muihin kiinteistöhallintapalveluihin, jotka on suoritettu tai otettu omaan käyttöön 1 päivänä tammikuuta 2000 tai sen jälkeen.