

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asuintalovarauksesta
verotuksessa annetun lain muuttamisesta**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asuintalovarauksesta verotuksessa annettua lakia siten, että asuintaloja ylläpitävän yhteisön verotuksessa vähennettävän asuintalovaruksen enimmäismäärä korotettaisiin 100 markasta 400 markkaan neliömetriltä. Samalla varauksen käyttöalaa laajennettaisiin myös tontin huollosta ja käytöstä johtuviin kustannuksiin. Varauksen tulouttamiseen liittyvästä 30 prosentin korotuksesta luovuttaisiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1992 alusta. Lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 1992 toimitettavassa verotuksessa. Tuloutukseen liittyvästä korotuksesta luovuttaisiin kuitenkin jo vuodelta 1990 toimitettavasta verotuksesta alkaen.

Esitys liittyy valtion tulo- ja menoarvioesitykseen vuodelle 1992 ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

PERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne

Asuntoyhteisö ei normaalisti tavoittele voittoa. Yhteisön tulona kerätään vain menojen kattamiseen tarvittavat varat. Tuloksen tasaaaminen verotusta varten voidaan yleensä hoitaa rakennuksen arvosta tehtäviä poistoja säätelemällä tai rahastoimalla esimerkiksi lainojen lyhennyksiin kerätyt omistajien pääomansijoitukset.

Muun kiinteistöyhtiön kuin keskinäisen kiinteistöyhtiön tilanne poikkeaa muista asuntoyhteisöistä, koska tällaiselta yhtiöltä puuttuvat käytännössä rahastointimahdollisuudet. Yhtiön osake ei oikeuta minkään huonetilan hallintaan, ja tilat yleensä vuokrataan joko osakkaille tai ulkopuolisille. Tällaisia kiinteistöyhtiöitä on noin kolmisen prosenttia 70 000 asuntoyhteisöstämme. Valtion lainoittamat niin sanotut aravavuokrataloyhtiöt ovat usein muita kiinteistöyhtiöitä kuin keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, samoin vapaarahoitteiset vuokrataloyhtiöt. Kun vuokralaisilta kerätyt varat eivät ole omistajien pääomansijoituksia, ne eivät voi

tulla rahastoiduiksi. Esimerkiksi lainan lyhennyksiin kerätyt varat ovat tällöin yhteisön veronalaista tuloa. Jos verotuksessa tehtävät vähennykset eivät riitä tulosta tasaamaan, asuntoyhteisölle kertyy verotettavaa tuloa.

Asuintalovarauksesta verotuksessa annettu laki (846/86) säädettiin aikanaan ratkaisuksi edellä kuvattuun ongelmaan. Laki tuli voimaan vuonna 1986, ja sitä sovellettiin ensimmäisen kerran voimaantulovuodelta toimitettavassa verotuksessa. Laki säädettiin erityisesti arava-vuokratalojen peruskorjaustarpeesta johtuvien ongelmien ratkaisemiseksi, mutta samalla se oli tarkoitettu asuintaloja ylläpitäville muillekin yhteisöille tuloksentasauskeinoksi.

Asuintalovaraus voidaan muodostaa asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta johtuvia, verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten. Varaus tehdään asuintaloja ylläpitävän yhteisön kirjanpidossa viimeistään tilinpäätöksen yhteydessä ja vähennetään yhteisön saman verovuoden verotuksessa, jolloin syntyy varauksen suuruisen verovelka. Varaus on käytettävä menojen

kattamiseen neljän seuraavan verovuoden ku-
luessa. Menot, joiden kattamiseen varausta on
käytetty, eivät ole verotuksessa vähennyskel-
poisia. Jos varausta ei ole käytetty mainitussa
ajassa, se tuloutetaan viran puolesta 30 prosen-
tilla korotettuna sille verovuodelle, jona varaus
viimeistään olisi pitänyt käyttää. Samoin me-
netellään silloin, kun havaitaan, ettei yhteisö
enää omista asuinrakennuksia eikä varausta ole
käytetty. Laki ei koske elinkeinonharjoittajan
vaihto-omaisuuteen kuuluvia asuinrakennuk-
sia.

Asuinalovaruuden enimmäismäärä on 100
markkaa asuinrakennuksen neliometriä koh-
den. Jos yhteisön omistama asuinrakennus on
pienempi kuin 200 neliometriä, asuinalova-
rausta ei voida verotuksessa käyttää. Alle
20 000 markan suuruinen varaus ei ole muu-
toinkin vähennyskelpoinen. Neljältä vuodelta
varauksen enimmäismääräksi voi kertyä 400
markkaa asuinrakennuksen neliometriä koh-
den. Käyttövuoona voidaan tehdä myös uusi
varaus.

Asuinalovaruuden avulla on yleensä voitu
välttää asuntoyhteisön tulovero-ongelmat. Va-
raus on joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta
koettu tarpeelliseksi ja jokseenkin helppokäyt-
töiseksi.

2. Ehdotetut muutokset

Valtion asuntolainoituksessa siirryttiin yhte-
näislainajärjestelmään vuonna 1990. Myös van-
hat rakennukset siirtyvät uuteen järjestelmään,
jossa laina-aika ei ole kiinteä eikä myöskään
korko tai lyhennysprosentti. Yhtenäislaina, jos-
sa lainan lyhennykset painottuvat vasta laina-
ajan myöhemmille vuosille, merkitsee poistojen
ja lainanlyhennysten aikaisempaa vieläkin suu-
rempaa eriaikaisuutta aravavuokrataloissa. Ny-
kyisen suuruinen asuinalovaraus, jota ei ole
lain voimaantulon jälkeen tarkistettu, ei tällöin
enää riitä tulosta tasaamaan. Varauksen määrä
ei riitä myöskään huomattavasti kohonneiden
peruskorjauskustannusten kattamiseen. Asui-
talovaruuden neliometrikohtaista enimmäis-
määrää ehdotetaan sen vuoksi korotettavaksi
400 markkaan. Varauksen enimmäismääräksi
neljältä vuodelta muodostuisi siten 1 600 mark-
kaa asuinrakennuksen neliometriä kohden,
minkä arvioidaan kattavan myös peruskorjaus-
kustannukset tavanomaisissa tapauksissa. Sa-

mallalla varauksen suuruutta koskevan 3 §:n sa-
nontaa tarkistettaisiin.

Peräkkäisinä vuosina tehdyt varaukset käy-
tetään siinä järjestyksessä kuin ne on tehty,
mutta käyttövuodelta toimitettavassa verotuk-
sessa voidaan tehdä myös uusi varaus. Jos
varaus toimii puhtaana tuloksentasauskeinona,
saattaa käyttökohteen valinta ennen peruskor-
jausvaihetta olla kuitenkin aravavuokrataloille
ongelmallista, koska ne eivät voi käyttää va-
rausta muuhun kuin hoitokulujen kattamiseen.
Kun varaus yhtenäislainajärjestelmästä johtuen
joudutaan tekemään määrältään aikaisempaa
suurempaa, olisi tuloutuksen voitava tapahtua
ilman lakiin nyt sisältyvää 30 prosentin korot-
usta. Vuodelta 1986 toimitettavassa verotuk-
sessa ensimmäisen kerran vähennetty varaus on
muutoinkin tällä hetkellä monissa taloyhtiöissä
maksimissaan. Jotta asuinalovaruuden käyttö
yksinkertaistuisi ja varaus toimisi nykyistä
enemmän tuloksentasausvarauksen tapaan, eh-
dotetaan tuloutukseen liittyvästä korotuksesta
luovuttavaksi.

Korotuksesta luopumista ehdotetaan sovel-
lettavaksi takautuvasti siten, ettei varausta
vuodelle 1990 tuloutettaessakaan korotettaisi.

Varauksen käyttökohteena on nykyisin ai-
noastaan rakennus. Tontin hoito- ja käyttöku-
lut eivät kuulu varauksella katettaviin kustan-
nuksiin. Kun käytännössä on varsin vaikea
erotella kustannuksia toisistaan, ehdotetaan,
että varauksen voisi muodostaa myös tonttiin
kohdistuvia verotuksessa vähennyskelpoisia
huolto- ja käyttökustannuksia varten.

3. Asian valmistelu

Asuinalovaruuden käyttöönottoa perus-
korjausvarauksen nimisenä ja käyttöalaltaan
hieman suppeampana ehdotti aikanaan valtio-
varainministeriön asettama vuokraustoiminnan
verotustyöryhmä (Työryhmämuistio 1984:VM
6).

Eduskunta edellytti hyväksyessään vuonna
1989 lain asuntotuotantolain ja eräiden siihen
liittyvien lakien muuttamisesta, että hallitus
pikaisesti valmistelee sellaiset verolakien muu-
tosehdotukset, joiden avulla aravavuokratalo-
jen verotukseen liittyvät, erityisesti poistomah-
dollisuuksia koskevat ongelmat voidaan rat-
kaista.

Myös asunto-olojen kehittämisohjelmassa

vuosille 1991—1995 kiinnitettiin huomiota erityisesti korjausrakentamisen edellytysten kehittämiseen.

Valtiovarainministeriö asetti 26 päivänä helmikuuta 1991 työryhmän, joka sai tehtäväkseen selvittää, miten asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden aika ajoin yhä uudelleen esille tuodut tulovero-ongelmat voitaisiin ratkaista. Lisäksi työryhmän tuli selvittää kiinteistöjen peruskorjaamiseen liittyviä verotusongelmia.

Työryhmä ei kuitenkaan todennut verotuksen aiheuttavan ongelmia tavallisissa asunto-osakeyhtiöissä. Yhtiövastikkeina ja käyttökorvauksina kerätyt tulot ovat niissä yleensä menojen suuruisia. Rahastoinnalla voidaan lisäksi etukäteen kerätä osakkailta varoja peruskorjauksiin. Veroseuraamuksia ei tällöin yleensä ilmene. Veroja maksavat ne yhtiöt, joiden tiloja on muussa kuin asuinkäytössä, koska yhtiöitä voidaan tällöin harkintaverottaa ja toiminta on liiketoiminnan omaista. Veroseuraamuksia oli aiheutunut myös eräille aravavuokrataloyhtiöille sen vuoksi, että asuintalovarausta ei oltu täyteen määrään hyödynnetty. Lisäksi työryhmä totesi valtion uuden yhtenäislainajärjestelmän vaikuttavan siten, että lyhennyksiä varten kerättävät varat lisäävät laina-ajan loppuvuosina veronalaista tuloa niin paljon, ettei etupainoisilla poistoilla voida eliminoida verotettavan tulon muodostusta. Ongelmaksi tilanne muodostuu yleensä aravavuokrataloyhtiöissä, joilla ei käytännössä ole rahastointimahdollisuutta.

Työryhmän käsityksen mukaan asuintalovarausten kehittäminen on hallinnollisesti käyt-

tökelpoisin ja yksinkertainen ratkaisu ongelmiin. Varausta korottamalla voidaan poistaa ennen vuotta 1990 lainoitettujen talojen vero-ongelmat uudessakin lainajärjestelmässä. Myöhemmin lainoitettavien talojen ongelmat ilmenevät vasta noin 25 vuoden kuluttua, mihin ei ole tarkoituksenmukaista pyrkiä vielä tässä vaiheessa varautumaan ainakaan verolainsäädäntöä muuttamalla.

Tähän esitykseen sisältyvät ehdotukset perustuvat työryhmän mietintöön (Työryhmämuistio 1991:VM 13).

4. Voimaantulo ja soveltaminen

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1992 alusta. Sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran mainitulta vuodelta toimitettavassa verotuksessa. Asuintalovarausten tuloutukseen liittyvästä korotuksesta luovuttaisiin kuitenkin jo vuodelta 1990 toimitettavasta verotuksesta alkaen.

5. Säättämisjärjestys

Koska lakiehdotuksessa ei ole kysymys uudesta tai lisätystä verosta, se olisi käsiteltävä valtiopäiväjärjestyksen 66 §:n mukaisessa säättämisjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuintalovarauksesta verotuksessa 28 päivänä marraskuuta 1986 annetun lain (846/86) 1 ja 3 § sekä 6 §:n 1 ja 2 momentti seuraavasti:

1 §

Asuintalovaraus

Tulo- ja varallisuusverolain (1240/88) 4 §:ssä tarkoitettu yhteisö voi vähentää tulostaan valtion- ja kunnallisverotuksessa asuinrakennuksensa rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseensa liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten muodostetun varauksen (*asuintalovaraus*).

3 §

Asuintalovarauksen suuruus

Yhteisön kirjanpidossa viimeistään tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä muodostettavan asuintalovarauksen enimmäismäärä on verovuonna 400 markkaa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Vähempää kuin 200 neliometrillä pinta-alaa vastaava tai 20 000 markkaa pienempi asuintalovaraus ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen.

6 §

Asuintalovarauksen tulouttaminen

Asuintalovaraus, jota ei ole käytetty 4 §:n 1 momentissa mainittuna aikana, luetaan yhteisön tuloksi sinä verovuonna, jonka kuluessa asuintalovaraus viimeistään olisi pitänyt käyttää.

Jos yhteisö puretaan tai jos se lakkaa omistamasta 2 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia, asuintalovaraus luetaan yhteisön tuloksi sinä verovuonna, jona päätös yhteisön purkamisesta on tehty tai sinä verovuonna, jonka päättyessä yhteisö ei enää omista 2 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____
 kuuta 1992.

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 1992 toimitettavassa verotuksessa. Lain 6 §:n 1 momenttia sovelletaan kuitenkin ensimmäisen kerran vuodelta 1990 toimitettavassa verotuksessa.

Helsingissä 13 päivänä syyskuuta 1991

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Valtiovarainministeri *Iiro Viinanen*

Laki

asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asuintalovarauksesta verotuksessa 28 päivänä marraskuuta 1986 annetun lain (846/86) 1 ja 3 § sekä 6 §:n 1 ja 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

1 §

Asuintalovaraus

Tulo- ja varallisuusverolain (1043/74) 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu yhteisö voi vähentää tulostaan valtion- ja kunnallisverotuksessa asuinrakennuksensa rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten muodostetun varauksen (*asuintalovaraus*).

3 §

Asuintalovarauksen suuruus

Yhteisön kirjanpidossa viimeistään tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä muodostettavan asuintalovarauksen enimmäismäärä on verovuonna 100 markkaa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Asuintalovaraus, jonka enimmäismäärä näin laskettuna olisi alle 20 000 markkaa, ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen. Muutoinkaan ei 20 000 markkaa pienempi asuintalovaraus ole vähennyskelpoinen.

6 §

Asuintalovarauksen tulouttaminen

Asuintalovaraus, jota ei ole käytetty 4 §:n 1 momentissa mainittuna aikana, luetaan yhteisön tuloksi 30 prosentilla korotettuna sinä verovuonna, jonka kuluessa asuintalovaraus viimeistään olisi pitänyt käyttää.

Jos yhteisö puretaan tai jos se lakkaa ois- tamasta 2 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia, asuintalovaraus luetaan yhteisön tuloksi 30 prosentilla korotettuna sinä verovuonna, jona

Ehdotus

1 §

Asuintalovaraus

Tulo- ja varallisuusverolain 4 §:ssä (1240/88) tarkoitettu yhteisö voi vähentää tulostaan valtion- ja kunnallisverotuksessa asuinrakennuksensa rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta *sekä asuinrakennukseen- sa liittyvän tontin huollosta ja käytöstä* johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten muodostetun varauksen (*asuintalovaraus*).

3 §

Asuintalovarauksen suuruus

Yhteisön kirjanpidossa viimeistään tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä muodostettavan asuintalovarauksen enimmäismäärä on verovuonna 400 markkaa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. *Vähempää kuin 200 neliometrin pinta-alaa vastaava tai 20 000 markkaa pienempi* asuintalovaraus ei ole *verotuksessa* vähennyskelpoinen.

6 §

Asuintalovarauksen tulouttaminen

Asuintalovaraus, jota ei ole käytetty 4 §:n 1 momentissa mainittuna aikana, luetaan yhteisön tuloksi sinä verovuonna, jonka kuluessa asuintalovaraus viimeistään olisi pitänyt käyttää.

Jos yhteisö puretaan tai jos se lakkaa ois- tamasta 2 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia, asuintalovaraus luetaan yhteisön tuloksi sinä verovuonna, jona päätös yhteisön purkamisesta

Voimassa oleva laki

päätös yhteisön purkamisesta on tehty, tai sinä verovuonna, jonka päättyessä yhteisö ei enää omista 2 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia.

Ehdotus

on tehty tai sinä verovuonna, jonka päättyessä yhteisö ei enää omista 2 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 1992.*

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 1992 toimitettavassa verotuksessa. Lain 6 §:n 1 momenttia sovelletaan kuitenkin ensimmäisen kerran vuodelta 1990 toimitettavassa verotuksessa.
