

Valtiovarainvaliokunnan mietintö n:o 52 hallituksen esityksen johdosta laiksi asuintalovarauksesta verotuksessa

Eduskunta on 19 päivänä syyskuuta 1986 lähettänyt valtiovarainvaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 100 laiksi asuintalovarauksesta verotuksessa.

Hallitus ehdottaa, että asuntopoliittisista syistä säädettäisiin olemassa olevan asuntokannan ylläpitämisen helpottamiseksi ja asuntokannan lisäämiseksi laki asuintalovarauksesta verotuksessa. Tavoitteena on erityisesti aravavuokralojen taloudellisen tilanteen parantaminen sekä peruskorjausten lisääminen yleensä asuntoyhteisöissä. Samalla voidaan ehkäistä nykyisin useissa yksittäistapauksissa esiintyvää verotuksen aiheuttamaa vuokrien korotuspainetta. Lakiehdotus on yleinen ja koskee kaikkia talotyyppejä ja hallintamuotoja.

Lakiehdotuksen 1 momentin mukaan tulo- ja varallisuusverolaissa tarkoitettu yhteisö voi vähentää tulostaan valtion- ja kunnallisverotuksessa asuinrakennuksensa rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten muodostetun varauksen eli asuintalovarauksen. Kunnallisverotuksessa kohdistetaan asuinkiinteistöön harkintaverotus, jos kiinteistön tai huoneistojen pinta-alasta yli 20 prosenttia on muussa kuin asumiskäytössä. Asuintalovarausta, jonka tarkoituksena on tasata pääasiassa asumiskäytössä olevista rakennuksista aiheutuvien menojen lisääntymistä ja siitä johtuvia vuokrien korotuspaineita, ei ehdoteta vähennettäväksi yrityksen mahdollisesti harkinnalla vahvistetusta muusta tulosta. Koska asuintalovarauksen vähentäminen ei ole muutoinkaan vähennyskelpoinen harkinnalla vahvistetusta liikelähteen tulosta, ei asuintalovarausta voida vähentää yrityksen muusta harkinnalla vahvistetusta tulosta.

Lakiehdotuksen 2 §:ssä määritellään asuinrakennus. Sen mukaan asuinrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistojen pinta-alasta vähintään 80 prosenttia käytetään vakituiseen asumistarkoitukseen verovuoden päättyessä.

Huoneistoa katsotaan käytettävän vakituiseen asumistarkoitukseen, jos se on pääasiallisesti tässä käytössä tai jos sitä on alettu rakentaa tähän käyttöön.

Lakiehdotuksen 3 § sisältää säännökset asuintalovarauksen suuruudesta. Yhteisön kirjanpidossa viimeistään tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä muodostettavan asuintalovarauksen enimmäismäärä on verovuonna 100 markkaa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Asuintalovaraus, jonka enimmäismäärä tai tehdyn varauksen määrä olisi alle 20 000 markkaa, ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen. Siten alle 200 m²:n suuruisesta asuinrakennuksesta ei voisi tehdä asuintalovarausta. Lakiehdotuksen 4 §:n mukaan asuintalovaraus on käytettävä lakiehdotuksen 1 §:ssä tarkoitettujen menojen kattamiseen neljän verovuoden kuluessa sen verovuoden päättymisestä, jolta toimitetussa verotuksessa asuintalovaraus on vähennetty. Varausta voidaan lakiehdotuksessa tarkoitetuin edellytyksin käyttää myös muun kuin sen tulolähteen menojen kattamiseen, jota varten varaus on muodostettu. Jos asuintalovarausta on käytetty sellaisen menon kattamiseen, joka verotuksessa vähennettäisiin vuosittain tehtävin poistoin, hyväksytään poistot vain menon ja asuintalovarauksesta sen kattamiseen käytetyn määrän erotuksesta. Uusi asuintalovaraus saadaan tehdä myös sinä vuonna, jona aikaisempaa varausta käytetään tai se tuloutetaan.

Lisäksi lakiehdotukseen sisältyy veroilmoitetuksessa annettavaa selvitystä, asuintalovarauksen tulouttamista sekä asuintalovarauksen huomioon ottamista tappiota vahvistaessa koskevia säännösehdoituksia. Lakia ehdotetaan sovellettavaksi ensimmäisen kerran lain voimaantulovuodelta toimitettavassa verotuksessa. Hallituksen tarkoituksena on, että lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 1986 toimitettavassa verotuksessa.

Valiokunta on käsitellyt hallituksen esitykseen

sisältyvän lakiehdotuksen ja todennut sen tarkoituksenmukaiseksi. Hallituksen esityksen perusteluihin yhtyen valiokunta on päättänyt asettua puoltamaan hallituksen esitykseen sisältyvän lakiehdotuksen hyväksymistä.

Helsingissä 17 päivänä lokakuuta 1986

Valiokunta kunnioittaen ehdottaa,

että Eduskunta päättäisi hyväksyä hallituksen esitykseen sisältyvän lakiehdotuksen muuttamattomana.

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Salolainen, varapuheenjohtaja Muurman, jäsenet Ajo, Joutsenlahti, Koskenniemi, Linna, Malm, Mäki-Hakola,

Poutanen, Rosnell, Sutinen (osittain), Tenhiälä ja Vainio sekä varajäsenet Hietala, Kuusio, Manninen, Piipari, Rusanen, Sasi, Savolainen ja Vepsäläinen.

Vastalauseita

I

Hallituksen esityksen mukaan asuintalovarouksella pyritään aravavuokratalojen verotusongelman ratkaisemiseen ja peruskorjausmahdollisuuksien lisäämiseen asuntoyhteisöissä.

Verotusongelma voitaisiin ratkaista aravavuokrataloissa vapauttamalla valtion tuella sosiaaliin tarkoituksiin rakennetut talot verosta ainakin siltä osin, kun verotettavaa tuloa syntyy poistojen ja lainojen lyhennysten eriaikaisuudesta. Asuintalovaraus voidaan hyväksyä käytettäväksi aravavuokrataloissa edellä mainitun ongelman poistamiseksi ja mahdollisesti peruskorjausten helpottamiseksi sillä ehdolla, että vuokratalon asukkaiden enemmistö kirjallisesti tämän verovuoden aikana hyväksyy tai mahdollinen vuokralaisdemokratiaelin tekee asiasta päätöksen. Tällöin varauksen muodostaminen ja vähentäminen verotuksessa tapahtuisi asukkaiden ehdoilla, kuten omistustaloissa rahastointipäätökset.

Asuintalovarausta ei voida missään tapauksessa hyväksyä otettavaksi käyttöön muissa kuin arava-

vuokrataloissa. Kyseessä olisi vain verohelpotus kovan rahan vuokratalojen omistajille (mm. vakuutusyhtiöille), joka johtaisi vielä vuokrankorotuksiin lähivuosien aikana. Tulontasauskeinona asuintalovaraus antaa mahdollisuus jopa veronkiertoon.

Kovan rahan vuokratalojen säilymistä ja peruskorjausta voidaan tehokkaimmin edistää antamalla kunnille mahdollisuus lunastaa taloja etuosto-oikeudella valtion lainoituksen tuella ja velvoittamalla mm. vakuutusyhtiöt ylläpitämään tietty määrä vuokra-asuntoja yhtiöiden yhteiskunnalliseen vaikutukseen ja varallisuuteen vedoten.

Lakiesityksessä olevien puutteiden korjaamiseksi on ehdotuksen 1 ja 2 § korjattava.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvana:

Laki

asuinalovaruudesta verotuksessa

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Asuinalovaraus

Vuokrataloyhtiö, kunta tai yleishyödyllinen yhteisö omistamansa vuokratalon, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain nojalla valtion lainaa, osalta, voi vähentää tulostaan valtion- ja kunnallisverotuksessa asuintalon rakentamiseen annettujen lainojen lyhennyksistä ja asuintalon peruskorjauksesta johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten muodostetun varauksen (asuinalovaraus).

2 §

Asuinalovaruksen muodostaminen

Asuinalovaraus voidaan muodostaa kirjanpidossa ja vähentää verotuksessa vain, jos arava-vuokratalon asukkaiden enemmistö on kirjallisesti verovuoden aikana tämän hyväksynyt tai asukkaita edustava vuokralaisdemokratiaelin on tehnyt asiasta myönteisen päätöksen.

3—9 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Helsingissä 17 päivänä lokakuuta 1986

Irma Rosnell

Niilo Koskenniemi

Osmo Vepsäläinen

II

Hallituksen esitys sinänsä näyttää tarkoituksenmukaiselta. Kun se kuitenkin saattaa johtaa vuokrien korotuksiin, asumiskustannuksia tulee muilla keinoilla vähentää myös tästä ehdotuksesta riippumatta.

Asumiskustannuksia voidaan oleellisesti vähentää lainajärjestelmää parantamalla.

Ehdotammekin,

että mietinnön perusteluissa lausuttaisiin seuraavaa:

”Valiokunta edellyttää hallituksen ryhtyvän toimiin niin, että asumiskustannuksia alennetaan pidentämällä asuntolainojen laina-aikojä tuntu-vasti nykyisestään ja alentamalla korkotasoa.”

Helsingissä 17 päivänä lokakuuta 1986

Osmo Vepsäläinen

Niilo Koskenniemi

Irma Rosnell

