



Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta sekä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain väliaikaisesta muuttamisesta

VD/5282/03.00.00/2023

PT/JR/MT

Valtiovarainministeriö on pyytänyt 16.8.2023 lausuntoa hallituksen esitysluonnoksesta laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta sekä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain väliaikaisesta muuttamisesta. Lausunto jätetään sähköisessä lausuntopalvelu.fi -palvelussa 20.9.2023 mennessä. Lausuntopyyntö asiakirjoineen löytyy oikeusministeriön lausuntopalvelusta osoitteesta: [Lausunto - Lausuntopalvelu](#).

Lakimuutoksen tavoitteena on muuttaa varainsiirtoverolakia väliaikaisesti siten, että varainsiirtoveroa ei olisi suoritettava, kun kunta tai niin sanottu vapaaehtoinen sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen kuntayhtymä viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa järjestämänsä sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olleen hyvinvointialueelle vuokraamansa kiinteistön tai toimitilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistamalleen yhtiölle sen osakkeita vastaan.

Liiketoimintasiirrossa tapahtuvan kiinteistön tai arvopaperin luovutuksen varainsiirtoverovapautta koskevasta säännöksestä poistettaisiin vaatimus siitä, että luovutuksen tulee tapahtua sellaiselle yhtiölle, joka on perustettu jatkamaan toimintaa.

Varainsiirtoverolain arvopaperin määritelmää muutettaisiin siten, että arvopaperilla tarkoitetaan myös arvopaperin luovutuksen yhteydessä luovutettua lainasaamista, kun suoritus lainasaamisesta tulee arvopaperin luovuttajan hyväksi. Lisäksi lakiin otettaisiin säännökset arvopapereina tapahtuvaan voitonjakoon sovellettavasta käännetyistä verovelvollisuudesta sekä tarkistettaisiin verovelvollisuutta osakeyhtiölain mukaisessa vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyssä.

Elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi väliaikaisesti ottamalla lakiin säännös kunnan ja kuntayhtymän hyvinvointialueille vuokraamien, vastaanottavalle yhtiölle siirtyvien kunnan tuloverotuksessa verovapaan toiminnan käytössä olevien toimitilojen ja muun omaisuuden hankintamenon määräytymisestä vastaanottavassa yhtiössä.

Kunnilta pyydetään lausuntoa siltä osin kuin esitys koskee kuntien ja kuntayhtymien sotekiinteistöjen yhtiöittämisen verovapautta.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Lausunto

Varainsiirtoverovapaus, joka koskisi sosiaali- ja terveydenhuollon (jäljempänä Sote) sekä pelastustoimen (jäljempänä Pela) kiinteistöjen myymistä tai luovuttamista muulla tavalla kunnan omistamalla tai kuntien ja kuntayhtymien yhdessä omistamalle yhtiölle, olisi erittäin tarpeellinen, koska kuntalain kilpailuneutraliteettisäännökset edellyttävät, että kunnat myyvät Soten ja Pelan kiinteistönsä ulkopuolisille tai siirtävät omistamilleen kiinteistöyhtiöille vuoden 2025 loppuun mennessä tai



viimeistään 2026 loppuun mennessä, mikäli hyvinvointialue käyttää oikeuttaan pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa vuodella.

Määräaikaista verovapautta koskevassa esitetyssä varainsiirtoverolain uudessa 43 a §:ssä kuitenkin edellytetään, että soten tai pelan kiinteistön luovutuksen tulee tapahtua kunnan kokonaan omistamalle tai kuntien (kuntayhtymien) yhdessä kokonaan omistamalle osakeyhtiölle yhtiön osakkeita vastaan. Tämä tarkoittaa sitä, että verovapaus ei koskisi kiinteistön luovutusta, mikäli siinä käytettäisiin rahavastiketta.

Käytännössä kaikki lakiluonnoksessa tarkoitetut Soten ja Pelan kiinteistöjen luovutukset tultaisiin tekemään yhden kunnan kokonaan omistamalle kiinteistöyhtiölle. Tällaisessa tilanteessa verovapauden saaminen tarkoittaa tosiasiaassa sitä, että kunta luovuttaa kiinteistön tytäryhtiölleen vastikkeetta. Kunta omistaa jo luovutushetkellä koko luovutuksensaajan osakekannan, joten uusista osakkeista saatava vastike on ainoastaan kirjanpidollinen. Huomattavaa on, että ehdotetussa muodossaan varainsiirtovapauden saaminen edellyttää, että kiinteistöön kohdistuvat velat jäävät luovutuksen jälkeen rasittamaan kunnan taloutta eikä niitä ole mahdollista siirtää kiinteistön luovutuksen yhteydessä tytäryhtiölle.

Esitetyssä muodossaan varainsiirtoverovapaus on merkityksetön, koska kunnilla ei ole tosiallista mahdollisuutta luopua kiinteistöstä vastikkeetta siten, että kiinteistön hankintaan ja korjauksiin otetut velat jäävät edelleen rasittamaan kunnan omaa taloutta. Esitettyä varainsiirtoverolain 43 a §:ää tulisikin muuttaa siten, että se sallisi osakkeita vastaan tehtyjen luovutusten lisäksi myös osaksi tai kokonaan rahavastikkeelliset saannot. Esitettyyn lainkohtaan sisältyvät tarkkarajaiset verovapauden edellytyksenä olevat vaatimukset siitä millaisessa käytössä kiinteistön on tullut olla, turvaavat veronsaajan edut riittävällä tavalla ja ehkäisevät sen, että kunnat eivät käytä verovapautta sen tarkoituksen vastaisesti.

Esitetyssä muodossaan ehdotettu uusi lainkohta ei myöskään huomioi nykyaikaisia kuntakonsernirakenteita eikä mahdollista verovapaata luovutusta kunnan kokonaan omistaman yhtiön kokonaan omistamalle yhtiölle. Esimerkiksi Vantaan kaupunki on järjestänyt asumispalvelujaan VAV-konserniin, jossa kaupungin kokonaan omistaman VAV-yhtymä Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö VAV Palveluasunnot Oy omistaa ja vuokraa palveluasuntoja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Esitettyä varainsiirtoverolain 43 a §:ää tulisikin muuttaa siten, että se mahdollistaisi luovutuksen myös kuntien kokonaan omistaman tytäryhtiön kokonaan omistamalle tytäryhtiölle.

Kuntien omistamien Soten ja Pelan kiinteistöjen tarkoituksenmukaista järjestelyä edesauttaisi myös, mikäli varainsiirtoverovapaus ulotettaisiin lisäksi kuntien hyvinvointialueille tekemiin Sote ja Pela käytössä olevien kiinteistöjen rahavastikkeellisiin kauppoihin.

Yhtiöittämisveloitteen esitetty voimassaoloaika vuoden 2030 loppuun on riittävä.

Esitysluonnokseen sisältyy elinkeinotulon verottamisesta annetun lain muuttaminen siten, että siihen lisätään uusi 52 j §, jonka mukaan

[k]unnan tai kuntayhtymän luovuttaessa viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä omistamalleen osakeyhtiölle hyvinvointialueelle vuokraamansa kiinteistön tai kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeita, jotka ovat olleet kunnan tai kuntayhtymän verovapaaksi katsotun toiminnan käytössä, kunnan tai kuntayhtymän saadessa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, käyttöomaisuuden ja muun omaisuuden verotuksessa vähentämättä olevaksi hankintamenoksi ja pitkävaikutteisten menojen verotuksessa vähentämättä olevaksi määräksi katsotaan varojen siirtoa



edeltävältä viimeksi päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen mukainen omaisuuden ja pitkävaikutteisten menojen kirjanpitoarvo.

Vantaan kaupungin käsityksen mukaan tämä elinkeinotuloverolain muutos on tarpeeton ja voi johtaa erikoisiin lopputuloksiin. Esitetty varainsiirtoverovapaus edellyttää, että kiinteistö luovutetaan yhtiölle osakkeiden merkintähintana, jolloin kunnalle merkitsijänä syntyy osakeyhtiölain 9:12:n nojalla velvollisuus näyttää, että omaisuudella on merkintähintaa vastaava taloudellinen arvo yhtiölle uhalla, että muutoin kunta voi joutua maksamaan puuttuvan määrän rahassa. Näin määrittyvä arvo voi poiketa merkittävästikin kirjanpitoarvosta. Määräys siis käytännössä tarkoittaisi, että vastaanottavan yhtiön kirjanpitoon merkittävä kiinteistön arvo poikkeaisi jo luovutushetkellä siitä arvosta, josta yhtiö voisi tehdä verotuksessa poistoja, ja että yhtiön verotuksessa hyväksyttävä poistopohja määräytyisi yhtiön kannalta mielivaltaisella tavalla.

Kaupunginhallitus 18.9.2023 § 17

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa valtiovarainministeriölle esittelyosassa olevan mukainen lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta sekä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain väliaikaisesta muuttamisesta.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. muutoksenhaku- ja valituskielto

Lisätiedot:

Konsernilakimies Samuli Vartiainen, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi