



.540A.L0298863000

Utajärven kunta
PL 18
91601 UTAJÄRVIKirje luotu 21.06.2023
Postituspäivä 26.06.2023Asiakirjan tunnus
L0298863000

Arvonlisäverotusta koskeva ohjaus

Hakija Utajärven kunta, Y-tunnus 0190224-1 (rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi)

Ohjauspyyntö Verohallinto on vastaanottanut 14.06.2023 arvonlisäverotusta koskevan ohjauspyyntönne. Hakemuksen liitteenä on Kunnanhallituksen pöytäkirja 13.6.2023.

Hakemuksessa olette esittäneet seuraavaa:

Utajärven kunta on maaseutukunta, jonka ei ole yrityksistä huolimatta saanut investoreita asuntorakentamiseen alueelleen viime vuosina. Nyt kunta on tehnyt päätöksen omasta asuntorakentamisesta. Eli kunta rakennuttaa omalla rahoituksellaan pieniä (alle 60m²) erillistaloja, joita se vuokraa kuntalaisille asumistarkoitukseen. Vuokra määräytyy rakentamiskulujen ja rahoituksen hinnan mukaan. Kunnalla ei ole voitontavoittelutarkoitusta tällä vuokraustoiminnalla, tarkoituksena on ainoastaan saada uutta asuntokantaa tarjottavaksi kuntalaisille. Tämä ei ole ara-rakentamista, eikä palveluasuntorakentamista. Taustalla ei ole myöskään yhtiötä. Asunnot tulevat suoraan kunnan omistukseen ja taseeseen.

Utajärven kunta on ilmoittautunut aikoinaan kiinteistön vuokrauksesta arvonlisäverolliseksi.

Miten kunnan tulee käsitellä rakennusaikainen käännetty arvonlisävero? Onko se palautukseen oikeuttavaa vai käsitelläkö se vähennysjärjestelmässä? Asukkaalle tuleva vuokra on kunnan käsityksen mukaan kuitenkin arvonlisäveroton?

Kunnanhallituksen pöytäkirjan 13.06.2023 mukaan rakentaminen on kilpailutettu. Kilpailutuksen halvimman hinnan sekä tilaajalle kuuluvien kustannusten yhteenlaskettu kokonaishinta on noin 1 250 000 euroa (sis. alv 24 %). Hankkeen kokonaishinta ilman arvonlisäveroa on noin 1 010 000 euroa. Arvioitu aika rakentamisen aloitukselle on syyskuu 2023.

Verohallinnon ohjaus



Säännökset

Arvonlisäverolain (AVL) 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan arvonlisäveroa suoritetaan valtiolle liiketoiminnan muodossa Suomessa tapahtuvasta tavarán ja palvelun myynnistä.

AVL 6 §:n 1 momentin mukaan valtio, hyvinvointialue ja kunta ovat verovelvollisia 1 §:ssä tarkoitetusta toiminnasta.

AVL 27 §:n mukaan veroa ei suoriteta kiinteistön myynnistä eikä maanvuokraoikeuden, huoneenvuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai muun niihin verrattavan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttamisesta.

AVL 28 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan yhteisestä arvonlisäverojärjestelmästä annetun direktiivin 2006/112/EY täytäntöönpanotoimenpiteistä annetun neuvoston täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 282/2011 13 b artiklassa määriteltyä kiinteää omaisuutta.

AVL 102 §:n mukaan verovelvollinen saa vähentää verollista liiketoimintaansa varten toiselta verovelvolliselta ostamastaan tavarasta tai palveluista suoritettavan veron.

AVL 130 §:n 1 momentin mukaan hyvinvointialueella ja kunnalla on oikeus saada palautuksena hankintaan sisältyvä 10 luvussa tarkoitettu vero, josta ei saa tehdä vähennystä tai josta ei saa 131 §:ssä tarkoitettua palautusta. Palautus saadaan myös 79 §:n 1 momentissa tarkoitettua tuesta tai avustuksesta suoritettavasta verosta.

AVL 130 §:n 2 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitettu palautus ei koske veroa, joka sisältyy yksityiseen kulutukseen, 114 tai 114 a §:ssä tarkoitettuun käyttöön tapahtuvaan hankintaan tai kiinteistön vuokraustoimintaa varten tehtyyn hankintaan.

AVL 189 §:n mukaan Verohallinto antaa ohjausta arvonlisäverotukseen kuuluvassa asiassa.

Tosiseikat

Utajärven kunta rakennuttaa omalla rahoituksellaan erillistaloja. Talot tulevat suoraan kunnan omistukseen ja taseeseen. Erillistaloja on tarkoitus vuokrata kuntalaisille asumistarkoitukseen.

Asian arviointi ja johtopäätökset

Asiassa on arvioitava, onko Utajärven kunnalla AVL 130 §:n mukainen palautusoikeus tai AVL 102 §:n mukainen vähennysoikeus erillistalojen rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kunnan rakennuttamat erillistalot tulevat kunnalle arvonlisäverottomaan vuokrauskäyttöön (AVL 27 §). Asuntojen vuokraustoiminnasta ei ole mahdollista myöskään hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi. Koska arvonlisäveron vähennysoikeus koskee vain arvonlisäverollista toimintaa varten tehtäviä hankintoja, ei kunnalla ole vähennysoikeutta erillistalojen rakentamisesta aiheutuvien kustannusten arvonlisäverosta.



AVL 130 §:n 1 momentin mukaan kunnalla on oikeus saada palautuksena hankintaan sisältyvä vero, josta ei saa tehdä vähennystä tai josta ei saa 131 §:ssä tarkoitettua palautusta. Saman pykälän 2 momentin mukaan palautusoikeutta ei kuitenkaan ole muun muassa kiinteistön vuokraustoimintaa varten tehdyistä hankinnoista. Näin ollen Utajärven kunnalla ei ole palautusoikeutta erillistalojen rakentamisesta aiheutuvien kustannusten arvonlisäverosta.

Muutoksenhaku

Tähän ohjaukseen ei saa hakea muutosta.

Perttu Rönkkö
erityisasiantuntija
puh. 029 513 6878 (puhelun hinta pvm./mpm.)

Sovelletut oikeusohjeet

Arvonlisäverolaki 1, 6, 27, 28, 102, 130 ja 189 §.



