

# Odotettu päätös kiinteistöihin liittyvistä arvonlisäverovähennyksistä

26.09.2006

Korkein hallinto-oikeus on 26.9.2006 antanut odotetun päätöksen kiinteistöinvestointiin liittyvistä arvonlisäverovähennyksistä. Tapaus koski tilannetta, jossa arvonlisäverolain mukaan vähennysoikeutta ei olisi ollut. Tämä oli vastoin kuudennen arvonlisäverodirektiivin pakottavaa säännöstä, joten KHO hyväksyi arvonlisäveron vähentämistä koskevan vaatimuksen.

## Nyt on aika toimia

Nyt kannattaa käydä läpi uudisrakentamis- ja perusparannuskustannukset tilanteissa, joissa kiinteistön vähennykseen oikeuttavan käytön osuus on kasvanut siitä mitä se on ollut rakentamisen aikana. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi ne, joissa kiinteistö on ensin vuokrattu verottomasti ja vasta myöhemmin verollisena, tai joissa verollisena vuokrattujen tilojen osuus on kasvanut.

Lisäksi on syytä käydä läpi tilanteet, joissa kiinteistö on ollut ensin verollisessa käytössä ja sitten myyty tai otettu vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön. Näissä tilanteissa on todennäköisesti palautettu valtiolle liikaa uudisrakentamisen tai perusparannuksen perusteella vähennettyjä arvonlisäveroja.

Arvonlisäverolain mukaan palautushakemus on tehtävä kolmen vuoden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tilikauden ollessa kalenterivuosi vuoden 2006 loppuun mennessä voidaan hakea palautuksena vielä vuodelle 2003 kohdistuvia arvonlisäveroja. Nämä voivat muodostua joko vuonna 2003 liian suurena valtiolle maksetusta palautuksesta tai vuodelle 2003 kohdistuvista vähentämättä jääneistä veroista.

Kun oikaisuja tehtäessä sovelletaan direktiivin mukaista viiden vuoden oikaisuaikaa, voi tarkastelu ulottua jopa vuonna 1999 valmistuneisiin uudisrakentamis- tai perusparannustöihin. Mahdollisuus palautukseen on syytä tutkia pikaisesti, jos rakennus on esimerkiksi valmistunut vuonna 1999 ja se on ollut ensin vuokrattuna verottomasti ja myöhemmin verollisena esimerkiksi vuodesta 2000.

## Tapaus Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki oli perusparantanut kiinteistön ja rakentanut teollisuushallin. Kiinteistöt oli vuokrattu valtiolle ja arvonlisäverovelvolliselle yritykselle. Kaupunki oli hakeutunut vasta myöhemmin arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön vuokrauksesta ja vaati ostamiinsa rakentamispalveluihin sisältyvää arvonlisäveroa palautettavaksi kuudennen arvonlisäverodirektiivin mukaisena oikaisuna, jossa oikaistava määrä on kunakin vuonna 1/5 veron kokonaismäärästä.

Arvonlisäverolain mukaan vähennys ennen verovelvolliseksi hakeutumista ostetuista uudisrakentamis- ja perusparannuspalveluista voidaan tehdä vain, jos hakeutuminen on tapahtunut kuuden kuukauden kuluessa kiinteistön käyttöönotosta. Kaupungin verovelvolliseksi hakeutuminen ei ollut tapahtunut tässä määräajassa, joten verovirasto hylkäsi palautushakemuksen.

Korkein hallinto-oikeus kysyi asian käsittelyn aikana asiasta myös yhteisöjen tuomioistuimen ratkaisua. Tätä on käsitelty aikaisemmassa kirjoituksessamme ”Merkittävä ratkaisu kiinteistöihin liittyvistä arvonlisäveron vähennysoikeuksista”.

## Arvonlisäverolaista puuttuu vaadittava vähennysoikeuden oikaisusäännös

Korkein hallinto-oikeus katsoi odotetusti, että kuudennen arvonlisäverodirektiivin mukaista oikaisua voidaan soveltaa myös tilanteessa, jossa kiinteistö on ensin käytetty verottomassa toiminnassa ja sen jälkeen oikaisukauden aikana arvonlisäverollisessa toiminnassa. Kaupungilla oli siten oikeus saada hyväkseen vähennys kiinteistön perusparantamisesta ja uudisrakentamisesta sitä aikaa koskevalta osin kuin kiinteistöjä on käytetty verovelvolliseksi hakeutumisen jälkeen verollisessa toiminnassa.

Kun arvonlisäverolaissa ei ole kuudennen arvonlisäverodirektiivin mukaista oikaisusäännöstä, Korkein hallinto-oikeus katsoi että oikaisukautena pidetään direktiivin pääsäännön mukaista viittä vuotta mukaan lukien perusparantamisen ja uudisrakentamisen valmistumisvuosi.

Ratkaisu osoittaa selkeästi sen, että arvonlisäverolaki ei kaikilta osin vastaa kuudennen arvonlisäverodirektiivin vaatimuksia. Tämä on ollut tiedossa jo aiemmin, mutta ratkaisu lisää painetta arvonlisäverolain mahdollisimman nopeaan muuttamiseen kiinteistövähennysten osalta.

Ratkaisu ei koskenut velvollisuutta palauttaa uudisrakentamis- ja perusparannustöiden osalta vähennetty arvonlisävero, kun kiinteistö myydään tai otetaan verottomaan käyttöön. Tosiasiallisesti päätös vaikuttaa kuitenkin myös siihen, koska direktiivin mukainen oikaisusäännös koskee yleisesti kiinteistön verollisessa käytössä tapahtuneita muutoksia.

### Lisätietoja:

Juha Laitinen, puh. (09) 2280 1409, juha.laitinen@fi.pwc.com

Tero Leskinen, puh. (09) 2280 1807, tero.leskinen@fi.pwc.com

Ritva Nyrhinen, puh. (09) 2280 1403, ritva.nyrhinen@fi.pwc.com

Kaisa Tuominen, puh. (09) 2280 1754, kaisa.tuominen@fi.pwc.com