

Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa maksetaan kiinteistöjen luovutuksista sekä tietyn tyyppisten maanvuokraoikeuksien siirroista silloin, kun niistä on maksettu raha- tai muuta vastiketta.

Varainsiirtoveron maksaminen valvotaan kiinteistön saantoa lainhuudatettaessa tai haettaessa vuokraoikeuden siirron kirjaamista. Lainhuuto- tai kirjaamishakemus on jätettävä kuuden kuukauden kuluessa saannon tai siirron tapahtumisesta. Varainsiirtoverosta säädetään varainsiirtoverolaissa (L 931/1996).

Lainhuudatuksesta on kerrottu tarkemmin esitteessä ”Lainhuudatus” ja vuokraoikeuden siirrosta esitteessä ”Erityisen oikeuden kirjaaminen”.

Mitä varainsiirtovero koskee?

Varainsiirtoveroa on suoritettava kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta. Verovelvollinen on luovutuksensaaja. Maanmittauslaitos ei valvo arvopapereiden luovutukseen liittyvää verovelvollisuutta.

Varainsiirtovero koskee kiinteistön luovutuksen lisäksi myös määräalan ja määräosan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen tai sen määräalan sekä yhteisalueosuuden luovutusta.

Varainsiirtoveroa on maksettava myös kirjaamisvelvollisuuden alaisten vuokra- ja käyttöoikeuksien luovutuksista. Näitä ovat sellaiset kiinteistöön kohdistuvat määräaikaiset vuokra- tai käyttöoikeudet, jotka saa ilman omistajan suostumusta siirtää edelleen. Edellytyksenä on lisäksi, että alueella on tai sille saa sopimuksen mukaan rakentaa käyttö- tai vuokraoikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.

Varainsiirtovero koskee myös tapausta, jossa kiinteistön käyttöä (pysyvästi) palveleva rakennus tai rakennelma luovutetaan ilman maapohjaa tai sen käyttöoikeutta. Samoin vero koskee ns. yhtiön perustamisoikeuden luovutusta, kun kiinteistö on ostettu perustettavan yhtiön lukuun.

Entä irtain omaisuus?

Jos kiinteistön luovutuksen yhteydessä on luovutettu irtainta omaisuutta, varainsiirtoveroa ei mene siitä osasta kauppahintaa, joka kohdistuu irtaimen. Edellytyksenä on, että vastikkeen jakautuminen kiinteän ja irtaimen omaisuuden kesken on selvitetty.

Se, minkä katsotaan kuuluvan kiinteistöön ja siten olevan aina verollisen kauppahinnan kohteena, määräytyy kiinteistön ainesosia ja tarpeista koskevien yleisten periaatteiden mukaan.

Missä tapauksessa vero on maksettava?

Varainsiirtoverollisuus koskee kiinteistön ja siihen edellä olevan mukaisesti rinnastuvan omaisuuden vastikkeellisia luovutuksia. Veroa ei ole suoritettava silloin kun kyseessä on vastikkeeton lahja, perintö, testamentti tai yhteisomistussuhteen purkaminen eli ns. jakosopimus.

Verollisia luovutuksia ovat muun muassa kauppa ja vaihto.

Perinnönjako on verollinen silloin, kun kiinteistön tai sen osan saanut perillinen on suorittanut pesän muille osakkaille vastiketta kuolinpesään kuulumattomilla varoillaan. Myös kuolinpesäosuusien vastikkeellisista saannoista saattaa mennä varainsiirtovero, jos ostaja niiden perusteella myöhemmin saa pesästä kiinteätä omaisuutta.

Osituksen yhteydessä tapahtuvasta kiinteistön saannosta menee vero, jos vastikkeena on käytetty osituksen ulkopuolisia varoja. Tällöin vero maksetaan vain ulkopuolisten varojen osuudesta. Siinä tapauksessa, että puolisoilla on ollut avio-oikeuden poissulkeva avioehto ja omaisuuden erottelussa toiselle puolisolle tulee aiemmin toiselle kuulunutta kiinteää omaisuutta, vero menee kaikista mahdollisesta vastikkeesta.

Verollisia ovat myös luovutukset, jotka koskevat kiinteistön luovuttamista avoimeen yhtiöön, kommandiitti-yhtiöön, osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön pääoman sijoituksena.

Lisäksi veroa on maksettava saannoista, jotka perustuvat yhteisön purkautumiseen, yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon.

Miten vero määräytyy?

Veron määrä on neljä prosenttia sovitusta vastikkeesta. Kaupassa vastikkeena on sovittu kauppahinta, mutta vastikkeena voi olla myös se, että ostaja ottaa vastattavakseen myyjän velasta.

Kaupassa voidaan myös sopia, että ostaja luopuu myyjältä olevasta muusta saamisestaan kiinteistöä vastaan. Myös tällöin kyse on verollisesta vastikkeesta.

Jos vastikkeena luovutetaan muuta kuin rahaa tai rahamääräinen saaminen, vero menee vastikkeen käyvästä arvosta luovutushetkellä. Vastikkeena voi olla esimerkiksi toinen kiinteistö tai asunto-osake, jolloin kysymys on vaihdosta. Vaihdossa voidaan omaisuuden lisäksi maksaa välirahaa. Siinä tapauksessa vero menee luovutetun omaisuuden ja välirahan yhteismäärästä.



Kun kiinteätä omaisuutta on luovutettu pääoman sijoituksena osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön, vero menee luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä. Sama koskee saantoa, joka perustuu yhteisön purkautumiseen, yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon.

Ensiasunto ja muut verovapaat luovutukset

Ensiasunnon kauppa on tietyin edellytyksin vapautettu varainsiirtoverosta.

Saanto voi olla luovutuksensaajalle verovapaa ensiasunnon verovapautta koskevien säännösten nojalla silloin kun

- ostaja on hankkinut kiinteistön ja vähintään puolet kiinteistöllä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta,
- ostaja ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asunto-osakkeesta tai sen hallintaan oikeuttavista osuuksista,
- ostaja on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta sekä
- ostaja käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituksena asuntonaan.

Saanto voi olla myös osaksi verollinen riippuen kiinteistön mahdollisesta muusta käytöstä ja pinta-alasta.

Verovapauden edellytykset tutkitaan lainhuudatuksen tai vuokraoikeuden siirron kirjauksen yhteydessä.

Eräiden julkisyhteisöjen hankinnat ovat varainsiirtoverosta vapaita. Tällaisia yhteisöjä ovat mm. kunta, kuntayhtymä, seurakunta ja rekisteröity uskonnollinen yhdyskunta. Verovapaus ei koske tilanteita, joissa tällainen julkisyhteisö on luovuttajana, ellei luovutuksensaaja ole vastaava yhteisö.

Varainsiirtoverolain 12–14 §:iin sisältyy säännöksiä myös eräistä muista verovapausperusteista.

Vastuu aiemmista veroista

Mikäli kiinteistön luovuttajalla ei ole lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjausta nimissään, luovutuksensaaja vastaa myös välisaantojen mahdollisista varainsiirtoveroista viivästyskorotuksineen.

Vastuu koskee kuitenkin vain luovutuksia, jotka on tehty lainhuudon tai kirjauksen hakemista edeltäneiden kymmenen vuoden aikana.

Jos saanto on pakkohuutokauppa, vastuuta aikaisempien luovutusten verosta ei ole.

Veron maksaminen

Verovelvollisen on suoritettava varainsiirtovero omaaloitteisesti. Vero on suoritettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Mikäli lainhuutoa tai kirjaamista haetaan tätä aiemmin, vero on suoritettava lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa.

Vero maksetaan verohallinnon tilille (ks. varainsiirtoveron tilisiirtolomake osoitteessa www.vero.fi).

Kirjaamisviranomaisen valvoo veron suorittamista

Veron suorittaminen valvotaan lainhuutoa tai kirjausta haettaessa. Kirjaamisviranomaiselle on esitettävä selvitys veron suorittamisesta ja muu tarpeellinen selvitys veron määrään vaikuttavista seikoista.

Kun vastikkeena on luovutettu muuta kuin rahaa tai rahamääräinen saaminen, hakemukseen on liitettävä kiinteistön sijaintikunnan verotoimiston lausunto vastikkeena luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä.

Vastaava lausunto on liitettävä hakemukseen sellaisen kiinteistön osalta, joka on luovutettu pääomansijoituksena yhteisöön tai joka on saatu yksityisottona yhtiöstä tai jako-osuutena yhteisön varojen jaossa.

Lainhuuto- tai kirjaamishakemus voidaan jättää tutkimatta, mikäli hakija ei toimita häneltä kirjallisella täydennyskehotuksella pyydettyä selvitystä määräajassa.

Hakijan kotikunnan verovirastolta voi pyytää ennakkoratkaisua veron suorittamisvelvollisuudesta sekä veron määrästä. Lainvoimaista ennakkoratkaisua on hakijan vaatimuksesta sitovana noudatettava kirjaamista haettaessa.

Myöhästymisestä seuraa veron korotus

Mikäli lainhuutoa tai kirjausta ei ole haettu säädetyssä ajassa, varainsiirtoveroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta siitä päivästä lukien, jona lainhuutoa tai kirjausta olisi viimeistään pitänyt hakea. Korotus on kuitenkin enintään 100 prosenttia. Korotuksen suorittaminen valvotaan lainhuutoa tai kirjausta haettaessa.

Jos lainhuutoa tai erityisen oikeuden siirron kirjaamista haetaan myöhässä, veroa korotetaan, vaikka vero olisikin maksettu ajoissa.

Saanto voi olla ns. ehdollinen, jolloin siihen liittyy lykkäviä tai purkavia ehtoja. Myös näissä tapauksissa lainhuutoa tai kirjausta on haettava jo kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä, ja hakemuksen myöhästymisestä seuraa veron korotus.

Lisätietoja lainhuudosta ja erityisen oikeuden kirjaamisesta www.kirjaamisasiat.fi.

Lisätietoja maanmittaustoimituksista ja muista kiinteistöihin liittyvistä asioista www.maanmittauslaitos.fi

Maanmittauslaitos palvelee 35 paikkakunnalla. Huolehdimme maanmittaustoimituksista, kiinteistötiedoista, kartta-aineistoista sekä lainhuudoista ja kiinnityksistä. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta voi hankkia kiinteistöön tai määräälaan liittyviä todistuksia, kuten kiinteistörekisteriotteita, lainhuutotodistuksia ja rasiustodistuksia sekä karttoja ja ilmakuvia.