

Esitys
14.04.2020

Valtiovarainministeriö

Vero-osasto

PL 28

00023 VALTIONEUVOSTO

Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotus

Esitämme, että kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotuksen rajaa korotetaan nykyisestä 50 000 eurosta 60 000 euroon vuodesta 2021 lähtien. Viimeksi rajaa on korotettu vuonna 2011. Rajaa on viime vuosina tarpeen mukaan korotettu kustannus- ja inflaatiokehityksen mukaisesti.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden ei tarvitse suorittaa arvonlisäveroa, jos kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset (sis. ennakonpidätyksen alaiset palkkakustannukset, luontaisedut ja sosiaalikulut) ovat enintään 50 000 euroa.

Taloyhtiö voi siis maksaa omalle pää- tai sivutoimiselle henkilöstölleen (talonmies, siivoaja, isännöitsijä, jne.) palkkaa sivukuluineen 50 000 euroa vuodessa ilman arvonlisäveroa. Jos raja ylittyy, taloyhtiö joutuu maksamaan arvonlisäveron koko osuudesta. Tämän välttämiseksi taloyhtiö on saattanut joutua organisoimaan kiinteistöpalvelunsa epätarkoituksenmukaisesti tai luopumaan osasta henkilöstöään. Ellei alv-rajaa tehdä indeksitarkastusta, on olemassa vaara, että välttämätöntä kiinteistönpitoa karsitaan vähentämällä talonmies- ja siivoustyötä.

Tarkasteltaessa kiinteistöalan yleistä kustannuskehitystä todetaan, että kustannus- ja palkkakehitysmittarista riippuen muutosten haarukka vuodesta 2011 vuoteen 2019 on 9 - 19 %. Jatkettaessa perusennusteilla tarkastelua vuoteen 2021, haarukka kohoaa lukemiin 13 - 24 %. Talonmiehille yleisen asuntoedun verotusarvo on noussut sijainnista riippuen 60 m² asunnossa 15 - 77 %, joka on vuositasolla jopa runsaan 5 000 euron lisäkustannuserä. Näin ollen on perusteltua korottaa rajaa vuodesta 2021 alkaen 60 000 euroon.

Kustannuskehityksen ohella perustelemme muutosta hyvän kiinteistönpitotavan noudattamistarpeella ja vanhenevan väestön erityishaasteella. Ne yhtiöt, joissa ei ole katsottu olevan mahdollisuuksia ostaa ulkopuolisia kiinteistöalan ammattipalveluita, ovat hankkineet niitä yleensä osa-aikaisilta talonmies- ja isännöintipalveluiden tarjoajilta. Tällä tavoin on pystytty vastaamaan kysyntään joustavasti ja yksilöllisesti.

Kunnioittavasti,

Kiinteistötyöntekijät ry

Jari Rajala
puheenjohtaja

Reijo Mattila
edunvalvontajohtaja