

Perustajaurakoinnin tilintarkastukselliset erityispiirteet

Petri-Alexsi Packalén

12.1.2015



Tekijä Petri-Alexi Packalén	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Raportin/Opinnäytetyön nimi Perustajaurakoinnin tilintarkastukselliset erityispiirteet	Sivu- ja liitesivumäärä 35 + 3
<p>Tämän opinnäytetyön aiheena on perustajaurakoinnin tilintarkastukselliset erityispiirteet. Työ toteutettiin toimeksiantona pienelle tilintarkastuksia suorittavalle yhtiölle, jonka asiakaskunta koostuu pääosin pien- ja mikroyrityksistä. Tavoitteena oli perustajaurakoinnin liiketoimintamallin selvittäminen ja liiketoiminnasta johtuvien tilintarkastuksellisten erityispiirteiden hahmottaminen.</p> <p>Opinnäytetyö on rajattu koskemaan suomalaista FAS-kirjanpitoa sekä tilikauden jälkeistä tarkastusta. Muita erityispiirteitä, kuten konsernin, julkishallinnon tai erilaisten yhtiömuotojen tuomia erityispiirteitä ei ole otettu huomioon.</p> <p>Työ toteutettiin laatimalla ensin tietoperusta tilintarkastuksesta, perustajaurakoinnista liiketoimintana sekä perustajaurakoinnin kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöjen merkittävimmistä erityispiirteistä. Tietoperustasta kerättiin toimeksiantajan avustuksella keskitetty ohjeistus perustajaurakoinnin tilintarkastuksessa eteen tulevien erityispiirteiden tarkastamiseksi. Tästä osiosta laadittiin opinnäytetyön tuloksena syntynyt tilintarkastussuunnitelma perustajaurakoinnin erityispiirteistä.</p> <p>Opinnäytetyön aihealue osoittautui haastavaksi niin liiketoiminnallisten, kirjanpidollisten kuin verotuksellistenkin asioiden osalta. Lopputuloksena valmistunut tilintarkastussuunnitelma perustajaurakoinnin erityispiirteistä tehtiin kuitenkin yksinkertaiseksi paketiksi, jota voidaan käyttää apuna tilintarkastuksen suunnittelussa tai toteutuksessa. Tärkeimmäksi osuudeksi muodostui kuitenkin opinnäytetyö koko laajuudessaan, koska se mahdollistaa aiheen opiskelun myös muille toimeksiantajan palveluksessa työskenteleville. Opinnäytetyön tekeminen lisäsi myös opinnäytetyön kirjoittajan oppimista.</p> <p>Opinnäytetyön suunnittelu aloitettiin opinnäytetyön laatijan suorittaessa työharjoittelujaksoa toimeksiantajayrityksessä kesällä 2016. Työ valmistui saman vuoden lopulla kirjoittajan toimissa toimeksiantajayrityksessä tilintarkastusassistenttina.</p>	
Asiasanat Tilintarkastus, perustajaurakointi, rakennuspalvelu, arvonlisävero	

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Tilintarkastus	3
2.1	Tilintarkastuksen tarkoitus ja kohde	3
2.2	Tilintarkastusalan kansainväliset standardit	4
2.3	Tilintarkastusprosessi.....	5
2.4	Kirjanpidon tarkastus.....	5
2.5	Tilinpäätöksen tarkastus	6
2.6	Hallinnon tarkastus	9
2.7	Tilintarkastuksen päätösvaihe	9
2.8	Tilintarkastuksessa ja kirjanpitolaissa tapahtuvat muutokset	10
3	Perustajaurakointi	13
4	Perustajaurakoitsijan kirjanpito- ja tilinpäätöskäsittely	15
4.1	Tuloutus perustajaurakoitsijan kirjanpidossa	15
4.2	Tuloutus perustajaurakoitsijan verotuksessa	16
4.3	Rakennustoiminnan käännetty arvonlisäverovelvollisuus	18
4.4	Oman käytön arvonlisäverotus	20
5	Tilintarkastussuunnitelma perustajaurakoinnin erityispiirteistä	22
5.1	Tilintarkastussuunnitelman tietojen kerääminen	22
5.2	Rakennusurakan myynti.....	23
5.3	Osakkeiden myynti.....	23
5.4	Kulut	25
5.5	Vaihto-omaisuus	25
5.6	Oman käytön arvonlisävero.....	26
5.7	Liitetiedot ja toimintakertomus.....	27
5.8	Verotus	28
5.9	Urakoitsijan ja kohdeyrityksen tilinpäätösvertailu.....	28
5.10	Muuta huomioitavaa.....	29
5.11	Tilintarkastussuunnitelman kokoaminen.....	29
6	Pohdinta.....	31
	Lähteet	32
	Liitteet.....	36
	Liite 1. Tilintarkastussuunnitelma perustajaurakoinnin erityispiirteistä	36

1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön aiheena on perustajaurakoinnin tilintarkastukselliset erityispiirteet. Perustajaurakointi on toimintaa, jossa rakentajayritys hankkii perustamalleen asunto-osakeyhtiölle tontin, rakentaa tontille rakennuksen ja myy asunto-osakeyhtiön osakkeet. Tähän liiketoimintaan liittyy monia erityispiirteitä, jotka tulee ottaa huomioon perustajaurakoitsijan tilintarkastusta suorittaessa. Rakennusprojektit ovat usein pitkiä, rakennustoiminnassa sovelletaan käänteistä arvonlisäveromenettelyä ja perustajaurakoinnissa myös oman käytön verotusta. Nämä ovat esimerkkejä perustajaurakoinnille ominaisista asioista, jotka voivat aiheuttaa haasteita perustajaurakoitsijan toimintaan, tilinpäätökseen tai kirjanpitoon törmääville.

Tarkoituksena tällä opinnäytetyöllä on selvittää perustajaurakoinnin ominaispiirteitä, jotka perustajaurakointiliiketoimintaa tarkastellessa voivat tulla vastaan. Toimeksiantajana tälle työlle toimii pieni tilintarkastuksia suorittava yhtiö, jossa tarvitaan tietotaitoa lukuisista eri liiketoiminnan aloista. Opinnäytetyön lopputuotoksena luonnostellaan kerätystä tiedosta tilintarkastussuunnitelma tämän liiketoiminnan erityispiirteistä, jotka voivat tulla tarkastuksessa vastaan, ja laaditaan keinoja joilla nämä erityispiirteet voi tilintarkastuksessa huomioida. Lopputuotoksena syntyvän tilintarkastussuunnitelman ohella tähtäimessä on myös oman osaamisen syventäminen, niin tilintarkastuksesta yleisesti kuin myös tästä toimialasta ja verotuskäytännöistä.

Koska toimeksiantaja on HT-pätevyydellä lähinnä mikro- ja pienyritysten tilintarkastuksia suorittava yritys ja itsekin pyrin samaan perustutkintoon, rajataan tämä työ suomalaiseen FAS-kirjanpitoikäntöön eikä kansainvälisiä IFRS-tilinpäätöskäytäntöjä tässä opinnäytetyössä huomioida. Yksinkertaisuuden vuoksi tässä työssä ei myöskään oteta huomioon julkishallinnon tai julkisesti noteerattujen yhteisöjen tilintarkastuksellisia erityispiirteitä, kuten ei konsernitalinpäätöksen erityispiirteitäkään. Työtä käsitellään lähinnä osakeyhtiön näkökulmasta, vaikkakin sitä voidaan soveltaa myös muihin yhtiömuotoihin sillä osakeyhtiön erityispiirteisiin ei sinänsä ole keskitytty. Työn ulkopuolelle on rajattu myös tilikauden aikainen tilintarkastus, koska se ei toimeksiantajan kannalta ole tässä olennaista. Päätaivoitteena on perustajaurakointiin liittyvän liiketoiminnan ja tilinpäätösinformaation selvittäminen, mitä ylimääräisten seikkojen huomioiminen vain monimutkaistaisi.

Opinnäytetyössä edetään tietoperustan kautta osioon, jossa rakennetaan työn lopputuotoksena syntyvä tilintarkastussuunnitelma. Aluksi tilintarkastuksen tavoitteita ja tilintarkastusprosessin etenemistä tarkastellaan yleisellä tasolla, minkä jälkeen selvitetään ajankohtaisia muutoksia aiheen tiimoilta. Tästä jatketaan perustajaurakoinnin avaamiseen

liiketoimintana, minkä jälkeen keskitytään perustajaurakointiliiketoiminnan kirjanpito- ja tilinpäätöskäsittelyn erityispiirteisiin. Näiden osioiden pohjalta kootaan perustajaurakoinnin tilintarkastukselliset erityispiirteet, jotka paketoidaan opinnäytetyön liitteeksi syntyvään tilintarkastussuunnitelmaan. Lopuksi pohditaan työn merkitystä ja arvioidaan työn ja lopputuotoksen onnistuneisuus. Aihepiirin edetessä esiintyviä käsitteitä on tekstissä suoraan pyritty avaamaan aiheen ymmärtämisen varmentamiseksi.

Tietoperustan lähteiden valinnassa pyritään valinta tekemään luotettavuus edellä. Kirjanpidollisissa kysymyksissä lähdeaineistoa kerätään mahdollisuuksien mukaan kirjanpitolautakunnan ohjeistuksista, koska kirjanpitolautakunta on lainsäädäntöä lähinnä oleva kirjanpitolain soveltamista selvittävä taho. Samoin verotuskysymyksissä kerätään tietolähteiksi verohallinnon ohjeita luotettavuuden varmistamiseksi.

Lähteenä käytetään myös ajankohtaisia lehtiartikkeleita sekä suoraan Suomen lainsäädäntöä lainkohdan ollessa riittävän selkeä, ja alan kirjallisuutta lisää selventämistä vaativissa asioissa. Myös asianmukaisia Internet-lähteitä käytetään työssä hyväksi. Perustajaurakoinnin tilintarkastuksellisten erityispiirteiden kokoamisessa työn lopputuotosta varten toimeksiantajan vahva kokemus tilintarkastuksesta toimii tärkeänä apuna.

2 Tilintarkastus

Tilintarkastus on lailla ja standardeilla säädelty, tilinpäätösinformaation varmentamiseen pyrkivä prosessi. Lainsäädäntö, veloitteet ja vallitsevat käytännöt aihepiirin ympärillä uudistuvat jatkuvasti. Tässä luvussa käsitellään tilintarkastusta yleisellä tasolla ja avataan tilintarkastusprosessin kulkua tämänhetkisten säädösten puitteissa. Lisäksi tarkastellaan ajankohtaisia muutoksia aiheeseen liittyen.

2.1 Tilintarkastuksen tarkoitus ja kohde

Tilintarkastuksessa tarkoituksena on selvittää, ovatko tilinpäätös ja toimintakertomus laadittu voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti, antavatko ne oikeat ja riittävät tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta sekä hallinnon tarkastuksella se, onko yhtiötä johdettu lainmukaisesti (Tomperi 2009, 11). Lähtökohtana tilintarkastuksessa on yhtiön hallinnon tilintekovelvollisuus yhtiön omistajille: osakkaat valitsevat tilintarkastajan varmistukseksi, että yhtiötä on hallinnoitu asianmukaisesti ja osakkaat ovat saaneet oikeat ja riittävät tiedot voidakseen esittää tyytymättömyytensä tai hyväksyntänsä johdon toimiin tilikaudella. Tilintarkastaja raportoi tästä osakkaille tilintarkastuskertomuksessa. (Tomperi 2016, 6.) Suoritetusta tilintarkastuksesta annetaan rekisteröitävään tilinpäätökseen liitettävä tilintarkastuskertomus, jonka lausunto voi olla joko vakiomuotoinen, ehdollinen, puuttuvalla lausunnolla tai kielteinen, riippuen siitä katsooko tilintarkastaja tilinpäätöksen olevan säädösten mukainen. Tilintarkastuskertomukseen voidaan myös sisällyttää lisätieto tai huomautus tilintarkastajan mielestä huomioon otettavasta seikasta. (Tomperi 2009, 153–157.)

Tilintarkastuslain (1141/2015) 2 luvun 2 pykälän mukaan tilintarkastusvelvollisia ovat kaikki yhteisöt ja säätiöt, poikkeuksina pykälässä määritellyt hyvin pienet yhteisöt tai toimintaansa aloittavat yhteisöt joilla ei vielä ole edellytysten mukaisia tilikausia tai tietoja. Saman pykälän mukaan yhteisöissä, joilla on merkittävä vaikutusvalta toisen yhteisön liiketoiminnan tai rahoituksen johtamisessa, tai joiden pääasiallinen toimiala on arvopapereiden omistaminen ja hallinta, tulee kuitenkin aina valita tilintarkastaja. Säätiöt ovat koostaan riippumatta tilintarkastusvelvollisia (Tomperi 2016, 15). Asunto-osakeyhtiön on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 9 luvun 5 pykälän mukaan aina valittava tilintarkastaja, jos yhtiön rakennuksissa on 30 tai enemmän osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa, vaikka se alittaisi kokonsa puolesta tilintarkastajan valintaan velvoittavat liiketoiminnan rajat. Mikäli lainmukaista veloitetta tilintarkastukseen ei ole, voi yhteisö tai säätiö kuitenkin päättää tilintarkastajan valinnasta yhtiöjärjestyksessä, yhtiösopimuksessa tai säännöissä tilintarkastuslain 2 luvun 2 § 5 momentin mukaan. Jos yhteisölle valittu tilintar-

kastaja ei ole tilintarkastusyhteisö, tulee yhteisön valita tilintarkastuslain 2 luvun 3 pykälän mukaan myös vähintään yksi varatilintarkastaja.

Tilikausittain laadittava tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot, sekä rahoituslaskelman, jos kyseessä on suuryritys tai merkittävä yhteisö. Lisäksi siihen on liitettävä toimintakertomus, mikäli kyseessä on julkinen osakeyhtiö, merkittävä yhteisö tai muu kuin mikro- tai pienyritys. Tilinpäätöksen liitteiksi rekisteröitävän toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen lisäksi laaditaan tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt, joita ei ilmoiteta rekisteröitäväksi. (Kirjanpitolaki 1336/1997, 3 luku.) Kirjanpitoasetus (1339/1997) sekä kirjanpitolaki määräävät tilinpäätöksen esittämistavasta ja kirjanpitoasetus sisältää myös kaavat sekä tietoja tilinpäätöksessä esitettävistä asioista. Lisäksi yhteisölait velvoittavat toimintakertomuksessa tai näiden sijasta liitetiedoissa kerrottavista seikoista, esimerkiksi osakeyhtiölain (624/2006) 8 luvun 5 § velvoittaa osakeyhtiöitä antamaan tietyt lisätiedot toimintakertomuksessa tai liitetiedoissa ja asunto-osakeyhtiölaki säättää asunto-osakeyhtiöitä koskevista erityisistä toimintakertomusvaatimuksista. Toimintakertomuksen sisällön vähimmäisvaatimuksista säädetään kirjanpitolaisissa. 1.1.2016 voimaan tullut Valtioneuvoston asetus (1753/2015) säättää nykyisin pienten ja mikroyritysten tilinpäätösten vähimmäisvaatimuksista sisältäen lukuisia helpotuksia aiemmin mainittujen lakien määrittämiin sisältövaatimuksiin.

2.2 Tilintarkastusalan kansainväliset standardit

Tilintarkastukselle on laadittu kansainväliset standardit eli ISA-standardit (International Standards on Auditing), joiden mukaan myös Suomessa tilintarkastukset suoritetaan. ”Suomen Tilintarkastajat ry on IFACin jäsenjärjestönä sitoutunut noudattamaan ISA-standardeja” (Tomperi 2016, 14). ISA-standardien laatimisesta vastaa IFAC:n (International Federation of Accountants) yhteydessä toimiva IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). IAASB on itsenäinen toimielin, joka pyrkii kehittämään tilintarkastusta ja varmennuspalveluita kansainvälisillä standardeilla (IAASB). Tilintarkastuksella on merkittävä vaikutus sijoittajien luottamukseen ja päätöksentekoon sekä markkinoiden toimivuuteen. IFAC:n mukaan standardit lisäävät taloudellisen informaation vertailukelpoisuutta, uskottavuutta ja läpinäkyvyyttä, mikä taas hyödyttää talouden rakenteita ja auttaa talouskasvussa. (IFAC.) ISA-standardien noudattaminen pienten yhteisöjen tilintarkastuksessa voi kuitenkin aiheuttaa haasteita, sillä ne on suunniteltu suurten yhteisöjen tarkastamista silmällä pitäen. Tilintarkastajilla on usein omat ohjeistuksensa siihen, kuinka standardien noudattaminen käytännössä tehdään pienempien yhteisöjen tilintarkastuksissa. (Penttilä 2013, 63–64.) ISA-standardeja noudatetaan koko tilintarkastusprosessissa.

2.3 Tilintarkastusprosessi

Tilintarkastusprosessi suoritetaan ISA-standardeja noudattaen. Halosen ja Steinerin (2009, 53–54) mukaan tilintarkastusprosessi voidaan jakaa kolmeen osaan: suunnittelu, toteutus ja päättäminen. Standardien mukaisesti tilintarkastuksen ensimmäinen vaihe on riskien arviointia. Siinä suoritetaan tilintarkastusta edeltävät toimet liittyen toimeksiannon hyväksyntään ja riippumattomuuteen. Seuraavaksi suunnitellaan tilintarkastuksen toteuttamista, tilintarkastusstrategiaa ja olennaisuusrajaa eli rajaa, jonka ylittyessä virheellisyyksien katsotaan olennaisesti vääristävän tilinpäätöksen antamaa kuvaa osittain tai kokonaisuutena. Tilintarkastuskohteen liiketoiminnan ymmärtämisen kautta arvioidaan lisäksi tilintarkastukseen ja tilintarkastuskohteeseen sisältyviä erilaisia riskejä. Tilintarkastuksen toinen vaihe on riskeihin vastaaminen, jossa suoritetaan tilintarkastustoimenpiteet suunnitelman mukaisesti strategiaa samalla päivittäen. Samanaikaisesti dokumentoidaan tehtyä tilintarkastusta eli kerätään tilintarkastusevidenssiä. Tilintarkastusevidenssin perusteella arvioidaan, täytyykö tilintarkastustoimenpiteitä suorittaa lisää. Kun tilintarkastusriski on saatu hyväksyttävän alhaiselle tasolle ja tilintarkastusevidenssin perusteella on saatu muodostettua pohja tilintarkastuslausunnolle, suoritetaan kolmas vaihe, raportointi. Tämä vaihe sisältää toimet tilintarkastuksessa havaittujen seikkojen raportointiin. (IFAC 2010, 4 & 24.)

2.4 Kirjanpidon tarkastus

Tilinpäätöksen tulee perustua hyvän kirjanpitolain mukaiseen kirjanpitoon, joka on laadittu merkittävien tietojen suhteen oikein (Leppiniemi, Leppiniemi & Kaisanlahti 2014). Pieniin virheisiin ei kirjanpidon tilintarkastuksessa juuri kiinnitetä huomiota, vaan keskitytään olennaisiin seikkoihin. Hyvän kirjanpitolain mukaan asiat kirjataan tavanmukaisesti eikä poikkeuksellisia menettelytapoja lähtökohtaisesti käytetä (Leppiniemi ym 2014). Kirjanpitolain 2 luvun 2 pykälän mukaan ”Kirjanpito on järjestettävä niin, että liiketapahtumien, tositteiden ja kirjausten yhteys mahdollisten osakirjanpitojen kautta pääkirjanpitoon ja siitä tilinpäätökseen on vaikeuksitta todettavissa kumpaankin suuntaan”. Tätä kutsutaan myös audit trailiksi. Kirjanpito ja tilinpäätös ovat siis tiukasti audit traililla yhteydessä keskenään, minkä vuoksi tilinpäätöksen perusteena oleva kirjanpito tulee olla oikein ja hyvän kirjanpitolain mukaan tehty.

Kirjanpidon tilintarkastaminen käytännössä sisältää joitakin tarkastuskohteesta riippumattomia tarkastustoimenpiteitä. Tällainen on esimerkiksi tilinavaus, jossa verrataan pääkirjan alkusaldojen vastaavuutta edellisvuoden vahvistettuun tilinpäätökseen kirjanpidon juoksevuoden tarkastamiseksi (Halonen & Steiner 2009, 266–267). Pääasiassa kirjanpidon tarkastuksella pyritään havaitsemaan epätavallisia tapahtumia tai mahdollisia virheellisiä

kirjauksia, mikä voidaan tehdä esimerkiksi ”pääkirjaselailulla” jonka perusteella valitaan tarkastettavia tositteita (Halonen & Steiner 2009, 268). Kirjanpidon tositteita ja pääkirjaa käydään kuitenkin paljon läpi myös tilinpäätöstä tarkastaessa, koska tilinpäätöstiedot johdetaan kirjanpidosta. Tilintarkastuksen yksi tehtävä onkin varmistaa, että tilinpäätös on aukottomalla kirjanpitokehjulla johdettavissa oikein ja lainsäädännön mukaan laaditusta kirjanpidosta (Auditar 2016). Tomperin (2009, 82) mukaan ”kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastaminen liittyvät toisiinsa, sillä tilinpäätös ei voi olla oikein, jos kirjanpito ei ole oikein laadittu”. Kääntäen voidaan kuitenkin todeta, ettei oikein tehty kirjanpito vielä takaa tilinpäätöksen oikeellisuutta.

2.5 Tilinpäätöksen tarkastus

Tilintarkastuksessa pyritään hankkimaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätös ja toimintakertomus ovat oikein laadittu eikä olennaisia virheellisyyksiä ole löydettävissä (Tomperi 2009, 8–9). Tilintarkastus suoritetaan kansainvälisten tilintarkastusalan standardien eli ISA-standardien mukaisesti. ISA-standardi 315 (kohta A111) määrittelee asioita, joihin tilintarkastajan tulee ottaa kantaa tilikauden tapahtumissa, tilikauden lopun tilisaldoissa sekä informaation esitystavassa. Halonen & Steiner (2009) käyttävät kirjansa esimerkeissä tilikauden lopun saldojen tarkastuksessa näistä viittä: täydellisyys, olemassaolo, oikeudet ja velvoitteet, arvostaminen ja kohdistaminen sekä katko ja luokittelu. Täydellisyydellä tarkoitetaan sitä, että taseen tai tuloslaskelman erään sisältyy kaikki erät jotka sinne kuuluu. Olemassaolo tarkoittaa sen tarkastamista, perustuvatko kirjaukset todellisiin tapahtumiin. Oikeudet ja velvoitteet viittaavat sen tarkastamiseen, onko yhteisöllä lainmukainen omistus- tai velvollisuussuhde taseen eriin kuten omaisuuteen ja velkoihin. Arvostamisen ja kohdistamisen tarkastuksella pyritään selvittämään onko tase-eriin ja tuloslaskelmaan sisällytetyt luvut arvostettu lainmukaisesti kirjanpitoon ja vastaavatko arvot todennäköisiä arvoja. Katkoa ja luokittelua tarkastaessa selvitetään, ovatko kirjaukset kohdistettu oikealle tilikaudelle ja oikeille kirjanpidon tilille. (Halonen & Steiner 2009, 398–411; Tomperi 2009, 85–86.)

Taseen tarkastamisen voi näiden kannanottojen kautta kiteyttää viiteen asiaan: kuuluvatko tase-erät yhteisön varoihin ja velkoihin, täsmäävätkö erät kirjanpidon kanssa, onko erät arvostettu oikein perusteensa mukaisesti, onko velat esitetty täysimääräisinä ja onko erät asianmukaisesti eritelty. Tilinpäätöksessä on myös aina arvionvaraisia eriä, jotka tilintarkastajan on tarkastettava sen selvittämiseksi, onko arviot laadittu hyväksyttävien perustein. (Tomperi 2009, 84–86.) Olennaisuuden periaatteella erien tulee olla oikeaa suuruusluokkaa. Lomapalkkajaksotus on esimerkki taseeseen usein arvioitavasta erästä: laskelmille

on tilikauden palkoista johdettavat kaavat, mutta palkkojen ja henkilösivukulujen määrä voi muuttua jaksotuksen tekohetkestä.

Tase-erien olemassaolo ja tarkastuskohteelle kuuluminen todetaan useimmiten ulkopuolisen tahon antamista asiakirjoista, kuten pankin saldovahvistuksista tai velkakirjasta, tai mahdollisesti fyysisellä inventoinnilla esimerkiksi vaihto-omaisuuden suhteen. Eristä, joita ei voida asiakirjoista tai inventoimalla tarkastaa, pyritään olemassaolo tarkastamaan olennaisuuden mukaan muilla keinoilla kuten kirjanpidon avulla tai järjestelmän luotettavuudella, esimerkiksi kassan käsittelyssä. (Korkeamäki 2008, 55–58.)

Taseen arvostusperiaatteiden tarkastuksessa tärkeää on varovaisuuden periaatteen noudattamisen tarkastus, jolloin varat on kirjattu riittävän vähäisiksi ja velat riittävän suuriksi. Esimerkiksi vaihto-omaisuudesta tarkastetaan, että se on arvostettu alimman arvon periaatteella ja pysyvistä vastaavista varmistetaan että tehdyt poistot ovat riittävän suuret erissä, joista poistoja tehdään. Myös esimerkiksi myyntisaamisista tarkastetaan niiden ikä ja tätä kautta tuloutumisen todennäköisyys, jotta voidaan todeta, onko niillä tilinpäätöksen mukaista arvoa. Velat on tavallisesti arvostettu ulkopuolisen velkatodisteen mukaisesti. Erityisesti saamisten ja velkojen arvostuksesta tarkastetaan myös mahdollisten valuuttakurssierojen oikea huomioiminen. (Korkeamäki 2008, 58–60.)

Tase-erät tulee olla jaoteltu taseen ryhmiin perusteensa mukaan. Käyttötarkoituksesta voi riippua, mihin kohtaan tasetta mikäkin erä tulee. (Korkeamäki 2008, 60.) Taseen vertaamisessa kirjanpitoon käytetään apuna tase-erittelyitä, jotka selkeästi laadittuina ovat Tomperin (2009, 86) mukaan välttämättömät taseen tarkastuksen suorittamisessa.

Tuloslaskelman tarkastuksen tavoitteena on saada riittävä varmuus siitä, että se kuvaa oikein tilikauden tuloksen muodostumista (Korkeamäki 2008, 46). Tuloslaskelman eriä tulee tarkastetuksi jo taseen tarkastuksen yhteydessä esimerkiksi varaston muutoksen ja poistojen osalta, mutta tuloslaskelmalle suoritetaan myös analyttistä tarkastusta sekä katkon ja ryhmittelyn oikeellisuutta varmentavia tilintarkastustoimenpiteitä. (Korkeamäki 2008, 61–65.)

Tuloslaskelman analyttisessä tarkastamisessa tuloslaskelman eriä voidaan verrata toisiinsa ja edellisen tilikauden tilinpäätökseen sen tarkastamiseksi, ovatko erät suuruusluokaltaan oikeita ja minkälaisia muutoksia edellisvuodesta on tapahtunut. Esimerkiksi eläkekulujen ja muiden henkilösivukulujen määrää verrataan palkkojen määrään, jolloin nähdään kirjattujen henkilösivukulujen suuruusluokan oikeellisuus koska ne muodostuvat palkoista. Tuloslaskelman erien muutoksista edellisvuoteen verrattuna voidaan jo päätellä

mitkä erät ovat tilintarkastuksen kannalta merkittäviä. Tarvittaessa analyttisessä tarkastamisessa voidaan myös laskea erilaisia tunnuslukuja, joita verrataan edellisvuoden vastaaviin tunnuslukuihin liiketoiminnan kehityssuunnan selvittämiseksi. (Korkeamäki 2008, 61–62.)

Ryhmittelyn tarkastuksella selvitetään, onko tuloslaskelman tulot ja kulut jaoteltu oikein tuloslaskelman tuotto- ja kulueriin ja antaako tuloslaskelma näin oikean kuvan siitä, mistä kuluja ja tuottoja on tilikaudella syntynyt. Katkoa tarkastaessa selvitetään, onko tulot ja kulut jaksotettu tuloslaskelmaan suoriteperusteisesti oikein. Myynnin katkossa varmistetaan, että tilikauden myyntiin on sisällytetty kaikki tilikaudelle kuuluva myynti, mutta toisaalta myös se, ettei suoriteperusteisesti seuraavalle tilikaudelle kuuluvaa myyntiä ole tarkastettavalle tilikaudelle kirjattu. Myös kulujen osalta katsotaan, että ne ovat tilikaudelle kuuluvia. Ostolaskujen tilikaudelle kuulumisen tarkastus auttaa myös sen selvittämistä, onko vaihto-omaisuus jaksotettu oikein tilikauden vaihteessa. (Korkeamäki 2008, 63–65.)

Mikäli tilinpäätökseen sisältyy rahoituslaskelma, tulee myös se tarkastaa. Rahoituslaskelma koostuu kolmesta osasta, jotka ovat liiketoiminnan rahavirta, investointien rahavirta ja rahoituksen rahavirta. Liiketoiminnan rahavirta kuvaa varsinaisesta toiminnasta saatujen tulojen määrää liiketoiminnan kulujen vähentämisen jälkeen. Investointien rahavirta sisältää investointien eli taseen pysyvien vastaavien ja sijoitusten myynneistä tai investointiavustuksina saadut tulot sekä hankinnoista aiheutuvat kulut jotka eivät sisälly liiketoiminnan rahavirtaan. Rahoituksen rahavirta taas kertoo oman ja vieraan pääoman muutoksien eli lisäysten ja vähennyksien määrän. Rahoituslaskelma voidaan laatia suorana tai epäsuorana rahoituslaskelmana. (Leppiniemi & Kisanlahti 2016, 288.)

Rahoituslaskelman tarkoituksena on siis kertoa kuinka yhtiö on hankkinut rahavirtaa ja kuinka rahavirta on käytetty. Tilintarkastaja keskittyy rahoituslaskelman tarkastamisessa pääasiassa siihen, että laskelma antaa oikeat ja riittävät tiedot yhteisön rahavirrasta ja rahoitusasemasta tilinpäätöksen osana. (Korkeamäki 2008, 66–67.) Tilintarkastuksessa tarkastetaan rahoituslaskelman luotettavuus ja lukujen olennainen oikeellisuus sekä johdon mahdollisesti näistä tekemien ennusteiden todennäköisyys. Rahoituslaskelman avulla voidaan myös laskea tunnuslukuja ja tarkastaa liiketoiminnan kehittymistä, mikä voi auttaa esimerkiksi toiminnan jatkuvuuden, rahoituksen riittävyyden ja taloudellisten olosuhteiden hahmottamista. (Tomperi 2009, 101–103.)

Tilinpäätöksen liitetietojen tehtävä on täydentää muuta tilinpäätöstä oikean ja riittävän kuvan antamiseksi (Halonen & Steiner 2009, 413). Tarvittavat liitetiedot määritellään kirjanpitoasetuksessa ja yhteisölaeissa, ja niiden määrä riippuu yhteisön koosta, rakenteesta

ja yhteisömuodosta. Tilintarkastuksessa tarkastetaan liitetietojen riittävyys ja lainmukaisuus sekä se, vastaavatko liitetiedot tilinpäätöksen tietoja. (Tomperi 2009, 103–104.) Halosen ja Steinerin (2009, 419) mukaan sama tehdään toimintakertomukselle mikäli sellainen on laadittu, eli tarkastetaan toimintakertomuksen sisällön riittävyys ja vastaavuus muihin tarkastuksessa saatuihin tietoihin mahdollisten epä johdonmukaisuuksien havaitsemiseksi.

2.6 Hallinnon tarkastus

Hallinnon tarkastamiselle ei ole yksiselitteistä määritelmää. Raunon blogissa (Satopää 30.1.2013) annetaan ymmärtää, että tilintarkastajilla on hyvin erilaiset näkemykset siitä, mitä hallinnon tarkastaminen tarkoittaa. Suomen Tilintarkastajat ry:n mielestä sana ”hallinto” pitäisi poistaa laista tilintarkastuksen kohteena kokonaan, koska se on terminologiana epäselvä ja siihen liittyvät tarkastustoimenpiteet täytyy joka tapauksessa tehdä muiden säännösten kautta (Kettunen 22.9.2016). Tomperin (2009, 73) mukaan hallinnon tarkastus on erityisesti sen tarkastamista, onko johto toiminut lain, yhtiöjärjestyksen tai vastaavan ja kokouspäätösten mukaisesti, esimerkiksi onko johto toteuttanut toimillaan asioiden huolellista hoitoa sekä yhtiön etua. Myös Halonen ja Steiner (2009, 428) korostavat hallinnon tarkastuksen olevan erityisesti laillisuustarkastusta.

Hallinnon tarkastuksessa selvitetään onko yhtiötä johdettu lainsäädännön ja erityisten säännösten kuten yhtiöjärjestyksen mukaan. Tarkastuksen kohteita ovat esimerkiksi hallituksen ja yhtiökokousten pöytäkirjat sen selvittämiseksi, onko yhtiötä johdettu yhtiöjärjestyksen ja lakien mukaan, onko tehdyt päätökset pantu täytäntöön ja onko osakkeenomistajat otettu asianmukaisesti huomioon. Samasta syystä arvioidaan myös vahingonkorvausvelvollisuuksien mahdollisuus sekä lähipiiritapahtumat ja muut seikat, jotka mahdollisesti ajavat osakkeenomistajat eriarvoiseen asemaan. Hallinnon tarkastuksessa tarkastetaan myös, onko johto suorittanut muut lain velvoittamat toimet kuten kirjanpidon, varainhoidon, riskienhallinnan ja vakuutusten asianmukaisen järjestämisen sekä osakemyynä muiden luetteloiden pitämisen. Kaupparekisteritiedot tarkastetaan sen suhteen, ovatko tiedot ajantasaisia, lainmukaisia ja riittäviä. (Tomperi 2009, 73–80.)

2.7 Tilintarkastuksen päätösvaihe

Tehdystä tilintarkastuksesta kerätään tilintarkastusevidenssiä eli todisteita suoritetuista tilintarkastustoimenpiteistä tilintarkastuksen päätösvaihetta varten. Kerätystä evidenssistä johdetaan johtopäätökset siihen, antaako tilinpäätös oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Johtopäätöksistä laaditaan tilintarkastuksen raportit. (Halonen & Steiner 2009, 441–442.) Tilinpäätökseen liitettävän tilintarkastusker-

tomuksen lisäksi tilintarkastaja voi antaa yhteisön hallintoelimelle tilintarkastuspöytäkirjan, jolla tilintarkastaja voi huomauttaa tai informoida hallintoa luottamuksellisella tavalla sisällyttämättä asiaa tilintarkastuskertomukseen. Tilintarkastusmuistio taas on vapaamuotoisempi raportointimahdollisuus jolla tilintarkastaja voi omalla harkinnallaan tuoda johdolle ilmi tilintarkastuksessa havaitsemiaan asioita. (Tomperi 2009, 165–168.) Tilintarkastuksen lopuksi tilintarkastaja suorittaa tilintarkastuslain 3 luvun 4 pykälän mukaisen tilintarkastuskertomukseen viittaavan tilinpäätösmerkinnän, käytännössä allekirjoittamalla ja päivämällä tilinpäätökseen useimmiten valmiiksi sisältyvän tilinpäätösmerkintäpohjan.

2.8 Tilintarkastuksessa ja kirjanpitolaissa tapahtuvat muutokset

Tilintarkastuksen sääntely uudistuu jatkuvasti. Uusi tilintarkastuslaki 1141/2015 tuli voimaan vuoden 2016 alussa. Tämä ei tilintarkastusvelvolliselle tai tilintarkastusvelvollisuuden tuo kuitenkaan merkittäviä muutoksia muuten kuin kuntien osalta. Pääasiassa muutokset kohdistuvat tilintarkastajan tutkintoihin sekä valvontaan. Aiemmat HTM- ja KHT-tutkinnot muuttuvat HT- ja KHT-tutkinnoiksi, joista KHT sisältää myös HT-tilintarkastajan nimikkeen. Muutoksena myös aiemmat HTM- ja KHT-yhteisöt ovat nyt nimikkeeltään tilintarkastusyhteisöjä. Siirtymäkokeen kautta aiemmasta JHTT-tilintarkastajan tutkinnosta tulee uuden lain mukaan JHT-tutkinto, ja JHTT-yhteisö omana tilintarkastusyhteisömuotoon poistuu. Päävastuullisella tilintarkastajalla tulee olla KHT- tai JHT-pätevyys lain niin vaatiessa. Tilintarkastajien valvonta keskittyy uuden lain myötä eri yksiköiltä Patentti- ja rekisterihallituksen alaisuuteen, ja aiemmat yksiköt lakkautetaan. Patentti- ja rekisterihallitus vastaa näin ollen nykyisin tilintarkastuksen ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta kuten myös tilintarkastajien hyväksymisjärjestelmästä. (Grönberg 2015.)

Eduskunnan päätöksellä uutta tilintarkastuslakia on ehditty jo muuttaa, ja muutokset tulevat voimaan 19.8.2016 alkaen erinäisin siirtymäsäännöksin. ”Muutoksilla pannaan täytäntöön EU:n tilintarkastusdirektiiviin tehdyt muutokset sekä yleisen edun kannalta merkittävien yhteisöjen tilintarkastusta koskeva EU-asetus”. (Suomen Tilintarkastajat ry 2016a.)

Tilintarkastuslain muutoksen myötä toimintakertomusta ei enää laissa mainita tilintarkastuksen kohteena, vaikkakin tilintarkastuskertomuksessa edelleen annetaan lausunto siitä, onko toimintakertomus laadittu säännösten mukaisesti, ovatko sen ja tilinpäätöksen tiedot yhdenmukaisia tai onko toimintakertomuksessa havaittavissa olennaisia virheellisyyksiä. Tilintarkastuskertomuksessa annettavan lausunnon vaatimuksia muotoillaan tilintarkastuslakiin muiltakin osin. Tilintarkastajien seuraamusjärjestelmään myös lisätään seuraamusmaksu sekä määräaikainen kielto toimia tilintarkastajana tai tilintarkastusyhteisön hallintoelimissä. (Suomen Tilintarkastajat ry 2016a.)

EU:n asetuksen mukana yleisen edun kannalta merkittävien yhteisöjen tilintarkastuksille asetetaan lisäsäännöksiä liittyen tilintarkastajan toimikausien enimmäiskeston sekä rajoituksia muiden kuin tilintarkastuspalvelujen tarjoamiseen (Suomen Tilintarkastajat ry 2016a). Kirjanpitolain 1 luvun 8 pykälän mukaan yleisen edun kannalta merkittäviksi yhteisöiksi luetaan luottolaitostoiminnasta annetussa laissa tarkoitettu luottolaitos, vakuutusyhtiölaissa tarkoitettu vakuutusyhtiö ja suomalainen yhteisö, jonka liikkeeseen laskema osake tai arvopaperi on julkisen kaupankäynnin kohteena.

Virkamiestyöryhmä on asetettu selvittämään tilintarkastuslain lisämuutostarpeita. Selvityksen kohteina ovat esimerkiksi mahdollinen hallinnon tarkastuksesta luopuminen tilintarkastuskohteena sekä toimintakertomuksesta luopumisen mahdollisuus myös kirjanpito-laissa. (Jokinen 2016, 16.) Muutoksilla pyrittäisiin keventämään sääntelyä, mutta niiden toteutus ei ole varmaa.

Myös kirjanpitolakia on uudistettu kuluvana vuonna. Kirjanpitolain kirjausketjuvaatimuksiin sisältyy nykyisin kirjausyhteyden todennettavuus myös verotusta tai muuta tarkoitusta varten viranomaiselle määrääjain tehtävien ilmoitusten osalta, joiksi voidaan lukea esimerkiksi alv- ja työnantajailmoitukset. Liitetietojen on liitetietovaatimusten mukaan perustuttava liitetietotositteisiin. Digitaalisuutta helpottamaan taas paperisen tasekirjan vaatimuksesta luovutaan ja kirjanpitoaineiston säilytyksen vaatimuksia höllennetään. (Fredman 2016, 40–42.) Kirjanpitoaineisto voi näin olla täysin sähköisessä muodossa ja säilyttämisen maantieteelliset rajat poistuvat 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavina tilikausina (Tikkanen 2016, 20).

Suurempana muutoksena voidaan pitää kirjanpitolain muuttuvat kokoluokat, jotka ovat mikro-, pien- ja suuryritykset taseen loppusumman, liikevaihdon ja henkilökunnan määrän mukaan jaoteltuina. Pien- ja mikroyrityksille on annettu omat tuloslaskelma- ja tasekaavat kuten myös liitetietoja koskeva asetetus, joiden mukaisesti tehtynä tiedot katsotaan riittäviksi eikä täydentäviä tietoja näin voida edellyttää. Pienet konsernit vapautetaan myös konsernitiinpäätöksen laadinnasta vaikka emoyhtiö jakaisikin osinkoa, ja tämä muutos on huomioitu myös osakeyhtiölaissa. (Tikkanen 2016, 20–23.)

Muuttuva kirjanpitolaki tuo mukanaan myös muita muutoksia. Säätiöiden ja yhdistysten osalta poistosuunnitelma tulee pakolliseksi ja maksuperusteisena laaditun tilinpäätöksen liitetietovaatimukset lisääntyvät. Arvostus- ja jaksotussäännöksiä muutetaan myös muiden kirjanpitovelvollisten osalta, esimerkiksi poistoajoissa ja -tavoissa tapahtuu muutamia muutoksia. Taseeseen aktivoituvat kehittämismenot vähentävät jatkossa voitonjakoon oike-

uttavien varojen määrää osakeyhtiöillä ja osuuskunnilla. Myös ammatin- ja liikkeenharjoittajien kirjanpidon ja tilinpäätöksen vaatimuksiin tulee muutoksia. (Tikkanen 2016, 22–23.) Kuitenkin esimerkiksi verottaja vaatii toiminimiyrittäjiltä lähes tilinpäätöstietoja vastaavat tiedot vaikka tilinpäätösvelvollisuus osittain poistuu (Hämeen Yrittäjät 2016).

Kirjanpitolain muutoksia saa noudattaa jo tilinpäätöksissä jotka on laadittu lain voimaan tulon jälkeen eli jo vuonna 2016 (Tikkanen 2016, 21). Muutokset alkavat siirtymäsäännösten nojalla oletettavasti näkyä tilintarkastuksessa yhä enenevässä määrin vuodesta 2017 alkaen.

31.12.2016 alkaen päättyviltä tilikausilta annettava tilintarkastuskertomus tulee myös muuttumaan erinäisten säädösmuutosten myötä, jotta tilintarkastuskertomuksen lausunto olisi veloitteiden mukainen. Näkyvimpänä erona myös rakenne tulee muuttumaan, jolloin esimerkiksi lausuntokappale siirtyy tilintarkastuskertomuksen alkuun. (Suomen Tilintarkastajat ry 2016b, 1–4.)

3 Perustajaurakointi

Perustajaurakoinnilla tarkoitetaan toimintaa, jossa rakennusliike suorittaa rakennushankkeen perustettavan kohdeyhtiön nimiin hankitulle tontille ja myy kohdeyhtiön osakkeet. Tontin hankkimisen ja rakennustyön suorittamisen lisäksi perustajaurakoitsija suunnittelee kohteen ja hankkii perustetulle yhtiölle rahoituksen sekä markkinoi ja myy kohdetta loppukäyttäjille. (KILA 2006, 2.) Mahdollista on myös perustamisen sijaan hankkia jo aiemmin perustettu asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, ja perustajaurakointitoiminnaksi voidaan joissain tapauksissa laskea myös olemassa olevan rakennuksen saneeraus tai lisärakentaminen (Lahti & Viljaranta 2008, 132). Perustajaurakoinnin menot syntyvät esimerkiksi tontin ostosta ja rakentamisen suorittamisesta. Tuloja taas syntyy perustajaurakoitsijan myydessä kohdeyhtiön osakkeet eli asunto- tai liikehuoneisto-osakkeet ostajille. (KILA 2006, 2.)

Rakentamisen rahoitus kohdeyhtiössä tapahtuu usein oman pääoman ja vieraan pääoman avulla. Rakennusyhtiö järjestää useimmiten kohdeyhtiölle vieraan pääoman ehtoisen rahoituslaitoslainan, ja kohdeyrityksen omaa pääomaa se tavallisesti rahoittaa osakepääoma- ja rakennusrahastosijoituksillaan. (KILA 2006, 2.) Asunto-osakeyhtiön osakepääomaksi merkitään usein tontin kauppahintaa vastaava määrä. Rakennusrahastoon taas maksetaan perustamissopimuksen velvoitteiden mukaisesti sijoituksia rakennuskustannusten maksamista varten, ellei niitä sijoiteta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. (Tomperi 2013, 99–100.)

Rakennuskohdetta markkinoidaan ja huoneisto-osakkeita myydään pääsääntöisesti jo rakennusaikana (KILA 2006, 2). Myyntiprosessi alkaa usein jo ennakkomarkkinoinnilla rakennussuunnitelmia tehtäessä, jolloin ostaja voi tehdä asunnosta sitoutumattoman varauksen, josta saa maksun täysimääräisenä takaisin mikäli peruu varauksensa. Näin ostajaehdokas on rakentajalla jo valmiina vaikka rakentaja voi vielä muuttaa asunnon tietoja. Varsinainen huoneisto-osakkeiden myynti aloitetaan siinä vaiheessa, kun rakennuslupa ja tarvittavat turva-asiakirjat ovat valmiina. (Skanska.) Rakennusluvun saaminen kuitenkin venyy ja kustannukset kasvavat turhien kaava- tai rakennuslupavalitusten seurauksena nykyään lähes jokaisessa rakennuskohteessa, minkä vuoksi valitusoikeuksia ollaan hallitusohjelmassa rajaamassa (Herrala 2016).

Koska kohdeyhtiön osakkeita myydään useasti jo rakentamisen aikana, sisältyy rakentajalle monia lain velvoittamia vastuita. Näillä pyritään varmistamaan ostajan ja kohdeyhtiön etu, rakennustyön loppuun saattaminen ja mahdollisten rakennusaikaisten virheiden korjaaminen niin, että vastuussa olisi itse rakennustyöt suorittava taho. Ostajan suojaamises-

ta rakennusvaiheessa eli rakentajan rakennusaikaisesta vastuusta säätää pakottavasti 2 luvussa asuntokauppalaki. Se määrää esimerkiksi rakentamishanketta ja kohdeyhtiötä koskevien turva-asiakirjojen säilyttämisestä, tarkastamisesta ja luovuttamisesta rakentamisvaiheessa ja sen päättyessä. Asuntokauppalaki määrää myös osake- ja panttikirjojen säilyttämisestä ja luovuttamisesta sekä taloussuunnitelman muutosoikeuksista, kuten myös esimerkiksi kaupan sitovuuden ehdoista ja rakentajan annettavien vakuuksien suorittamisesta tai vakuutuksen hankkimisesta perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta. Vakuutuksella pyritään siis suojaamaan ostajan asema esimerkiksi urakoitsijan konkurssitilanteessa. Asuntokauppalaki yleisesti täsmentää rakentajalle huoneistokau- poista kuuluvia vastuita. Sen avulla pyritään näin varmistamaan ostajalle turva siitä, että rakennustyö tehdään loppuun, valmis tuote on sopimuksen mukainen ja kohdeyhtiölle tai osakkeenomistajille jäävien vastuiden kuten velan määrä ei kasva rakentajamyyjästä joh- tuvista syistä. (Asuntokauppalaki 843/1994.)

Perustajaurakoitsijan vastuu on siis laissa määritelty jatkumaan koko rakennusprojektin läpi hankkeen ja kohdeyhtiön hallinnon luovutukseen asti. Rakennusalan yleisten sopi- musehtojen mukaisesti rakentaja vastaa rakennusaikana tapahtuneista virheistä vielä takuuajan aikana, joka on yleisesti kaksi vuotta. Tämän jälkeenkin rakentaja on sopi- musehtojen mukaan vastuussa rakennusaikaisesta törkeästä laiminlyönnistä, olennaises- ta laadunvarmistuksen laiminlyönnistä sekä täyttämättä jääneestä suorituksesta johtuvista puutteista. Virheen luonteesta riippuen rakentaja joko korjaa tai korvaa vastuulleen kuulu- vat viat ja puutteet. (YSE 1998.)

4 Perustajaurakoitsijan kirjanpito- ja tilinpäätöskäsittely

Perustajaurakointiin sisältyy joitakin toimialalle ja toiminnan luonteeseen kuuluvia erityispiirteitä, jotka ilmenevät kirjanpidossa, tilinpäätöksessä ja verotuksessa. Tässä luvussa käydään läpi niistä merkittävimmät.

4.1 Tuloutus perustajaurakoitsijan kirjanpidossa

Perustajaurakoinnissa rakennusyhtiö perustaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön, jolle se on hankkinut tontin, ja myy tälle rakennuspalvelun. Koska rakennusliikkeellä on määräysvalta kohdeyhtiön osakkeiden omistuksesta johtuen, tekee urakoitsija urakkasopimuksen käytännössä itsensä kanssa. Tämä mahdollistaa sen, että rakennusliike voi laatia ja hinnoitella urakan haluamallaan tavalla, jolloin rakennuspalvelun myynti hinnoitellaan tyypillisesti alas ja kate otetaan pääosin arvonnäköverottomasta kohdeyhtiön osakkeiden myynnistä. (Tannila & Auranen 2012, 17–18.) Kate voidaan kuitenkin myös sisällyttää urakkahintaan ja tulouttaa urakan valmistumisen mukaan (KILA 2006, 2).

Perustajaurakoitsijan ja sen perustaman kohdeyhtiön väliset liiketapahtumat, kuten rakennuspalvelun myyminen, kohdeyhtiön suoritettavat pääomasijoitukset ja tontin siirto kohdeyhtiölle, tapahtuvat kohdeyhtiön omistuksesta johtuen niin sanotussa itsekontrahtointisuhteessa. Tästä syystä nämä yhtiöiden välisen kulut ja tuotot netotetaan perustajaurakoitsijan kirjanpidossa oikean kuvan antamiseksi, sillä nämä liiketoimet urakoitsija käy käytännössä itsensä kanssa. Perustajaurakoitsijan varsinaiset tuloslaskelmaan merkittävät kulut syntyvät rakennusurakan suorittamiseen kuuluvista menoista ja tuotto syntyy kohdeyhtiön osakkeiden myynnistä ulkopuolisille sekä huoneistokohtaisen velkaosuuden siirtymisestä ostajalle, kun ostaja maksaa perustajaurakoitsijalle huoneisto-osakkeiden kauppahinnan. Näin tuloutus tapahtuu vasta siinä vaiheessa, kun myyntikohteeseen sisältyvät riskit ja edut ovat siirtyneet ulkopuoliselle. (KILA 2006, 5-7.) Aikaisemmassa kirjauskäytännössä urakointi ja kohdeyhtiön osakkeiden myynti käsiteltiin molemmat tulojen ja kulujen osalta kirjanpidossa erillään, jolloin molemmista saattoi aiheutua kuluja ja tuloja eri tilikausille (Verohallinto 2012a).

Rakennusprojektit jatkuvat usein useamman tilikauden ajan. Menoja syntyy jatkuvasti projektin ajan hankinnoista ja työntekijöiden palkoista, mutta tuloja hankkeesta saadaan harvakseltaan. Normaalin tilinpäätöskäytännön mukaan menot ja tulot kirjataan suoriteperiaatteella. Tätä noudatettaessa kohdeyhtiön myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat tuloutetaan sen tilikauden aikana jona rakennusurakka valmistuu, eli kun urakka luovutetaan kohdeyhtiölle, ja siihen asti osakkeista saadut suoritukset merkitään taseeseen saa-

tuihin ennakoihin (KILA 2006, 7). Jotta suurelta tilikausien väliseltä vaihtelulta tuloslaskelmassa vältyttäisiin, sovelletaan perustajaurakointitoiminnassa usein pitkän valmistusajan vaativille suoritteille vaihtoehtoista valmistusasteen mukaista tulouttamista.

Kirjanpitolautakunta on antanut yleisohjeen tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella. Suoritteen tulee sen mukaan olla liikevaihtoon verrattuna olennainen, jotta valmistusasteen mukaista tuloutusta voidaan käyttää. Edellytyksenä on yleisohjeen mukaan myös luotettavalla tavalla laskettava ja arvioitava hankekohtainen projektikustannuslaskelma, jotta kirjausmenetelmääkin voitaisiin pitää luotettavana. Kirjaamistavan tulee yleisohjeen mukaisesti olla myös johdonmukainen, eli samaa kirjaamistapaa tulee käyttää kaikissa samankaltaisissa hankkeissa tilikaudesta toiseen. Tuloutustapa tai siinä tapahtuvat muutokset tulee myös kertoa ja perustella liitetiedoissa. (KILA 2008, 2-12.)

Valmistusasteen mukaisen tuoton kirjaamisessa verrataan hankkeen tilikaudella toteutuneita menoja hankkeen kokonaismenoihin, jotka tarkistetaan tilinpäätöstä laatiessa. Tämän suhdeluvun eli valmistusasteen (tilikauden toteutuneet menot jaettuna koko hankkeen arvioituilla menoilla) mukaisesti tuloutetaan tilikaudelle sen aikana kertyneitä kuluja vastaava tuotto ja osa katteesta. Näin koko hankkeen tuloista on tilikaudelle liikevaihdoksi tuloutettu valmistusasteen mukainen osa. (Tomperi 2013, 21.) KILAn valmistusasteen mukaista tuloutusta koskevan yleisohjeen (2008) liitteen 1 esimerkissä tilikaudelle jaettava liikevaihto lasketaan kertomalla koko hankkeen myyntihinta tilikaudella toteutuneilla menoilla, ja tämä tulo jaetaan arvioituilla kokonaismenoilla. Valmistusasteen määrittelyyn voidaan käyttää myös muuta luotettavaa menetelmää. Esimerkiksi urakka voidaan jakaa vaiheisiin, joiden toteutuminen merkitsee tiettyä lisää valmistusasteeseen, jos vaiheet voidaan luotettavasti määritellä. (KILA 2008, 8-9.) Vaiheita voivat olla esimerkiksi perustusten tai runkorakenteiden valmistuminen. Perustajaurakoinnissa tulee osatuloutusta sovellettaessa noudattaa erityistä varovaisuuden periaatetta (KILA 2006, 5). Verohallinnon (2012a) ohjeen mukaisesti ”liikevaihtoa on se osuus myytyjen osakehuoneistojen velattomista myyntihinnoista, joka vastaa rakentamisen valmistusastetta”. Valmistusasteen mukaisen tuoton kirjauksessa lasketaan tilikauden tuotto siis vain ulkopuolisille myytyjen huoneisto-osakkeiden perusteella.

4.2 Tuloutus perustajaurakoitsijan verotuksessa

Perustajaurakoitsija merkitsee perustamansa yhtiön osakkeet taseeseensa vaihtomaisuudeksi, koska ne on hankittu myytäväksi (Verohallinto 2012a). Näin ollen osakkeiden myynti on veronalaista tuloa elinkeinoverolain (360/1968) 1 luvun nojalla. Myös kohdeyhtiön tontille rakennettava keskeneräinen rakennusurakka on Verohallinnon (2012a)

mukaan vaihto-omaisuutta. Rakennusaikana tontin hankkimisesta ja rakentamisesta syntyneet menot kirjataan keskeneräisiin tuotteisiin normaalien vaihto-omaisuuden arvostusperiaatteiden mukaan (KILA 2006, 7).

Perustajaurakoitsijan tuloutus kirjanpidollisesti ja verotuksellisesti kulkevat erillään ja verotuksessa tuloutus saattaa ennakoida kirjanpidon tuloutusta. Vaikka KILAn uuden yleisohjeen mukaisesti kirjapidossa netotetaan omistetun yhtiön kanssa tehdyt liiketoimet ja tuotoina ja kuluina esitetään tilinpäätöksessä vain kohdeyhtiön osakkeiden myynti ja hankintamenot, on verotuksessa jatkettu aikaisemman käytännön mukaista urakointiliiketoiminnan ja kohdeyhtiöomistusten huomioimista erikseen. Käytettiinpä kumpaa tahansa aiemmin mainittua tuloutustapaa kohdeyhtiön osakkeiden myynnissä kirjanpidossa, tapahtuu myynnin tuloutus verotuksessa myytyjen osakkeiden koko kauppahinnasta sen tilikauden aikana, jolloin ne on myyty. Noudatettaessa valmistusasteen mukaista tuloutusta kirjapidossa tuloutetaan tilinpäätökseen vain valmistusasteen mukainen osuus myydyistä kohdeyhtiön osakkeista, kun taas verotuksessa osatuloutuksena käsitellään vain rakennusurakka. (Verohallinto 2012a.)

Kohdeyhtiöosakkeiden hankintamenoksi verotuksessa katsotaan perustajaurakoitsijan suorittamat osakepääoma- ja rakennusrahastosijoitukset, joiden suorittamisvelvollisuus on kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan perustajaurakoitsijalle syntynyt. Verotettavan tulon perustajaurakoitsijalle katsotaan syntyvän vain osakkeiden kauppahinnasta eikä koko velattomasta hinnasta, sillä yhtiölainan huoneistokohtaiset veloitteet ovat ostajan ja kohdeyhtiön välinen sitoumus eikä näin Verohallinnon mukaan perustajaurakoitsijalle synny velkaosuudesta varsinaista tuloa. Huoneisto-osakkeiden myynti tuloutetaan verotuksessa kokonaisuudessa sinä tilikautena, jolloin myyntisopimus on tehty, ja hankintameno vähennetään verotuksessa osakkeiden luovutusvuoden kuluina. Tämä tehdään vaikka kaikkia hankintamenoon kuuluvia kuluja ei vielä kirjanpidossa olisikaan vähennetty tai kaikkia rakennusrahastosuorituksia ei olisi vielä tehty. Osakkeiden myyntiä ei verotuksessa voida tulouttaa valmistusasteen mukaan, koska sitä ei katsota elinkeinoverolain mukaan valmistajan vaativaksi suoritteeksi. Arvonlisäveroa osakkeiden myynnistä ei suoriteta. (Verohallinto 2012a.)

Rakennusurakan kohdalla tuloutus tehdään verotuksessa normaalisti luovutuksen mukaisesti tai valmistusasteen mukaisesti mikäli tätä tuloutusperiaatetta on käytetty. Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa verotettavaa tuloa syntyy silloin kun rakennus tai sen osa luovutetaan urakan ostajalle. Luovutuksen ajankohtana verotuksessa pidetään vastaanototarkastusta. Pääsääntöisesti urakka tuloutetaan siis niiltä osilta kun se on vastaanotto-tarkastettu ja kokonaan viimeistään siinä vaiheessa, kun koko urakka on luovutettu, vaik-

ka kaikkia kohdeyhtiön osakkeita ei olisi vielä myyty. Valmistusasteen mukaisessa tulouksessa rakennusurakka tuloutetaan verotuksessa valmistusasteen mukaisesti. Aliurakoinnit huomioidaan perustajaurakoitsijan verotuksessa luovutuksen mukaisen tilikauden hankintamenoksi rakennusurakalle. (Verohallinto 2012a.)

Tontin hankkimisesta kohdeyhtiölle ei perustajaurakoitsijalle synny verotettavaa luovutusta, mikäli tontti on ostettu suoraan kohdeyhtiölle tai perustettavan yhtiön lukuun. Tällöin ei myöskään tarvitse maksaa varainsiirtoveroa kahteen kertaan, koska tontin omistus on vaihtunut vain kerran. Perustettavalle yhtiölle tonttia hankittaessa yhtiö on Verohallinnon mukaan perustettava ja tontin omistus siirrettävä maakaari -lain mukaisesti kahden vuoden kuluessa kohdeyhtiölle, jotta sitä ei katsottaisi yhtiön puolesta kaupan tehneen perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudeksi. Mikäli tonttia ei ole kahdessa vuodessa siirretty tai se hankitaan ensin perustajaurakoitsijalle ja siirretään myöhemmin kohdeyhtiölle, katsotaan tontin siirto luovutukseksi jolloin siitä syntyy veroseuraamuksia. (Verohallinto 2012a.)

4.3 Rakennustoiminnan käännetty arvonlisäverovelvollisuus

Tavallisesti liiketoiminnassa tuotteen tai palvelun myyjä tilittää myynnistä arvonlisäveroa valtiolle ja vähentää siitä liiketoimintaa varten suoritettujen ostojen sisältämän arvonlisäveron. 1.4.2011 Suomessa voimaan tulleen muutoksen myötä rakennuspalvelujen arvonlisäverotus on nykyisin käännteinen eli puhutaan ostajan käännetystä arvonlisäverovelvollisuudesta. (Heiskala 2011, 3.) Muutoksen tarkoituksena oli aliurakointiketjussa tapahtuvan arvonlisäveron valtiolle tilittämättä jäämisen väheneminen ja harmaan talouden kitkeminen rakennusalalla poistamalla myynnin arvonlisäverosta välivaiheet ennen pääurakoitsijaa (Tannila & Auranen 2012, 13–14). Tämä ei kuitenkaan Tannilan ja Aurasen (2012, 14–15) mukaan poista alihankkijoiden mahdollisuutta kirjata aiheettomien ostolaskujen avulla arvonlisäverovähennyksiä. Verorikkisuutta ilmeneekin eniten nimenomaan rakennusalalla. Aiheettomilla kuluilla ja kuittikaupoilla veronkiertäjä saattaa hyötyä merkittävästi, suurin veronkiertotapaus viime vuonna oli yli miljoona euroa. Asian tutkiminen on kuitenkin usein hankalaa ja aikaa vievää, kun raha kulkee yritysrypäässä ja mahdollisesti eri maissa. (Simola 2016, 6–12.) Rakennuspalveluiden käännetty arvonlisäverovelvollisuus keskittyy kuitenkin urakointiketjun verovilpin vähentämiseen eikä niinkään tekaistuihin kuitteihin. Käännteisen arvonlisäveromenettelyn on ainakin Ruotsissa todettu ehkäisseen veronkiertoa (Tannila & Auranen 2012, 20).

Rakennusalan käännettyä arvonlisäveroa noudatetaan aina silloin, kun rakennuspalvelun ostaja on rakennuspalveluja muutoin kuin satunnaisesti Suomessa tai ulkomailla suorittava elinkeinonharjoittaja, mikäli ostajan liiketoiminta ei alita verovelvollisuuden alarajaa

10.000 euroa vuodessa (Verohallinto 2011). Rakennuspalvelun myyjän on siis varmistuttava siitä, että ostaja täyttää ehdot voidakseen myydä rakennuspalvelun käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta noudattaen, eikä noudata käännettyä arvonlisäveroa myydessään rakennuspalvelua yksityishenkilölle. Se, milloin rakennuspalveluita suoritetaan satunnaisesti, arvioidaan tapauskohtaisesti, mutta yleisesti sillä tarkoitetaan kertaluonteista, vähäistä tai tilapäistä rakennuspalvelun suorittamista, joka ei ole jatkuvaa (Verohallinto 2012b). Käännettyä arvonlisäveroa sovelletaan kuitenkin myös silloin, kun aliurakointiketjussa oleva yhtiö myy palvelun rakennuspalveluita korkeintaan satunnaisesti myyvälle yhtiölle, mikäli se myy saman palvelun edelleen rakennuspalveluita suorittavalla yhtiöllä (Tannila & Auranen 2012, 23). Näin käänteisen arvonlisäveron ketju ei turhaan katkea urakointiketjussa. Urakka, johon palvelu kohdistuu, suoritetaan loppuun samalla normaalilla tai käänteisellä veromenettelyllä jota urakkaa aloittaessa käytettiin, vaikka palvelun ostajan toiminta muuttuisi kesken urakan rakennuspalveluiden myyntiä muutoin kuin satunnaisesti suorittavaksi tai päinvastoin (Tannila & Auranen 2012, 74–75).

Ulkomaalainen elinkeinoharjoittaja on Suomessa verovelvollinen yleisesti silloin kun elinkeinotoimintaa harjoitetaan Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta tai elinkeinoharjoittaja on hakeutunut verovelvolliseksi Suomessa. Tällöin ostajan käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta sovelletaan samoin ehdoin kuin Suomalaisen elinkeinoharjoittajan kohdalla. Jos ulkomaalainen elinkeinoharjoittaja ei ole Suomessa verovelvollinen, on sen myymästä palvelusta ostajayhteisö normaalisti verovelvollinen. (Heiskala 2011, 11–12.) Rakennuspalvelujen käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta sovelletaan myös kahden ulkomaalaisen ei-verovelvollisen elinkeinoharjoittajan välillä Suomessa tapahtuvan palvelun myynnin osalta jos ostaja myy rakennuspalveluja muutoin kuin satunnaisesti, ja ostaja on tällöin arvonlisäverosta rekisteröintivelvollinen. Myös ulkomaalaisen, Suomessa ei-verovelvollisen elinkeinoharjoittajan joka muutoin kuin satunnaisesti myy rakennuspalveluja, ostaessa verovelvolliselta elinkeinoharjoittajalta rakennuspalvelun, sovelletaan rakennuspalvelun käänteistä arvonlisäverovelvollisuutta ja ostaja on arvonlisäverosta vähintään ilmoitusvelvollinen. (Tannila & Auranen 2012, 89–90.) Kiinteäksi toimipaikaksi ulkomaisilla elinkeinoharjoittajilla katsotaan myös urakka tai peräkkäiset urakointikohteet jotka kestoltaan ylittävät 9 kuukautta (Verohallinto 2012b).

Rakennuspalveluiksi ostajan käännettyä arvonlisäveroa sovellettaessa katsotaan esimerkiksi maapohja- ja perustustyöt, kaikenkokoisten rakennusten ja rakennelmien rakennus-, korjausrakennus-, perusparannus-, entisöinti- ja purkutyöt, rakennusasennus- ja viimeistelytyöt, rakennuskoneiden vuokraus käyttäjäineen, työvoiman vuokraus rakentamispalveluihin ja sälekaihtimien ja markiisien asennukset, jotka kohdistuvat kiinteistöön, maa-alueeseen, rakennukseen tai pysyvään rakennelmaan (Rakennusteollisuus). Rakennus-

palveluiksi ei sen sijaan rakennuspalveluiden käännyssä arvonlisäverotuksessa lasketa esimerkiksi kiinteistön tai pihan hoitoa, viheralueiden istutusta, arkkitehti-, rakennuskonsultointi- tai projektinjohtopalveluita, rakennuskoneiden vuokrausta ilman kuljettajaa tai rakennustavaran myyntiä ilman kattavaa asennustoimintaa. Rakennusten suunnittelu- ja valvontatöihin kuten arkkitehtipalveluihin käänneistä arvonlisäverotusta ei näin ollen sovelleta, vaikka ne katsotaankin rakennuspalveluiksi, koska sitä ei ole nähty tarpeelliseksi. Rakennuspalveluina ei pidetä myöskään sellaisten koneiden ja laitteiden asennusta, jotka hyödyttävät vain kiinteistöllä suoritettavaa erityistä palvelua, kuten tuotantokoneiden asennus, eivätkä itse kiinteistön normaalia toimintaa jollaiseksi lasketaan esimerkiksi hissin asentaminen. (Tannila & Auranen 2012, 26–32.) Rakennusteollisuus RT ry:n sivuilla sekä Verohallinnon ohjeessa on vielä tarkemmin määritelty yksittäisiä tilanteita joihin käänneistä arvonlisävero sovelletaan tai ei sovelleta. Ostajan verovelvollisuudesta on palvelun myyntilaskussa oltava merkittynä ostajan verovelvollisuuden peruste tai viittaus arvonlisäverolain 8 c -pykälään (Verohallinto 2012b).

Perustajaurakoitsija on toiminnassaan pääurakoitsija, joka siis suorittaa aliurakointiostoi- taan arvonlisäveron rakennuspalveluiden käänneisen arvonlisäveromenettelyn mukaisesti. Koska koko urakointiketjun arvonlisävero päättyy pääurakoitsijan tilitettäväksi, tarkoittaisi mahdollinen vilpillinen toiminta nykykäytännöllä suurempia veromenetyksiä valtiolle, mutta tätä ei ole katsottu ongelmaksi sillä pääurakoitsijoiden katsotaan olevan yleisesti ottaen nuhteettomampia ja taloushallinnollisesti tehokkaampia (Tannila & Auranen 2012, 13–14). Rakennuspalvelujen ostajana perustajaurakoitsija tilittää aliurakoitsijoiden laskuista arvonlisäveron valtiolle.

4.4 Oman käytön arvonlisäverotus

Perustajaurakoitsija suorittaa rakennusurakan yhtiölle, jonka osakkeet se omistaa urakkasopimusta tehdessään. Näin ollen urakoitsijalla on määräysvalta ostajayhtiössä urakkasopimuksen laatimishetkellä. Arvonlisäverolain (1501/1993) 4 luvun 31 pykälän mukaan rakennuspalvelun katsotaan tällöin otetuksi omaan käyttöön minkä takia se verotetaan oman käytön arvonlisäverosäännösten mukaan. Urakkasopimuksessa ei tästä syystä hintaan lisätä myynnin arvonlisävero vaan arvonlisävero laskutetaan piilevänä ostajalta osana urakan suoritushintaa, koska arvonlisävero suoritetaan urakoitsijan omana käyttönä syntyneiden kulujen mukaisesti (Lahti & Viljaranta 2008, 204). Oman käytön arvonlisävero ei myöskään voi vähentää verotuksessa perustajaurakoitsijan liikevaihdosta, koska se katsotaan osaksi rakennusurakan hankintamenoa sillä se ole välittömästi myynnin määrään perustuva veroerä (Verohallinto 2012a).

Oman käytön verotuksessa perustajaurakointiurakan veron perusteena ovat rakentamisesta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset arvonlisäverottomin hinnoin, lukuun ottamatta vähennyskelvottomat veron perusteeseen kuuluvat erät kuten mahdolliset edustuskulut, jotka lasketaan kustannuksiin verollisin hinnoin. Välittömiin kustannuksiin kuuluvat suoraan maapohjaan, suunnitteluun, rakennuttamiseen ja rakentamiseen kohdistuvat työt kuten palkat pakollisine ja vapaaehtoisine sivukuluineen, materiaalit, aliurakat ja -hankinnat ja muut urakkaan kuuluvat kulut kuten konevuokrat tai kuljetuskustannukset. Näihin mahdollisesti sisältyvät veron perusteeseen kuulumattomat erät, esimerkiksi osakemyyntiin ja -markkinointiin liittyvät kulut, rahoituskulut, RS-palkkiot tai tilaajan puolesta maksetut maksut, vähennetään veron perusteesta. (Heiskala 2011, 23–24.)

Rakentamisen välilliset kustannukset arvioidaan laskennallisena prosenttiosuutena varovaisuuden periaatteella toiminnan kustannuksista, sekä suoraan urakkaan kohdistuvista välillisistä kustannuksista mikäli ne voidaan luotettavasti laskea. Välillisiin kustannuksiin luetaan esimerkiksi rakennusliikkeen hallinto-, projektinjohto- ja varastohenkilökunnan palkkoja pakollisine ja vapaaehtoisine sivukuluineen, kiinteistökuuluja, tutkimus- ja tuotekehityskuluja, kuljetus-, huolto- ja vakuutuskuuluja tai koneiden ja laitteiden poistoja siltä osalta kun ne suoraan tai arviolta kohdistuvat urakkaan. Myös rakennusaikaiset isännöintikulut kuuluvat veron perusteeseen. (Heiskala 2011, 24–25.) Jos siis urakkaan kohdistuvien välillisten kustannusten määrä tiedetään tarkalleen, osittain tai kokonaan, käytetään oman käytön arvonlisäveron laskennassa tarkkaa lukua. Jos urakkaan kohdistuvien välillisten kustannusten määrää taas ei tarkasti tiedetä, täytyy ne arvioida varovaisesti. Välillisten kulujen osuudeksi saadaan tavallisesti noin 4-7 prosenttia kuluista (Lahti & Viljaranta 2008, 204).

Oman käytön arvonlisävero sisällytetään perustajaurakoinnissa piilevästi urakkahintaan ja laskutetaan näin urakan ostajalta niin kuin liiketoiminnassa yleisestikin arvonlisävero peritään. Tilinpäätöskäsittelyssä oman käytön arvonlisävero jaksotetaan sitä vastaavan urakatulon mukaisesti. (Lahti & Viljaranta 2008, 204.) Oman käytön arvonlisäverohan katsotaan urakoinnin kuluksi, joten tässäkin tapauksessa käytetään ”meno tulon kohdalle” -ajattelua ja kulut näkyvät tilinpäätöksessä tulosvaikutteisesti silloin kuin niitä vastaava tuottokin. Kertynyt oman käytön mukainen arvonlisävero kirjataan perustajaurakoitsijan taseeseen (sisällyttämättä sitä keskeneräisen työn arvoon) niin kauan, kunnes sitä vastaava urakka tuloutuu kirjanpidossa, jolloin myös urakassa kertynyt oman käytön mukainen arvonlisävero tuloutetaan (Lahti & Viljaranta 2008, 204). Oman käytön arvonlisäveroa aletaan tilittää rakennustyön alkamiskuukautena, jolloin tilitetään myös ennen rakentamistyötä syntyneiden kustannuksien vero esimerkiksi suunnittelutöistä (Heiskala 2011, 31).

5 Tilintarkastussuunnitelma perustajaurakoinnin erityispiirteistä

Toimeksiantajana toimivalla tilintarkastusyriyksellä ei opinnäytetyötä aloittaessa ollut vielä suunnitelmaa suoraan perustajaurakointiin liittyen. Tavoite työllä oli kirjoittajan oma oppiminen sekä aihepiirin avaaminen niin, että myös muut yrityksen työntekijät voivat opiskella aihetta, mutta tilintarkastussuunnitelman muodostaminen katsottiin myös aiheelliseksi.

Tässä opinnäytetyön osiossa kerätään tietoperustan ja toimeksiantajan ohjeistuksen avulla perustajaurakoinnin liiketoiminnan ja riskien mukaisesti tilintarkastuksessa todennäköisesti ilmeneviä erityispiirteitä ja huomion arvoisia seikkoja, sekä keinoja näiden piirteiden huomioimiseksi tilintarkastuksessa. Kerätyn tiedon pohjalta laaditaan perustajaurakointiyhtiön tilintarkastussuunnitelma erityispiirteiden osalta (liite 1).

5.1 Tilintarkastussuunnitelman tietojen kerääminen

Tilintarkastusprosessi aloitetaan tilintarkastuksen suunnittelulla, jossa lähtökohtana on tarkastuskohteen liiketoiminnan ymmärtäminen ja riskien arviointi. Toimeksiantajalta kysyttäessä rakennusliikkeen toiminnan ja tilinpäätöksen tyypillisiin piirteisiin kuuluvat suuri vaihto-omaisuuden määrä taseessa, paljon kirjattavia saamisia ja velkoja sekä laajalti aliorakointia. Vaihto-omaisuutta muodostuu keskeneräisistä töistä pitkäaikaisissa rakennusprojekteissa. Kaikkeen työhön ei useinkaan voida käyttää omia resursseja, joten rakennustyötä teetetään paljon aliorakoitsijoilla. Saamisia ja velkoja syntyy, koska projektit ovat usein pitkäaikaisia ja tuloutusajankohta voi venyä, minkä takia tilikausijaksotuksia voi olla merkittäviä määriä. Esimerkiksi saatuja ennakoita joudutaan usein kirjaamaan paljon vielä tulouttamattomista myynneistä.

Tilintarkastusta pyritään tehokkuutta silmällä pitäen suorittamaan riskilähtöisesti. Perustajaurakointiin liittyvistä riskeistä tilintarkastuksessa toimeksiantajan mukaan päällimmäiseksi muodostuvat varaston määrä ja arvostaminen sekä tuloutuksen oikeellisuus. Vaihto-omaisuuden arvostuksen lainmukaisuus, kulujen ja tulojen jaottelu taseen ja tuloslaskelman välillä sekä oikeat tuloutusperiaatteet voivat kirjanpidossa olla haastavia. Väärin tehtynä ne aiheuttavat helposti olennaista virheellisyyttä tilinpäätöksen antamaan kuvaan yhteisön toiminnasta ja taloudellisesta asemasta.

Liiketoiminnan ymmärtämisen ja riskien määrittelyn kautta voidaan huomioida tilintarkastuksessa todennäköisesti ilmeneviä perustajaurakointiliiketoiminnan erityispiirteitä. Huomioitavia seikkoja voidaan eritellä paljon. Tilintarkastuksen käytännön toteutus voidaan tehdä aineistoa ja tositteita katsomalla, mutta toimeksiantajan mukaan mitä suurempi yh-

tiö on kyseessä, sitä enemmän tilintarkastuksessa suoritetaan järjestelmien tarkastuksia. Tavoitteena on tällöin selvittää, ovatko käytännöt kohdeyhtiössä sellaiset, ettei virheellisyttä pääse syntymään tai ne huomataan ajoissa. Pääpaino tilintarkastuksessa on kuitenkin saada riittävä varmuus siitä, ovatko tilinpäätöksen tiedot oleellisilta osin oikeat.

5.2 Rakennusurakan myynti

Rakennusurakan myyntiä ei perustajaurakoitsijan kirjanpidossa katsota liikevaihdoksi koska myyntisopimus tehdään myyjän määräysvallassa olevan yhtiön kanssa. ”Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset tuotto- ja kuluerät tulee tilinpäätöksessä vähentää toisistaan” (KILA 2006, 10). Tuotto- ja kuluerät netotetaan näin keskenään, jolloin perustajaurakoitsijan tuloslaskelmaan ei sisälly kohdeyhtiön ja tämän välillä tapahtuvia eriä. Toimeksiantajan mukaan nämä erät käytännössä kuitataan keskenään eli urakan myynnin vastikkeeksi katsotaan perustajaurakoitsijan kohdeyhtiön tekemät sijoitukset, jolloin vain asiakirjat liikkuvat rahan sijasta. Urakan myyntiä ja tonttia vastaaviksi kuluiksi lasketaan perustajaurakoitsijalle siis kohdeyhtiöosakkeiden hankintameno, joihin kuuluu kohdeyhtiön tehdyt osakepääoma- ja rakennusrahastosijoitukset siltä osin kun niitä ei rahoiteta kohdeyhtiön vieraalla pääomalla.

Myös saatavat ja velat kohdeyhtiöltä netotetaan niin, etteivät perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön keskinäiset erät näy taseessa. Siltä osin kun urakkamyynnin saatavia ei voida vähentää kohdeyhtiön tehdyistä oman pääoman sijoitusten veloista, oikaistaan saamia urakkatuottoja vastaan. Urakkatuottoja siis vähennetään kirjanpidossa sillä määrällä, jonka urakkamyyntisaamiset ylittävät kohdeyhtiön tehtyihin sijoituksiin liittyvän velan määrästä. (KILA 2006, 10.)

Tilintarkastuksessa tarkastetaan perustajaurakoitsijan liikevaihdosta, ettei siihen sisälly rakennusurakan myynnin kirjauksia. Samoin tarkastetaan, ettei tontin ostosta tai kohdeyhtiön tehtyjä oman pääoman ehtoisia sijoituksia sisällytetä perustajaurakoitsijan tuloslaskelman kuluiksi. Saamisista ja veloista tarkastetaan, että ne ovat asianmukaisesti vähennetty tilinpäätöksessä toisistaan niin, ettei taseeseen sisälly perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset keskinäiset erät.

5.3 Osakkeiden myynti

Perustajaurakoitsijan liikevaihdossa esitetään vain kohdeyhtiöosakkeiden myynnistä saadut tulot, joita ovat osakkeiden kauppahinta sekä osakkeisiin kohdistuva, ostajalle siirtyvä velkaosuus (KILA 2006, 9). Rakennusurakan myyntiä ei siis tule sisällyttää liikevaihtoon.

Tämä tulee myös tarkastaa tutkimalla liikevaihdon kirjauksia. Kohdeyhtiöosakkeiden tuloutuksessa tulee huomioida tuloutusajankohta sekä käytettävät tuloutusperiaatteet.

Normaalia luovutukseen perustuvaa tuloutusta noudattaessa myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat tuloutetaan rakennusurakan tai sen osan luovutuksen yhteydessä. Siihen saakka mydyt osakkeet jaksotetaan tilinpäätöksessä saatuihin ennakkoihin. Luovutusajankohtana pidetään luovutuskokousta. (KILA 2006, 10.) Tilintarkastuksessa tarkastetaan luovutuskokousasiakirjat sen selvittämiseksi, milloin luovutuskokous on pidetty ja onko urakan luovutus kohdeyhtiölle hyväksytty. Asiakirjoista saatuja tietoja verrataan kirjanpitoon ja tilinpäätökseen sen varmistamiseksi, että tuloutusajankohta on oikein.

Valmistusasteen mukaista tuloutusta noudattaessa myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta tuloutetaan rakennusurakan valmistusastetta vastaava osuus (KILA 2006, 10). Tilintarkastajan tulee tällöin tarkastaa valmiusasteen määrittelemiseksi tehdyt laskelmat. Tilikaudella syntyneiden ja kirjattujen kulujen määrän oikeellisuus ja urakan kokonaiskustannusten laskemiseksi käytetyn arvion luotettavuus tarkastetaan. Valmistusasteen mukainen tuloutus tulee perustua kustannuslaskentaan tai muuhun luotettavaan valmistusasteen määrittelytapaan. Tilikauden kuluiksi kustannuslaskelmassa tulee projektiin tilikaudella suoriteperusteisesti käytetyt kulut. Kulujen kuuluminen tilikaudelle sekä kulujaottelu tarkastetaan tilintarkastuksessa muutenkin, joten valmistusasteen tarkastuksessa tilikaudelle kirjattujen kulujen osalta riittää kirjatun määrän vertaaminen kirjanpitoon. Kokonaiskustannusarvio tarkastetaan sen suhteen, voidaanko sitä pitää luotettavana, esimerkiksi onko johto tarkastanut ja tarvittaessa päivittänyt arvion ja onko arviossa havaittavissa ristiiriitoja muusta aineistosta saatuihin tietoihin. Muuta valmistusasteen määrittelytapaa käytettäessä tarkastetaan laskelman luotettavuus. Urakan valmistuessa tarkastetaan, että mydyt osakkeet on tuloutettu kokonaan. Valmistusasteen oikeellisuuden tarkastuksen yhteydessä tarkastetaan, että sen mukaan on liikevaihtoon kirjattu vain osakkeiden myyntituloja eikä rakennusurakkaa.

Osakkeiden myyntiajankohdaksi katsotaan se hetki, jolloin osakkeiden tosiasiallinen määräysvalta eli niihin liittyvät riskit ja edut siirtyvät ostajalle (KILA 2006, 5). Myyntiajankohta määrää sen, mille tilikaudelle tuottoja kohdeyhtiöosakkeiden myynnistä kirjataan. Tilintarkastuksessa osakkeiden kauppakirjoista tarkastetaan, että tehty kauppa on sitova, jolloin määräysvalta kohdeyhtiöosakkeista on siirtynyt ostajalle ja maksuvelvoite osakkeista on syntynyt, esimerkiksi RS-sopimus.

5.4 Kulut

Kohdeyhtiön osakkeiden myyntiä vastaavina kuluina eli hankintamenona pidetään perustajaurakoinnissa rakentamisesta aiheutuneita kuluja. Rakennuskustannukset tuloutetaan ”meno tulon kohdalle” -periaatteen mukaisesti sinä tilikautena jona liikevaihto on tuloutunut. Rakennuskustannukset jaksotetaan näin tuloutusperiaatteen mukaisesti joko luovutuksen yhteydessä tai valmistusasteen mukaisesti.

Lähtökohtaisesti perustajaurakoitsijan kirjanpidossa perustajaurakoinnin erät on kirjattu omille tileilleen eriytettyinä muusta urakoinnista. Mikäli näin ei ole, täytyy kyseiset tiedot pyytää, sillä ilman perustajaurakoinnin kuluerittelyä tarkastaminen on mahdotonta. Ilman näitä tietoja ei tilinpäätöstäkään saataisi luotettavasti tehtyä, joten tiedot jaottelusta on käytännössä oltava yhtiöllä jossain muodossa. Jaottelun perusteella tilintarkastaja arvioi, ovatko kulut oikein jaoteltu kirjanpidossa perustajaurakoinnin ja muun urakoinnin välillä. Perustajaurakoinnin kuluja tarkastelemalla nähdään esimerkiksi oman käytön arvonlisäveron kirjaukset sekä varaston kirjaukset.

Tilintarkastuksessa tarkastetaan myös aliurakointikuluja. Tällä selvitetään aliurakointien luonnetta eli millaista aliurakointia on käytetty, ja onko laskutuksessa noudatettu käännettyä arvonlisäveroa asianmukaisesti. Selvitettävä on myös, onko aliurakoinnin ennakoperinnät suoritettu asianmukaisesti. Verohallinnon (2010) mukaan työsuorituksen maksajan on tehtävä 13 %:n suuruinen ennakonpidätys arvonlisäverottomasta hinnasta, mikäli maksun saaja ei kuulu ennakoperintärekisteriin, ellei maksua suoriteta palkkana jolloin ennakonpidätys maksetaan verokortin tai 60 %:n mukaan. Ennakoperintärekisteriin kuulumisen on helposti tarkastettavissa PRH:n ja Verohallinnon ylläpitämän Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä YTJ:n Internet-sivuilta. Tilintarkastuksessa tarkastetaan, että mahdollisista ennakoperintärekisteriin kuulumattomien yhteisöjen antamista aliurakointilaskuista on ennakonpidätys suoritettu asianmukaisesti.

5.5 Vaihto-omaisuus

Rakennusurakkaa kirjataan taseen keskeneräisiin töihin sitä mukaa, kun rakennusurakasta syntyy perustajaurakoitsijalle kuluja. Vaihto-omaisuuden arvo muodostuu taseeseen näin hankintamenosta normaalien vaihto-omaisuuden kirjausmenettelyjen mukaisesti, ellei todennäköinen jälleenhankinta- tai luovutushinta ole tätä alhaisempi jolloin tasearvoa tulee korjata tämän mukaisesti. Normaalitytilanteessa rakennusurakan arvo vaihto-omaisuudessa on käytännössä kuitenkin hankintahinta. Valmistusasteen mukaista tuloutusta sovellettaessa keskeneräisistä töistä kirjataan tuloslaskelmaan kuluiksi valmistusasteen mukainen osuus myytyihin osakkeisiin kohdistuvasta kulujen määrästä. Vaihto-omaisuuteen jaksote-

taan myös tontin hankintameno. Rakennusurakan kokonaiskustannusarviota tulee seurata ja päivittää mahdollisten muutosten havaitsemiseksi ja laskelman luotettavuuden varmistamiseksi. Jos kulut vaikuttavat kasvavan yli osakkeiden myyntihinnan, tulee vaihto-omaisuuden arvo korjata kirjaamalla tappio tilikauden kuluksi.

Vielä myymättä olevat kohdeyhtiön osakkeet esitetään kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä vaihto-omaisuutena, koska ne on hankittu myytäväksi. Osakkeiden arvoksi voidaan taseessa merkitä korkeintaan niiden osuus rakennusurakasta ja tontin hankkimisesta aiheutuneista kuluista (KILA 2006, 10). Myös osakkeiden arvo määritetään siis kulujen mukaisesti hankintahintaan tai tätä alempaan arvoon kirjanpitolain 5 luvun 6 pykälän mukaisesti eli normaalien vaihto-omaisuuden arvostusperiaatteiden mukaan. Esimerkiksi kymmenen samanlaisen huoneiston rivitalossa yhden huoneiston osakkeiden arvo vaihto-omaisuudessa olisi kymmenesosa tontin hankkimiseen ja rakennuksen rakentamiseen käytetyistä kustannuksista.

Tilintarkastuksessa vaihto-omaisuuden arvo tarkastetaan rakennusurakan osalta tutkivalta rakennusurakan kuluja ja selvittämällä, ovatko kulut rakennusurakkaan liittyviä, onko kulut kirjattu oikein vaihto-omaisuudeksi ja onko vaihto-omaisuus arvostettu niiden mukaisesti. Valmistusasteen mukaista tuloutusta sovellettaessa tarkastetaan, että tilikauden kuluiksi on jaksotettu oikea määrä kuluja ja vain myytyjen huoneisto-osakkeiden osalta. Rakennusurakan luovutuksen jälkeen tarkastetaan, että vaihto-omaisuuteen sisältyvien osakkeiden arvo vastaa korkeintaan niiden osuutta tontin ja rakennuskustannusten määrästä. Samalla tarkastetaan, että vaihto-omaisuuteen kuuluu vain myymättömiä osakkeita, sillä osakkeet eivät voi olla yhtä aikaa varastossa ja myyty.

5.6 Oman käytön arvonlisävero

Perustajaurakoitsijan suorittama rakennusurakka verotetaan arvonlisäverotuksessa omalla käytöllä, koska urakointisopimus on tehty urakoitsijan määräysvallassa olevan yhtiön kanssa. Oman käytön arvonlisävero lasketaan rakennusurakan välittömistä ja välillisistä kustannuksista arvonlisäverottomin hinnoin vähennyskelvottomia eriä lukuunottamatta, jotka lasketaan arvonlisäverollisin hinnoin. Välittömiin kuluihin kuuluu perustajaurakoitsijalle kuuluvat suoraan rakennusurakkaan kohdistuvat kulut ja välillisiin kuluihin laskennallinen prosenttiosuus toiminnan kuluista tai kaikki suoraan urakkaan kohdistuvat välilliset kulut.

Oman käytön arvonlisäveroa jaksotetaan taseeseen veron perusteeseen kuuluvista kuluista niiden kertymisen mukaan siihen asti, kunnes rakennusurakka tuloutetaan kirjanpi-

dossa, vaikka arvonlisäveroa tilitetäänkin kuukausittain. Vaikka oman käytön arvonlisävero muodostuukin rakentamisen kustannuksista, ei sitä kirjata keskeneräisen työn kanssa vaihto-omaisuuteen vaan erikseen siirtosaamiin. Oman käytön arvonlisävero ei ole suoraan myynnin määrään perustuva vero vaan se katsotaan rakentamiseen hankintamenoa, joten sitä ei vähennetä liikevaihdosta.

Tilintarkastuksessa tarkastetaan oman käytön arvonlisäveron kirjaamisperusteet sen selvittämiseksi, kirjataanko sitä kaikista veron perusteeseen kuuluvista kuluista. Samoin tarkastetaan välillisistä kustannuksista tehdyn oman käytön arvonlisäveron laskennan perusteet.

5.7 Liitetiedot ja toimintakertomus

Tärkeä tarkastuksen kohde perustajaurakoinnissa on tilinpäätöksen liitetiedot ja näitä mahdollisesti täydentävänä osana toimintakertomus. Perustajaurakoitsijan tulee esittää liitetiedoissa tietoa urakan tuottamisesta saatujen suoritusten tai vastaavien saatavien tilinpäätöskäsittelystä, sekä tilinpäätöksen laatimisessa käytetyt arvostus- ja jaksotusperiaatteet perustajaurakointikohteiden myyntitulojen ja vastaavien menojen suhteen. Samoin tulee esittää näiden tulojen ja menojen perusteella syntyvien varojen ja velkojen arvostus- ja jaksotusperiaatteet. Samankaltaisia tietoja ja kohdeyhtiön kanssa tehtyjen sopimusten vaikutuksia tulee myös esittää toimintakertomuksessa, jos sellainen vaaditaan. (KILA 2006, 10.)

Rakennusliikkeillä on yleensä paljon vastuita, joista tulee olla riittävän laaja selvitys. Tilintarkastuksessa varmistetaan, että vastuu-, epävarmuus- ja poikkeavuustietoja on esitetty riittävästi. Tilintarkastajan ammatillisesta harkinnasta on paljolti kiinni se, katsotaanko toimintakertomustiedot ja liitetiedot riittävän laajoiksi yhteisön toiminnan laajuuteen nähden. Toimeksiantajan mukaan liitetietojen tarkastuksessa on varmistettava, että yhtiön kannalta ”negatiiviset asiat” on tuotu riittävästi esille. Näin huomioidaan varovaisuuden periaate ja varmennetaan liitetiedoissa annettujen tietojen lainmukaisuus. Asialla on myös merkitystä hallituksen jäsenten vastuiden ja oikeusturvan kannalta. Mikäli esimerkiksi mahdollisessa yhtiön konkurssitilanteessa käy ilmi, että tilinpäätöksessä ei ole tuotu esille olennaisia epävarmuustekijöitä, on toimeksiantajan mukaan mahdollista että hallituksen jäsen joutuu henkilökohtaiseen vastuuseen yhtiön veloista.

Hyvän kirjanpitotavan mukaista on käyttää normaaleja kirjaustapoja, joten liitetiedoissa tulee kertoa mikäli käytetään poikkeavaa tai vaihtoehtoista kirjaustapaa, esimerkiksi valmistusasteen mukaista tuloutusta. Toimintakertomus tarkastetaan sen suhteen, vastaa-

vatko tiedot kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja johdolta saatuja tietoja, sekä ovatko tiedot lain mukaan riittävät.

5.8 Verotus

Vaikkei tilintarkastaminen varsinaista verotarkastusta olekaan, tulee verot ja arvonlisäverotus olla olennaisilta osiltaan kirjattu oikein. Olennaisesti väärin kirjatut verot voivat vääristää yhteisön tilinpäätöksen antamaa kuvaa ja muodostaa jopa liiketaloudellisen riskin. Siksi myös verojen kirjaamiseen tulee tilintarkastuksessa kiinnittää huomiota.

Tilikaudella maksettuja veroja oikaistaan verolaskelmatositteella, jonka mukaan verojakso on tehty. Verotuksessa huomioon tulee ottaa kirjanpidon ja verotuksen eri tuloutusperiaatteet. Myydyt kohdeyhtiöosakkeet tulee verotuksessa tulouttaa kokonaan niiden myyntihetkellä. Rakennusurakan myynti taas verotetaan luovutuksen tai valmistusasteen mukaisesti riippuen kirjanpidossa käytetystä tuloutustavasta.

Tilintarkastuksessa verolaskelmasta tarkastetaan verojen kertyminen ja veron perusteen oikeellisuus jotta selviää voidaanko tilinpäätökseen jaksotettujen verojen määrää pitää riittävän oikeana. Tilintarkastuksessa tulee tarkastaa, että myytyjen osakkeiden kauppahinnasta syntyvä vero on verolakien mukaisesti huomioitu kokonaisuudessaan myyntiajankohtana kirjanpidon tuloutustavasta riippumatta ja rakennusurakka rakennuksen tai sen osan luovutuksen tai valmistusasteen mukaan kirjanpitokäytännöstä riippuen. Olennaista virheellisuyttä epäiltäessä tilintarkastaja laskee verot itse ja vertaa laskelmaansa yhtiön verolaskelmaan virheen määrän selvittääkseen.

5.9 Urakoitsijan ja kohdeyhtymän tilinpäätösvertailu

Myyttä olevien kohdeyhtiöosakkeiden huoneistokohtainen velkaosuus tulee olla perustajaurakoitsijan taseessa merkittynä vastaavassa erässä kuin kohdeyhtiön taseessa (KILA 2006, 10). Kirjaukset, joita perustajaurakointiyhtiön ja kohdeyhtiön välillä tehdään, tulee näkyä samansuuruisina molempien kirjanpidossa.

Perustajaurakoitsijan tilintarkastaja on usein valittu myös kohdeyhtiön tilintarkastajaksi. Tästä syystä tilintarkastaja voi usein helposti vertailemalla varmistaa, vastaavatko erät suuruudeltaan ja taseen sijainnilta toisiaan. Kohdeyhtiön luovutuksen yhteydessä tilintarkastaja tarkastaa luovutustaseen eli välitilinpäätöksen sen selvittämiseksi, onko yhtiössä noudatettu hyvää hallinto- ja kirjanpitoa. Mikäli kyseessä on ennakkomarkkinointikohde (RS-kohde), tulee tarkastaa, vastaako rakennuksen hankintameno ja yhtiön rahoitus talousarviota.

5.10 Muuta huomioitavaa

Perustajaurakointiprojekti alkaa useimmiten tontin ostamisesta. Jos tontti ostetaan suoraan kohdeyhtiölle tai perustettavan yhtiön lukuun ja siirretään yhtiölle ajoissa, tulee varainsiirtovero maksaa kertaalleen. Jos taas tontti ostetaan ensin perustajaurakoitsijayhtiölle ja siirretään myöhemmin kohdeyhtiölle, maksetaan varainsiirtovero molemmissa omissa siirroissa. Tilintarkastuksessa katsotaan myös, että varainsiirtovero on maksettu tontin siirtotavan mukaisesti.

Tilintarkastuksen keinona käytetään johdon haastattelua. Johdon haastattelun avulla saadaan selville johdon näkemys urakoiden tilanteesta ja siitä, millaista tulosta on saavutettu. Vertaamalla johdon haastattelussa saatuja tietoja tilinpäätökseen saadaan myös selville, vastaako kirjanpidon ja tilinpäätöksen antama kuva johdon käsitystä. Mikäli näissä havaitaan eroavuuksia, on tilintarkastajan selvítettävä, onko virhe johdon näkemyksessä vai tilinpäätöksen tiedoissa. Usein pyritään haastattelemaan myös kirjanpitäjää sen selvittämiseksi, vaikuttaako kirjanpitäjällä olevan riittävästi pätevyyttä jotta kirjanpitoa voidaan pitää luotettavana. Kirjanpitäjän haastattelulla kokenut tilintarkastaja havaitsee jo helposti, voidaanko kirjanpitoa ja tätä kautta tilinpäätöstä lähtökohtaisesti pitää luotettavana vai onko virheisiin suurempi riski. Kirjanpitäjän ja johdon haastattelu ovat käytännössä osa hallinnon tarkastusta, jossa selvitetään kuinka johto on yhteisöä hallinnoinut ja suorittanut lainmukaisia velvollisuuksiaan.

Tilintarkastuksessa otetaan huomioon myös kirjanpidon johdonmukaisuus. Kirjauskäytännöissä tulee johdonmukaisesti käyttää samoja kirjauskäytäntöjä kaikissa vastaavissa tilanteissa tilikaudesta toiseen. Jos kirjausperiaatetta muutetaan, tulee siitä ilmoittaa liitetiedoissa. Vaihtoehtoisia kirjausperiaatteita ei voi käyttää sattumanvaraisesti, koska se voi aiheuttaa tilinpäätösten vertailukelpoisuuteen olennaista virheellisyyttä. Kirjanpidon johdonmukaisuus tarkastetaan eri tilikausien välisiä tietoja vertailemalla.

5.11 Tilintarkastussuunnitelman kokoaminen

Perustajaurakoitsijan erityispiirteiden tilintarkastussuunnitelma toteutetaan kokoamalla tässä luvussa esitetyt erityispiirteet käytännössä tiivistelmäksi. Suunnitelman alussa esitetään lähtötietoina perustajaurakointiliiketoiminnasta tyypillisesti seuraavia tilinpäätöksen ominaisuuksia sekä liiketoiminnan riskejä. Tämän jälkeen eritellään ryhmittäin perustajaurakointiin liittyvät erityispiirteet. Näiden yhteydessä mainitaan keinoja, joilla erityispiirteisiin liittyviä tilintarkastustoimenpiteitä voidaan suorittaa. Tilintarkastussuunnitelmaa arvioidaan sen hyödynnettävyys edellä ja korjataan tarpeen mukaan.

Tässäkin osiossa toimeksiantajan osaamisella oli vahva merkitys, kun suunnitelma tiivistettiin pyrkien säilyttämään sen informatiivisuuden. Suunnitelmaa korjattiin toimeksiantajan opastuksella palvelemaan paremmin työyhteisön tarpeita. Tilintarkastussuunnitelma perustajaurakoinnin tilintarkastuksesta saatiin paketoitua kolmeen sivuun, jolloin suunnitelma on riittävän tiivis käytettäväksi todellisessa, kiireisessä työympäristössä.

6 Pohdinta

Opinnäytetyön lopputuotoksena laadittua tilintarkastussuunnitelmaa voidaan käyttää perustajaurakoinnin tilintarkastuksen suunnittelun osana tai tukilistana tilintarkastusta suoritettaessa. Itse tilintarkastussuunnitelmaa tärkeämmäksi asiaksi muodostui kuitenkin opinnäytetyö kokonaisuudessa. Toimeksiantajan kannalta opinnäytetyön käytettävyys opiskelupaketina perustajaurakoinnista voidaan todeta olevan opinnäytetyön merkittävin osa, koska kerättyä tietoa pystytään hyödyntämään käytännössä koko henkilöstön oppimistarpeisiin. Lopputuotoksena valmistunutta tilintarkastussuunnitelmaa voidaan kuitenkin myös hyödyntää ja kehittää edelleen. Suunnitelma voidaan laajentaa koskemaan perustajaurakointia tilintarkastuskohteena kokonaisuudessaan, jolloin sitä voidaan hyödyntää tilintarkastussuunnittelun pohjana kokonaisvaltaisesti vielä paremmin.

Opinnäytetyöprosessin yhteydessä myös kirjoittaja itse oppi paljon tilintarkastuksesta ja perustajaurakoinnista. Tästä hyötyy myös toimeksiantajayritys, jonka palveluksessa opinnäytetyön tekijä jatkaa tilintarkastusassistenttina. Opinnäytetyön tavoitteisiin on näin ollen päästy. Ajoittaiset kirjoittamisprosessin etenemisongelmat hidastivat työn edistymistä mutta niistä selvittyä aikataulu kurottiin takaisin kiinni. Aikataulun puitteissa valmistunutta ja kirjoittajan omaa oppimista tukevana projektina opinnäytetyötä voidaan pitää onnistuneena.

Lähteet

Arvonlisäverolaki 1501/1993.

Asuntokauppalaki 843/1994.

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.

Auditar 2016. Tilintarkastus. Luettavissa: <http://auditar.fi/tilintarkastus/>. Luettu: 15.10.2016.

Fredman, J. 2016. Kirjanpitoaineisto ja sen säilytys. Tilisanomat, 37, 5, s. 40–43.

Grönberg, U. 2015. Uusi tilintarkastuslaki voimaan 1.1.2016. Luettavissa: <http://www.tuokko.fi/uusi-tilintarkastuslaki-voimaan-1-1-2016/>. Luettu: 25.11.2016.

Halonen, K. & Steiner, M. 2009. Tilintarkastusprosessi käytännössä. Talentum Fokus verkkokirja. WSOYpro. Helsinki. Luettavissa: <http://ezproxy.haaga-helia.fi:2082/teos/IAJBHXHTCF#11/kohta:1>. Luettu: 18.10.2016.

Heiskala, J. 2011. Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas. Suomen Rakennusmedia. Helsinki.

Herrala, O. 5.11.2016. Rakentaja valitusvirrestä: ”Ottaa raskaasti päähän”. Kauppalehti. Luettavissa: <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/rakentaja-valitusvirresta-ottaa-raskaasti-paahan/K5xAVAsG>. Luettu: 6.11.2016.

Hämeen yrittäjät 2016. Uusi kirjanpitolaki astui voimaan. Luettavissa: <https://www.yrittajat.fi/hameen-yrittajat/a/uutiset/516220-uusi-kirjanpitolaki-astui-voimaan>. Luettu: 25.11.2016.

IAASB. International Auditing and Assurance Standards Board. IAASB. Luettavissa: <http://www.iaasb.org/>. Luettu: 30.11.2016.

IFAC. International Federation of Accountants. Audit & Assurance. Luettavissa: <https://www.ifac.org/global-knowledge-gateway/audit-assurance?overview&discussions>. Luettu: 30.11.2016.

IFAC 2010. International Federation of Accountants. Guide to Using International Standards on Auditing in the Audits of Small- and Medium-Sized Entities, Volume 2 – Practical Guidance. New York, USA. Luettavissa:
<https://www.ifac.org/system/files/publications/files/guide-to-using-international-2.pdf>. Luettu: 30.11.2016.

ISA 315. International Federation of Accountants. Kansainvälinen tilintarkastusalan standardi. Olennaisen virheellisuuden riskien tunnistaminen ja arvioiminen yhteisöstä ja sen toimintaympäristöstä muodostetun käsityksen avulla.

Jokinen, J. 2016. Tilintarkastuksen rajat. Tilisanomat, 37, 5, s. 15–19.

Kettunen, P. 22.9.2016. Hallinnon tarkastus vaatii selkiyttämistä. Suomen Tilintarkastajat ry blogikirjoitukset. Luettavissa:
<http://www.suomentilintarkastajat.fi/blogi/blogikirjoitukset/hallinnon-tarkastus-vaatii-selkiyttamista>. Luettu: 21.10.2016.

Kirjanpitoasetus 1339/1997.

Kirjanpitolaki 1336/1997.

KILA 2006. Kirjanpitolautakunta 17.1.2006. Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa.

KILA 2008. Kirjanpitolautakunta 30.9.2008. Yleisohje tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella.

Korkeamäki, A. 2008. Tilintarkastuksen perusteet. WSOY. Helsinki.

Lahti, P. & Viljaranta, J. 2008. Rakennusyrityksen kirjanpito ja tilinpäätös. Rakennusteollisuuden Kustannus. Tampere.

Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968.

Leppiniemi, J. & Kisanlahti, T. 2016. Tilinpäätäjän käsikirja. Talentum Fokus verkkokirja. Talentum Media. Luettavissa: [http://ezproxy.haaga-helia.fi:2082/teos/JAFBFXGUG#avaa%20ja%20n%C3%A4yt%C3%A4/kohta:TILINP\(\(c4\)\)\(\(c4\)\)TT\(\(c4\)\)J\(\(c4\)\)N\(\(20\)\)K\(\(c4\)\)S IKIRJA\(\(20\)\)](http://ezproxy.haaga-helia.fi:2082/teos/JAFBFXGUG#avaa%20ja%20n%C3%A4yt%C3%A4/kohta:TILINP((c4))((c4))TT((c4))J((c4))N((20))K((c4))S IKIRJA((20))). Luettu: 21.10.2016.

Leppiniemi, J., Leppiniemi, R. & Kisanlahti, T. 1995, päivitetty 2014. Oikeat ja riittävät kirjaukset. Talentum Fokus verkkokirja. Talentum Media. Helsinki. Luettavissa: [http://fokus.talentum.fi/teos/JADBGXGTBF#kohta:OIKEAT\(\(20\)JA\(\(20\)RIITT\(\(c4\)V\(\(c4\)T\(\(20\)KIRJAUKSET\(\(20\). Luettu: 15.10.2016.](http://fokus.talentum.fi/teos/JADBGXGTBF#kohta:OIKEAT((20)JA((20)RIITT((c4)V((c4)T((20)KIRJAUKSET((20)

Osakeyhtiölaki 624/2006.

Penttilä, O. 2013. Tilintarkastuksen sääntely, ISA-standardit ja pienten yritysten tilintarkastus Suomessa - tilintarkastajien näkemyksiä. Maisterin tutkinnon tutkielma, Aalto-yliopisto Kauppakorkeakoulu.

Rakennusteollisuus RT ry. Käännetyn alv:n soveltaminen. Luettavissa: <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Harmaan-talouden-torjunta/Kaannetty-arvonlisaverovelvollisuus/Kaannetyn-alvn-soveltaminen/>. Luettu: 23.11.2016.

Satopää, R. 30.1.2013. Hallinnon tarkastus.. Raunon blogi. Luettavissa: <http://raunonblogi.blogspot.fi/2013/01/hallinnon-tarkastus.html>. Luettu: 21.10.2016.

Simola, U. 2016. Rikollista rahaa. Taloustaito, 2, s. 6-12.

Skanska. Muista nämä, kun ostat uutta asuntoa. Luettavissa: <http://kodit.skanska.fi/asunto-sijoituksena/artikkelit/muista-nama-kun-ostat-uutta-asuntoa/>. Luettu: 6.11.2016.

Suomen Tilintarkastajat ry 2016a. Uudistunut tilintarkastuslaki tullut voimaan. Luettavissa: <http://www.suomentilintarkastajat.fi/yhdistys/edunvalvontaa-ja-saantelyhankkeita/tilintarkastuslain-uudistus/uudistunut-tilintarkastuslaki-tullut-voimaan>. Luettu: 25.11.2016.

Suomen Tilintarkastajat ry 2016b. Tilintarkastuskertomus uudistuu. Luettavissa: <http://www.suomentilintarkastajat.fi/content/download/9278/263241/version/1/file/Tilintarkastuskertomus+uudistuu+13092016.pdf>. Luettu: 25.11.2016.

Tannila, E. & Auranen, K. 2012. Rakentamispalvelujen käännetty arvonlisävero. Kauppa-kamari. Hämeenlinna.

Tikkanen, T. 2016. Kohti sujuvampaa, sähköistä kirjanpitoa. Tilisanomat, 37, 1, 20–23.

Tilintarkastuslaki 1141/2015.

Tomperi, S. 2013. Kehittyvä kirjanpitoaito. Edita. Helsinki.

Tomperi, S. 2009. Tilintarkastus - Normeista käytäntöön. Edita. Helsinki.

Tomperi, S. 2016. Tilintarkastus - Normeista käytäntöön. Edita. Helsinki.

Valtioneuvoston asetus 1753/2015.

Verohallinto 22.10.2010. Ennakkoperintärekisteri. Luettavissa: https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Ennakkoperintarekisteri. Luettu: 29.11.2016.

Verohallinto 29.3.2011. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus – usein kysyttyä. Luettavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Usein_kysyttya/Rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelv\(15130\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Usein_kysyttya/Rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelv(15130)). Luettu: 23.1.2016.

Verohallinto 16.8.2012a. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2012/Perustajaurakointiliiketoiminta_verotuks\(22016\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2012/Perustajaurakointiliiketoiminta_verotuks(22016)). Luettu: 27.10.2016.

Verohallinto 1.3.2012b. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus. Luettavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Avoin_yhtio_ja_kommandiittiyhtio/Arvonlisaverotus/Rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelvollisuus/Rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelv\(20031\)#kaannetyarvonlisaveron](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Avoin_yhtio_ja_kommandiittiyhtio/Arvonlisaverotus/Rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelvollisuus/Rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelv(20031)#kaannetyarvonlisaveron). Luettu: 23.11.2016.

YSE 1998. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot.

Liitteet

Liite 1. Tilintarkastussuunnitelma perustajaurakoinnin erityispiirteistä

Tyypillistä perustajaurakoitsijan tilinpäätöksessä:

Suuri vaihto-omaisuuden määrä, paljon saamia ja velkoja sekä aliurakointia.

Vaihto-omaisuutta muodostuu keskeneräisistä töistä pitkäaikaisissa rakennusprojekteissa.

Rakennustyötä teetetään paljon aliurakoitsijoilla. Laskuista ja jaksotuksista syntyy paljon saamia ja velkoja taseeseen, usein saatuja ennakoita kirjataan paljon vielä tulouttamattomista myynneistä.

Suurimmat riskitekijät:

Varaston määrä ja arvostaminen sekä tuloutuksen oikeellisuus.

Urakan myynnin käsittely kirjanpidossa

Liikevaihtoon kuuluu perustajaurakoinnista vain kohdeyhtiöosakkeiden velaton myyntihinta (kauppahinta + siirtyvä velkaosuus).

Urakan myynti ei ole liikevaihtoa.

- > Tarkastetaan liikevaihdon kirjauksista, ettei urakan myyntiä sisälly liikevaihtoon.
- > Tarkastetaan, että taseen saamiset ja velat urakan myyntiin ja kohdeyhtiösijoituksiin liittyen on tilinpäätöksessä vähennetty toisistaan.

Luovutuksen mukainen tuloutus

Myydyt osakkeet tuloutetaan rakennuksen (urakan) luovutushetkellä.

- > Tarkastetaan kauppakirjoista, että sopimus on sitova ja määräysvalta siirtyy ostajalle.
- > Tarkastetaan liikevaihdosta, että tilikaudella, jona urakka on luovutettu, myytyjen osakkeiden koko velaton myyntihinta sisältyy liikevaihtoon.

Valmistusasteen mukainen tuloutus

Myydyistä osakkeista tuloutetaan tilikaudelle rakennuksen (urakan) valmistusasteen mukainen osuus.

Urakan luovutushetkellä tuloutetaan loppuosa myydyistä osakkeista kokonaisuudessaan.

- > Tarkastetaan valmistusasteen laskelmat tai käytetyn valmistusasteen määrittävän luotettavuus sekä kokonaiskustannusarvion luotettavuus.
- > Tarkastetaan, että liikevaihtoon kirjattu tilikaudella myydyistä osakkeista valmistusastetta vastaava (%-)-osuus ja aiemmin myydyistä osakkeista valmistusasteen lisäyksen määrä.

Urakan luovutushetki

Urakka katsotaan luovutetuksi luovutuskokouksessa.

- > Tarkastetaan luovutusasiakirjat ja onko urakan vastaanotto hyväksytty kohdeyhteyksessä.

Kulut ja vaihto-omaisuus

Kulut kirjataan tulosvaikutteisesti osakkeiden myynnin tuloutuksen ajankohtana varaston muutoksena. Tuloslaskelman kuluihin ei sisällytetä kohdeyhtiöön tehtyjä sijoituksia.

Perustajaurakointiin kirjatut kulut tulee olla saatavilla erillään mahdollisesta muusta urakoinnista.

Vaihto-omaisuuteen kirjattu keskeneräinen työ on korkeintaan kulujen mukaiseen arvoon kirjattu.

Liikevaihtoon kirjatut myydyt osakkeet eivät voi sisältyä vaihto-omaisuuteen.

- > Tarkastetaan kulukirjauksista, ettei niihin sisälly kohdeyhtiösijoituksia.
- > Tarkastetaan, että kuluja on varaston muutoksena kirjattu tulosvaikutteisesti vain myytyjen osakkeiden osalta niiden tuloutusajankohtana.
- > Tarkastetaan keskeneräisten töiden arvostus, vastaako korkeintaan tähänastisten urakkakulujen ja tontin hankintamenon määrää.
- > Tarkastetaan urakan luovutuksen jälkeinen vaihto-omaisuuden arvo, vastaako myymättömien osakkeiden arvo korkeintaan niihin kohdistuvien urakka- ja tonttikulujen määrää.

Oman käytön arvonlisäverotus

Oman käytön alv:n kirjaus alkaa rakennusurakan alettua, tällöin kirjataan myös ennen rakentamisen alkua suoritettuihin omaan käyttöön kuuluvaihin erät.

Lasketaan urakkaan kohdistuvista välittömistä ja välillisistä (laskennallinen %-osuus toiminnan kuluista jollei tarkkaa arvoa) kustannuksista.

Tilitetään kuukausittain ja jaksotetaan taseeseen, tuloutetaan vastaavien tuottojen (urakan luovutuksen tai valmistusasteen) mukana.

Pidetään taseessa vaihto-omaisuudesta erillään siirtosaamisina.

Tuloutettaessa ei vähennetä liikevaihdosta (ei suoraan myynnin määrään perustuva vero vaan rakentamisen kulu).

- > Tarkastetaan riittävässä määrin oman käytön arvonlisäveron kirjaukset.
- > Tarkastetaan, että oman käytön alv tilitetään kuukausittain ja tulee jaksotetuksi taseeseen erilleen vaihto-omaisuudesta.
- > Tarkastetaan, että tuloutetaan urakan tai valmistusasteen mukana kirjanpitoon kuluiksi ilman, että sitä on vähennetty liikevaihdosta.

Aliurakoinnit

Perustajaurakoinnin aliurakoinnit tuloutetaan kohdeyhtiösakkeiden myynnin tuloutuksen yhteydessä.

Aliurakoista pääosin ostaja (perustajaurakoitsija) käänteisesti verovelvollinen.

- > Tarkastetaan, onko käännettyä arvonlisäveroa noudatettu oikein.
- > Tarkastetaan, että tuloutettu muiden rakennusurakan kulujen mukaisesti.
- > Tarkastetaan, selvitetäänkö yhtiössä aliurakoitsijan kuuluminen ennakkoperintärekisteriin, ja suoritetaanko tarvittaessa ennakonpidätys.
- > Pistokokein voidaan tarkastaa, kuuluvatko aliurakoitsijat rekisteriin jos virhettä epäillään.

Verojaksotus

Verotuksen tuloutuksessa on eri periaatteet kuin kirjanpidossa.

Myydyt osakkeet tuloutetaan verotuksessa myyntivuonna kokonaan.

Rakennuspalvelu tuloutetaan verotuksessa luovutuksen tai valmistusasteen mukaan (kirjanpidon luovutusmenettelystä riippuen).

-> Tarkastetaan verolaskelmatositteesta, onko verotuksen eri tuloutusperiaatteet huomioitu.

Liitetiedot ja toimintakertomus

Liitetiedoissa tulee esittää jaksotus- ja arvostusperiaatteet perustajaurakointiurakoissa, niin myynnistä ja kuluista kuin saamisista ja veloista.

Rakennusurakasta ja sen luovuttamisesta saatujen tulojen ja saamisten käsittelystä tulee olla asianmukaiset tiedot.

Vastuutietojen tulee olla riittävän kattavat.

Jos toimintakertomus vaaditaan tai on tehty, tulee kertoa kohdeyhtiön saatavien ja velkojen vaikutuksesta yhtiön asemaan.

Toimintakertomuksen ja liitetietojen tiedot tulee vastata muualta tilintarkastuksessa saatua tietoa.

- > Liitetietojen lainmukainen ja yhtiön toiminnan laajuuden mukainen riittävyys tarkastetaan ja arvioidaan.
- > Tarkastetaan, että havaitut poikkeukselliset menettelyt on ilmoitettu liitetiedoissa.
- > Toimintakertomuksen tietojen riittävyys tarkastetaan ja arvioidaan.
- > Verrataan liitetietojen ja toimintakertomuksen tietoja muuhun tilinpäätökseen ja johdon/ kirjanpitäjän haastattelusta saatuihin tietoihin, tarkastetaan että antavat oikean kuvan.

Muuta

Perustajaurakoitsijan ja kohdeyrityksen tilinpäätöksiä ja kirjauksia verrataan keskenään sen selvittämiseksi, vastaavatko keskinäiset tapahtumat yhtiöiden kirjanpidoissa ja tilinpäätöksissä toisiaan.

Mikäli tuloutusperiaatteissa on tapahtunut muutoksia edellisvuoteen nähden, tarkastetaan, onko se tuotu esille liitetiedoissa.

Tarkastetaan tontin luovutusten varainsiirtoverokäsittely.