

KIINTEISTÖN VUOKRAUS- TOIMINNAN VEROTUS

TEKIJÄ/T: Miia Karhunen

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	
Koulutusohjelma/Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Työn tekijä(t) Miia Karhunen	
Työn nimi Kiinteistön vuokraustoiminnan verotus	
Päiväys	23.11.2018
Sivumäärä/Liitteet	22
Ohjaaja(t) Sirpa Grönholm	
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t)	
<p>Tiivistelmä</p> <p>Tässä opinnäytetyössä käsitellään kiinteistön vuokrauksesta saatujen vuokratulojen verotusta. Verotusta tarkastellaan yksityishenkilöiden, osakeyhtiön sekä henkilöyhtiöiden näkökulmasta. Harjoitetun toiminnan luonne määrittää verovelvolliselle tulolähteen ja eri tulolähteiden verotukseen sovelletaan eri verolakeja. Jokaisella, yritysmuodosta riippumatta, voi olla tuloja kolmesta eri tulolähteestä: elinkeinotoiminnan tulolähteestä, henkilökohtaisen tulon tulolähteestä ja maatalouden tulolähteestä. Tulolähteen perusteella määräytyvien lakien välillä on eroavaisuuksia, jotka vaikuttavat verotettavan tulon määrittämiseen. Verotuksellisesti sillä voi olla suuriakin vaikutuksia. Noudatettavat lait ovat tuloverolaki (TVL), elinkeinoverolaki (EVL) ja maatilatalouden tuloverolaki (MVL), joka on rajattu tämän työn ulkopuolelle.</p> <p>Kiinteistön vuokrauksesta syntyy kiinteistön omistajalle eli vuokranantajalle vuokratuloja. Vuokratuloksi lasketaan myös kaikki muut vuokralaisen vuokranantajalle maksamat maksut, kuten vesimaksut ja autopaikan vuokrat. Vuokratuloista vuokranantaja voi tehdä tiettyjä verovähennyksiä. Vuokrauksesta syntyy joko voittoa tai tappiota. Tappion käsittelyyn ja voiton verotuksen laskentaan sovelletaan tulolähteen määrittämää tuloverolakia.</p> <p>Työ on toteutettu kirjoituspöytätyönä. Työn tietoperusta on rakennettu alan kirjallisuudesta, voimassa olevasta lainsäädännöstä sekä verohallinnon ohjeistuksista.</p>	
Avainsanat Tulolähdejako, vuokratulo, tuloverotus, pääomatulo	

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business Administration			
Author(s) Miia Karhunen			
Title of Thesis Taxation of the rental income of a property			
Date	23.11.2018	Pages/Appendices	22
Supervisor(s) Sirpa Grönholm			
Client Organisation /Partners			
<p>Abstract</p> <p>This thesis examines the taxation of income deriving from renting a property. Taxation was investigated from the viewpoint of a private person, a limited liability company, a general partnership as well as a limited partnership. The nature of the activity defines the source of income for the taxable person or taxable entity and different tax laws govern different sources of income. Every taxable person or taxable entity, regardless of the form of business, can have income from three different sources: business activity, personal income and agricultural income. There are differences between the laws on taxing from different sources of income that affect the calculation of taxable income. Regarding taxation this can have major implications. Laws to be complied with are Income Tax Act, Business Income Tax Act and Agricultural Income Tax Act, the last of which is excluded from the examination in this research.</p> <p>Renting out a property creates taxable income for the owner of the property meaning the lessee. Rental income also includes all fees paid by the tenant to the lessee, including water consumption fees and a rent for using a car park. From the incurred rental income the lessee can make certain tax deductions. The renting activity shows either profit or loss. Processing the loss and calculating the taxation of the profit are governed by the Income Tax Act that is determined by the source of income.</p> <p>This thesis project was implemented as a desk study. The information is based on literature, valid legislation and tax administration guidelines.</p>			
Keywords Rental income, income taxing, unearned income			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	5
2	TULOLÄHDEJAKO JA SEN MERKITYS	6
3	KIINTEISTÖN VUOKRAUS LUONNOLLISEN HENKILÖN SIOITUSTOIMINTANA	7
3.1	Verotettavan tulon määrittäminen	7
3.2	Vähennyskelpoiset kulut	7
3.3	Vuokrauksesta aiheutunut tappio.....	10
4	KIINTEISTÖN VUOKRAAMINEN ELINKEINOTOIMINTAA HARJOITTAVAN YHTIÖN KAUTTA.....	11
4.1	Tulolähteen määrittäminen	11
4.2	Osakeyhtiön verotus.....	13
4.3	Henkilöyhtiön verotus	13
5	VUOKRAUSTOIMINNAN ARVONLISÄVEROLLISUUS	16
6	YHTEENVETO	18

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheena on kiinteistöstä saatujen vuokratulojen verotus. Työn tarkoituksena on käsitellä, kuinka kiinteistöstä saadut vuokratulot verotetaan kussakin omistusmuodossa. Työn pääpaino on tuloverotuksessa ja tulolähdejako on keskeisessä roolissa verotettavaa tuloa laskettaessa. Tulolähteitä ovat elinkeinotoiminnan, maatalouden ja henkilökohtainen tulolähde. Tulolähdejako koskee jokaista verovelvollista, niin luonnollista henkilöä, osakeyhtiötä kuin henkilöyhtiötä. Tässä opinnäytetyössä verotusta tarkastellaan yksityishenkilön ja elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön ollessa vuokranantaja. Työ on rajattu koskemaan elinkeinotoiminnan ja henkilökohtaisen tulolähteen verotusta eikä maatalouden tulolähdettä työssä käsitellä. Työssä tutkitaan, kuinka yhtiömuoto sekä tulolähdejaottelu vaikuttaa verotettavan tulon määrittämiseen.

Työ on rajattu koskemaan kiinteistöstä saatuja vuokratuloja. Kiinteistön vuokrauksessa omistaja eli vuokranantaja antaa vuokralaiselle käyttöoikeuden kiinteistöön. Vuokrauksesta syntyy vuokranantajalle vuokratuloja, joita ovat huoneistovuokran lisäksi myös esimerkiksi autopaikan vuokra ja vesimaksut. Vuokranantajalle ne ovat verotettavaa tuloa.

Työssä käsitellään vain kiinteistöjä ja esimerkiksi osake- ja liikehuoneistot on rajattu työn ulkopuolelle. Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin merkittyä maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä. Kiinteistöksi luetaan sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan rakennukset ja kiinteät laitteet. (Tilastokeskus.) Työssä ei käsitellä mahdollisesta myynnistä aiheutuva varainsiirtoverotusta eikä kiinteistön omistukseen perustuva kiinteistöverotusta. Työssä ei oteta myöskään kantaa kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiseen liittyviin seikkoihin. Tuloverotuksen lisäksi työssäni on huomioitu mahdollinen vuokraustoiminnan arvonlisäverollisuus.

Aiheen valintaan vaikutti oma kiinnostus ja halu syventyä aiheeseen tarkemmin. Eri tulolähteiden perusteella määräytyvät lait poikkeavat jonkun verran toisistaan ja tulolähdejaottelulla voi olla merkittäviä vaikutuksia maksettavan veron määrään-

Opinnäytetyön tutkimuskysymys on, miten kiinteistöjen vuokraustoimintaa verotetaan eri tilanteissa?

Työ on toteutettu kirjoituspöytätyönä. Kirjoituspöytämenetelmän tavoin työssä käytetään jo olemassa olevaa lähdemateriaalia. (Mäntyneva, Heinonen, Wrangle, 29.) Työssä on kirjoituspöytätyön tavoin pyritty hyödyntämään ajan tasalla olevia ja luotettavia lähteitä. Tietoperusta koostuu pääasiallisesti alan kirjallisuudesta, voimassa olevasta lainsäädännöstä sekä verohallinnon ohjeistuksista.

2 TULOLÄHDEJAKO JA SEN MERKITYS

Verotuksellisesta näkökulmasta kaikki saadut tulot sekä menot kuuluvat johonkin tulolähteeseen. Tulolähdejako koskee kaikkia verovelvollisia ja jokaisella voi yhtäaikaaisesti olla kolme eri tulolähdettä: elinkeinotoiminnan tulolähde, maatalouden tulolähde ja henkilökohtainen tulolähde. Kunkin tulolähteen verotettavan tulon laskennassa noudatetaan eri verolakeja. Elinkeinotoiminnan tulolähteeseen sovelletaan elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia (EVL), maatalouden tulolähteeseen maatilatalouden tuloverolakia (MVL) ja henkilökohtaista tulolähdettä verotetaan tuloverolain (TVL) mukaan. (Fasoulas, Manninen, Niiranen 2013, 20 ja 250.) Maatalouden tulolähde on rajattu tästä työstä ulkopuolella eikä siihen syvennyttä tarkemmin.

Kiinteistöstä saatujen vuokratulojen verotusta toimittaessa on tiedettävä mihin tulolähteeseen kiinteistö kuuluu, jotta verotus tulee hoidettua oikeaa verolakia noudattaen. Yritysmuodolla ei ole merkitystä tulolähdettä määrittäessä vaan harjoitettavan toiminnan luonne määrittää sen, mitä verolakia noudatetaan verotuksessa. Tulolähteet ovat erillisiä laskentayksiköitä ja ne on verotuksessa käsiteltävä erikseen. Se tarkoittaa, että eri tulolähteiden tuloja eikä menoja voi yhdistää eikä toisen tulolähteen tappiota voida vähentää toisen tulolähteen voitollisesta tuloksesta. Se voi tarkoittaa esimerkiksi osakeyhtiön osalta sitä, että vaikka TVL-tulolähteeseen vahvistetaan tappio ja EVL-tulolähteen tulos on voitollinen, tulee yhtiön suorittaa yhteisövero voitollisesta tulolähteestä. (Engblom ym. 2012, 29.) Jaksotussäännökset eroavat myös toisistaan eri tulolähteissä. Tulojen ja menojen lisäksi varat sekä velat on kohdistettava oikeisiin tulolähteisiin. Luonnollisen henkilön näkökulmasta tulolähdejako vaikuttaa tuloverotukseen, miten verotettava tulo jakautuu ansio- ja pääomatuloihin, tappioiden vahvistamiseen sekä niiden vähentämiseen.

3 KIINTEISTÖN VUOKRAUS LUONNOLLISEN HENKILÖN SIJOITUSTOIMINTANA

Tässä luvussa tarkastellaan vuokraustoimintaa verotuksellisesta näkökulmasta luonnollisen henkilön ollessa kiinteistön vuokraaja. Luonnollisella henkilöllä tarkoitetaan ihmistä, eikä esimerkiksi yritystä tai yhdistystä.

3.1 Verotettavan tulon määrittäminen

Luonnollisen henkilön saama vuokratulo kiinteistöstä verotetaan lähestulkoon aina pääomatulona. Myös vuokralaisen vuokranantajalle maksamat vesi- ja sähkömaksut katsotaan vuokratuloksi. (Korpela 2017, 29.) Vuokralaisen maksama vuokravakuus sen sijaan ei ole vuokranantajalle veronalaista tuloa. Kuitenkin siinä tapauksessa, jos vuokravakuutta joudutaan käyttämään maksamattoman vuokran kattamiseen, katsotaan se vuokratuloksi siltä osin kun vakuutta on käytetty. (Verohallinto 2017b.) Vuokranantajan tulee huomioida, että hänen tulee periä käypää vuokraa eli paikkakunnan yleisen hinta-tason mukaista vuokraa. Mikäli peritty vuokra on yleistä hinta-tasoa matalampi, katsotaan vuokrauksen tapahtuvan alihintaan. Alihintainen vuokraus vaikuttaa kulujen vähennysoikeuteen. Kuluja voi vähentää korkeintaan vuokratulojen verran eikä tappioita siten huomioida. (Verohallinto 2017e.)

Luonnollisen henkilön ulkopuoliselle vuokraama kiinteistö kuuluu henkilökohtaisen tulolähteen piiriin, jolloin verotuksessa noudatetaan tuloverolain säännöksiä. Saaduista vuokratuloista voidaan vähentää kaikki vähennyskelpoiset kulut ja jäljelle jäävä mahdollinen voitto verotetaan pääomatuloprosenttien mukaan. Pääomaveroprosentit määräytyvät voimassa olevan lainsäädännön mukaan. Vuonna 2018 pääomatuloveroprosentit ovat 30 000 euron tuloon asti 30 % ja sen ylittävältä osalta 34 %. (Verohallinto 2015 ja 2017a.)

Saatu vuokratulo verotetaan sen vuoden tulona, jona vuokralle antaja on sen saanut. Kulujen vähentäminen kohdistetaan myös sille kalenterivuodelle, jona ne maksettu. Verotuksessa noudatetaan siis niisanottua kassaperiaatetta eli kulujen tai tulojen syntymisajankohdalla ei ole merkitystä, ainoastaan rahaliikkeen ajankohdalla. (Verohallinto 2016.) Vuokranantaja on velvollinen pitämään vuokraustoiminnasta muistiinpanoja, jotka perustuvat tositteisiin.

3.2 Vähennyskelpoiset kulut

Vuokratulon saaja voi vähentää vuokratuloistaan tulonhankkimisesta tai säilyttämistä aiheutuvat menot. Niitä ovat mm. kiinteistöhoitokulut, vakuutusmaksut, kiinteistövero, vesi-, sähkö- ja lämmityskulut sekä mahdolliset vuosikorjausmenot. (Myrsky & Råbinä 2010, 76.) Kustannukset ovat vähennyskelpoisia siltä osin, kun ne kohdistuvat vuokra-aikaan ja mikäli kiinteistöstä on vain osa vuokrattuna, tulee kulut suhteuttaa vuokrattavan tilan pinta-alaan. Kun kiinteistö laitetaan myyntiin tai otetaan omaan käyttöön, katsotaan vuokraustoiminnan päättyvän. Kulut ovat vähennyskelpoisia vuokraustoiminnan päätymiseen saakka. Kulujen vähennysoikeutta ei ole, mikäli kiinteistöä käytetään omana asuntona tai se on muussa yksityiskäytössä. Myös vähennysten osalta noudatetaan kas-

saperiaatetta eli kulut kohdistetaan sille kalenterivuodelle, jona ne on maksettu. (Verohallinto 2017b.)

Remontit

Kiinteistön ollessa vuokrattu vuokranantaja voi vähentää tehdyistä remonteista aiheutuvat kustannukset. Remontin ajankohdalla on tärkeä merkitys. Tärkeää on huomioida vähennysoikeuden kannalta, että remontti on tehty sinä aikana, kun kiinteistö on ollut vuokrattuna. Remontista, joka on tehty heti kiinteistön hankinnan jälkeen ennen vuokralle laittoa, ei syntyneet kulut ole vähennettävissä vuokratuloista.

Verotuksessa remontti- ja korjauskulut jaetaan kahteen ryhmään; vuosikorjauskuluihin ja perusparannusmenoihin. Merkitystä tällä kulujaolla on kulujen vähennysoikeudessa.

Kun rakennus saatetaan alkuperäistä vastaavaa kuntoon, katsotaan remontin olevan vuosikorjausta ja tällöin remontista tai korjauksesta syntyneet kulut ovat kokonaisuudessaan vähennettävissä kulujen maksuvuonna. Esimerkkinä seinien maalaus ja tapetointi katsotaan olevan vuosikorjausta. Muovimaton uusiminen sekä keittiö-kalusteiden uusiminen ovat myös vuosikorjausta. (Verohallinto 2017b.)

Perusparannusmenoksi katsotaan ne kulut, jotka aiheutuvat kun rakennusta ollaan laajentamassa tai ollaan muuttamassa laadulta alkuperäistä tasokkaamaksi ja arvokkaamaksi. Perusparannusta on esimerkiksi kylmän varastotilan muuttaminen saunaksi tai lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien parannus. Perusparannusmenot lisätään rakennuksen hankintamenoon, josta tehdään vuotuiset poistot osana rakennuksen hankintamenoa. Esimerkiksi omakotitalon perusparannusmenot lisätään rakennuksen poistamatta olevaan hankintahintaan, josta tehdään 4 prosentin vuotuinen menojäännöspoisto. (Verohallinto 2018b.)

Suurehkoissa remonteissa on kysymyksessä usein perusparannuksesta että vuosikorjauksesta. Tällöin remontista aiheutuvat kustannukset on oman selvityksen mukaan jaettava perusparannus- ja vuosikorjauskuluksi remontin laadun ja laajuuden perusteella.

Kalustehankinnat

Mikäli vuokranantaja hankkii vuokralaisen käyttöön esimerkiksi kodinkoneita tai muita kalusteita, ovat hankinnasta syntyneet kulut vähennyskelpoisia. Irtaimen omaisuuden käyttöään ollessa alle 3 vuotta ja hankintahinnan ollessa enintään 1000 euroa, voidaan ostokulut vähentää kokonaisuudessaan ostovuoden verotuksessa. Hankintahinnan ollessa yli 1000 euroa ja taloudellisen käyttöään ollessa yli 3 vuotta, hankintahinta voidaan vähennetään vuokratuloista 25 prosentin vuosittaisena poistona. Poisto lasketaan jäljellä olevasta menojäännöksestä eli jäljellä olevasta hankintamenoista. Kalusteista ja kodinkoneista on pidettävä esinekohtaista luettelo, josta selviää niiden määrä, laatu ja poistamaton hankintameno. Poistot tehdään esinekohtaisesti. (Verohallinto 2017b.)

Poistot kiinteistöstä

Kiinteistöllä vuokralla olevan rakennuksen hankintameno on mahdollista vähentää vuotuisina poistoina, jotka ovat vähennyskelpoista kuluja. Hankintameno on yleensä se arvo, jolla omaisuus on hankittu omistukseen. Poistot voidaan tehdä vain siltä osin kuin rakennus on vuokrattu. Poistoi- oikeutta ei ole sinä vuonna, jolloin rakennus myydään. Vuotuinen poisto on 4 prosenttia asuin-, toi- misto- tai muun vastaavan rakennuksen jäljellä olevasta hankintamenosta. Mikäli kysymyksessä on myymälä-, tehdas-, varasto-, työpaja- tai muu vastaava rakennus, tehdään poisto 7 prosentin suu- ruisena. (Verohallinto 2018c.) Jos rakennus on vain osin vuokrauskäytössä, rakennuksen hankinta- meno tulee jakaa vuokratulle osalle ja omassa tai muussa yksityiskäytössä olevalle osalle. Vähennyskelpoista kuluja on vain vuokratun rakennuksen osan hankintamenosta tehty poisto. Poistoa ei voi tehdä siltä osin kuin rakennus on ollut omassa tai muussa yksityiskäytössä. (Verohallinto 201b.) Vuotuinen enimmäispoisto neljä tai seitsemän prosenttia voidaan tehdä ainoastaan rakennuksista. Kiinteistön hankintahinnasta tulee siksi pystyä erottamaan maa- ja vesialueiden osuus. Kiinteistön maapohjan hankintamenosta ei voi tehdä poistoja.

Esimerkki verotettavan vuokratulon laskennasta

Jaakko omistaa kiinteistön, jonka hankintameno on ostaessa ollut 140 000 euroa. Tontin osuus kauppahinnasta on 20 000 euroa. Jaakko on vuokrannut kiinteistön asuin käyttöön 1.3.2017 alkaen, siihen saakka Jaakko on itse asunut kiinteistössä. Kuukausivuokra on 1 500 euroa. Vuokralaisella on oma sopimus sähköstä ja vedestä. Vuokralainen on maksanut Jaakolle 2018 tammikuun vuokran jo joulukuussa 2017. Jaakko on tehnyt pintaremonttia 1000 eurolla huhtikuussa 2017. Kiinteistöön hankittiin marraskuussa uusi liesiuuni, joka maksoi 390 euroa.

Jaakon verotettavat vuokratulot vuonna 2017:

Vuokratulot 11 kk x 1 500 euroa	16 500 euroa
Vähennyskelpoiset kulut:	
- Poisto kiinteistöstä (4 % x 120 000/12kk x 10kk)	4 000 euroa
- Pintaremontti	1 000 euroa
- <u>Liesiuuni</u>	<u>390 euroa</u>
Verotettava vuokratulo	11 110 euroa

Tammikuun 2018 vuokra on vuoden 2017 tuloa, koska se on maksettu vuonna 2017. Vuokratulot verotetaan sinä vuonna kun ne on saatu. Poisto voidaan tehdä vain rakennuksen hankintamenosta, maapohjasta ei voi tehdä poistoa. Asuin- ja toimistorakennusten enimmäispoisto on 4 prosenttia menojäännöksestä. Poisto tehdään vain siltä osin kun kiinteistö on ollut vuokralla. Seuraavalle vuodelle siirtyvät hankintameno on 116 000 euroa. Pintaremontti voidaan vähentää vuosikuluna, kun kiinteistö on sinä aikana ollut vuokrauskäytössä. Irtaimen käyttöomaisuuden hankintahinta voidaan vähentää vuokratulosta.

Jaakon verotettava vuokratulo 11 110 euroa verotetaan pääomatulona. Jaakolla ei ole muita pääomatuloja eikä tehtäviä vähennyksiä. Veron määrä on $11\,110 \text{ euroa} \times 30\% = 3\,333 \text{ euroa}$. Pääomatuloprosentti on 30 000 euroon asti 30 prosenttia.

3.3 Vuokrauksesta aiheutunut tappio

Mikäli vuokrauksesta saadut tulot ovat verovuonna pienemmät kuin siihen kohdistuvat kulut, syntyy vuokraustoiminnan tappio. Siinä tapauksessa vuokranantaja voi vähentää vuokraustoiminnan tappion muista saamistaan pääomatuloista. Jos verovelvollisella ei ole pääomatuloja tai saadut pääomatulot eivät riitä kattamaan vuokraustoiminnan tappiota, syntyy pääomatulolajin alijäämä. (Verohallinto 2018a.)

Pääomatulon alijäämän perusteella muodostetaan 30 prosentin alijäämähyvitys, joka voidaan hyödyntää vähennyksenä ansiotuloista menevistä veroista. Alijäämähyvitys voi kuitenkin enimmillään olla 1 400 euroa henkilöä kohden. Alijäämähyvityksen enimmäismäärään kuitenkin vaikuttaa verovelvollisen tai hänen puolisonsa huollettavien alaikäisten lasten lukumäärä. Alijäämähyvitykseen voi saada 400 euron lapsikorotuksen yhdestä alaikäisestä lapsesta ja 800 euron korotuksen kahdesta tai useammasta lapsesta. (Veronmaksajat 2018.)

Puolisoiden verotuksessa alijäämähyvityksen enimmäismäärä on yhteinen eli hyvityksestä voidaan siirtää puolison hyväksi se osa, johon eivät omat ansiotuloista määrättyt verot riitä (Pörssisäätiö 2016).

Sitä osuutta, jota ei voida hyödyntää alijäämähyvityksenä eli sitä osuutta joka ylittää verovelvollisen alijäämähyvityksen enimmäismäärän 1 400 euroa, vahvistetaan pääomatulolajin tappioksi. Pääomatulolajin tappio lasketaan vähentämällä alijäämästä jo tehty alijäämähyvitys, joka on ensin kerrottava kertoimella (100 : 30). Verotuksessa vahvistettu tappio on vähennettävissä pääomatuloista seuraavien 10 verovuoden aikana. (Verohallinto 2018a.)

4 KIINTEISTÖN VUOKRAAMINEN ELINKEINOTOIMINTAA HARJOITTAVAN YHTIÖN KAUTTA

Tässä luvussa tarkastellaan vuokraustoimintaa, jota harjoitetaan elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön kautta. EVL 1 §:n mukaan elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan ammatti- ja liiketoimintaa. Kyseisiä käsitteitä ei laissa määritellä tarkemmin. Toiminnan luonne joudutaan arvioimaan määriteltyjen tyyppillisten tunnusmerkkien pohjalta.

Vuokraustoiminnan verotusta tarkastellaan osakeyhtiön ja elinkeinoyhtymän näkökulmasta. Kiinteistön omistaja saattaa tulla mieltäneeksi toiminnan siirtämistä jo omistamaansa yhtiöön tai perustaa uuden yhtiön vuokraustoimintaa varten. Yleensä tällä haetaan maksettavien verojen minimoimista. (Fasoulas, Manninen, Niiranen 2013, 252). Myös yhtiön saamaa tuloa voidaan verottaa TVL:n, EVL:n tai MVL:n säännöksiä noudattaen, noudatettava laki määräytyy toiminnan luonteen mukaan.

Valtiovarainministeriö on esittänyt yritysverotukseen muutoksia, joka koskee tulolähdejaon poistamista. Asiantuntijaryhmän lähettämän muutosesityksen mukaan, verovuodesta 2019 alkaen yhteisöjen verotettava tulo tultaisiin laskemaan elinkeinoverolain mukaan ja tuloverolain mukaan verotettava TVL-tulolähde poistettaisiin. Maatalouden tulolähde tulisi pysymään ennallaan. Mahdollisen muutoksen myötä, elinkeinotoiminnan käsite laajentuisi käsittämään yhteisöjen ja elinkeinoyhtymien kiinteistöliiketoimintaa. Opinnäytetyön käsittelemä vuokraustoiminta tulisi lakimuutoksen toteutuessa olemaan EVL-tulolähteen piiriin kuuluvaa toimintaa, jota se on tähän asti vain ollut poikkeuksellisissa tilanteissa. (Valtiovarainministeriö 2018.)

4.1 Tulolähteen määrittäminen

Lähtökohtaisesti myös yhtiön harjoittaman vuokraustoiminnan katsotaan kuuluvan henkilökohtaisen tulolähteeseen, jolloin noudatettava verolaki on tuloverolaki. Vuokrauksesta saatu tulo katsotaan kuuluvan henkilökohtaisen tulolähteen tuloksi, kun elinkeinotoiminnan käytössä olevasta kiinteistöstä yli puolet on vuokrattu ulkopuolisille. Myöskin kiinteistöjen laajamittainen vuokraustoimintaa luokitellaan lähes aina henkilökohtaiseksi tulolähteeksi. (Verohallinto 2015.)

Kirjanpitolain 1§:n mukaan opinnäytetyössä käsitellyt yhtiömuodot osakeyhtiö ja henkilöyhtiö ovat kirjanpitovelvollisia. TVL 116 §:n mukaan kirjanpitovelvollisten saamat henkilökohtaisen tulolähteen tulot ja menot tulee jaksottaa elinkeinoverolain jaksotussäännön mukaan eli suoriteperiaatteen mukaan, vaikka tuloverolain yleinen jaksotussääntö on kassaperiaate. (Verohallinto 2016d.)

Kiinteistön kuuluminen elinkeinotoiminnan tulolähteeseen

Kun vuokraustoimintaa pidetään elinkeinotoimintana, vuokratulon verotukseen sovelletaan elinkeinoverolakia. Aiemmin todettiin, että lähes poikkeuksetta vuokraustoiminnasta saadut tulot katsotaan olevan henkilökohtaisen tulolähteen tuloa ja jotta vuokraamista voidaan pitää elinkeinotoimintana, tulee toiminnan täyttää tietyt tunnusmerkit.

Yhtiön omistaman kiinteistön katsotaan kuuluvan EVL 53 § mukaan elinkeinotoimintaan, jos kiinteistöä käytetään yksinomaan tai pääasiallisesti elinkeinotoimintaa edistäviin tarkoituksiin. Elinkeinotoimintaa edistäviä tarkoituksia ovat muun muassa rakennuksen käyttäminen tehdas-, liike- tai hallintotarkoituksiin taikka henkilökunnan asuntoina. Kiinteistön käytön osuutta elinkeinotoimintaan mitataan yleisesti lattiapinta-alan perusteella. Elinkeinotoiminnasta voi olla kysymys esimerkiksi silloin, kun elinkeinonharjoittajan vuokraaman kiinteistön pinta-alasta on yli puolet oman yritystoiminnan käytössä. (Verohallinto 2015.) Myös saman konsernin yhtiön elinkeinotoiminnan käyttöön vuokratun kiinteistön vuokratulo voidaan katsoa elinkeinotoiminnan tuloksi (Ossa, 34). Tätä tulkintaa tukee korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu 2014:36, jossa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön katsottiin harjoittavan elinkeinotoimintaa, kun yhtiö vuokrasi omistamastaan rakennuksesta tiloja sen emoyhtiön liiketoiminnan käyttöön (KHO 2014:36). Lisäksi KHO:n ratkaisussa 2000:2885 yhtiötä pidettiin EVL:n mukaan verotettavan yhtiönä, kun se harjoitti kiinteistöjalostusta ja aktiivista kiinteistönhallintaa. Yhtiö peruskorjasi, rakensi ja kehitti omistamiaan ja hallinnassaan olevia tiloja niin, että niistä saatiin muunneltavia ja siten eri asiakkaiden käyttötarkoituksiin sopivia. Yhtiön toiminta edellytti aktiivista kiinteistönhallintaa. Yhtiö vuokrasi toimitiloja asiakkaille ja tarjosi heille palveluja yhteistyöverkostonsa kautta. (Ossa 2013, 51.)

Muutoin vuokraustoiminnan katsominen elinkeinotoiminnaksi edellyttää, että elinkeinotoiminnan tunnusmerkit täyttyvät. Liiketoiminnan tunnusmerkeiksi katsotaan muun muassa:

- voiton tavoittelu
- itsenäisyys
- suunnitelmallisuus
- liiketoimintariski
- jatkuvuus
- toiminnan kohdistuminen laajaan joukkoon.

(Verohallinto 2017b.)

Liiketoiminnan edellä mainitut ominaispiirteet vaikuttavat aina tapauskohtaisesti liiketoiminnan määrittelyssä siihen, katsotaako toiminnan olevan elinkeinotoimintaa. Vuokraohteiden lukumäärä ja toiminnan volyyymi eivät siten yksinään riitä osoittamaan, että toimintaa voitaisiin pitää elinkeinotoimintana. Vuokraustoiminnan katsotaan olevan enneminkin sijoitustoimintaa kuin aktiivista liiketoimintaa. (Ossa 2011, 43.)

Elinkeinotoiminnan tulolähteen tulot ja menot jaksotetaan suoriteperiaatteen mukaan. Sen mukaan tulo katsotaan olevan sen verovuoden tuloa, jonka aikana suorite luovutetaan. (Verohallinto 2016d.) Esimerkiksi konserniyhtiön etukäteen maksama vuokra kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti seuraavan vuoden tuloksi. Vuokratilastit kirjattaisiin taas edellisen vuoden tuloksi.

4.2 Osakeyhtiön verotus

Osakeyhtiön katsotaan olevan verotuksessa itsenäinen verovelvollinen, jonka saama tulo verotetaan osakeyhtiön tulona voimassa olevan yhteisöveroprosentin mukaan. Vuonna 2018 yhteisöveroprosentti on 20 %. (Verohallinto 2016b.)

Elinkeinotoimintaa harjoittavan yrityksen tulot koostuvat yleensä pääasiassa elinkeinotoiminnan tulolähteestä, mutta yhtiön vuokraaman kiinteistön vuokratulo voi muodostaa yritykselle myös henkilökohtaisen tulolähteen.

Osakeyhtiö maksaa yhteisöveron kunkin tulolähteen positiivisesta tuloksesta. Verotettavan tulon laskenta tapahtuu samalla tavalla kuin luonnollisella henkilöllä, tulolajikohtainen tulos saadaan vähentämällä tulolähteen tulosta saman tulolähteen vähennyskelpoiset kulut. Vaikka osakeyhtiön kokonaistulos jäisi tappiolliseksi, voi yhtiölle muodostua verotettavaa tuloa, jos joku tulolähteistä on tulokseltaan positiivinen. Jos yhtiö tekee tappiota, voidaan tappio vähentää verotuksessa syntymistä seuraavan kymmenen vuoden aikana. Tappiot on vähennettävissä vain sen tulolähteen tuloksesta, johon ne on syntynyt. (Verohallinto 2017c)

Jotta osakas voi saada osakeyhtiön saamia vuokratuloja omaan käyttöön, tulee hänen nostaa varoja yrityksestä. Yleisimmät vaihtoehdot varojen nostamiseen on palkan- tai osingonmaksu. Osakkaan verotus taas riippuu siitä, kuinka paljon hänellä on verovuonna ansiotuloja ja niistä saatavia vähennyksiä. Osinkoverotuksen perusteena käytetään osakeyhtiön nettovarallisuutta. Nettovarallisuuteen huomioidaan kaikkien tulolähteiden varat sekä velat, mikä poikkeaa siltä osin henkilöyhtiön nettovarallisuuden laskennasta. Nettovarallisuuden laskennan pohjana käytetään verovuotta edeltäneen vuoden tasetta. Nettovarallisuudesta lasketaan osakkeen matemaattinen arvo. Osakkeen matemaattinen arvo lasketaan jakamalla yhtiön nettovarallisuus ulkona olevien osakkeiden määrällä. (Ossa 2014, 206.) Osakkeen matemaattinen arvo vaikuttaa siihen, missä suhteessa osakeyhtiön osakasta verotetaan pääomatulona ja ansiotulona. Osingon ollessa alle 8 prosenttia matemaattisesta arvosta, jaettavasta osingosta 75 prosenttia on verovapaata tuloa ja 25 prosenttia osingosta verotetaan pääomatulona. Jos jaettavan osingon määrä on yli 8 prosenttia, osingosta 25 prosenttia on verovapaata tuloa ja 75 prosenttia ansiotulona verotettavaa tuloa. Osingon ylittäessä 150 000 euron rajan, sen yllittävältä osalta osingosta on 85 prosenttia veroanalaisista pääomatuloa ja 15 prosenttia verotonta tuloa. 150 000 euroon lasketaan kaikki kyseisen osakkaan samana vuonna saamat listaamattomien yhtiöiden osingot. (Verohallinto 2017d.)

4.3 Henkilöyhtiön verotus

Henkilöyhtiöillä tarkoitetaan avointa yhtiötä ja kommandiittiyhtiötä ja tuloverolain 16 §:n mukaan kyseiset yhtiömuodot eivät ole itsenäisiä verovelvollisia. Henkilöyhtiöitä kutsutaan myös elinkeinoyhtymiksi.

Myös henkilöyhtiössä voi olla eri tulolähteisiin kuuluvia tuloja ja menoja. Jokaisen tulolähteen tulos lasketaan erikseen. Yhtiön verotettava tulos jaetaan verotettavaksi yhtiömiesten henkilökohtaisessa verotuksessa niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on yhtiön tuloon. (TVL 6 §.) Henkilöyhtiössä yhtiömiesten tulo-osuudet yleensä määrätty yhtiösopimuksessa.

Elinkeinotoiminnan tulos jaetaan yhtiömiesten kesken ansio- ja pääomatuloiksi, jonka laskentaperusteena käytetään yhtiön edellisen verovuoden nettovarallisuutta. Nettovarallisuus määritetään yrityksen varojen ja velkojen erotuksena, johon lisätään vielä 30 prosenttia verovuotta välittömästi edeltävänä 12 kuukauden aikana maksetuista palkoista. (Verohallinto 2011.) Henkilöyhtiön nettovarallisuuden laskenta poikkeaa osakeyhtiön nettovarallisuuden laskemisesta, sillä henkilöyhtiön varat ja velat tulee kohdistaa oikeaan tulolähteeseen. Henkilöyhtiön nettovarallisuuteen luetaan vain elinkeinotoiminnan käytössä olevat varat eli esimerkiksi henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluvaa omaisuutta ei huomioida nettovarallisuuteen. Henkilöyhtiön nettovarallisuutta käytetään pohjana määrittäessä yhtiömiesten pääomatulojen osuuksia. 20 prosenttia nettovarallisuudesta luetaan pääomatuloksi ja loput 80 prosenttia verotetaan ansiotulona (Ossa 2011, 186 ja 206).

Elinkeinoyhtymän saama vuokratulo luetaan pääsääntöisesti henkilökohtaisen tulolähteen tuloksi, joka verotetaan osakkaan osuuksien mukaan aina pääomatulona. Saatu pääomatulo-osuus lisätään osakkaan muihin saatuihin pääomatuloihin, josta määrätään pääomaveroprosenttien mukainen vero. Saatua vuokratuloa ei siten jaeta ansiotuloksi ja pääomatuloksi, kuten elinkeinotoiminnan tulolähteen tulos. (Ossa 2011, 189.) Myös henkilöyhtiöissä mahdolliset tappiot vahvistetaan tulolähteittäin. Vaikka verotus tapahtuu osakaskohtaisesti, tappioita ei siirretä yhtiömiehille vaan tappio vahvistetaan elinkeinoyhtymälle. Tappiot ovat vähennettävissä seuraavan 10 verovuoden aikana saman tulolähteen tuloista. Voitollisesta tuloksesta vähennetään ensin mahdolliset aiempien vuosien tulolähteen vahvistetut tappiot ja jäljelle jäävä osa jaetaan yhtiömiehille verotettavaksi. (Verohallinto 2016c.)

Esimerkki elinkeinoyhtymän verotuksesta

Elinkeinoyhtymän elinkeinotoiminnan verotettava tulos vuonna 2017 oli 30 000 euroa. Tulos jaetaan yhtiösopimuksen mukaisesti puoliksi yhtiömiesten A ja B kesken. Yhtiön varoihin kuuluu kiinteistö, joka on vuokrattu 80 prosenttisesti ulkopuoliselle. Kiinteistön katsotaan siten kuuluvan yhtiön henkilökohtaisen tulolähteen varallisuuteen. Vuokratulot kiinteistöstä oli vuonna 2017 yhteensä 15 000 euroa ja vuokraukseen kohdistuvat kulut 4 000 euroa.

Yhtiön nettovarallisuuteen huomioidaan ainoastaan elinkeinotoimintaan kuuluvat varat ja velat. TVL-tulolähteeseen kuuluvaa kiinteistöä ei huomioida elinkeinotoiminnan varoihin. Yhtymän edellisen verovuoden (2016) elinkeinotoiminnan nettovarallisuus oli 80 000 euroa, jota käytetään pääomatulo-osuuden laskentaperusteena. Yritys ei ole maksanut palkkoja.

		Yhtiömiehen A-osuus	Yhtiömiehen B-osuus
Nettovarallisuus	80 000	40 000	40 000
EVL-tulos	30 000	15 000	15 000
TVL-tulos	11 000	5 500	5 500

Nettovarallisuudesta laskettu pääomatulo-osuus on molemmille yhtiömiehille on $40\,000 \times 0,2\% = 8\,000$.

EVL-tuloksesta ansiotulojen osuus molemmille yhtiömiehille on $15\,000 - 8\,000 = 7\,000$.

TVL-tulos verotetaan kokonaan yhtiömiesten pääomatulona.

Molempien yhtiömiesten A ja B pääomatulot vuoden aikana yrityksestä on yhteensä 13 500 euroa, josta he maksavat pääomatuloveroa 30 prosentin verokannan mukaan. Pääomatulojen ylittäessä 30 000 euroa, veroprosentti rajan ylittävältä osalta on 34. Ansiotulojen veroprosentti riippuu yhtiömiesten muiden ansiotulojen, kuten palkan määrästä. Ansiotulojen verotus määräytyy valtion tuloveroasteikon mukaan.

5 VUOKRAUSTOIMINNAN ARVONLISÄVEROLLISUUS

Lähtökohtaisesti aina kiinteistön vuokraaminen eli kiinteistön luovutus on arvonlisäverotonta toimintaa eli vuokrasta ei tarvitse tilittää veroa eikä siten myöskään tehdä verovähennystä kiinteistönhallinnan ja luovutuksen arvonlisäverollisista kustannuksista. Kiinteistön luovutuksella tarkoitetaan myös kiinteistön omistusoikeuden myymistä. (Kallio, Korpelainen, Nielsen 2015, 14.)

Vuokrausta harjoittava verovelvollinen voi vapaaehtoisesti hakeutua arvonlisäverorekisteriin kiinteistönluovutuksesta. Tällöin rekisteriin merkityn vuokranantajan tulee suorittaa vero peritystä vuokrasta ja samalla vuokranantajalle tulee oikeus vähentää vero arvonlisäverollisesta vuokrauksesta aiheutuneista kustannuksista. Mikäli vuokranantajalla on useampi kiinteistö, ei arvonlisäverolliseksi tarvitse hakeutua jokaisesta kiinteistöstä erikseen. Hakeutuja voi olla kiinteistön omistaja, osakas, heidän vuokralaisensa tai vuokralaisen vuokralainen. Kiinteistön omistaja voi kunkin vuokralla olevan kohteen arvonlisäverollisuuden ratkaista erikseen, mutta rekisteriin hakeutumisen edellytyksenä on, että ainakin yhtä vuokraa käsitellään verollisena. Jos arvonlisäverollisuus lakkaa kaikkien kiinteistöjen osalta, tulee verovelvollisen ilmoittaa viranomaiselle. Käytännössä pienin hakeutumisyksikkö on yleensä huoneisto tai vain tietty osa kiinteistöstä, joka on selvästi erottuva, toiminnallisen kokonaisuuden muodostava tila. Erillisen tilan osalta tulee pystyä selvittämään myynnistä suoritettavan veron peruste ja arvonlisäverollisuudesta johtuvat vähennysoikeudet. (Kallio ym. 2015, 31 ja 36.)

Edellytyksenä arvonlisäverorekisteriin hakeutumiseen on, että vuokralainen on arvonlisäverollinen ja käyttää tiloja arvonlisäverolliseen toimintaan sekä arvonlisäverollinen käyttö on luonteeltaan jatkuvaa (Arvonlisäverolaki 1993, 4 luku 30§). Pelkkä vuokralaisen arvonlisäverollisuus ei riitä edellytykseksi rekisteriin hakeutumiseen, vaan vuokraajan tulee kyseisessä tilassa harjoittaa arvonlisäverollista toimintaa. Poikkeuksena ovat valtio sekä yliopistot. Kiinteistön arvonlisäverollisen käytön tulee olla luonteeltaan jatkuvaa, mutta riittäväksi on katsottu että vuokrattavaa kohdetta käytetään vain tietynä vuodenaikana vähennykseen oikeuttavaan käyttöön ja muun osan ajasta kohde olisi verottomassa käytössä. (Kallio ym. 2015, 38-39.)

Mikäli luovutuksen saaja eli vuokralainen luovuttaa kiinteistön käyttöoikeuden edelleen, tulee myös hänen hakeutua kiinteistön käyttöoikeudenluovutuksesta arvonlisäverolliseksi. Käyttöoikeuden luovuttajien ketjun pituutta ei ole rajoitettu, mutta hakeutumisketjun arvonlisäverolliseksi tulee olla katkeamaton ensimmäisestä hakeutujasta aina viimeiseen käyttöoikeuden luovuttajaan asti. Sen lisäksi tilojen tulee olla jatkuvasti arvonlisäverollisessa toiminnassa. Mikäli ketju katkeaa ja loppukäyttäjää koskeva vaatimus ei enää päde, saattaa se aiheuttaa koko kiinteistönluovutusketjun muuttumisen arvonlisäverollisesta arvonlisäverottomaksi. (Kallio ym. 2015, 41-42.)

Arvonlisäverorekisteriin hakeudutaan ilmoituksella veroviranomaiselle. Ilmoitus tapahtuu jo Y-tunnuksen omaavalla muutos- ja lopettamisilmoituslomakkeella. Mikäli hakeutujalla ei ole vielä Y-tunnusta, tehdään hakeutuminen perustamisilmoituslomakkeella. Pääsäännön mukaan rekisteriin ei voida hakeutua takautuvasti, vaan kiinteistön luovuttamisesta arvonlisäverolliseksi hakeutuva merkitään rekisteriin aikaisintaan siitä päivästä alkaen, jolloin hakeutumista koskeva ilmoitus on saapunut

Verovirastoon. Ilmoituksen voi tehdä sähköisesti YTJ-sivustolla tai paperisesti Y-lomakkeella. (Verohallinto 2018d.)

6 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää vuokratulojen verotusta eri omistussuhteissa. Verotus toimitetaan tulolähteittäin sen mukaan, mihin toiminta katsotaan kuuluvaksi. Verotettavan tulon laskennassa sovelletaan eri tulolajeja. Jos toiminnan katsotaan olevan elinkeinotoimintaa eli liike- ja ammattitoimintaa, noudatetaan elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia (EVL). Henkilökohtaisen tulolähteen verotettava tulo määritetään tuloverolain (TVL) mukaan. Lisäksi maatalouden harjoittajat noudattavat maatilatalouden tuloverolaki (MVL), mutta sitä ei sen syvällisemmin käyty tässä opinnäytetyössä läpi.

Kiinteistön omistusmuodolla ei ole painoarvoa siihen, mihin tulolähteeseen saatu vuokratulo kuuluu. Harjoitetun toiminnan luonne määrittää sen, mitä verolakia tulee verotuksessa noudattaa. Kaikilla verovelvollisilla yritysmuodosta riippumatta voi olla kaikki kolme tulolähdettä. Ei voida siis ajatella, että esimerkiksi osakeyhtiön kautta harjoittama vuokraus kuuluisi vain elinkeinotoiminnan tulolähteeseen. Eri tulolähteiden tulot ja menot ovat pidettävä erillään eikä tappiota voida vähentää toisen tulolähteen voitollisesta tuloksesta. Tulos tai tappio vahvistetaan siihen tulolähteeseen, johon se on syntynyt. Kulujen vähennyskelpoisuuden osalta tulee huomioida, että esimerkiksi remontista aiheutuvat kulut ovat vähennettävissä vain silloin kun remontti on tehty kiinteistön ollessa vuokralla. Tulolähteiden jaksotussäännöksissä on myös eroavaisuuksia. EVL-tulolähteen jaksotusperiaate on suoriteperiaate, kun taas TVL-tulolähteen verotuksessa noudatetaan kassaperiaatetta. Elinkeinoverolakia sovelletaan liike- ja ammattitoimintaan. Laissa ei kuitenkaan ole tarkemmin ole avattu kyseisiä käsitteitä. Elinkeinotoiminnan tunnusmerkeiksi on määritetty: voiton tavoittelu, itsenäisyys, liiketoimintariski, jatkuvuus ja suunnitelmallisuus sekä toiminnan kohdistuminen laajaan joukkoon. Laissa ei kerrota esimerkiksi, millaista toimintaa pidetään luonteeltaan riittävän riskipitoisena, jotta toimintaa voitaisiin pitää elinkeinotoimintana. Vuokraustoiminnan kohdalla pelkkä vuokraohteiden lukumäärä tai toiminnan volyyymi ei yksinään riitä osoittamaan, että toimintaa voitaisiin pitää elinkeinotoimintana. Tulolähteen määrittely perustuu tapauskohtaisesti kokonaisarviointiin, mutta pääsääntönä voidaan pitää, että vuokraustoimintaa pidetään lähtökohtaisesti aina henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluvana toimintana. Vuokrausta voidaan pitää elinkeinotoimintana, jos vuokraus tapahtuu toiselle konserniyhtiölle, kiinteistöstä vuokrattava osuus on alle puolet tai vuokraukseen liittyy laajaa ja jatkuvaa vuokrauskohteiden jalostustoimintaa ja aktiivista kiinteistöjen hallintaa. Tulolähdejaon merkityksen tunteminen on tärkeää, jotta verotus tulee hoidettua laissa säädettyjen normien mukaisesti.

Tulolähdejakoon on mahdollisesti tulossa muutoksia. Elinkeinoverotuksen asiantuntijatyöryhmä on pohtinut tulolähdejaon ongelmallisuutta ja esittänyt tulolähdejaon poistamista yhteisöiltä. Työryhmä esittää, että elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia tulnaisiin soveltamaan verotuksessa kaikkien toimintaan lukuunottamatta maatilatalouden tuloverolain mukaan laskettavaa maatalouden tuloa. Elinkeinotoiminnan käsite laajentuisi käsittämään myös kiinteistöliiketoiminnan. Muun toiminnan tulolähdettä yhteisöillä ei tulisi enää olemaan. (Valtionvarainministeriö 2018.) Lakimuutoksen toteutuksessa se tarkoittaisi, että jatkossa vuokraustoiminnan tulot verotettaisiin EVL:n mukaisesti. Tähän asti vuokraustoiminnan on katsottu olevan elinkeinotoimintaa vain poikkeuksellisissa tilanteissa.

Säännöksiä tultaisiin noudattamaan ensimmäisesti kerran verovuodesta 2019 alkaen. Lakiuudistuksella tulisi mahdollisesti olemaan vaikutuksia vuokraustoimintaa harjoittavien yhtiöiden verotukseen.

Työn tietoperusta pohjautuu eri kirjallisuus- ja internetlähteisiin sekä lakiteksteihin. Verohallinnon internet-sivut ja ohjeistukset osoittautuivat merkittäväksi tiedonhaun lähteeksi. Verohallinnon sivuilla olevat käytännön esimerkit auttoivat ymmärtämään esimerkiksi lakitekstistä luettua.

Työ oli hyödyllinen etenkin itselleni ja uskon, että pystyn hyödyntämään hankittua tietoa työssäni tiloimistossa. Opinnäytetyöprosessi kehitti ja syvensi todella paljon olemassa olevaa tietopohjaa vuokraustoiminnan tuloverotuksesta.

Mahdollisen lakimuutoksen myötä, opinnäytetyön jatkotutkimusaiheena voisi olla tarkastella, miten tulolähdejaon poistaminen vaikuttaa erityisesti osakeyhtiön harjoittaman vuokraustoiminnan verotukseen.

LÄHTEET

ARVONLISÄVEROLAKI 30.12.1993/1501.

ENGBLOM, A., HOLLA, J., JÄRVINEN, J., KELLAS, S., LAMPINEN, A., LEPISTÖ, M., NUOTIO, V-P., PARONEN, V., RAUTAJUURI, A-L., SANDELIN, E., TORKKEL, T., & ÄIMÄ, K. Elinkeinoerotus 2012. Helsinki: Edita.

FASOULAS, E., MANNINEN, P. & NIIRANEN, V. 2013. Sijoittajan verotus. Jyväskylä: Bookwell Oy

KALLIO, M., KORPELAINEN, T. & NIELSEN, A. 2015. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. Helsinki: KHT-Media Oy

Korkein Hallinto-Oikeus 2014:36.

KORPELA, V. Sijoittajan verokirja. 2017. Helsinki: Verotieto Oy.

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360.

MYRSKY, M. & RÄBINÄ, T. 2010. Henkilökohtaisen tulon verotus. Helsinki: Talentum.

MÄNTYNEVA, M., HEINONEN, J., WRANGE, K. 2008. Markkinointitutkimus. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit Oy.

OSSA, J. 2011. Yritystoiminnan verotus. [E-Kirja]. Helsinki: CC Lakimiesliiton kustannus. [Viitattu 2018-10-16]. Saatavissa: <https://www.ellibslibrary.com/kuopio/9789522461858>

OSSA, J. 2013. Tuloverolaki käytännössä. [E-Kirja]. Helsinki: Talentum Media. [Viitattu 2018-11-02]. Saatavissa: <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.savonia.fi/teos/CAFBCXBTF#kohta:186>

PÖRSSISÄÄTIÖ. 2016. Sijoittajan Vero-opas. Saatavissa: <http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2016/05/Vero-opas-2016-low.pdf>

TILASTOKESKUS. Käsitteet. Kiinteistö. [Viitattu 2018-10-13]. Saatavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/kiinteisto.html>

TULOVEROLAKI 30.12.1992/1535.

VALTIONVARAINMISTERIÖ 2018. Yhteisöjen tulolähdejaon poistaminen. [Viitattu 2018-10-24]. Saatavissa: <https://vm.fi/hanke?tunnus=VM017:00/2018>

VERONMAKSAJAT 2017. Ansiotuloista tehtävät vähennykset 2018. [Viitattu 2018-08-01]. Saatavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/Palkka-ja-elake/Verovahennykset/ansiotuloista-tehtavat-vahennykset-2018/>

VEROHALLINTO 2011. Avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön nettovarallisuus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-09-28]. Saatavissa: https://www.vero.fi/yriitykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/tuloverotus/avoin-yhtio-ja-kommandiittiyhtio/avoimen_yhtion_tai_kommandiittiyhtion_n/

VEROHALLINTO 2015. Kiinteistöjen ja osakehuoneistojen tulolähde. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-10-13]. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47933/kiinteiston_ja_osakehuoneiston_tulolahd/

VEROHALLINTO 2016a. Tulon ja menon jaksottaminen henkilöverotuksessa. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-08-01]. Saatavissa: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49031/tulon_ja_menon_jaksottaminen_henkilover/

VEROHALLINTO 2016b. Tuloverotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-09-26]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/yriitykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/tuloverotus/>

VEROHALLINTO 2016c. Tuloverotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-10-28]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/yriitykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/tuloverotus/avoin-yhtio-ja-kommandiittiyhtio/>

VEROHALLINTO 2016d. Tulon ja menon jaksottaminen henkilöverotuksessa. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-11-02]. Saatavissa: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49031/tulon_ja_menon_jaksottaminen_henkilover/

VEROHALLINTO 2017a. Pääomatulot. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-09-20]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/paaomatulot/>

VEROHALLINTO 2017b. Vuokratulojen verotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-08-03, 2018-08-28, 2018-10-13 ja 2018-10-31]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus/>

VEROHALLINTO 2017c. Tuloverotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-09-28]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/yriitykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/tuloverotus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/>

VEROHALLINTO 2017d. Osingot listaamattomasta yhtiöstä. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-10-28]. Saatavissa:

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osakkeet_ja_osingot/osingot_listaamattomasta_yhtiost/

VEROHALLINTO 2017e. Vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-11-02]. Saatavissa:

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/vuokran_maara_vaikuttaa_vahennyksii/

VEROHALLINTO 2018a. Tappio vuokrauksesta. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-08-11] Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/tappio-vuokrauksesta/>).

VEROHALLINTO 2018b. Remonttikulut. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-10-24]. Saatavissa:

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>

VEROHALLINTO 2018c. Hankintamenot: rakennus ja irtainomaisuus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-10-24]. Saatavissa:

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hankintamenot-rakennus-ja-irtain-omaisuus/>

VEROHALLINTO 2018d. Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-11-02]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47957/hakeutuminen-arvonlis%C3%A4verovelvolliseksi-kiinteist%C3%B6nk%C3%A4ytt%C3%B6oikeuden-luovuttamisesta/>