

Ritva Manninen

**ARVONLISÄVEROKÄSITTELY KIINTEISTÖ- JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ**

Opas tilitoimistolle

# **ARVONLISÄVEROKÄSITTELY KIINTEISTÖ- JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ**

Opas tilitoimistolle

Ritva Manninen  
Opinnäytetyö  
Syksy 2019  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Oulun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma, Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto

---

Tekijä(t): Ritva Manninen

Opinnäytetyön nimi: Arvonlisäverokäsittely kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöissä Opas tilitoimistolle

Työn ohjaaja: Leena Yrttiaho

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2019

Sivumäärä: 36 + 18

---

Opinnäytetyön toimeksiantajana oli oululainen tilitoimisto, joka tarjoaa taloushallinnon palveluita erityisesti erilaisille kiinteistöyhtiöille. Opinnäytetyön tarkoituksena oli laatia toimeksiantajalle opas kiinteistöyhtiöiden arvonlisäverojen käsittelyyn. Työssä keskityttiin perustapausten lisäksi osittaisen arvonlisäverovelvollisuuden mukanaan tuomiin haasteisiin. Toimeksiantaja haluaa pysyä salaisena.

Opinnäytetyön tietoperustana käytettiin ajantasaista kirjallisuutta, arvonlisävero-, osakeyhtiö- ja asunto-osakeyhtiölakeja, kirjanpitolautakunnan lausuntoja sekä verohallinnon sivuja. Empiirinen osuus perustuu työskentelyyn yrityksessä sekä keskusteluihin työtovereiden kanssa. Opinnäytetyössä on käytetty laadullista tutkimusmenetelmää ja työn luonne on toiminnallinen.

Aihe on rajattu koskemaan keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä sekä asunto-osakeyhtiöitä. Tavalliset kiinteistöyhtiöt on rajattu opinnäytetyön ulkopuolelle. Työssä ei myöskään käsitellä yhteisö- eikä ulkomaanostoja, sillä opinnäytetyön tekemisen aikana niitä ei ollut.

Työn lopputuloksena oli kiinteistöyritysten arvonlisäverotusta käsittelevä opas, jota toimeksiantaja voi hyödyntää omassa toiminnassaan. Oppaan ansiosta uusien työntekijöiden perehdyttäminen on helpompaa ja nykyisten työntekijöiden voivat yhtenäistää omaa toimintaansa. Oppaasta haluttiin tehdä mahdollisimman visuaalinen, joten tekstiosuudet jätettiin mahdollisimman vähäisiksi ja työssä keskityttiin kirjausten kuvaamiseen kuvien muodossa.

Oppaan jatkohyödyntäminen edellyttää sen päivittämistä tietojen muuttuessa. Lisäksi opasta tulisi laajentaa kattamaan myös rakentamispalvelujen käänteisen arvonlisävelvollisuuden käsittelyn.

---

Asiasanat: arvonlisävero, kiinteistöyhtiö, asunto-osakeyhtiö, kirjanpitokäsittely, tilinpäätös, opas

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences  
Degree programme in Business Economics, option of financial administration

---

Author(s): Ritva Manninen

Title of thesis: VAT treatment on mutual real estate and housing corporations

Supervisor(s): Leena Yrttiaho

Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2019 Number of pages: 36 + 18

---

This thesis was created as an assignment to an Oulu-based accounting firm, which provides financial administration services, especially to real estate companies. The purpose of this thesis was to create a guide how the value added taxes (VAT) are handled in the accounting in these companies. In addition to basic cases, the guide is focused on the challenges of partial VAT liability. The consignor wishes to remain confidential.

The thesis was based on up-to-date literature, VAT laws, laws covering limited liability companies and housing companies, statements of the Accounting Board and Finnish tax administration web pages. The empirical part is based on working in the company and discussions with colleagues. The thesis is based on a qualitative research method and the nature of the thesis is functional with a case study approach.

The subject is limited to mutual real estate corporations and housing corporations. Non-mutual real estate corporations are excluded from the thesis. Neither community nor international purchases are handled in the thesis, as there were none handled at the time of writing the thesis.

The goal of this work was a guide how valued added taxes were handled in the real estate corporations. The guide will make it easier to familiarize new employees to VAT issues and allow existing employees to streamline their operations. In order to make the guide as visual as possible, the text parts were kept to a minimum and the work focused on pictures.

In order to be useful also in the future the guide will require continuous updating as the information changes. In addition, the guide should be extended to cover the reverse charge of construction services and other useful issues.

---

Keywords: value added tax, real estate, housing estate, accounting, guide

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	6
2	ARVONLISÄVEROJÄRJESTELMÄ.....	8
2.1	Arvonlisäverotuksen taustaa .....	8
2.2	Yleinen arvonlisäverovelvollisuus.....	9
2.2.1	Arvonlisäverokannat .....	10
2.2.2	Arvonlisäverosta vapaa toiminta.....	10
2.3	Vapaaehtoinen hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi .....	11
2.4	Rakentamispalveluiden käännetty arvonlisäverovelvollisuus.....	12
3	KIINTEISTÖYHTIÖT.....	13
3.1	Tavallinen kiinteistöyhtiö .....	14
3.2	Keskinäinen kiinteistöyhtiö .....	14
3.3	Asunto-osakeyhtiö.....	15
4	KIINTEISTÖYHTIÖIDEN ARVONLISÄVEROKÄSITTELY JA KIRJANPITO.....	17
4.1	Kiinteistön hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi.....	18
4.2	Hyötymallit.....	20
4.3	Brutto- ja nettomenettely .....	21
4.4	Eri kirjaamisperusteet.....	22
4.5	Vähennyskelpoiset menot .....	23
4.5.1	Osittain vähennyskelpoiset menot .....	23
4.5.2	Vähennyskelvottomat menot .....	24
4.6	Arvonlisäveron laskeminen .....	25
4.7	Arvonlisäveroilmoitukset ja -tilitykset.....	25
5	KIINTEISTÖYHTIÖIDEN TILINPÄÄTÖKSET .....	27
6	KIINTEISTÖ- JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN ARVONLISÄVERO-OPAS .....	29
7	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	31
8	POHDINTA .....	33
	LÄHTEET .....	35
	LIITTEET .....	37

# 1 JOHDANTO

Opinnäytetyössä tutkitaan arvonlisäverotusta kiinteistö- ja asuntoyhtiöiden näkökulmasta. Opinnäytetyön lopputuloksena on tiivistetty arvonlisävero-opas, jota toimeksiantaja voi hyödyntää omissa toiminnassaan. Oppaan käyttöönoton avulla voidaan toisaalta yhtenäistää olemassa olevia käytäntöjä ja toisaalta helpottaa uusien henkilöiden perehdyttämistä.

Opinnäytetyön toimeksiantaja on oululainen vuonna 1989 perustettu tilitoimisto, joka työllistää tällä hetkellä neljä henkilöä. Tilitoimisto on yksityisomistuksessa eikä kuulu mihinkään valtakunnalliseen ketjuun. Valtaosa asiakkaista on joko asunto-osaakeyhtiöitä tai keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Toimeksiantaja haluaa pysyä salaisena.

Yritykselle ei ole aikaisemmin tehty koottua ohjeistusta eri prosesseista, vain yksittäisiä ohjeita on saatavilla joihinkin tehtäviin liittyen. Opinnäytetyön idea syntyi tarpeesta tehdä ohjeistus erilaisten kiinteistöyhtiöiden arvonlisäverotuksen käsittelyyn. Näistä erityisesti osittain arvonlisäverolliset yritykset ovat osoittautuneet haasteellisiksi ja sen vuoksi kiinnostaviksi. Työn tekeminen lisäsi tietämystä arvonlisäverotuksesta ja antoi mahdollisuuden soveltaa teorioita käytäntöön. Lisäksi alkamassa oleva rakennusprojekti innoitti tutustumaan myös rakentamistoiminnan käänteiseen arvonlisäverotukseen. Tätä käsitellään työssä hyvin lyhyesti, sillä aiheesta on tehty useampia kattavia opinnäytetöitä, muun muassa Märten Niemelän Opas rakennusalan arvonlisäverotuksesta (OAMK, keväällä 2018), Antoniina Haukan Rakennusalan oman käytön arvonlisävero – Opas yritykselle (OAMK 2017) sekä Riikka Halosen Rakennuspalveluiden käännetty verovelvollisuus – Opas tilitoimistolle (OAMK 2016).

Opinnäytetyö koostuu arvonlisäverotuksen esittelystä ja historiasta sekä kiinteistöyhtiöiden käsitteiden kuvaamisesta ja eri kiinteistöyhtiömuotojen esittelystä. Lisäksi työssä kuvataan arvonlisäveron kirjanpitokäsittelyä aina kirjaamiskäytännöistä, laskumerkinnöistä ja vähennysoikeuksien rajoituksista ilmoittamismenettelyyn saakka. Arvonlisäverotus muuttui Suomen liityttyä Euroopan Unioniin vuoden 1995 alussa. Muutos johtui siitä, että arvonlisäverotusjärjestelmä haluttiin yhtenäistää koko EU:n alueella.

Opinnäytetyö on luonteeltaan kvalitatiivinen ja toiminnallinen. Kvalitatiivinen eli laadullinen opinnäytetyö pohjautuu aineiston kokoamiseen ja sen analysointiin. Laadullisen opinnäytetyön

menetelminä käytetään yleisesti haastatteluja sekä osallistuvaa havainnointia. Toiminnallisen työn lopputuloksena on yleensä opas, ohje tai tietyn tapahtuman toteuttaminen. Tämän opinnäytetyön lopputuloksena syntyi opas. Työ pohjautuu opitun teorian soveltamiseen käytännön työtehtävissä ja se sisältää todellisia työssä eteen tulleita esimerkkitapauksia.

Työssä haetaan ensiksi vastausta siihen, miten eri kiinteistöyhtiömuodot eroavat toisistaan arvonlisäverokäsittelyn suhteen. Toisena kysymyksenä tutkitaan, miten arvonlisäverojen käsittely vaikuttaa yrityksen kirjanpitoon. Kysymyksiin haettiin vastausta alan kirjallisuudesta ja lainsäädännöstä. Keskeiset käsitteet ovat arvonlisävero, kiinteistöyhtiö, asunto-osakeyhtiö, kirjanpito, vähennysoikeus, käännetty arvonlisävero, osittainen arvonlisävelvollisuus.

Tutkimuksen viitekehys koostuu arvonlisäverolaista sekä kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä käsittelevistä laeista sekä kirjallisuudesta. Teoria pohjautuu useampaan teokseen, joista tärkeimmät ovat Heinosen Taloyhtiön talous – Oppikirja isännöitsijälle (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2017) sekä Kallion, Korpelaisen & Ojalan Kiinteistöjen arvonlisäverotus (ST-Akatemia 2019). Edellä mainittujen teosten lisäksi opinnäytetyön tekemisessä on hyödynnetty ajantasaista lainsäädäntöä sekä verottajan ohjeita ja kirjanpitolautakunnan lausuntoja. Työstä on rajattu pois tavaroiden ja palveluiden maahantuonti ja ostoja käsitellään vain, mikäli ne liittyvät kiinteistöjen toimintaan. Tutkittavana olevilla kiinteistöyhtiöillä ei ole palkattuja työntekijöitä, joten henkilökuntaan liittyvät arvonlisäverokysymykset on jätetty pois. Myös tavalliset kiinteistöyhtiöt on rajattu tämän opinnäytetyön ulkopuolelle.

Oppaan laatiminen osoittautui haasteelliseksi mutta samalla mielenkiintoiseksi. Haastavinta oli rajata käsiteltävät aiheet sekä työssä oli myös huomioitava käytössä ollut taloushallintojärjestelmä ja sen tarjoamat mahdollisuudet ja rajoitteet. Työn valmistuminen oli nopeaa, kun käsiteltävät asiat ja yksityiskohdat oli saatu rajattua.

## 2 ARVONLISÄVEROJÄRJESTELMÄ

Arvonlisäverolla tarkoitetaan yleistä kulutusveroa, joka kohdistuu miltei kaikkien tavaroiden ja palvelujen kulutukseen. Vain arvonlisäverolaissa erikseen määritetyt tavarat ja palvelut sekä niiden myynti ovat verottomia. Muita kulutusveroja ovat esimerkiksi tullit sekä valmiste-, auto ja ajoneuvoverot. Arvonlisävelvöllisellä taas tarkoitetaan verollisia tavaroita ja palveluja myyviä elinkeinonharjoittajia. Kun puhutaan käännetystä verovelvollisuudesta, veroverollisia ovat ostajat. Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan silloin, kun ulkomaisella liikkeenharjoittajalla ei ole kiinteää toimipaikkaa eikä hän ole hakeutunut verovelvolliseksi Suomessa. Myös rakentamispalvelut kuuluvat käännetyn verovelvollisuuden piiriin. (Verohallinto 2014, 1.)

Koska verovelvolliset voivat vähentää verolliseen liiketoimintaansa hankkimiensa hyödykkeiden ostohintaan sisältyvän arvonlisäveron myyntien arvonlisäverosta, estetään arvonlisäverojen kertauminen (Verohallinto 2014, 1). Yritysten kannalta arvonlisävero näin ollen ns. läpikulkuerä, joka ei jää rasittamaan yrityksen tulosta. Valtiolle tilitettävä vero lasketaan vähentämällä myyntien arvonlisäverosta kaikkien vähennyskelpoisten ostojen sisältämät arvonlisäverot (Verohallinto 2014, 2).

Verovelvollisen on itse huolehdittava ilmoittautumisesta verovelvolliseksi, perustietojen muutoksista sekä verojen laskemisesta ja maksamisesta. Verohallinnon tehtävänä on valvoja ja neuvoa verovelvollisia sekä huolehtia verojen perinnästä (Verohallinto 2014, 2).

### 2.1 Arvonlisäverotuksen taustaa

Arvonlisäveron edeltäjänä pidetään liikevaihtoveroa, mikä otettiin käyttöön vuonna 1941. Liikevaihtoveroa maksettiin vain tuonnista sekä tavaroista ja palvelut olivat rajatut sen ulkopuolelle. Suomen liittyessä Euroopan unioniin tuli tarpeelliseksi muuttaa verojärjestelmä yleiseurooppalaiseksi. Arvonlisäverotus otettiin käyttöön ennen jäsenyyttä vuonna 1994, jolloin myös palvelut muuttuivat verollisiksi. Jäsenyyden jälkeen jouduttiin arvonlisäverolakia muuttamaan siirryttäessä sisämarkkinajärjestelmään. Sisämarkkinajärjestelmä vaikutti myös suuresti valmiste- ja tullilainsäädäntöihin. (Juanto, Punavaara & Saukko 2018, 7.)



Kulutusveroilla on sekä fiskaalinen ja ei-fiskaalinen tavoite. Fiskaalinen tavoite on kerätä varoja valtiolle ja ei-fiskaalisen veron tavoitteena on ohjata kulutusta tiettyyn suuntaan. Esimerkiksi tupakkaveron tarkoituksena on vähentää tupakointia ja siten edistää terveyttä samalla kun se kerryttää valtion verotuloja (Valtionvarainministeriö 2019, viitattu 19.10.2019).

## 2.2 Yleinen arvonlisäverovelvollisuus

Pääsääntönä voidaan pitää, että kaikki Suomessa liiketoiminnan muodossa tehtävät ostot ja myynnit ovat arvonlisävelvollista toimintaa (Äärilä, Nyrhinen, Hyttinen & Lamppu 2017, 34). Poikkeukset on määritelty erikseen ja ne käsitellään myöhemmin. Suomen ja EU välillä tehdyn Ahvenanmaa-pöytäkirjan (SopS 103/94) mukaisesti Ahvenanmaan maakunta on niin sanottu kolmas maa, eli vienti Suomesta Ahvenanmaalle ja vastaavasti tuonti Ahvenanmaalta ovat arvonlisäverottomia (Nieminen, Anttila, Äärilä, Jokinen & Pikkujämsä 2019, kpl 12).

Arvonlisäverovelvollisuus ei riipu yritysmuodosta eli osake-, kommandiitti- ja avoimet yhtiöt sekä osuuskunnat, aatteelliset yhteisöt ja muut yhteisöt ovat samalla tavalla arvonlisäverovelvollisia. Yrityksen katsotaan harjoittavan liiketoimintaa, kun sitä tehdään ansiotarkoituksessa, liiketoiminta on jatkuvaa ja ulospäin suuntautuvaa, itsenäistä ja siihen liittyy riskejä. Palkkaa vastaan tehtävä työ ei näin ollen voi olla arvonlisäverollista. Näiden lisäksi kilpailuolosuhteissa tapahtuvan myynnin katsotaan olevan liiketoimintaa, vaikka myytävät tuotteet olisivat omakustannushintaisia. (Äärilä ym. 2017, 36.)

Mikäli tilikauden liikevaihto on enintään 10.000 euroa, myyjä ei arvonlisäverolain 3 §:n mukaan ole arvonlisäverovelvollinen. Alaraja koskee paitsi yksityisiä toiminimiä myös yhtiöitä sekä yhteisöjä. Sen sijaan ulkomaiset yritykset, joilla ei ole kiinteää toimipaikkaa Suomessa, sekä kunnat ja kuntayhtymät ovat verovelvollisia, vaikka tilikauden liikevaihto jäisikin euromääräisen rajan alle. (Äärilä ym. 2017, 48.)

### **2.2.1 Arvonlisäverokannat**

Suomen yleinen arvonlisäverokanta on tällä hetkellä 24 prosenttia, mikä käsittää useimmat tavarat ja palvelut sekä maahantuonnin. Yleisen arvonlisäverokannan lisäksi on kaksi alennettua verokantaa: 10 ja 14 prosenttia. 14 % verokantaan kuuluvat elintarvikkeet, rehut ja ravintola- ja ateriapalvelut. Tässä yhteydessä on huomattava, että alennettua verokantaa ei sovelleta alkoholijuomiin eikä tupakkatuotteisiin. Toinen alennettu verokanta (10 %) koskee kirjoja, lääkkeitä, liikuntapalveluita, elokuvanäytöksiä, kulttuuri- ja viihdetilaisuuksia, henkilökuljetuksia, majoituspalveluita, televisio- ja yleisradiotoiminnasta saatuja korvauksia sekä vähintään kuukauden ajaksi tilattuja sanoma- ja aikakauslehtiä. (Verohallinto 2019a, viitattu 23.7.2019, Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 34 §.)

Alennettujen verokantojen käyttöä perustellaan yleisesti tulonjaollisista, ympäristöllisistä, terveydellisistä ja kulttuurillisista syistä. Edellä mainittujen verokantojen lisäksi on olemassa ns. nollaverokanta, jolla tarkoitetaan verottomiksi säädettyjen tavaroiden ja palveluiden myyntiä, esimerkiksi vesialusten myynti, vuokraus ja rahtaus sekä jäsenlehtien ja mainosten veroton myynti yleishyödyllisille yhteisöille. Myös tavarantoiminnan vienti EU-alueen ulkopuolelle on arvonlisäverotonta. Näissä tapauksissa ostojen arvonlisävero voidaan vähentää normaalisti veronalaisten myyntien arvonlisäverosta (Verohallinto 2019a, viitattu 23.7.2019).

### **2.2.2 Arvonlisäverosta vapaa toiminta**

Arvonlisäverolaissa on erikseen määritelty arvonlisäverosta vapautetut toiminnot. Tällaisia ovat esimerkiksi terveyden- ja sairaanhoito (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 34 §). Verottomuuden edellytys on se, että palvelun tuottajana on terveydenhuollon ammattihenkilö ja annettava palvelu on nimenomaan terveyden ja sairaanhoitoa. Myös sosiaalihuolto, yleissivistävä ja ammatillinen koulutus, korkeakouluopetus ja taiteen perusopetus sekä rahoitus- ja vakuutuspalvelut on määritelty arvonlisäverottomiksi palveluiksi. Näiden lisäksi tietyt esiintymispalkkiot, tekijänoikeudet ja eräät muut tavarat ja palvelut kuten esimerkiksi arpajaiset on määritelty arvonlisäverottomiksi. Postin yleispalvelut ovat arvonlisäverottomia, mutta erikseen sovitut ja neuvotellut palvelut ovat arvonlisäverollisia (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 33b §).

Kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myynti sekä muu luovutus, joista esimerkkinä vuokraus tai osakkeen hallintaoikeuden luovutus on myös määritelty arvonlisäverottomiksi. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 27 §). Samoin sähkö, kaasu, lämpö, vesi ja muu vastaava hyödyke ovat verottomia, mikäli niiden luovutus tapahtuu verottoman käyttöoikeuden luovutuksessa (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 27 §). Vaikka kiinteistönluovutus sinänsä on verotonta, kiinteistöön pysyvästi asennettujen koneiden ja laitteiden vuokraus on verollista. Myös esimerkiksi hotellit ja leirintäalueet sekä muu majoitustoiminta ovat verollisia kuten myös kokous-, näyttely- ja urheilutilojen vuokraus. Paikoitusalueen vuokrauksesta on maksettava arvonlisävero. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 29 §.) Poikkeuksena verollisuudesta on huoneenvuokrauksen yhteydessä tapahtuva paikoitusalan vuokraus, kun kiinteistö ja pysäköintipaikan vuokraus liittyy kiinteästi asunnon vuokraukseen (KHO:2019:95, EUT C-173/88).

### **2.3 Vapaaehtoinen hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi**

Tietyissä tapauksissa on kannattavaa hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, vaikka kyseinen toiminta olisi arvonlisäverotonta (Verohallinto 2019b, viitattu 26.9.2019). Vapaaehtoisen arvonlisäverovelvollisuuden edellytykset ovat samat kuin verollisuuden pääsäännössä eli toiminta on itsenäistä, ulospäin suuntautunutta ja jatkuvaa. Tämän lisäksi toimintaa harjoitetaan ansiotarkoituksessa sekä siihen sisältyy riski. Pääsääntöisesti verovelvollisuus alkaa hakeutumispäivästä ja tästä ovat poikkeuksena vain tietyt rakentamispalvelut, jolloin verovelvollisuutta voi hakea taannehtivasti kuuden kuukauden sisällä rakennelman käyttöönotosta. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 106 §).

Esimerkkinä vapaaehtoisesta hakeutumisesta on pienimuotoinen liiketoiminta, jonka liikevaihto on alle 10 000 euroa tilikauden aikana. Tällaista liiketoimintaa on esimerkiksi tilaisuuksien järjestäminen. Hakeutumisen jälkeen hakija voi vähentää ostojen arvonlisävero myyntien arvonlisäverosta. Muita esimerkkejä ovat yleishyödylliset yhteisöt ja uskonnolliset yhdyskunnat, sokeat henkilöt ja vaikeavammaiset yrittäjät. (Verohallinto 2014, 80.)

Arvonlisäverolain 30 §:n mukaan tietyissä tapauksissa myös kiinteistönluovutuksista voidaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Näissä tapauksissa verovelvollisuus koskee vain hakemuksessa mainittua kiinteistöä tai sen osaa. Verovelvollisuuden edellytyksenä on, että kiinteistöä käytetään

jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan ja että liiketoiminnasta on jo hakeuduttu verovelvolliseksi. Aihetta käsitellään tarkemmin luvussa 4.

## **2.4 Rakentamispalveluiden käännetty arvonlisäverovelvollisuus**

Arvonlisäverotuksen pääperiaatteena on, että veron tilittää myyjä. Jos tilittäjänä on ostaja, puhutaan käännetystä arvonlisäverovelvollisuudesta. Tällaisia tilanteita ovat muun muassa tavaroiden maahantuonti, sijoituskullan myynti sekä rakentamispalvelut. (Ääriä ym. 2017, 46.)

Rakentamispalveluiden käännetty verovelvollisuus pohjautuu hallituksen esitykseen (HE 21/2010) ja se astui voimaan 1.4.2011. Muutoksen tarkoituksena oli estää harmaa talous, sillä ennen muutoksen toimeenpanoa oli mahdollista, että aliurakoitsijat veloittivat arvonlisäveron omilta alihankkijoiltaan mutta eivät tilittäneet sitä valtiolle. Muutoksen voimaantulon jälkeen aliurakoitsijat laskuttavat tilaajaa ilman arvonlisäveroa ja rakentamispalvelun tilaaja tilittää veron aliurakoitsijan laskun perusteella valtiolle. Laskuun on merkittävä ostajan arvonlisäverotunniste ja maininta ”Käännetty verovelvollisuus”. Lisäksi on suositeltavaa merkitä viittaus AVL 8 c §:ään tai EU direktiivin 2006/112/EY artiklaan 199. (Verohallinto 2019c, viitattu 21.10.2019.)

Käännettyä arvonlisäveroa on sovellettava aina, kun kyseessä on rakennuspalvelu ja ostaja muutoin kuin satunnaisesti myy rakennuspalveluita tai vuokraa työntekijöitä rakentamispalveluita varten. Molempien ehtojen tulee täytyä samanaikaisesti. Tyypillisesti ostajana on rakennusliike ja myyjänä aliurakoitsija. Rakentamispalveluiden täytyy kohdistua maapohja- ja perustustöihin, rakentamiseen liittyviin töihin sekä rakennuskoneiden vuokraamiseen, siivoukseen ja työntekijöiden vuokraukseen. (Verohallinto 2019c, viitattu 21.10.2019.)

### 3 KIINTEISTÖYHTIÖT

Kiinteistön määritelmä vaihtelee sen mukaan, puhutaanko siviili- vai arvonlisäverolainsäädännöstä. Siviililainsäädännössä kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista maa-aluetta, joka on merkittävä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöön voi kuulua myös osuuksia vesialueisiin sekä rasiteoikeuksia, joista yleisin lienee tienkäyttöoikeus. Maan käyttötarkoitus vaihtelee maa- ja/tai metsätalouden sekä rakennusmaan välillä. Kiinteistö voi myös koostua yhdestä tai useammasta erillisestä alueesta eli palstasta. Kiinteistön alueella olevat rakennukset, kiinteät laitteet sekä puut ja pensaat lasketaan kuuluvaksi kiinteistöön. (Kiinteistömuodostamislaki 554/1995 1:2 §.)

Arvonlisäverolain 28 §:ssä aiemmin ollut kiinteistön määritelmä poistettiin vuoden 2017 alusta. Sen sijaan arvonlisäverolaissa viitataan EU:n arvonlisäverodirektiivin (2006/112/EY) täytäntöönpanoasetukseen 282/2011 13 b artiklaan. Sen mukaan kiinteänä omaisuutena pidetään tiettyä maa-alaa, johon voi olla omistus- ja hallintaoikeus. Toisaalta kiinteänä omaisuutena pidetään myös rakennusta tai rakennelmaa, jonka purkaminen tai siirtäminen ei ole välttämättä mahdollista. Lisäksi rakennukseen tai rakennelmaan kiinteästi liittyvät osat, kuten esimerkiksi ovet, ikkunat, katot, portaikot ja hissit, joita ilman rakennus olisi puuteellinen, kuuluvat kiinteistöön. Samoin sellaiset pysyvästi asennetut laitteet, osat tai koneet, joiden poistaminen tuhoaisi tai muuttaisi rakennusta, kuuluvat kiinteistöön. Asuinrakennuksissa kiinteistöön kuuluvat myös liedet, pakastimet ja jääkaapit. (Verohallinto 2019d, viitattu 23.9.2019.)

Kiinteistöyhtiöllä tarkoitetaan kiinteistöalalla toimivaa yhtiömuotoa, joita on kolmenlaisia: tavalliset kiinteistöyhtiöt, keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt. Kiinteistöyhtiöllä ei välttämättä ole muuta toimintaa kuin kiinteistöomistus ja ne eroavat toisistaan esimerkiksi kirjanpidon, sovellettavan oikeuden ja verotuksen perusteella. (Suulamo 2013, 13.) Kiinteistöluovutuksesta arvonlisäverovelvolliset kiinteistöyhteisöt ovat kirjanpitovelvollisia, mikä tarkoittaa, että näiden yhtiöiden on noudatettava kirjanpidossaan kirjanpitolain säännöksiä sekä arvonlisäverolain ja Verohallinnon päätöksiä ja ohjeita (Kallio, Korpelainen & Ojala 2019, luku 7.1). Aiheesta tarkemmin luvussa 4.

### **3.1 Tavallinen kiinteistöyhtiö**

Tavallisesta eli ei-keskinäisestä kiinteistöyhtiöstä puhutaan silloin, kun osakeomistus ei oikeuta hallitsemaan jotain tiettyä kiinteistön osaa tai huoneistoa. Osakkailla ei näin ollen ole oikeutta kiinteistön vuokratuloihin eivätkä he myöskään maksa yhtiövastiketta vaan yhtiön tulot muodostuivat pelkästään vuokralaisilta perityistä vuokrista. (Heinonen 2017, 23.) Jos kiinteistöyhtiön osakas haluaa käyttää yhtiön omistamia tiloja, hän joutuu maksamaan vuokraa näistä tiloista yhtiölle. Osakkaiden tuotot muodostuvat yhtiön mahdollisesti maksamista osingoista, joita verotetaan osinkoverotuksen mukaisesti (Suulamo 2013, 14). Esimerkkejä tavallisista kiinteistöyhtiöistä ovat teollisuus-, liike- ja toimistotiloja vuokraavat yhtiöt.

Tavallisiin kiinteistöyhtiöihin sovelletaan osakeyhtiölakia toisin kuin keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin ja asunto-osakeyhtiöihin (Heinonen 2017, 23). Osakeyhtiölain mukaan tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on erillinen oikeushenkilö, jolla on tietyt oikeudet ja velvollisuudet. Kirjanpitoa säätelee kirjanpitolaki 1336/1997 sekä kirjanpitoasetus 1339/1997. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön on laadittava tilinpäätös, joka koostuu tuloslaskelmasta, taseesta sekä taseen liitetiedoista, joihin liitetään toiminta- ja tilintarkastuskertomukset. Tilinpäätös ja toimintakertomus on allekirjoitettava hallituksen ja toimitusjohtajan toimesta ja se on rekisteröitävä kaupparekisteriin. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 8. luku.) Tavalliset kiinteistöyhtiöt on rajattu tämän opinnäytetyön ulkopuolelle.

### **3.2 Keskinäinen kiinteistöyhtiö**

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita ainakin yhtä rakennusta tai sen osaa. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa tavallisesta siinä, että keskinäisessä yhtiössä osakkeet tuottavat oikeuden hallita jotain tiettyä huoneistoa tai jotain muuta osaa kiinteistöstä esimerkiksi piha-aluetta. Osakkaiden velvollisuutena on maksaa yhtiövastiketta, jolla yhtiö kerää varoja kulujen kattamiseen (Heinonen 2017, 22). Lisäksi keskinäinen kiinteistöyhtiö eroaa asunto-osakeyhtiöstä siten, että keskinäisessä kiinteistöyhtiössä ei tarvitse olla lainkaan asuntoja, vaan kiinteistö voi olla kokonaan esimerkiksi liike- tai toimistokäytössä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 28:2 §.)

Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaalla on siten oikeus hallita tiettyä huoneistoa. Mikäli osakas vuokraa hallitsemansa tilat tai huoneiston, hän saa vuokratulot itselleen. Arvonlisäverotuksessa katsotaan, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö luovuttaa käyttöoikeuden osakkaalle ja saa siitä korvauksena vastikkeen. Vastikkeen määrän ja perusteet määrätään yhtiöjärjestyksessä ja sen suuruuden päättää yhtiökokous. (Asunto-osakeyhtiölaki 28 luku 2 §.)

Keskinäiseen kiinteistöyhtiöön voidaan soveltaa joko osakeyhtiölakia tai asunto-osakeyhtiölakia. Mikäli yhtiö on perustettu ennen 1.1.1992, voidaan asunto-osakeyhtiölakia soveltaa, vain jos siitä on maininta yhtiöjärjestyksessä (Suulamo 2013, 15). Kiinteistöyhtiölle voidaan valita toimitusjohtaja, mutta se ei ole pakollista. Sen sijaan yhtiöllä on oltava hallitus. Suurinta päätösvaltaa käyttävät osakkaat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous tulee järjestää kuuden kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä. Myös keskinäisen kiinteistöyhtiön kirjanpitoa säätelee kirjanpitolaki 1336/1997 sekä kirjanpitoasetus 1339/1997. Keskinäisen kiinteistöyhtiön tilinpäätöstä ei tarvitse rekisteröidä kaupparekisteriin. (Asunto-osakeyhtiölaki 28 luku 2 §.) Keskinäisen yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, joten yhtiövastikkeita kerätään yleensä vain saman verran kuin yhtiöllä on kuluja toiminnastaan. Mikäli ylimääräistä tuloa on syntynyt, ne käsitellään tilinpäätöksessä sallittujen järjestelykeinojen avulla. (Heinonen 2017, 61.)

### **3.3 Asunto-osakeyhtiö**

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on yhtiöjärjestyksen mukaisesti omistaa ja hallita sellaista kiinteistöä, jonka huoneistojen pinta-alasta yli puolet on asuinhuoneistoja. Kiinteistössä voi siis olla myös yritys- ja toimistohuoneistoja. Jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa antaa oikeuden hallita jotain tiettyä huoneistoa tai osaa rakennuksesta. (Suulamo 2013, 14.) Itse asiassa asunto-osakeyhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, mutta erona on asuinhuoneiston määrä kiinteistössä.

Asunto-osakeyhtiön osakkaat maksavat yhtiölle vastiketta hallitsemastaan huoneistosta ja toisaalta saavat pitää itsellään mahdolliset vuokratulot. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa sääntelee asunto-osakeyhtiölaki. (Suulamo 2013, 14.) Myöskään asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, joten yhtiövastikkeita kerätään yleensä vain saman verran kuin yhtiöllä on kuluja toiminnastaan. (Heinonen 2017, 61.)

Kuten muiden yhtiöiden kirjanpitoa, myös asunto-osakeyhtiön kirjanpitoa säätelee kirjanpitolaki 1336/1997 sekä kirjanpitoasetus 1339/1997. Näiden lisäksi asunto-osakeyhtiöissä toiminnan luonteen vuoksi sovelletaan myös erityisiä tilinpäätöstä ja toimintakertomusta täydentäviä säädöksiä. (Suulamo 2013, 17.)



## 4 KIINTEISTÖYHTIÖIDEN ARVONLISÄVEROKÄSITTELY JA KIRJANPITO

Muiden osakeyhtiöiden lailla myös kiinteistöyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336 1 §). Kirjanpitojärjestelmät koostuvat tositteista, osakirjanpidosta, päiväkirjasta, pääkirjasta sekä tilinpäätöksestä, joka sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen (Heinonen 2017, 25). Arvonlisäverolaissa (2 luku 2 §) on lisäksi säädetty, että kirjanpito täytyy järjestää niin, että eri liiketapahtumat ovat selkeästi tarkastettavissa. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että eri verokantoja (24 %, 14 % ja 10 %) sisältävät myynnit ja ostot täytyy kirjata eri tileille. Lisäksi kuukausittaiset tilitykset edellyttävät, että tilikirjaukset käsitellään ajantasaisesti (Suulamo 2013, 33). Kirjanpidon tileistä muodostuvaa kokonaisuutta sanotaan tililuetteloksi tai tilikartaksi (Heinonen 2017, 31).

Kirjanpitolautakunnan ohjeen (2017, 4.2.2) mukaisesti arvonlisäveron ajallisen kohdistamisen pääsääntönä on, että myyntien arvonlisävero suoritetaan siltä kuukaudelta, jolloin tavara tai palvelu on toimitettu asiakkaalle. Vastaavasti ostojen arvonlisävero vähennetään siltä kuukaudelta, kun tavara tai palvelu on vastaanotettu.

Kiinteistöyhtiöiden osakirjanpitoja ovat yleisesti huoneistokohtaiset vastike- ja vuokrakirjanpidot (vastike- ja vuokrareskontrat), lainakirjanpidot (lainareskontra), ostokirjanpito (ostoreskontra) sekä maksuliikennekirjanpito. Seurannan ja valvonnan kannalta on tärkeää, että esimerkiksi vastikkeiden, vuokrien ja muiden maksujen valvonta on reaaliaikaista. Näin voidaan nopeasti reagoida vuokrien ja vastikkeiden laiminlyönteihin. Viitenumeroiden käyttö helpottaa ja nopeuttaa seurantaa. (Heinonen 2017, 26-27.)

Varsinaisessa kirjanpidossa eli pääkirjanpidossa kirjaukset esitetään aika- ja asiajärjestyksessä. Tositenumerojärjestyksessä olevia kirjauksia kutsutaan päiväkirjaksi ja nämä toteuttavat aikajärjestyksivaatimuksen. Kirjauksista pitää ilmetä, mille kirjanpidon tilille kirjaukset on tehty. Pääkirjassa kirjaukset esitetään tileittäin, eli kunkin tilin alla näkyy kaikki tilille tehdyt kirjaukset. Tämä kirjaustapa toteuttaa asiajärjestyksivaatimuksen. (Heinonen 2017, 27.)

Tilinpäätöksellä tarkoitetaan juoksevasta kirjanpidosta laadittua yhteenvetoa koko tilikauden tapahtumista. Kiinteistöyhtiöiden tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja tilinpäätöksen liitetiedot sekä luettelon käytetyistä kirjanpitokirjoista, tositelajeista sekä

säilytystavoista ja ajasta. Tilinpäätöksen allekirjoittaa kiinteistöyhtiön johto. Nämä asiakirjat ovat julkisia ja vastaavasti tase-erittelyt eivät ole julkisia asiakirjoja. (Heinonen 2017, 28-29.)

Jos kiinteistöyhtiön oma henkilökunta suorittaa kiinteistönhallintapalveluita, voi kiinteistöyhtiö joutua maksamaan näistä palveluista kiinteistönhallintapalveluiden oman käytön arvonisäveroa. Tällaisia palveluita ovat muun muassa rakennus- ja korjaustyöt, siivous sekä talonmiehen tehtävät. Veroa joutuu maksamaan, mikäli oman henkilökunnan palkkakustannukset sivukuluineen ovat yli 50.000 euroa tilikauden aikana. (Heinonen 2017, 188.) Aiheen tarkempi käsittely on rajattu pois opinnäytetyöstä.

#### **4.1 Kiinteistön hakeutuminen arvonlisävelvolliseksi**

Vaikka arvonlisäverolain 27 §:ssä määrätään kiinteistön luovutuksen olevan oletusarvoisesti arvonlisäverotonta, voidaan siitä määrättyjen edellytysten täytyessä hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Verovelvollisuuden ansiosta kiinteistön omistaja tai osakas voi vähentää kiinteistöön hankittujen tavaroiden ja palvelujen arvonlisäveron siltä osin, kun nämä kohdistuvat verollisena luovutettuihin tiloihin. Verovelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun hakemus on saapunut verohallintoon. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 27 §.)

Vapaaehtoista arvonlisäverovelvollisuutta voi hakea keskinäinen kiinteistöyhtiö, kiinteistön omistaja, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakas tai näiden vuokralainen. Hakeutumisen edellytyksenä on, että verolliseksi haettavassa tilassa harjoitetaan jatkuvaluonteisesti osakkaan kyseessä ollen kokonaan ja vuokralaisen kyseessä ollen ainakin osittain arvonlisäverollista liiketoimintaa. Kiinteistön osalta on haettava arvonlisäverollisuutta aina erikseen, vaikka liikkeenharjoittaja olisi jo liiketoiminnastaan verovelvollinen. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 30 §.) On huomioitava, että kiinteistöyhtiö ei voi yksipuolisesti muuttaa vuokraa arvonlisäverolliseksi ilman vuokralaisen suostumusta, vaan asiasta on aina sovittava vuokralaisen kanssa (Heinonen 2017, 197).

Kun huoneiston tai muun tilan luovuttaja on hakeutunut verovelvolliseksi vuokraustoiminnastaan, vuokralainen voi vähentää maksamansa vuokran sisältämän arvonlisäveron omassa arvonlisäverotuksessaan. Vähennysoikeutta ei ole, jos kyseisen tilan luovuttaja ei ole hakeutunut

arvonlisäverovelvolliseksi, vaikka olisikin laskuttanut vuokran arvonlisäverollisena (KHO 2002 T 1550).

Jotta ensimmäisen luovuttajan verovelvollisuus pysyy voimassa, on luovutuksen saajan hakeuduttava puolestaan verovelvolliseksi, mikäli tämä siirtää luovutuksen edelleen. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 30 §.) Verohallinnon ohje A59/200/2017 määrää, että jos kyseinen liiketila jää jossain vaiheessa tyhjilleen, katsotaan sen edelleen olevan vähennyskelpoisessa käytössä, jos ei ole syytä odottaa, että tilan tuleva käyttö on vähennyskelpotonta.

Esimerkkinä voidaan mainita tapaus, jossa yhtiö omistaa kiinteistön, jossa on kolme huoneistoa. Yksi huoneisto vuokrataan tilitoimistolle, yksi vientiä harjoittavalle yritykselle ja yksi asuinhuoneistoksi. Tilitoimiston toiminta oikeuttaa arvonlisäverovähennykseen ja vientiä harjoittava yritys on oikeutettu arvonlisäveron palautukseen. Näiden osalta voidaan hakeutua vuokraustoiminnasta arvonlisävelvolliseksi. Sen sijaan asuinhuoneistoa ei käytetä arvonlisäverolliseen toimintaan. Kahdesta ensimmäisestä voidaan vähentää ostojen arvonlisävero ja asuinhuoneiston kulujen arvonlisäverot jäävät rasittamaan huoneiston omistajaa tai haltijaa. Myöskään asuinhuoneiston vuokralaisella ei ole mahdollisuutta vähentää arvonlisäveroja omista kuluistaan.

Arvonlisäverolain 29 §:ssä on säädetty kiinteästi asennettujen koneiden ja laitteiden vuokrauksen arvonlisäverovelvollisuudesta. Vuokranantajan on hakeuduttava erikseen tällaisten koneiden ja laitteiden vuokrauksesta verovelvolliseksi, jos arvonlisäverolain mukainen vähäisen liiketoiminnan raja ylittyy. Verolliseksi hakeutuminen ei riipu siitä, onko vuokralainen arvonlisäverovelvollinen tai ei.

Vapaaehtoisen arvonlisäverovelvollisuuden edellytykset lakkaavat, kun hakeutumisen edellytykset ovat lakanneet. Tämä tarkoittaa sitä, että pelkästään omasta tahdosta tiloja ei voi muuttaa takaisin arvonlisäverottomiksi. Hakeutumisen edellytyksiä ei enää ole, kun vuokralainen vaihtuu ja uusi vuokralainen ei harjoita arvonlisäverollista toimintaa, kiinteistön omistaja myy kyseisen kiinteistön, keskinäisen kiinteistön osakas myy osakkeensa tai kiinteistön loppukäyttäjää ottaa kiinteistön arvonlisäverottomaan käyttöön. (Sulamo 2013, 31.)

## 4.2 Hyötymallit

Ennen arvonlisäverolliseksi hakeutumista on kiinteistöyhtiön päätettävä, miten arvonlisäverovelvollisuudesta syntyvä hyöty jaetaan. Hyödyn jakaminen voidaan tehdä joko hyöty osakkaalle tai hyöty yhtiölle periaatteella. Asuntoyhtiöt käyttävät yleensä hyöty osakkaalle -mallia (Heinonen 2017, 192-193.) Keskinäisen kiinteistöyhtiön hakeutuessa arvonlisäverovelvolliseksi tulee määräykset arvonlisäverovastikkeesta ja sen määräytymisperusteista sisällyttää yhtiöjärjestykseen. Nämä laskentaperiaatteet vaikuttavat siihen, miten hyöty arvonlisäverovelvollisuudesta kanavoidaan osakkeenomistajille. Hyötymallin valinta vaikuttaa verollisen huoneiston vastikkeen määrään sekä hakeutumisen taloudellisen kannattavuuden arviointiin. (Kallio ym. 2019, kpl 8.1.)

Hyöty osakkaalle -mallissa hoitovastike peritään sekä verollisilta että verottomilta osakkailta saman suuruisena. Verollisen osakkaan hoitovastikkeeseen sisältyy kuitenkin arvonlisävero, jonka osakas voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään. Koska verollisilta osakkailta perittävä hoitovastike jää arvonlisäveron verran vajaaksi, peritään verollisilta osakkailta niin sanottua hoitotalouden arvonlisäverovastiketta. Arvonlisäverovastikkeen määrä lasketaan huoneistoon kohdistuvan suoritettavan ja vähennettävän arvonlisäveron erotuksena kerrottuna käytetyllä verokannalla. Arvonlisäverottomille osakkaille ei saa tulla ylimääräisiä kustannuksia arvonlisäverollisuuden vuoksi. (Heinonen 2017, 193-194.) Alla olevassa taulukossa on esimerkkilaskelma arvonlisäverolaskelmasta ja hyödystä osakkaalle (Kallio ym. 2019, kpl 8.1.1).

TAULUKKO 1. Hyöty osakkaalle -malli (Kallio ym. 2019, kpl 8.1.1)

	<b>Huoneisto A arvonlisäverollinen</b>	<b>Huoneisto B veroton</b>
Hoitovastike	300,00 euroa	300,00 euroa
Alv-vastike	10,80 euroa	–
Yhteensä	310,80 euroa	300,00 euroa
Osakas vähentää alv:n	–60,15 euroa	–
Osakkaan nettovastike	250,65 euroa	300,00 euroa

Hyöty yhtiölle -mallissa hyödyn saa yhtiö ja siten kaikki yhtiön osakkaat huoneistojen käyttötarkoituksesta riippumatta. Arvonlisäverovastikkeen määrä lasketaan hoito-, pääoma- tai muusta perusvastikkeesta kerrottuna yleisellä arvonlisäveroprosentilla. (Heinonen 2017, 194.)

Alla olevassa esimerkkilaskelmassa huoneiston A osakas maksaa hoitovastikkeen lisäksi arvonlisäverovastikkeen, joka lasketaan hoitovastikkeesta  $275,33 \text{ euroa} \times 24 \% = 66,08 \text{ euroa}$  (Kallio ym. 2019, kpl 8.1.1).

TAULUKKO 2. Hyöty yhtiölle -malli (Kallio ym. 2019, kpl 8.1.1)

	<b>Huoneisto A arvonlisäverollinen</b>	<b>Huoneisto B veroton</b>
Hoitovastike	275,33 euroa	275,33 euroa
Alv-vastike	66,08 euroa	–
Yhteensä	341,41 euroa	275,33 euroa
Osakas vähentää alv:n	–66,08 euroa	–
	<u>275,33 euroa</u>	<u>275,33 euroa</u>

Arvonlisävastikkeista laaditaan tilikauden lopussa asianmukaiset vastikelaskelmat, jotta vastikkeiden käyttö ja määrittelyn oikeellisuus saadaan selville. Jos vastikkeille on kertynyt yli- tai alijäämää, nämä otetaan huomioon tulevien tilikausien vastikkeiden määrittelyssä. Näin on toimittava, jotta kaikkia osakkaita kohdellaan yhdenvertaisesti ja toisaalta asiasta voidaan säätää myös yhtiöjärjestyksessä. (Kallio ym. 2019, kpl 8.1.)

### 4.3 Brutto- ja nettomenettely

KILAn yleisohjeessa arvonlisäveron kirjaamisesta (kpl 3.2) mainitaan, että kirjattaessa suoritettavaa tai vähennettävää arvonlisäveroa voidaan soveltaa joko brutto- tai nettokirjausta. Molemmat kirjaustavat antavat saman tuloksen tuloslaskelman tuotoista ja kuluista ja molempia kirjausmenetelmiä voidaan käyttää rinnakkain esimerkiksi niin, että myynnit ja ostot käsitellään nettomääräisinä ja niihin kohdistuvat alennukset käsitellään bruttomääräisinä. (Kirjanpitolausunto 2017, 3-4.)

Arvonlisäverotus pohjautuu vero verosta -periaatteelle, eli verovelvollinen voi vähentää myynteihin sisältyvistä arvonlisäveroista ostojen yhteydessä maksetut arvonlisäverot. Tästä johtuen veron kirjausten pääsääntönä pidetään nettokirjausperiaatetta. Nettokirjausmenettelyssä myynti- ja ostohintojen verot käsitellään liiketapahtumakohtaisesti ja kirjataan itsenäisesti omina kirjanpitolivienteinään. Pääsäännöstä poiketen voidaan arvonlisävero kirjata myös bruttokirjausmenettelyä käyttäen, jolloin ostojen ja myyntien arvonlisäverot oikaistaan kuukauden

lopussa omille tileilleen. Kerran valittua kirjaamistapaa tulee aina noudattaa kunkin kirjanpidon tilin kohdalla. Kirjaustavan valintaan vaikuttavat muun muassa yrityksen koko, kirjausjärjestelmä, tilikartan rakenne, rinnakkaistilien määrä, arvonlisäveronkirjausten nopeus ja luotettavuus sekä eri verokantojen liiketapahtumien määrä. (Äärilä ym. 2017, 789.)

Bruttokirjausmenettelyssä ostoihin ja myynteihin sisältyvät arvonlisäverot kirjataan bruttomääräisinä tulo- ja menotileille. Arvonlisävero vähennetään kuukausittain myyntien ja ostojen oikaisuerinä ja siirretään myyntien arvonlisäveroveloksi ja ostojen arvonlisäverosaataviksi. Nettokirjausmenettelyssä ostojen ja myyntien arvonlisäveroa ei kirjata tulo- ja menotileille, vaan ne kirjataan suoraan rahoitustapahtumana arvonlisäverovelka tai -saamisten tileille. (Äärilä ym. 2017, 789-790.)

#### **4.4 Eri kirjaamisperusteet**

Juokseva kirjanpito voi olla maksu-, lasku- tai suoriteperusteinen. Tilinpäätös on kuitenkin aina laadittava suoriteperusteisesti. Maksuperusteinen kirjaus tehdään vasta sitten, kun maksu näkyy pankkitilillä. Suoriteperusteinen kirjaus puolestaan kirjataan kirjanpitoon sen mukaisesti, miten tavara tai palvelu on vastaanotettu riippumatta siitä, milloin se maksetaan. Suoriteperusteisessa kirjanpidossa kirjaukset tehdään joko saamis- tai velkatileille, joista ne kirjataan pois, kun lopullinen maksu on suoritettu. Laskuperusteinen kirjaaminen on pitkälti samanlainen kuin suoriteperusteinen, mutta tuote tai palvelu on voitu vastaanottaa ennen laskun päiväystä. (Heinonen 2017, 33-35.)

Kiinteistöyhtiöiden kirjanpidossa kaikkia kolmea tapaa käytetään usein rinnakkain. Esimerkiksi joitakin tapahtumia kirjataan kirjanpitoon suoraan tiliotteelta. Laskuperusteinen kirjanpito hoidetaan ostoreskontran avulla. Maksuperusteinen kirjaamistapa edellyttää tarkempaa tulojen ja menojen seuranta, jotta pysytään selvillä rahoitustilanteesta. (Heinonen 2017, 36.)

Pääsääntönä on, että kirjaukset tulee tehdä suoriteperusteisesti. Maksuperustetta voidaan käyttää, kun liikevaihto on alle 500.000 euroa tilikaudessa, verovelvollinen on maataloutta tai kalastusta harjoittava luonnollinen henkilö tai mikrokokoinen liikkeen- tai ammatinharjoittaja. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 137 §.)

## 4.5 Vähennyskelpoiset menot

Arvonlisäverolain luvun 10 102 § mukaisesti verovelvollisella on oikeus vähentää verollista liiketoimintaansa varten toiselta arvonlisäverovelvolliselta hankkimiensa ostojen arvonlisäveron. Verovelvollisella on oikeus vähentää myös itse maahantuomiensa tavaroiden arvonlisäveron. Suomalaisen myyjän verovelvollisuuden voi tarkistaa osoitteesta [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi). Ostosta on aina oltava tosite, jonka pääsäännön mukaan tulee olla ulkopuolisen antama. Tositteiden sisällöstä on määräykset arvonlisäverolaissa ja tositteet tulee säilyttää 6 vuotta tilikauden päättymisestä. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 102 a §, 209b §.)

Tyypillisiä kiinteistöihin kohdistuvia kiinteistöhoitopalveluita ovat kiinteistöhuolto, siivous, rakennus- ja korjaustyöt, suunnittelu sekä valvonta. Näiden lisäksi tarvitaan talous ja hallintapalveluita (esimerkiksi isännöinti ja kirjanpito). Muita kuluja ovat sähkö-, lämmitys- ja vesikustannukset. Verolliseen käyttöön tulevat kulut voidaan vähentää täysimääräisinä. (Heinonen 2017, 188.)

Kiinteistöön tai sen osaan kohdistuvat verollisina ostettavat energiahyödykkeet, kuten sähkö, kaasu, lämpö tai kylmä ovat arvonlisäverovähennyskelpoisia. Myös silloin, kun nämä hyödykkeet kuuluvat verottomaan vuokraan tai vastikkeeseen, on vuokralaisella oikeus vähentää ne omassa toiminnassaan. Edellytyksenä on, että kiinteistöyhtiö tai vuokranantaja eivät ole hakeutuneet vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvollisiksi ja kiinteistönhaltija antaa selvityksen veloittavan veron määrästä. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 111 a §, 209h §.)

### 4.5.1 Osittain vähennyskelpoiset menot

Osittaisella arvonlisäverovelvollisuudella tarkoitetaan Arvonlisäverolain 117 § mukaan sitä, että verovelvollinen voi vähentää hankkimansa tuotteen tai palvelun arvonlisäverosta vain sen osuuden, mikä tulee arvonlisäverolliseen käyttöön. Arvonlisäverolaissa ei ole tarkkaan määritelty, miten vähennysoikeus jaetaan ja miten osittainen vähennys lasketaan. Tyypillisesti kiinteistöön kohdistuvat kulut jaetaan pinta-alojen perusteella ja ajoneuvojen kulut jaetaan ajettujen kilometrien perusteella (Kallio ym. 2019, kpl 4.4.2).

Mikäli kiinteistöyhtiön oma henkilökunta hoitaa kiinteistöhallintopalveluita, joutuu kiinteistöyhtiö joissakin tilanteissa maksamaan tästä arvonlisäveroa. Tätä määräystä sovelletaan vain arvonlisäverottomiin kiinteistöyhtiöihin, ja veron tarkoituksena on tehdä ulkopuolelta ostetut ja omalla henkilökunnalla tehdyt työt verollisesti samanarvoisiksi. Mikäli kiinteistöyhtiössä on myös arvonlisäverollisia huoneistoa, veroa sovelletaan vain arvonlisäverottomiin huoneistoihin ja yhteisiin tiloihin. (Heinonen 2017, 188.)

Muita osittaisen verovelvollisuuden tilanteita on esimerkiksi kiinteistöyhtiön omistaman edustushuvilan käyttö henkilöstön koulutukseen. Koska edustuskulut eivät ole verovähennyskelpoisia arvonlisäverotuksessa, voidaan huvilan kulut vähentää vain siinä suhteessa, missä kiinteistöä on käytetty henkilöstön koulutukseen. Mikäli edustushuvilaa vuokrataan ulkopuolisille, voidaan myös vuokraukseen kulut vähentää arvonlisäverotuksessa. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 114 §.)

#### **4.5.2 Vähennyskeltottomat menot**

Arvonlisäverolain 4 luvussa on säännöksiä arvonlisäverottomista myynneistä ja niihin liittyvistä hankinnoista. Kiinteistöjen osalta tällaisia hankintoja ovat esimerkiksi kiinteistönvälittäjän palkkiot sekä muut asiantuntijapalkkiot. Arvonlisäverovähennystä ei voi myöskään tehdä silloin, kun kiinteistö on ollut verovelvollisen tai hänen henkilökuntansa asuntona, lastentarhana, harrastustilana tai vapaa-ajanviettopaikkana. Tällaisen tilaan kohdistuvien tavaroiden ja palvelujen hankinnoista ei voi myöskään vähentää arvonlisäveroa. Vähennysoikeuden kannalta ei ole merkitystä, sillä, liittyvätkö nämä yrityskäyttöön vai henkilökunnan yksityiskäyttöön. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 114 §.)

Jos kiinteistöä tai huoneistoa käytetään pelkästään edustustarkoitukseen, sen vastikkeeseen tai vuokraan sisältyvää arvonlisäveroa ei voi myöskään vähentää. Samoin kyseiseen tilaan mahdollisesti tehdyt perusparannusmenot ovat vähennyskeltottomia. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 114 § ja 120 §.)



#### 4.6 Arvonlisäveron laskeminen

Tilitettävä arvonlisävero lasketaan kohdekauden myyntien ja ostojen arvonlisäverojen erotuksesta. Laskelmat tehdään sentin tarkkuudella. Yksittäisen kirjauksen tilitettävä tai vähennettävä arvonlisävero lasketaan verollisesta hinnasta alla olevalla kaavalla. (Verohallinto 2014, kpl 7.4.)

$$\frac{(\text{Verollinen hinta} \times \text{sovellettava verokanta})}{$$
$$(100 + \text{sovellettava verokanta})$$

Verollisten myyntien arvonlisäverojen laskennassa huomioidaan saadut alennukset, hyvitykset sekä muut vastaavat oikaisuerät ja luottotappiot. Jokaisen verokannan myynnit lasketaan erikseen ja lasketaan lopuksi yhteen. Samoin ostojen arvonlisäverojen laskennassa huomioidaan saadut alennukset ja muut oikaisut. Myös eri verokantoja sisältävät ostot lasketaan erikseen ja lasketaan lopuksi yhteen. Tilitettävä vero saadaan laskemalla kauden kaikkien myyntien verot yhteen ja vähentämällä kauden ostojen verot. (Verohallinto 2014, kpl 7.4.)

#### 4.7 Arvonlisäveroilmoitukset ja -tilitykset

Arvonlisävero on niin sanottu oma-aloitteinen vero, mikä tarkoittaa sitä, että maksaja itse laskee, ilmoittaa ja maksaa veron määrän Verohallinnolle. Kausiveroilmoitus annetaan joko kerran kuukaudessa tai neljännesvuosittain riippuen yrityksen liikevaihdosta. Mikäli verokausi on kuukausi, arvonlisävero on ilmoitettava ja maksettava viimeistään verokautta toisena seuraavan kuukauden 12. päivänä. Eli tammikuun verot tulee ilmoittaa ja maksaa 12.3. mennessä. Jos verokausi on neljännesvuosi, on ilmoituksen ja maksun oltava perillä kalenterivuosineljännestä toisena seuraavan kuukauden 12. päivänä eli tammi-maaliskuun arvonlisäverot ilmoitetaan 12.5. mennessä. Nämä määräpäivät koskevat sähköisiä ilmoituksia, paperiset ilmoitukset on oltava perillä verohallinnossa jo 7. päivä. (Verohallinto 2014, kpl 8.3.)

Verohallinto suosittaa sähköisen ilmoituksen käyttöä OmaVero-palvelun kautta. Käytännössä sähköiset ilmoitukset voi lähettää suoraan verohallinnolle esimerkiksi Visma Fivaldi-ohjelmistosta,

kun yrityksen käytössä on ns. TYVI-yhteys viranomaisilmoitusten lähettämistä varten. Lähetyksen onnistumisesta saa kuittauksen välittömästi.

## 5 KIINTEISTÖYHTIÖIDEN TILINPÄÄTÖKSET

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa sanotaan, että kiinteistöyhtiöiden tilinpäätöksessä suoritettava ja vähennettävä arvonlisävero lasketaan yhteen ja taseeseen merkitään niiden erotus. Arvonlisäverovelka kuuluu taseeseen muiden (lyhytaikaisten) velkojen ryhmään ja arvonlisäverosaaminen vastaavasti muiden (lyhytaikaisten) saamisten ryhmään. Tase-erittelyissä tulee taas ilmetä, minkä kuukausien tilitettäviä veroja taseessa esitetty velka tai saaminen on. Tilikauden viimeistä edeltävän kuukauden arvonlisäverovelka ja viimeisen kuukauden arvonlisäverosaatava on esitettävä erillisenä, koska eriä ei niiden syntymisjärjestyksen johdosta voida netottaa, vaan velka on maksettava eräpäivänä ja oikeanmääräisenä. (Kallio ym. 2019, kpl 7.3.1).

Kiinteistöyhtiöiden tuloslaskelmassa arvonlisäverovelvolliset tapahtumat tulisi esittää bruttoperiaatteen mukaisesti niin, että arvonlisäverotukseen liittyvät oikaisuerät esitetään erillisillä riveillä. Kiinteistön tuotoista vähennettävät arvonlisäverot esitetään nimikkeellä Kiinteistöjen tuotoista suoritettava arvonlisävero. Hoitokulujen oikaisuerän nimike on Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero. Mikäli kiinteistössä on verollisia osakastiloja ja verollisia omia tiloja, nämä voidaan vielä eritellä erikseen. (Heinonen 2017, 197.)

Vastikkeiden siirrot rahastoon ja käyttöomaisuuden aktivoinnit esitetään tuloslaskelman oikaisueränä. Tämän tarkoituksena on lisätä tilinpäätöksen informaatioarvoa osakkeenomistajille. Bruttoperiaatteella laaditusta tuloslaskelmasta saadaan usein vastikelaskelmien erät suoraan, jolloin eri tarkoituksiin perittyjen vastikkeiden käyttö ja riittävyys on helpommin selvitettävissä. (Kallio ym. 2019, kpl 8.4.1).

Arvonlisävastikkeiden käytöstä tulee myös laatia vastikelaskelmat, joista selviää seuraavalle tilikaudelle siirtyvät yli- tai alijäämät. Esimerkiksi hoitovastikkeeseen siirtyvät arvonlisävastikkeet esitetään alla esitetyn laskelman mukaisesti. (Heinonen 2017, 197 – 198.)

Alv-vastiketuetot brutto (sis. alv.)

- hoitovastikkeesta suoritettu alv.
  - alv-vastikkeesta suoritettu alv.
  - muut kulut (esim. alv-hallintokulut)
- + verollisiin osakastiloihin kohdistuvista hoitokuluista vähennetty alv.

Tilikauden alv-vastikejäämä

+/- edellisten tilikausien siirtyvä jäämä

Siirtyvä alv-vastikejäämä

Osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain mukaan kiinteistöyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden on laadittava tilinpäätös 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336 3:6 §). Tilinpäätös vahvistetaan yhtiökokouksessa, jonka jälkeen hallituksen ja isännöitsijän on allekirjoitettava se (Heinonen 2017, 41). Tilinpäätösasiakirjoja ovat tuloslaskelma ja tase sekä niiden liitetiedot (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336 3:1 §). Näiden lisäksi asunto-osakeyhtiöiden tulee aina laatia toimintakertomus, joka sisältää talousarviovertailun, vastikerahoituslaskelman sekä mahdollisesti hankerahoituslaskelmat (Asunto-osakeyhtiö laki 10:5 §).

Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösasiakirjoja ei toimiteta patentti- ja rekisterihallitukselle toisin kuin muiden osakeyhtiöiden. Pyynnöstä on kuitenkin aina annettava jäljennös tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilinpäätös ja kirjanpitolomake on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä ja tositteet sekä liikekirjeenvaihto on säilytettävä kuusi vuotta. (Heinonen 2017, 41.)

## 6 KIINTEISTÖ- JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN ARVONLISÄVERO-OPAS

Oppaan toimeksiantajana on oululainen tilitoimisto, jonka asiakkaista pääosa on erilaisia kiinteistöyhtiöitä. Tilitoimisto tarjoaa asiakkailleen erilaisia taloushallinnon palveluita esimerkkinä kirjanpito ja tilinpäätösten laatiminen sekä vuokraustoimintaan liittyviä palveluita kuten vuokrasopimusten hallinta, vuokranvalvonta sekä pysäköintipaikkojen hallinta. Opas löytyy opinnäytetyön liitteenä ja siitä tehdään myös erillinen, saman sisältöinen kappale toimeksiantajan käyttöön.

Opas on toteutettu toimintatutkimuksena, jonka tarkoituksena on etsiä ratkaisuja käytännön ongelmiin. Toimintatutkimukselle on tyypillistä edetä suunnittelusta toimintaan ja toiminnan arvioinnin kautta takaisin suunnitteluun. Tyypillisiä tiedon keruu menetelmiä ovat kysely ja havainnointi.

Oppaan laatiminen lähti liikkeelle tarpeesta tehdä yhtäläiset ohjeet kiinteistöyhtiöiden arvonlisäkäsittelyihin liittyen. Toimeksiantajalla ei ole olemassa yhtenäisiä ohjeita, joten uuden henkilön perehdytys riippuu perehdyttäjän ja perehdytettävän aktiivisuudesta, mikä asettaa uudet työntekijät eriarvoiseen asemaan. Materiaali tehdään sähköiseen muotoon ja luovutetaan pelkästään sähköisesti yrityksen käyttöön. Näin aineistoa on helpompi muokata ja päivittää tulevaisuuden tarpeita ajatellen.

Oppaan kohderyhmänä ovat tilitoimiston nykyiset ja mahdolliset uudet työntekijät ja harjoittelijat. Oppaan sisältö on pyritty pitämään mahdollisimman yksinkertaisena ja pääpaino on kuvilla tekstien sijaan. Tämä esitystapa valittiin siksi, että oppaan haluttiin olevan pikemminkin pikaopas kirjausten tekemiseen kuin varsinainen arvonlisävero-opas. Oppaan toimeksiantaja antoi vapaat kädet oppaan tekemiseen, joten sisältö ja oppaan esitysmuoto ovat opinnäytetyön tekijän suunnittelema. Toimeksiantaja hyödyntää Visma Fivaldi -taloushallinto-ohjelmistoa, joten oppaan esimerkkikirjauksissa hyödynnetään kyseistä ohjelmistoa, mutta ohjeita voi myös soveltaa muihin taloushallinto-ohjelmistoihin.

Oppaan sisältö valittiin teoriaan, havainnointiin ja kyselyihin pohjautuen sekä käytännön työssä eteen tulleiden tilanteiden pohjalta. Varsinaisen työn tekeminen aloitettiin jo puolisen vuotta ennen työn valmistumista, jolloin kerättiin yhteen prosesseja, joihin olisi hyvä saada ohjeistus.

Varsinaisen tietoperustan kerääminen aloitettiin samaan aikaan tutustumalla saatavilla oleviin kirjallisuuteen, lakeihin sekä verohallinnon sivuihin. Näiden perusteella valittiin sopivimmat lähteet ja ryhdyttiin pohtimaan tutkimuskysymyksiä. Käsiteltävien asioiden painopisteet sekä tutkimuskysymykset tarkentuivat työn aloituspalaverin jälkeen.

Tutkimuskysymysten valitsemisen jälkeen aloitettiin teoriaosuuden kirjoittaminen, mikä eteni nopeasti. Samalla aloitettiin oppaan sisällön hahmottaminen ja pohdittiin tarkemmin sen muotoa ja esitystapaa. Toimeksiantajan kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta sovittiin oppaan lopullinen esitystapa ja sisältö. Ohjauspalaverin jälkeen teoriaosuuteen tehtiin lisäyksiä ja muutoksia sekä annettiin ensimmäinen versio oppaasta työtovereiden kommentoitavaksi. Kommenttien jälkeen opas ja raportti viimeisteltiin esitettäväksi esitysseminaarissa. Kokonaisuudessaan prosessi valmistui nopeasti ja haasteellisuudestaan huolimatta oli suoralinjainen toteuttaa, kun sisältö ja teoria oli saatu ratkaistua.

Oppaan alussa olevasta sisällysluettelosta nähdään koko sisältö ja sen avulla haluttua tietoa on helppo etsiä. Oppaan ensimmäisissä luvuissa on selitetty keskeisiä käsitteitä ja esitelty eri kiinteistöyhtiötyypit ja niitä koskeva lainsäädäntö. Tämän jälkeen oppaassa käydään lyhyesti läpi arvonlisäverokäytäntöä, joista esitetään yleinen arvonlisäverovelvollisuus, verottomat kiinteistöluovutukset, arvonlisäverokannat ja laskumerkinnot.

Tämän jälkeen siirrytään varsinaiseen kirjanpitokäsittelyyn ja mukana ovat tililuettelo, brutto- ja nettokäsittely, arvonlisäveronlaskeminen, muutos bruttokäsittelystä nettokäsittelyyn, osittain arvonlisäverolliset kirjaukset ja arvonlisäverottomat kirjaukset. Lisäksi käydään läpi arvonlisäveron ilmoittaminen ja maksaminen. Oppaaseen on valittu käytännön työssä eteen tulleita tilanteita, joten erityistapaukset on jätetty käsittelemättä.

Oppaan kirjoittamisen aikoihin osassa keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä siirryttiin bruttokäsittelystä nettokäsittelyyn, mikä kuvataan myös oppaassa. Ohjelman valmistajan mukaan bruttokäsittelyä kannattaa soveltaa asunto-osakeyhtiöissä sekä sellaisissa kiinteistöyhtiöissä, joissa hyödynnetään kiinteistöhallinto (KIHA) sovellusta. Kiinteistöyhtiöissä voi soveltaa joko brutto- tai nettokäsittelyä.

## 7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Työssä haetaan ensiksi vastausta siihen, miten eri kiinteistöyhtiömuodot eroavat toisistaan arvonlisäverokäsittelyn suhteen. Pääsääntönä tuntuu olevan, että keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat ainakin osittain arvonlisäverovelvollisia ja asunto-osakeyhtiöt arvonlisäverottomia. Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat tyypillisesti toimistotiloja, joissa harjoitetaan arvonlisäverollista toimintaa. Asunto-osakeyhtiöissä voi olla yksittäisiä huoneistoja, jotka on erikseen haettu arvonlisäverovelvollisiksi.

Toisena kysymyksenä tutkitaan, miten arvonlisäverojen käsittely vaikuttaa yrityksen kirjanpitoon. Arvonlisäverovelvollisuus vaikuttaa ensiksi siten, että yrityksellä täytyy olla mahdollisuus eritellä eri verokannoilla olevat myynnit ja ostot erikseen. Tämä yleensä edellyttää sitä, että kirjanpidossa on oltava ainakin neljä erilaista tiliä esimerkiksi ostoille: Ostot 24 %, Ostot 14 %, Ostot 10 % sekä Ostot 0 %. Lisäksi tililuettelossa voi olla tili, jossa ei ole lainkaan verokäsittelyä

Myös osittaisesti arvonlisäverovelvollisten kiinteistöjen on huomioitava, miten arvonlisäverohyödyt jaetaan. Käytännössä tähän on kaksi mallia hyöty osakkaalle ja hyöty yhtiölle mallit. Kumpaa näistä käytetään, riippuu yhtiökokouksen päätöksestä.

Oppaan lähtökohtana on toimeksiantajan tarve saada yhtenäiset ohjeet arvonlisäverojen käsittelyyn. Opinnäytetyö koostuu arvonlisäverotuksen esittelystä ja historiasta sekä kiinteistöyhtiöiden käsitteiden kuvaamisesta ja eri kiinteistöyhtiömuotojen esittelystä. Lisäksi työssä kuvataan arvonlisäveron kirjanpitokäsittelyä aina kirjaamiskäytännöistä, laskumerkinnöistä ja vähennysoikeuksien rajoituksista ilmoittamismenettelyyn saakka.

Opinnäytetyö toteutettiin kvalitatiivisena ja toiminnallisena työnä. Kysymyksiin haettiin vastausta alan kirjallisuudesta ja lainsäädännöstä. Empiirinen osuus suoritettiin työskentelemällä toimeksiantajayrityksessä. Työ pohjautuu opitun teorian soveltamiseen käytännön tehtävissä ja opas sisältää todellisia työssä eteen tulleita esimerkitapauksia.

Oppaassa on tarkoituksellisesti mahdollisimman vähän tekstiä, sillä tarkoituksena oli luoda opas käytännön työtehtävien hoitamiseksi. Tiedot on esitetty luettelomuodossa yksinkertaisuuden

vuoksi. Oppaan kohderyhmänä ovat toimeksiantajan nykyiset ja uudet työntekijät sekä mahdolliset harjoittelijat. Ohjeet kattavat sekä perusasiat että erityistapaukset

Oppaan laatiminen osoittautui haasteelliseksi mutta ehkä juuri haasteellisuutensa vuoksi mielenkiintoiseksi. Haastavinta oli rajata käsiteltävät aiheet sekä työssä oli myös huomioitava käytössä ollut taloushallintojärjestelmä ja sen tarjoamat mahdollisuudet ja rajoitteet. Työn valmistuminen oli nopeaa, kun käsiteltävät asiat ja yksityiskohdat oli saatu rajattua.

Oppaan hyödynnettävyys jatkossa on hyvin pitkälti kiinni siitä, miten sitoutunut toimeksiantaja on sen ylläpitämiseen. Tiedot voivat päivittyä vuosittain ja myös tietokoneohjelmien päivitykset edellyttävät oppaan päivittämistä. Olisi hyvä sopia päivitykseen liittyvistä prosesseista sekä vastuuhenkilöistä.



## 8 POHDINTA

Opinnäytetyön lähtökohtana oli tehdä toimeksiantajalle opas kiinteistöyhtiöiden arvonlisäverokäsittelyä varten. Tavoitteena oli tehostaa uuden työntekijän perehdytystä sekä antaa samalla vanhoille työntekijöille yhtenäiset ohjeet arvonlisäverojen kirjaamiseen. Oppaan valmistuttua nykyinen henkilöstö sai mahdollisuuden tutustua siihen ja arvioida sen sisältöä. Saatujen palautteiden pohjalta opasta pystyttiin muokkaamaan ja täydentämään. Henkilöstön yleinen arviointi oli, että opas on hyödyllinen, mutta sen varsinaista testaamista ei vielä tehty.

Oppaan toteuttamista varten kerättiin tietoa eri lähteistä, esimerkiksi kirjallisuudesta, ajantasaisista laeista, Kirjanpitolautakunnan ja Verohallinnon ohjeista. Lisäksi suurin osa työstä pohjautuu tekemiseen ja havainnointiin sekä keskusteluihin työkavereiden kanssa. Koska opas on toteutettu toimeksiantajan tarpeista lähtien, niin oppaasta on jätetty pois sellaisia kohtia, mitä jossain toisessa kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoa hoitavassa yrityksessä on otettava huomioon. Tällaisia asioita ovat muun muassa omankäytön arvonlisäverotus sekä maahantuonnin arvonlisäverotus.

Työ toteutettiin toiminnallisena ja laadullisena tapaustutkimuksena, jossa hyödynnettiin olemassa olevien lakien lisäksi käytännön työssä eteen tulleita tilanteita ja niihin liittyviä ongelmia. Tämä teki opinnäytetyön tekemisestä haasteellisen ja mielenkiintoisen. Toisaalta aiheen rajaaminen tuotti ongelmia, mutta mielestäni pystyin hyvin rajaamaan ei-relevantit asiat työn ulkopuolelle. Tosin tutkimuskysymykset sekä painopistealueet vaihtelivat työn edetessä.

Työn aikataulu viivästy hieman johtuen lähinnä työkiireistä sekä yksityiselämän kuvioista. Alun perin arvioin, että työ olisi ollut valmiina marraskuun puoliväliin mennessä. Valmistumisen kannalta aikataulun venymisellä ei ollut suurta merkitystä. Työn suunnittelu onnistui hyvin, sillä teoria sisältö pysyi hyvin samanlaisena läpi koko opinnäytetyöprosessin. Oppaan sisältö kattaa kaikki keskeisimmät kirjaukset, joten siinä mielessä olen tyytyväinen lopputulokseen.

Oppaan hyödynnettävyys jatkossa riippuu siitä, miten sitoutunut toimeksiantaja on sen ylläpitämiseen. Tiedot voivat päivittyä vuosittain ja myös tietokoneohjelmien päivitykset edellyttävät oppaan päivittämistä. Olisi hyvä sopia päivitykseen liittyvistä prosesseista sekä vastuuhenkilöistä. Tämän lisäksi oppaan sisältöä olisi syytä pohtia, halutaanko sitä laajentaa

koskemaan muuta arvonlisäverokäsittelyä vai halutaanko tehdä siitä erillinen opas. Sisältö kattaa tällä hetkellä vain keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asuntoyhtiöt, joten pohdittavaksi jää myös tavallisten kiinteistöyhtiöiden osuus.

Arvonlisäverotus on tosi laaja aihe ja siitä on kirjoitettu useita laajoja teoksia. Koska työ pohjautui olemassa oleviin tilanteisiin, oppaaseen otettiin mukaan vain kiinteistöjen arvonlisäverotukseen liittyvät asiat. Työssä jäi siis käsittelemättä useita arvonlisäverotuksen erityispiirteitä esimerkiksi maahantuontiin ja henkilöstöasioihin liittyen. Opinnäytetyössäni jäi myös käsittelemättä tarkemmin rakentamispalveluiden arvonlisäverotus, mutta aiheesta on olemassa lukuisia opinnäytetöitä. Mahdollisena uutena opinnäytetyön aiheena voisi olla majoituspalveluiden arvonlisäverollisuuden. Tämä lähinnä siksi, että niin kutsutut Airbnb-majoitukset kasvattavat suosiotaan ja joiden vuokraajien kohdalla tämä on jo ammattimaista toimintaa.

## LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Heinonen, M. 2017. Taloyhtiön talous Oppikirja isännöitsijälle. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Juanto, L., Punavaara, A. & Saukko, P. 2018. Arvonlisäverotus ja muu kulutusverotus. Helsinki: Alma Talent Oy.

Kallio, M., Korpelainen, T. & Ojala, M. 2019. Kiinteistöjen arvonlisäverotus (online-julkaisu). Helsinki: ST-Akatemia Oy.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.

Kirjanpitolautakunta 2017. Yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta.

Nieminen, A., Anttila, R., Äärilä, L., Jokinen, M. & Pikkujämsä, M. 2019. Arvonlisäverotus. Helsinki: Alma Talent Oy.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.

Suulamo, A. 2013. Kiinteistöyhtiön arvonlisäverotus. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Verohallinto. 2014. Arvonlisäverovelvollisen opas.

Verohallinto 2019a. Arvonlisäveroprosentit. Viitattu 23.7.2019, <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/arvonlisaverotus/arvonlis%C3%A4veroprosentit/>.

Verohallinto 2019b. Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Viitattu 26.9.2019, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47957/hakeutuminen-arvonlis%C3%A4verovelvolliseksi-kiinteist%C3%B6n-k%C3%A4ytt%C3%B6oikeuden-luovuttamisesta/>.

Verohallinto 2019c. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus. Viitattu 21.10.2019, [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan\\_kaannetty\\_arvonlisaverovel3/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovel3/).

Verohallinto 2019d. Kiinteistön käsite arvonlisäverotuksessa 1.1.2017 alkaen. Viitattu 23.9.2019, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48603/kiinteist%C3%B6n-k%C3%A4site-arvonlis%C3%A4verotuksessa-1.1.2017alkaen/>.

Valtionvarainministeriö 2019. Tupakkaverotus. Viitattu 19.10.2019, <https://vm.fi/tupakkaverotus>.

Äärilä, L., Nyrhinen, R., Hyttinen, P. & Lamppu, K. 2017. Arvonlisäverotus käytännössä. Helsinki: Alma Talent Oy.

**KIINTEISTÖ- JA ASUNTOYHTIÖIDEN  
ARVONLISÄVEROKÄSITTELY**

Opas tilitoimistolle

## Sisällysluettelo

1	Käsitteet .....	3
2	Kiinteistöyhtiöt ja sovellettava lainsäädäntö .....	3
3	Arvonlisäverotus.....	4
3.1	Verolliset kiinteistöluovutukset .....	4
3.2	Verottomat kiinteistönluovutukset.....	4
3.3	Vähennettävät ostot .....	5
3.4	Vähennyskelvottomat ostot.....	5
3.5	Arvonlisäverokannat .....	5
3.6	Laskumerkinnät.....	6
4	Kirjanpito käsittely.....	8
4.1	Tililuettelo .....	8
4.2	Bruttokäsittely .....	9
4.3	Nettokäsittely.....	10
4.4	Arvonlisäveron laskeminen .....	11
4.5	Muutos bruttokäsittelystä nettokäsittelyyn .....	12
4.6	Osittain arvonlisäverolliset kirjaukset .....	13
4.7	Arvonlisäverottomat kirjaukset.....	13
5	Arvonlisäveron ilmoittaminen ja maksaminen.....	14
6	Vapaaehtoinen arvonlisäveroverovelvollisuus.....	17
7	Tilinpäätöskirjaukset .....	17
8	Lähteet .....	18

## **1 Käsitteet**

Veron peruste: tavarán tai palvelun veroton hinta.

Verokanta: alv-prosenti (24 / 14 / 10 / 0 %)

Suoritettava vero: myynnin arvonlisävero (= verokanta x veron peruste).

Vähennettävä vero: ostojen arvonlisävero (= verokanta x veron peruste).

Tilitettävä vero: myynnin arvonlisävero – ostojen arvonlisävero.

Vähennyskelvoton meno: meno, jonka sisältämää arvonlisäveroa ei voi vähentää.

## **2 Kiinteistöyhtiöt ja sovellettava lainsäädäntö**

Asunto-osakeyhtiö on keskinäinen kiinteistöyhtiö, joka omistaa tai hallinnoi yhtä tai useampaa rakennusta. Yli puolet pinta-alasta on oltava asuinhuoneistoja. Osakkeet tuottavat hallintaoikeuden johonkin tiettyyn huoneistoon. Osakkaat maksavat vastiketta asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia.

Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä osakkeet tuottavat hallintaoikeuden tiettyyn huoneistoon tai kiinteistön osaan. Osakkaalla on oikeus vuokrata hallitsemiaan tiloja edelleen ja hän saa siitä vuokratuoton itselleen. Osakas maksaa yhtiölle vastiketta. Keskinäiseen kiinteistöyhtiöön sovelletaan joko osakeyhtiölakia tai asunto-osakeyhtiölakia.

Tavallinen kiinteistöyhtiö on kyseessä silloin, kun osakkeiden omistus ei tuota hallintaoikeutta tiettyyn tilaan. Osakkaat eivät maksa vastiketta, vaan yhtiö vuokraa tiloja ja pitää vuokratuoton itsellään. Mikäli osakas haluaa vuokrata tilat itselleen, hänen on maksettava vuokraa kiinteistöyhtiölle. Tavalliseen kiinteistöyhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

### **3 Arvonlisäverotus**

#### **3.1 Verolliset kiinteistöluovutukset**

AVL 29 §:ssä on määritelty verolliset kiinteistöluovutukset. Tällaisia ovat:

- Eräät rasiteoikeudet
  - maa- ja kiviainesten otto-oikeudet
  - metsän hakkuuoikeudet
  - metsästys- ja kalastusoikeuksien myynti ja vuokraus
- Hotelli- ja leirintäaluetoiminta
- Kokous-, näyttely- ja urheilualueiden luovutus
- Säilytyslokeroiden käyttöoikeuden luovutus
- Ilmoitus- ja mainostilojen vuokraus
- Automaattien tilavuokrat

#### **3.2 Verottomat kiinteistönluovutukset**

Verottomia kiinteistönluovutuksia ovat AVL 27.1 § mukaisesti kiinteistön myynti sekä maanvuokraoikeuden, huoneenvuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai muuhun niihin verrattavan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttaminen. Verottomia ovat siis:

- tontin ja muun maa-alueen myynti ja vuokraus
- asuin- ja liikerakennuksen myynti
- asuin- ja liikerakennuksen vuokraus tai näiden osien (asuin- tai liikehuoneiston) vuokraus

Myös sähkön, lämmön, veden tai muun vastaavan luovuttaminen verottoman luovutuksen yhteydessä ovat verottomia. Energiahyödykkeen vähennysoikeus voidaan siirtää verovelvolliselle vuokralaiselle, vaikka vuokranantaja ei olisikaan arvonlisäverovelvollinen.



### 3.3 Vähennettävät ostot

Pääsäännön mukaan arvonlisäverovelvollisen saa vähentää toiselta arvonlisäverovelvolliselta ostamiensa tuotteiden ja palveluiden, jotka tulevat vähennyskelpoisen liiketoiminnan käyttöön, sisältämät arvonlisäverot.

Vähennysoikeuden edellytyksenä on, että suoritetun veron määrä voidaan todistaa esimerkiksi laskulla tai maahantuontipäätöksellä.

### 3.4 Vähennyskeltottomat ostot

Ei-arvonlisäverovelvolliselta tehdyt ostot.

Arvonlisäverottomaan toimintaan kohdistuvat kulut.

Yrityksen henkilöstön asuinkäytössä olevat tilat

Edustustilat ja -menot

### 3.5 Arvonlisäverokannat

Tavaroiden ja palvelujen myyntiin, maahantuontiin, yhteisöhankintaan ja muihin verollisiin liiketoimiin sovellettava **yleinen verokanta** on **24 %** veron perusteesta.

Yleisen verokannan lisäksi Suomessa sovelletaan kahta alennettua verokantaa.

**14 %:n** verokantaa sovelletaan elintarvikkeisiin ja rehuihin sekä ravintola- ja ateriapalveluihin.

Alinta **10 %:n** verokantaa sovelletaan, kun myynnin tai muun verollisen liiketoimen kohteena on

- henkilökuljetukset
- majoituspalvelut
- liikuntapalvelut
- elokuvanäytökset
- kulttuuri- ja viihdetilaisuuksien sisäänpääsymaksut
- televisio- ja yleisradiotoiminnasta saadut korvaukset
- lääkkeet

- kirjat
- sanoma- ja aikakauslehdet

Nollaverokantaa (0 %) sovelletaan alla mainittuihin (näistä hankinnoista on myös vähennysoikeus):

- arvonlisäverottomien vesialusten myynti, vuokraus ja rahtaus sekä näihin aluksiin kohdistuvat työsuoritukset
- jäsenlehtien ja mainosten veroton myynti yleishyödyllisille yhteisöille
- varastointimenettelyihin liittyvä veroton myynti
- vienti EU-alueen ulkopuolelle
- tavarain myynti EU-maihin arvonlisäverovelvollisille ostajille
- muut kansainväliseen kauppaan liittyvät tavaroiden ja palvelujen myynnit, esim. veroton myynti diplomaateille ja kansainvälisille järjestöille

### 3.6 Laskumerkinnät

Arvonlisäverolaissa on säädetty, mitä merkintöjä laskun tulee sisältää. Kevennettyjä laskuvaatimuksia voidaan käyttää, jos laskun loppusumma on korkeintaan 400 euroa, kyseessä on yksityishenkilölle tapahtuva myynti, kyseessä on ravintola- tai ateriapalvelu tai henkilökuljetus sekä kun kyseessä on pysäköintimittareiden tulostama tositem. Kevennetyt laskuvaatimukset on merkitty tummennuksella.

*Kotimaan kaupan laskumerkinnät:*

- Laskun antamispäivä
- Laskunnumero
- Alv-tunnus
- Ostajan alv-tunnus, kun ostaja on käännetysti verovelvollinen
- Ostajan ja myyjän nimi- ja osoitetiedot
- Myydyt tuotteet / palvelut (määrä ja laji)
- Toimituspäivä
- Veron perusteet
- Yksikköhinta ilman veroa

- Hyvitykset ja alennukset
- Verokanta
- Suoritettavan veron määrä tai merkintä verottomuudesta
- Ostajan ollessa verovelvollinen merkintä 'käännetty verovelvollisuus'
- Jos kyseessä marginaaliverotus merkintä 'voittomarginaalijärjestelmä-käytetyt tavarat'
- Jos laskulla muutetaan aiempaa laskua, viittaus ko. laskuun

Kevennettyjä laskumerkintöjä ovat:

- Laskun antamispäivä
- Myyjän nimi ja Y-tunnus
- Myytyt tuotteet / palvelut (määrä ja laji)
- Veron määrä / peruste verokannoittain

Mikäli myyjä ei ole arvonlisäverovelvollinen, laskuun ei merkitä verokantaa eikä veron määrää.

Myyjän arvonlisäverovelvollisuuden voi tarkistaa osoitteesta [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi).

## 4 Kirjanpitokäsittely

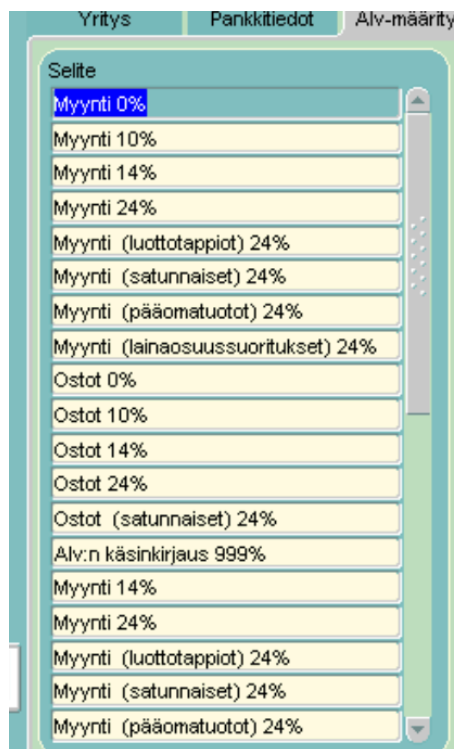
Yrityksessä on käytössä Visma Fivaldi kirjanpito-ohjelma. Esimerkit ovat kuvakaappauksia ko. ohjelmasta.

### 4.1 Tililuettelo

Tililuettelo sisältää kaikki käytössä olevat kirjanpidon tilit sekä selitykset niiden käytöstä.

Tilin nimessä tulee näkyä, onko kyseessä verollinen vai veroton tili sekä arvonlisäverokanta.

Alla esimerkki eri verokannoilla olevista myynti- ja ostotileistä.



## 4.2 Bruttokäsittely

Bruttokirjausta käytettäessä tavaroiden ja palveluiden myyntitulot ja ostomenot kirjataan kirjanpitoon bruttomääräisinä arvonlisäveroa vähentämättä. Suoritettava arvonlisävero kirjataan kuukausikohtaisesti arvonlisäverovelaksi ja vähennettävä arvonlisävero arvonlisäverosaamiseksi.

08.02.19	oulun sähkönmyynti (1038) O24 1/2019	1 002,35	1 002,35
28.02.19	Kauden 201902 ALV-vähennys (Ostolaskut) BC	194,00	808,35

	Sähkö	Ostovelat	ALV-saamiset
Osto	1002,35	1002,35	
ALV-kirjaus			194

Mikäli kiinteistöyhtiö osittain arvonlisäverollinen, kirjataan verollisten ja verottomien osuuksien prosentit suoraan tilien perustietoihin. Näin oikeat prosenttiosuudet kirjautuvat automaattisesti verolliselle ja verottomalle tilille.



201908	Autom.kirjauks	17190800003	08.08.19	Autom.kirjaus tositteesta 5190800004 (Ostolaskut), tili 5700, -35,21% 972,57:sta		342,44
201908	Ostolaskut	5190800004	08.08.19	oulun sähkönmyynti (1038) 7/2019	O24	972,57

### 4.3 Nettokäsittely

Visma Fivaldissa nettokäsittelyä ei voi hyödyntää yrityksillä, joilla on kiinteistöhallinto käytössä. Tällaisia ovat esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt. Nettokäsittelyä käytettäessä suositellaan Ei-verokäsittelyä tilin käyttöä.

Tili	Tilin nimi / selite	Debet
2850	Ostovelat, lyhytaikaiset / 1 oulun sähkömyynti (1038)	
5700	Lämmitys / 2 oulun sähkömyynti (1038) 9/2019	294,84
2972	Ostojen vähennettävä arvonlisävero / 3 Vero	70,76
		365,60

Ostolaskut	5191004	07.10.19 Vero	53,34
Ostolaskut	5191005	08.10.19 Vero	70,76
Ostolaskut	5191006	08.10.19 Vero	47,35

	Lämmitys	Ostovelat	ALV-saamiset
Osto+	224,07	294,83	70,76
ALVkirjaus			

#### 4.4 Arvonlisäveron laskeminen

Arvonlisäveron määrän laskeminen verottomasta hinnasta:

veroton hinta x verokanta

esimerkiksi  $100 \text{ €} \times 24 \% = 24 \text{ €}$

Verollisen hinnan laskeminen verottomasta hinnasta:

veroton hinta x (verokanta + 100 %)

esimerkiksi  $100 \text{ €} \times 1,24 = 124 \text{ €}$

Verottoman hinnan laskeminen verollisesta hinnasta:

verollinen hinta / (verokanta + 100 %)

esimerkiksi  $124 \text{ €} / 1,24 = 100 \text{ €}$

Arvonlisäveron laskeminen verollisesta hinnasta:

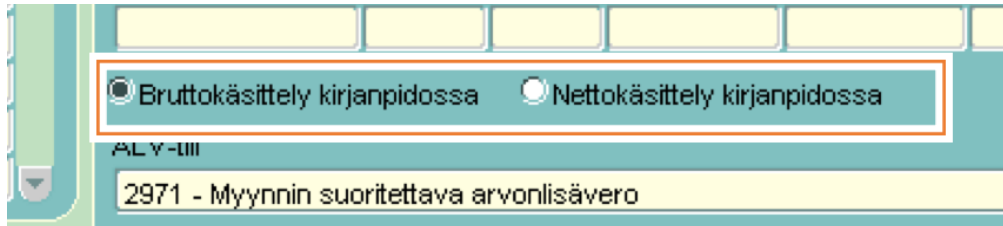
verollinen hinta – (verollinen hinta / (verokanta + 100 %))

esimerkiksi  $124 \text{ €} - (124 \text{ €} / 1,24) = 24 \text{ €}$

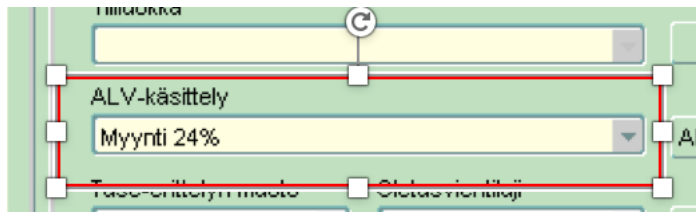
#### 4.5 Muutos bruttokäsittelystä nettokäsittelyyn

Siirryttäessä bruttokäsittelystä nettokäsittelyyn laskuja ei saa olla kierrossa. Kierrossa olevat laskut on poistettava ja syötettävä uudelleen muutoksen jälkeen.

Muutos tapahtuu Ostoreskontrassa valitsemalla Bruttokäsittelyn sijasta Nettokäsittely.



Kirjanpitotilien ALV-määritykset tarkistettava vastaamaan verollisia tilejä.





#### 4.6 Osittain arvonlisäverolliset kirjaukset

Kun kiinteistöyhtiön kirjaamisessa käytetään nettokirjausperiaatetta, joudutaan kirjaukset jakamaan manuaalisesti verollisille ja verottomille tileille.

Alla olevassa esimerkissä laskun kokonaissummasta on 64,79 % on arvonlisäverollista ja loput 35,21 % on arvonlisäverotonta. Jako on saatu arvonlisäverovähennykseen oikeuttavan ja vähennyskelvottomassa käytössä olevien tilojen pinta-alojen suhteen perusteella.

[Lisäasetukset](#)

<input type="checkbox"/> TILI	VEROLLINEN SUMMA
<input type="checkbox"/> 5445 - Ilmastointi-, vesi- ja viem.järj. sulatus-, nuohous ym alv	400,09
<input type="checkbox"/> 54451 - Ilmastointi-, vesi- ja viem.järj. sulatus-, nuohous alv0	217,43

**Rivit yhteensä**  
Veroton summa: 540,08  
Verollinen summa: 617,52  
Vero: 77,44

#### 4.7 Arvonlisäverottomat kirjaukset

Asuntoyhtiöiden laskut kirjataan bruttomääräisinä 0 % verokannalla, vaikka ne sisältävätkin arvonlisäveroa.

<input type="checkbox"/> TILI	VEROLLINEN SUMMA
<input type="checkbox"/> 5480 - Muut käytön ja huollon kulut	229,40

Tiliöintikoodi		Tili	5480 - Muut käytön ja huollon ki
Verokanta	Ostot 0%	Selite	Tarvikkeita
Veroton summa	229,40	Vero	0,00

**Rivit yhteensä**  
Veroton summa: 229,40  
Verollinen summa: 229,40  
Vero: 0,00

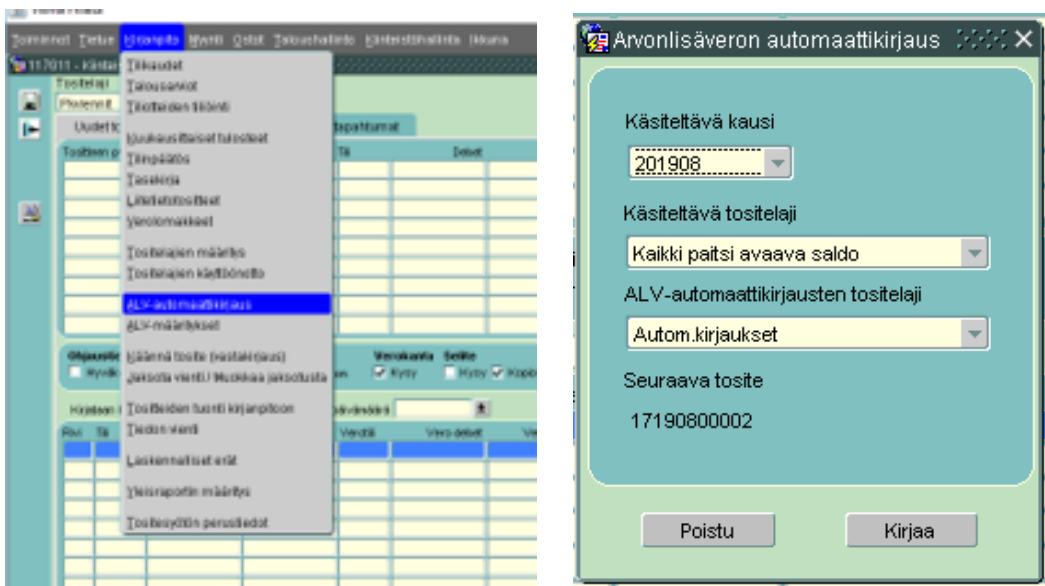
**HUOM!** Arvonlisäverottoman vuokrauksen yhteydessä luovutetusta pysäköintipaikasta ei makseta arvonlisäveroa. Tällaisia ovat yleensä asuntojen vuokrauksen yhteydessä sovitut pysäköintipaikat. Myös erillisessä pysäköintihallissa olevat paikat ovat tällöin arvonlisäverottomia.

## 5 Arvonlisäveron ilmoittaminen ja maksaminen

Arvonlisävero kohdistetaan sille kaudelle, jolloin sen suorittamisvelvollisuus syntyy. Suoriteperusteisessa kirjauksessa arvonlisävero kohdistetaan tavaran tai palvelun toimittamisen päivämäärän perusteella.

Esimerkiksi, jos tavara toimitetaan helmikuussa ja lasku päivätään maaliskuulle, niin arvonlisävero kohdistetaan helmikuulle ja ilmoitetaan sekä maksetaan viimeistään 12. huhtikuuta. Jos käytetään laskuperusteista menetelmää, arvonlisävero kohdistetaan maaliskuulle ja maksetaan viimeistään 12.5.

Bruttokirjausta käytettäessä on ensin ajettava ALV-automaattiajot. Tämä löytyy Taloushallinto välilehdeltä -> Kirjanpito ja sieltä ALV-automaattikirjaus. Käsiteltävä kausi on se, jolta ALV-maksetaan.



**HUOM!** Nettokirjausta käytettäessä automaattiajoja ei tarvitse ajaa. Fivaldi ilmoittaa, ettei käsiteltäviä tietoja ole!!

Tiedot lähetetään välilehdeltä Taloushallinto ja sieltä Kausiveroilmoitus.

Tarkista, että maksukuukausi on oikein.

Seuraavaksi valitaan se yritys, jonka tietoja halutaan lähettää

Valitse luo ilmoitus valituista

Tulosta valitut: Koko kausiveroilmoitus tai Vain ALV-ilmoitus

#### ARVONLISÄVERON TIEDOT

Kuukausi 10 2019 Muutosaika: 11.12.2019 09:37

301 24 %:n vero	1 122,58
302 14 %:n vero	
303 10 %:n vero	
304 Vero tavaroiden maahantuonnista EU:n ulkopuolelta	
305 Vero tavaraostoista muista EU-maista	
306 Vero palveluostoista muista EU-maista	
318 Vero rakentamispalvelun ostoista	
307 Kohdekauden vähennettävä vero	648,57
<b>308 Maksettava vero / Palautukseen oikeuttava vero (-)</b>	<b>474,01</b>

<b>Maksaminen</b>		
<b>Pankkiyhteys:</b>	500001-2253504	
<b>Saajan nimi:</b>	Verohallinto	
<b>Viitenumero:</b>	RF65 6001 3546 3640	
<b>Eräpäivä:</b>	12.12.2019	
<b>Summa:</b>	474,01	ALV 474,01
Aikaisemmin ilmoitettu ALV + Muut		

Kun maksukuukauden kausiveroilmoitukset on tarkastettu ja valmiit lähetystä varten, paina Lähetä ilmoitus valituista -painiketta. Ohjelma pyytää tällöin käyttäjän Katso-tunnisteen mukaiset käyttäjätunnuksen, kiinteän salasanan ja vaihtuvan salasanan, joilla kirjaudutaan lähetystoimintoon.

Lähetyksen jälkeen ohjelma näyttää viestin lähetyksen onnistumisesta.

## 6 Vapaaehtoinen arvonlisäverovelvollisuus

Hakeutujana voi olla kiinteistön omistaja, kiinteistöyhtiö, vuokralainen tai kiinteistöyhtiön osakas.

Hakeutumiseen tarvittavat lomakkeet löytyvät osoitteesta: [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi) Osakeyhtiöt voivat tehdä ilmoituksen myös edellä mainitussa osoitteessa.

Lomakkeeseen on merkittävä, mitä kiinteistöä tai sen osaa hakeutuminen koskee.

## 7 Tilinpäätöskirjaukset

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa sanotaan, että kiinteistöyhtiöiden tilinpäätöksessä suoritettava ja vähennettävä arvonlisävero lasketaan yhteen ja taseeseen merkitään niiden erotus.

<b>2970 Arvonlisäverovelka ( TP)</b>							
Kausi	Tositelaji	Tosite	Pvm	Selite	Debet	Kredit	Saldo
201812	Pkviennit	8181203	31.12.18	Palautettava alv 12/2018	125,10		42,97
201812	Pkviennit	8181204	31.12.18	Tilinpäätössiirto alv-saamistilille		42,97	0,00
					<b>125,10</b>	<b>42,97</b>	<b>82,13</b>

## **8      Lähteet**

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501

Kallio, M., Korpelainen, T. & Ojala, M. 2019. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. Helsinki: ST-Akatemia Oy.

Kirjanpitolautakunnan ohjeet

Visma Fivaldi Käsikirja: Kausiveroilmoitus

[www.vero.fi](http://www.vero.fi)