

Krista Palojärvi

UUDEN TALOYHTIÖN ARVONLISÄVEROTUKSEN OPAS

UUDEN TALOYHTIÖN ARVONLISÄVEROTUKSEN OPAS

Krista Palojärvi
Opinnäytetyö
Kevät 2020
Liiketalous
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma, taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto

Tekijä: Krista Palojärvi

Opinnäytetyön nimi: Uuden taloyhtiön arvonlisäverotuksen opas

Työn ohjaaja: Leena Yrttiaho

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2020

Sivumäärä: 39 + 17

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii isännöitsijätoimisto Oulusta. Yritys on perustettu vuonna 1979 ja se työllistää isännöitsijöitä, kirjanpitäjiä ja vastikevalvonnan henkilöstöä, jotka kaikki huolehtivat asiakasyhtiöiden toiminnasta. Toimeksiantajayrityksen asiakasyhtiöiden määrä alkaa lähennellä 300 taloyhtiötä, joista pieni osa on arvonlisäverovelvollisia taloyhtiöitä.

Opinnäytetyön tarkoituksena on laatia opas uusien taloyhtiöiden arvonlisäverotuksen hoitamiseen. Tavoitteena on tuottaa opas, jota kaikki toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjät voivat käyttää, jotta he voivat ottaa hoitaakseen uusia taloyhtiöitä, jotka ovat arvonlisäverovelvollisia tai aikovat hakeutua arvonlisäverovelvollisiksi. Tämän ohjeistuksen on siis tarkoitus helpottaa kaikkien kirjanpitäjien työtehtäviä, kun heille on selvät ohjeet arvonlisäverovelvollisista taloyhtiöistä. Samalla oppaan on tarkoitus helpottaa uusienkin kirjanpitäjien opettamista arvonlisäverovelvollisten taloyhtiöiden hoitamiseen.

Opinnäytetyö on toiminnallinen työ, jossa on tuotettu sekä raportti että opas. Työn tekemiseen on käytetty kvalitatiivisia eli laadullisia tutkimusmenetelmiä. Opinnäytetyön teorian lähteinä toimii kirjalliset sekä sähköiset lähteet. Lisäksi on käytetty apuna muun muassa asunto-osakeyhtiö-, kirjanpito- ja arvonlisäverolakeja. Toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjää on haastateltu, jotta on saatu laadittua opas, josta on hyötyä yrityksen kirjanpitäjille. Lisäksi on haastateltu Verohallinnon veroasiantuntijaa, jolta on saatu vastauksia taloyhtiöiden verotuksen kysymyksiin.

Opinnäytetyön tuotos on hyödynnettävissä toimeksiantajayrityksessä. Työn tuotoksena syntynyt opas annetaan toimeksiantajayrityksen käytettäväksi, jolloin kirjanpitäjät voivat käyttää sitä apunaan hoitaessaan arvonlisäverovelvollisia taloyhtiöitä. Opas annetaan sähköisessä muodossa, jolloin sitä on helppo tulostaa tai jakaa kaikkien tarvitsevien kesken. Samalla tämä helpottaa myös oppaan laajentamista, jos esimerkiksi halutaan saada enemmän tietoa rakennusaikaisesta arvonlisäverosta kaikkien kirjanpitäjien tietoisuuteen.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, taloyhtiö, arvonlisäverotus, kirjanpito

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences

Degree programme in business economics, option of financial administration

Author: Krista Palojärvi

Title of thesis: Guide of value added tax for a new housing company

Supervisor: Leena Yrttiaho

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2020 Number of pages: 39 + 17

The thesis is commissioned by the housing manager office from Oulu. The company was founded in 1979 and employs housing managers, accountants and counterparty staff, all of whom take care of the client companies. The number of the client companies is starting to climb up to 300 housing companies, which includes a small part of housing companies liable for value added tax.

The purpose of the thesis is to prepare a guide of how to handle value added tax in new housing companies. The objective is to produce a guide that can be used by all the accountants so they can take care of new housing companies that already are or are going to apply for value added tax. These guidelines are therefore intended to facilitate the work of all the accountants when they have clear instructions of housing companies liable for value added tax. At the same time the guide is intended to make it easier to teach new accountants on how to manage housing companies liable for value added tax.

The thesis is a functional work in which both report and a guide have been produced. Qualitative research methods have been used to do the work. The sources of the thesis' theory are written and electronic. In addition, housing company, accounting and value added tax laws have been used as assistance. The housing manager office's accountant has been interviewed to help to produce a guide that will be useful to the company's accountants. In addition, a tax expert from Tax Administration has been interviewed to provide answers to questions about taxation of housing companies.

The output of the thesis can be utilized in the client company. The guide, which is the result of the work, is given to the housing manager office, so that accountants can use it to help them manage housing companies liable for value added tax. The guide is given electronically, making it easy to print or share with anyone in need. At the same time, this will also make it easier to expand the guide if, for example more information on value added tax at the time of construction is to be made available to all accountants.

Keywords: condominium, housing company, value added tax, accounting

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	UUDEN TALOYHTIÖN ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS	8
	2.1 Arvonlisäveroton taloyhtiö	8
	2.2 Arvonlisäverollinen taloyhtiö	9
	2.3 Rakennusaikainen arvonlisävero	9
	2.4 Hakeutuminen alv-velvolliseksi	12
	2.4.1 Hakeutumisprosessi	12
	2.4.2 Arvonlisäveroprosentin määrittäminen	14
3	ARVONLISÄVERO TILIKAUDEN AIKANA	15
	3.1 Ostolaskut	15
	3.2 Vastikkeet	17
	3.3 Alv-lisävastike	18
4	TILINPÄÄTÖS	20
	4.1 Tuloslaskelma	21
	4.2 Tase	23
	4.3 Toimintakertomus ja liitetiedot	24
5	ARVONLISÄVEROILMOITUS JA MAKSUKÄYTÄNTÖ	26
	5.1 Arvonlisäveroilmoitus	26
	5.2 Maksukäytäntö	27
6	HAASTATTELUJEN JA OPPAAN LAADINTA	29
	6.1 Haastattelut	29
	6.2 Opas	30
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	32
8	POHDINTA	34
	LÄHTEET	36
	LIITTEET	40

1 JOHDANTO

Opinnäytetyö toimeksiantajana toimii isännöitsijätoimisto, joka sijaitsee Oulussa. Yritys on aloittanut toimintansa vuonna 1979. Tällä hetkellä yrityksellä on 18 työntekijää, johon sisältyy isännöitsijöitä, kirjanpitäjiä, sihteereitä ja vastikevalvonnan henkilöitä. Isännöitsijätoimistolla on isännöitävänä tällä hetkellä noin 260 taloyhtiötä, joista noin kymmenen on arvonlisäverovelvollisia. Tällä hetkellä kirjanpitäjistä vain yksi hoitaa arvonlisäverovähennykset, jonka vuoksi opinnäytetyön aihe olisi ajankohtainen, hyödyllinen ja tarpeellinen toimeksiantajayritykselle. Idea opinnäytetyön aiheeseen tuli työharjoittelun kautta, kun ilmeni, että olisi tarpeellista saada arvonlisäverotuksen opas toimeksiantajayritykselle.

Opinnäytetyö keskittyy uuden taloyhtiön ensimmäiseen tilikauteen ja sen aikana tapahtuviin arvonlisäverotuksellisiin toimiin ja tehtäviin. Tarkoituksena on tutkia, millainen taloyhtiö voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, miten hakeutuminen tapahtuu ja miten arvonlisäverovelvollisuus näkyy tilikauden aikana ja tilinpäätöksessä. Vaikka toimeksiantajayrityksen isännöitävistä taloyhtiöistä vain hyvin pieni osa on arvonlisäverovelvollisia, on näiden taloyhtiöiden kannalta kannattavaa, jos kirjanpitäjä osaa tehdä arvonlisäverotuksen kunnolla. Lisäksi opinnäytetyössä on tarkoitus keskittyä vain asunto-osakeyhtiöihin, eli raportissa ja oppaassa ei tulla kertomaan kiinteistöosakeyhtiöistä eikä varastoista, joita toimeksiantajayrityksellä on myös isännöitävänä.

Opinnäytetyö on toiminnallinen opinnäytetyö, joka sisältää raporttiosuuden lisäksi oppaan toimeksiantajayritykselle. Opinnäytetyö on toiminnallinen työ, koska ideana on tuottaa konkreettinen tuotos toimeksiantajayritykselle. Tavoitteena on tuottaa opas, jonka avulla muutkin toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjät voivat hoitaa arvonlisäverotuksen tehtäviä vähennyksineen ja raportteineen. Opinnäytetyöhön kuuluvan oppaan on tarkoitus olla hyödyllinen, selkeä ja helposti ymmärrettävä, jotta kirjanpitäjät voivat ohjeiden mukaisesti tehdä arvonlisäverollisten taloyhtiöiden kirjanpitoa, sekä samalla oppia uutta taloyhtiöiden arvonlisäverovelvollisuudesta. Oppaan on oltava helppolukuinen, jotta sieltä pystyy tarkistamaan nopeasti, jonkin tarvitsemansa tiedon. Helppolukuisuuden saa tekemällä sisällysluettelon oppaaseen, jotta on helppo etsiä haluamansa asia ja katsoa sivunumero, josta se löytyy. Lisäksi oppaaseen tulee erilaisia linkkejä hyödyllisille nettisivuille, joilla oppaan käyttäjät pääsevät hoitamaan taloyhtiön asioita. Tarkoituksena on siis tuottaa opas, joka on suunnattu toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjille ja heidän tarpeilleen. Tämän vuoksi on kartoitettu kirjanpitäjältä, mikä on heidän kannaltaan oleellista ja tarpeellista tietoa oppaaseen.

Opinnäytetyön tekemiseen käytetään apuna kvalitatiivisia eli laadullisia menetelmiä. Kvalitatiiviset menetelmät tarkoittavat laajemman kuvan saamista tutkittavasta aineistosta erilaisten näkökulmien avulla (Jyväskylän yliopisto 2015, viitattu 31.3.2020). Opinnäytetyössä perehdytään uuden taloyhtiön arvonlisäverovelvollisuuden kirjallisuuksien, haastattelun sekä lakien avulla. Tärkeimmät lait, joita käytetään ovat arvonlisävero-, kirjanpito- ja asunto-osakeyhtiölaki, joihin tutustumalla on tarkoituksena luoda yhtenäinen opas. On hyödyllistä käyttää lakien ohella erilaisia ohjeistuksia, joita muun muassa Kirjanpitolautakunta on kirjoittanut. Kirjanpitolautakunnan ohjeistuksista on tarkoituksellista käyttää vain uusinta vuonna 2017 ilmestynyttä yleisohjetta asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidosta. Kvalitatiivisiin tutkimusmenetelmiin kuuluu syvällisen haastattelun tekeminen ja suorittaminen (Taloustutkimus 2020, viitattu 31.3.2020). Haastattelun kohteena on toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjä, jolloin on mahdollista saada hänen mielestään toimeksiantajayritykselle tärkeimmät arvonlisäverotukselliset asiat oppaaseen. Toisena haastateltavana on Verohallinnon veroasiantuntija, joka vastaa kysymyksiin, jotka syntyvät Verohallinnon ohjeita lukiessa. Molemmat haastateltavat haluavat pysyä nimettöminä, jonka vuoksi raportissa ei käytetä heidän nimiään, vaan heidän titteleitään toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjä ja Verohallinnon veroasiantuntija.

Opinnäytetyön aihetta tutkitaan seuraavien päätutkimuskysymysten avulla: Miten arvonlisävero näkyy taloyhtiössä? Mitä arvonlisäveroon liittyvät toimet ovat? Miten kirjanpitäjän tulee toimia saadesaan hoitaakseen uuden taloyhtiön arvonlisäverotuksen? Mitä huomioitavaa uudella taloyhtiöllä on verotuksen kannalta vanhaan taloyhtiöön verrattuna?

2 UUDEN TALOYHTIÖN ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS

Isännöintiliiton ja asunto-osakeyhtiölain määritelmä taloyhtiöstä kuuluu seuraavasti: taloyhtiö eli asunto-osakeyhtiö on yhtiömuoto, jossa osakkeilla saadaan oikeus hallita asuntoa tai asuntoja, jotka taloyhtiö omistaa. Tällaisia asuintaloja ovat muun muassa rivi-, pari-, kerros- ja erillistalot. (Isännöintiliitto 2020, viitattu 25.2.2020; Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 1:2§.)

Oppikirjassa isännöitsijöille kerrotaan, että taloyhtiö eroaa normaalista osakeyhtiöstä, joka harjoittaa liiketoimintaa. Suurimpana erona ilmenee taloyhtiön voiton tavoittelemattomuus, jolloin tarkoituksena on kattaa vain omat menot. Osakeyhtiöissä tavoitellaan vuorostaan voittoa ja kasvua. Taloyhtiön tavoittelema nolla tulos johtuu siitä, että yhtiössä vältellään turhia verojen maksuja. (Heinonen 2017, 17-18.)

Arvonlisäveroa voidaan sanoa välilliseksi veroksi, joka on kulutuksesta eli ostosta johtuvaa veroa. Välillisuus johtuu siitä, että kuluttaja on loppupeleissä veron maksaja. Myyjät tilittävät tuotteisiinsa ja palveluihinsa lisätyn arvonlisäveron valtiolle. Arvonlisävero on vähennyskelpoista ja sen voi vähentää ostetun myytävän tuotteen tai palvelun verosta. (Suomen Yrittäjät 2020a, viitattu 10.3.2020.)

2.1 Arvonlisäveroton taloyhtiö

Asunto-osakeyhtiössä yli puolet talon lattian pinta-alasta on asuinkäytössä. Taloyhtiöillä onkin tarkoitus tuottaa asuinpalveluita. Asunto-osakeyhtiöllä on päämääränä huolehtia kiinteistön hoidosta ja osakkaiden asumistarpeiden toteuttamisesta. Näistä tarpeista huolehditaan keräämällä tuloja vastikkeiden avulla osakkailta niin, että näillä tuloilla katetaan syntyvät menot. (Heinonen 2017, 18, 23.)

Taloyhtiöt eivät pääsääntöisesti ole arvonlisäverovelvollisia, jolloin yhtiön vastikkeet ovat arvonlisäverottomia. Näin ollen taloyhtiöt eivät pysty vähentämään verotuksessaan arvonlisäveroa, joka kuuluu yhtiön menoihin. Tästä seuraa se, että yhtiövastikkeiden suuruus kasvaa, koska kulut kasvavat vähennyskelvottomuuden takia, jolloin vastikkeiden hinnan nostamisella saadaan nämä kulut katettua. (Sama, 187-189.)

2.2 Arvonlisäverollinen taloyhtiö

Arvonlisäverolain mukaan taloyhtiön hakeutumista arvonlisäverovelvolliseksi kutsutaan myös kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamiseksi. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaminen on yleensä kuitenkin arvonlisäverotonta, mutta tiettyjen ehtojen täytyessä taloyhtiö voi tulla arvonlisäverovelvolliseksi. Tällöin yhtiön on koko ajan oltava arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa käytössä. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 3:27§ & 3:30§; Verohallinto 2020c, viitattu 24.4.2020.)

Taloyhtiö voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi muutamasta syystä: liikehuoneistojen ja oman käytön arvonlisäveron vuoksi. Liikehuoneistoja on vuokrattava eteenpäin, jotta taloyhtiöstä voi tulla arvonlisäverovelvollinen yhtiö. (Dextili 2018, viitattu 26.2.2020.) Oman käytön arvonlisäverolla tarkoitetaan veroa, joka maksetaan oman henkilöstön tekemistä palveluista, kuten siivoustehtävistä. Näin saadaan omien ja ulkopuolisten palveluiden verotuksellisuus samaan asemaan ja arvoon, kun niistä peritään vallitsevan arvonlisäveroprosentin mukaista veroa. Oman käytön veroa tulee maksaa vain silloin, kun henkilöstön palkkamenot ylittävät 50 000 euroa sivukuluineen kalenterivuoden aikana. (Heinonen 2017, 188; Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 4:33§.)

2.3 Rakennusaikainen arvonlisävero

Kiinteistön, kuten taloyhtiön rakennusaikana sen kuluihin voi sisältyä paljon arvonlisäveroa, joka on vähennyskelpoista. Silloin taloyhtiöllä on järkevää hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, koska se tulisi saamaan oikeuden tehdä arvonlisäverovähennyksiä. (Heinonen 2017, 198.) Asunto-osa-
keyhtiön arvonlisäverovähennyksen piiriin rakennusaikana kuuluu rakennusmateriaalit (Toimeksi-
antajayrityksen kirjanpitäjä, haastattelu 21.4.2020).

Jokinen, Kojonkoski ja Takalo selittävät, että kun kiinteistö muutetaan arvonlisäverovelvolliseksi, eli se muutetaan vähennykseen oikeuttavaan käyttötarkoitukseen ennen rakentamisen valmistamista, on tehtävä ostovähennykset suoritetusta verosta ja oikaistava oman käytön veroa (Jokinen, Kojonkoski & Takalo 2019, 252). Verohallinnon sivuston mukaan oman käytön verotus on otettu käyttöön, jotta kaikenlainen rakentaminen on huomioitu arvonlisäverotuksessa, koska muuten itse rakennettuja kiinteistöjä ei verotettaisi, sillä niiden myyminen on arvonlisäverotonta. Näin ollen perustajarakentaminen lasketaan omaksi käytöksi. Perustajarakentamisessa uudisrakentamisen

kohde myydään määräysvaltaiselle asunto-osakeyhtiölle urakkasopimusta laatiessa elinkeinoharjoittajan toimesta. Kiinteistö voidaan ottaa oman käytön piiriin silloinkin, kun sitä ei vielä ole otettu toimintaan rakentamispalvelun loppuun suorittamisen jälkeen. (Verohallinto 2019a, viitattu 6.5.2020.) Verohallinnon asiantuntijan mukaan perustajarakentamisessa elinkeinoharjoittaja on yleisesti rakennusliike. Joissain tapauksissa rakennuttajakin voi olla elinkeinoharjoittajana. (Verohallinnon veroasiantuntija, haastattelu 5.5.2020.) Kun elinkeinoharjoittaja on vähentänyt rakennuskustannusten arvonlisäveron niistä huoneistoista, jotka ovat hakeutuneet arvonlisäverovelvollisiksi, on sen seurauksena näiden huoneistojen myyntihinta laskenut. Tällöin nämä osakkaat ovat hyötöneet tästä arvonlisäverovelvollisuudestaan. (Toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjä, haastattelu 21.4.2020.)

Verottajan ohjeen mukaan tehdään vuosittaisia tarkistuksia kiinteistöinvestointiin liittyvään vähennykseen, jos tarkistuskauden aikana tapahtuu lisääntymistä tai pienentymistä vähennykseen oikeutetussa kiinteistön käytössä. Kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan uudisrakentamista ja perusrannuksia, jotka ostetaan tai vaihtoehtoisesti tehdään itse. (Verohallinto 2017, viitattu 26.2.2020.) Vähennykseen oikeuttavaa käyttöä on verollista liiketoimintaa varten ostetut tuotteet ja palvelut. Vähennykseen oikeuttavan käytön on oltava jatkuvaa, sillä verovelvollisuus edellyttää sitä. (Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501 4:30§ & 10:102§.) Esimerkiksi taloyhtiöllä on osakkaana tilitoimisto, jolla on arvonlisäverovelvollista toimintaa. Tällöin asunto-osakeyhtiö voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi ja saa 100%:n vähennysoikeuden siitä osasta taloyhtiötä, jossa tilitoimisto harjoittaa verollista toimintaansa. Kuitenkin, jos tilitoimistolla on taloyhtiöön kuuluva sauna edustuskäytössä, ei saunan osalta voi tehdä vähennyksiä edustusluonteensa vuoksi. (Verohallinnon veroasiantuntija, haastattelu 5.5.2020.)

Taloyhtiö voi laskea kulujen ja arvonlisäveron jakautumisen erilaisilla tavoilla niin, että taloyhtiön arvonlisäverovelvollinen ja -velvoton osa otetaan huomioon. Arvonlisäveron vähennysoikeuden määrän voi laskea liikevaihtojen (kaava 1), neliöiden tai työntekijöiden suhteessa. Liikevaihtoihin perustuvassa laskentatavassa otetaan huomioon arvonlisäverovelvollinen ja koko liikevaihto. Neliöissä taas huomioidaan arvonlisäverovelvollisen toiminnan neliöiden suhde arvonlisäverottomaan osaan. Työntekijöihin perustuvassa laskennassa huomioidaan työajan suhde arvonlisäverollisen ja arvonlisäverottoman toiminnan välillä. (Verohallinto 2016b, viitattu 6.5.2020.) Lähtökohtana on suora kohdistaminen, ja näistä vaihtoehdoista valitaan se, joka parhaiten kuvaa taloyhtiön tilannetta. Yleisin laskentatapa on kuitenkin neliöiden suhteen käyttäminen. (Verohallinnon asiantuntija, haastattelu 5.5.2020.)

KAAVA 1. Liikevaihtojen perusteella tehtävä laskelma

$$\frac{\text{Arvonlisäverovelvollinen liikevaihto}}{\text{Arvonlisäverovelvollinen liikevaihto} + \text{arvonlisäveroton liikevaihto}} * 100\%$$

Tarkistuksia suoritetaan kymmenen vuoden ajan siitä lähtien, kun palvelu, kuten uudisrakentaminen, on valmistunut. (Verohallinto 2017, viitattu 26.2.2020). Ensimmäinen tarkistusvuosi alkaa yleensä kesken vuoden, jolloin se ei ole koko kalenterivuoden mittainen tarkistusaika. Jokaisena vuotena tarkistetaan 1/10 arvonlisäverosta (kaava 2), joka on sisältynyt uudisrakentamisen hankintaan. (Jokinen, Kojonkoski & Takalo 2019, 253-254). Tarkistamista varten lasketaan vähennykseen oikeuttava käyttö joko päivä-, kuukausi- tai vuosikohtaisesti. Päiväkohtaisessa laskennassa tarkistetaan vähennykseen oikeuttavan käytön muutokset päivittäin, kuukausikohtaisessa kuukausittaisen mukaan, missä käytössä kiinteistö on ollut suurimman osan ajasta, sekä vuosikohtaisessa lasketaan tilanne vuoden lopun mukaan. (Verohallinto 2017, viitattu 6.5.2020.) Kuukausikohtainen tarkistustapa on yleisin asunto-osakeyhtiöille (Verohallinnon veroasiantuntija, haastattelu 5.5.2020).

KAAVA 2. Veron tarkistuksen kaava

$$1/10 * (\text{alkuperäiseen vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä} - \text{tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä}) \% * \text{hankintaan sisältyvä vero}$$

Jos arvonlisäverotuksellinen käyttö ei muutu taloyhtiössä, ei silloin tarvitse tehdä muutoksia vähennyksiin jopa koko tarkasteluajanjakson aikana. Jos verotuksellinen käyttö lisääntyy, kasvaa samalla arvonlisäverotuksessa vähennyksen suuruus. Ja toisaalta, kun verotuksellinen käyttö vähentyy, pienenee arvonlisäverotuksessa vähennyksen arvo, eli toisin sanoen tulee palauttaa osa tehdyistä vähennyksistä verottajalle (kuvio 1). (Heinonen 2017, 199.) Tarkistamisia suoritetaan myös silloin, kun kiinteistö luovutetaan, verovelvollisuus päättyy ja kun kiinteistö poistetaan liikeomaisuudesta. Vähennyksiä ei tarkisteta silloin, kun kiinteistö tuhoutuu käyttökelttomaksi esimerkiksi tulipalon takia. Tarkistuksia voidaan kuitenkin tehdä sen osalta, mikä ei ole täysin tuhoutunut käyttökelttomaksi. (Verohallinto 2017, viitattu 26.2.2020.)

Esimerkki 1/ Arvonlisäverollisen käytön osuus pienenee

Tarkistusvuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Käyttö arvonlisäverolliseen liiketoimintaan	80%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
Vähennyksen määrä	80 000€									
Tarkistettava määrä		2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€

Rakentamispalvelun valmistusvuosi eli tarkistusvuosi 1

Arvonlisäverovelvollinen ostaa uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun, jonka hankintaan sisältyy arvonlisäveroa 100 000 euroa. Rakentamispalvelu valmistuu 1.12., ja kiinteistöä ryhdytään heti käyttämään 80 prosenttisesti arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa. Arvonlisäverovelvollinen saa vähentää hankintaan sisältyvää arvonlisäveroa 80 000 euroa.

Ensimmäisenä tarkistusvuotena käytössä ei tapahdu muutoksia, joten tarkistusta ei tehdä 31.12.

Tarkistusvuosi 2

Toisena tarkistusvuotena kiinteistöä käytetään 1.1. alkaen 60 prosenttisesti arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa. Vähennyksen oikeuttavan käytön osuus pienenee ensimmäiseen tarkistusvuoteen verrattuna 20 prosenttiyksikköä.

Tarkistettava määrä saadaan kaavalla: $1/10 \times (80 - 60) \% \times 100\,000 \text{ €} = 2\,000 \text{ €}$

Tarkistusvuodet 3-10

Tarkistusvuosina 3-10 kiinteistöä käytetään 60 prosenttisesti arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa. Vähennyksen oikeuttavan käytön osuus on näin ollen kunakin tarkistusvuonna 20 prosenttiyksikköä pienempi kuin alkuperäinen vähennyksen oikeuttavan käytön osuus. Tarkistettava määrä on kunakin tarkistusvuonna 2 000 euroa.

Tarkistusvuosina 2-10 tarkistus ilmoitetaan joulukuulta annettavassa arvonlisäveroilmoituksessa pienentämällä vähennettäviä arvonlisäveroja kunakin tarkistusvuonna 2 000 eurolla.

KUVIO 1. Arvonlisäveron tarkistus (Verohallinto 2017, viitattu 6.5.2020)

2.4 Hakeutuminen alv-velvolliseksi

Veroasiantuntijoiden mukaan arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisessa eli toiselta nimeltään kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisessa harjoitetaan joko arvonlisäverollista tai -verotonta toimintaa, josta halutaan saada arvonlisäverovähennyksiä. Tällainen toiminta voi tapahtua huoneistossa tai rakennuksen osassa, jota vuokrataan eteenpäin. (Verohallinto 2018b, viitattu 2.3.2020.)

Taloyhtiön arvonlisäverovelvollisuus liittyy vain siihen osaan yhtiössä, johon hakemus on tehty. Tämä edellyttää sitä, että taloyhtiön osa harjoittaa koko ajan arvonlisäveron vähennykseen vaadittavaa toimintaa. (Arvonlisäverolaki 1993/1501 4:30§.)

2.4.1 Hakeutumisprosessi

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen prosessi alkaa kannattavuuslaskelmilla. Taloyhtiön pitää selvittää, olisiko se taloudellisesti kannattavaa hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Eli taloyhtiön pitää verrata vähennyksen piiriin tulevan arvonlisäveron määrää kustannuksiin, jotka tulevat itse hakeutumisesta. Erilaisia hakeutumiseen liittyviä kustannuksia ovat yhtiöjärjestyksen ja kirjanpidon

mukauttaminen arvonlisäverolain mukaisiksi, kuin myös itse ilmoitus arvonlisäverosta. (Heinonen 2017, 191-192.)

Taloyhtiöllä pitää valita syntyvän hyödyn jakautumisperiaate ennen hakeutumistaan arvonlisäverovelvolliseksi. Taloyhtiö voi noudattaa kahdesta seuraavasta vaihtoehdosta toista: hyöty osakkaalle tai hyöty taloyhtiölle. Taloyhtiö löytää yhtiöjärjestyksen arvonlisäverovelvollisuutta koskevasta osiosta jommankumman mallin, jota sen tulee noudattaa. (Sama, 192.)

Hyöty osakkaalle-mallissa hyöty vähennyksistä ohjataan arvonlisäverollisia huoneistoja omistaville osakkaille piilevän arvonlisäveron poistamiseksi. Yhtiöjärjestykseen tulee merkitä täsmällisesti hyödyn jakautuminen erilaisissa tilanteissa verovelvollisille osakkaille. Tätä mallia käytetään yleisesti arvonlisäverollisissa taloyhtiöissä. Hyöty yhtiölle-mallissa puolestaan syntyvä hyöty jaetaan kaikkien osakkaiden kesken, myös niiden, jotka eivät omista verovelvollisia huoneistoja. Tämä malli haittaa piilevän arvonlisäveron poistamista kokonaan, sillä hyöty ei koske pelkästään verollista toimintaa harjoittavia osakkaita. (Sama, 193-194.)

Vielä ennen hakemuksen tekemistä on saatava suostumus niiltä, joiden tiloja arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen koskee (Sama, 192). Suostumusta vaaditaan vain silloin, jos on jo tiedossa osakas tai osakkaat, jotka harjoittavat vähennykseen oikeuttavaa toimintaa kiinteistössä.

Perustamisilmoituslomakkeella hakeudutaan arvonlisäverovelvolliseksi, kun hakeutujalla ei vielä ole Y-tunnusta. Muussa tapauksessa käytetään muutosilmoituslomaketta. Lomakkeet löytyvät osoitteesta www.ytj.fi. Ilmoituslomakkeeseen vaaditaan liitteeksi selvitykset verovelvollista osaa tai taloyhtiötä koskevat tiedot. Lisäksi uusissa taloyhtiöissä, joissa ei vielä tiedetä osakkaita, jotka harjoittaisivat verollista toimintaa, pitää selvittää seikat ja lisätä ne liitteiksi, jotka todentavat, että taloyhtiö tai sen osat soveltuvat arvonlisäverolliseen toimintaan. Tällaisia liitteitä voivat olla kaavamääräykset sekä selvitys kiinteistön käyttötarkoituksesta. Jos taloyhtiöllä on jo tiedossa osakas tai osakkaat, jotka harjoittavat verollista toimintaa, liitetään heidän tietonsa, eli nimi ja Y-tunnus hakemukseen. (Verohallinto 2018b, viitattu 2.3.2020.)

2.4.2 Arvonlisäveroprosentin määrittäminen

Suomessa on käytössä neljä erilaista verokantaa: 24%, 14%, 10% ja 0%, joista jokaiseen kuuluu erilaisia tuotteita ja palveluita (kuvio 2). Tuotteen tai palvelun arvonlisäverollisen hinnan saa kertoamalla verokannan verottomalla hinnalla. (Suomen Yrittäjät 2020b, viitattu 10.3.2020.) Esimerkiksi, jos tuotteen veroton hinta on 20 euroa ja veroprosentti 24%, niin verollinen hinta on $20\text{€} \cdot 1,24 = 24,80\text{€}$.

Erilaiset alennukset ja kuljetus- ja käsittelykulut voivat vähentää tai kasvattaa tuotteen tai palvelun verotonta hintaa, josta lasketaan arvonlisäverollinen hinta. Näin ollen kokonaismyyntihinta voi muuttua, kun veroton myyntihinta muuttuu, mutta veroprosentti pysyy samana. (Jokinen, Kojonkoski & Takalo 2019, 267-268.)

Yleinen verokanta. Tämä on useimpien tavaroiden ja palveluiden verokanta.	24 %
Alennettu verokanta: <ul style="list-style-type: none">• elintarvikkeet• rehut• ravintola- ja ateriapalvelut Huomaa, että alempi 14 %:n verokanta ei koske alkoholijuomien ja tupakkatuotteiden myyntiä eikä tarjontaa.	14 %
Alennettu verokanta: <ul style="list-style-type: none">• kirjat• sanoma- ja aikakauslehdet• lääkkeet• liikuntapalvelut• elokuvanäytökset• kulttuuri- ja viihdetilaisuuksien sisäänpääsymaksut• henkilökuljetukset• majoituspalvelut• televisio- ja yleisradiotoiminnasta saadut korvaukset	10 %
Nollaverokanta (näistä hankinnoista myös vähennysoikeus): <ul style="list-style-type: none">• arvonlisäverottomien vesialusten myynti, vuokraus ja rahtaus sekä näihin aluksiin kohdistuvat työsuoritukset• jäsenlehtien ja mainosten veroton myynti yleishyödyllisille yhteisöille• varastointimenettelyihin liittyvä veroton myynti (verovarasto alvissa)• vienti EU-alueen ulkopuolelle• tavaran myynti EU-maihin arvonlisäverovelvoittaisille ostajille (ohje alv eu-tavarakaupassa)• muut kansainväliseen kauppaan liittyvät tavaroiden ja palvelujen myynnit, esim. veroton myynti diplomaateille ja kansainvälisille järjestöille.	0 %

KUVIO 2. Arvonlisäverokanta (Verohallinto 2018, viitattu 10.3.2020)

Yleinen verokanta on suuruudeltaan 24% ja sitä käytetään silloin, kun tavarahan tai palveluun ei ole arvonlisäverolaissa asetettu alempaa verokantaa. Yleistä verokantaa voidaan soveltaa silloin, kun välitetään alempien verokantojen palveluita tai tuotteita, kuten esimerkiksi hotellimajoitusta. (Jokinen, Kojonkoski & Takalo 2019, 282.) Taloyhtiön myyntilaskutukset kuuluvat tähän 24%:n verokantaan, mutta ostolaskujen arvonlisäveroprosentti määräytyy laskun mukaisesti. Pääsääntöisesti ostolaskutkin kuuluvat 24%:n verokantaan, mutta se voi vaihdella esimerkiksi matkalaskujen tai lehtitilauksien vuoksi. (Toimeksiantajarytynksen kirjanpitäjä, haastattelu 21.4.2020.)

3 ARVONLISÄVERO TILIKAUDEN AIKANA

Kirjanpitolautakunnan vuonna 2017 tulleen asunto-osakeyhtiötä koskevan yleisohjeen mukaan uuden taloyhtiön kirjanpitoa aletaan harjoittamaan päivänä, jolloin osakkeet kirjataan, ja joissain tapauksissa jo ennen sitä. Tällainen poikkeus ilmenee, jos taloyhtiössä on tapahtunut liiketoimia ennen osakkeiden merkitsemistä. Silloin taloyhtiön kirjanpito ja tilikausi alkavat kyseisestä tapahtumasta. (Kirjanpitolautakunta 2017, 34.)

Arvonlisäverovelvollisuus vaikuttaa taloyhtiön tililuetteloon, jota se käyttää menojen ja tulojen oikeanlaiseen kirjaukseen. Arvonlisäverovelvollisissa taloyhtiöissä tuotoille ja kuluille on sekä arvonlisäverolliset sekä -verottomat tilit. Lisäksi taloyhtiö käyttää erilaisia arvonlisäverolaskentaan liittyviä tilejä. (Toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjä, haastattelu 21.4.2020.)

3.1 Ostolaskut

Ostolaskut ovat joko vähennyskelpoisia tai -kelvottomia arvonlisäveron osalta. Pääsääntöisesti ostolaskut, jotka liittyvät liiketoimintaa varten tehtyihin hankintoihin ovat vähennyskelpoisia, kunhan arvonlisäverolain vaatimukset toteutuvat. (Jokinen, Kojonkoski & Takalo 2019, 185.) Arvonlisäveron vähennysoikeus ostolaskuissa kuuluu vain taloyhtiöille, jotka ovat hakeutuneet arvonlisäverovelvollisiksi.

Ostaja, eli taloyhtiö voi vähentää arvonlisäveron sellaisilta laskuilta, joiden myyjä-osapuoli harjoittaa arvonlisäverollista toimintaa. Arvonlisäveron vähennyksen suuruus riippuu siitä, minkä verran myyjä on vastuullinen suorittamaan veroa lain perusteella. Lisäksi tositteen eli ostolaskun tulee täyttää arvonlisäverolaissa vaaditut laskumerkinnät. (Sama 186, 194.) Tekstissä taloyhtiöön viitataan ostajana.

Arvonlisäverolaissa säädetään, että laskussa tulee olla merkintä päivästä, jolloin lasku annetaan, laskutunniste, myyjän ja mahdollisesti ostajan arvonlisäverotunniste, molempien osapuolien yleisiä tietoja, laskutuksen kohde (tavara tai palvelu ja sen määrä), veron peruste, verokanta tai merkintä verottomuudesta ja merkintä itselaskutuksesta, jos ostaja on tehnyt laskun (Arvonlisäverolaki

1993/1501 209e§). Näiden merkintöjen täytyessä tositetta voidaan käyttää arvonlisäverovähennyksen tekemiseen.

Ostajan kannattaa pyytää uutta korjattua laskua silloin, kun myyjä on lähettänyt laskun, joka ei täytä arvonlisäverolaissa säädettyjä vaatimuksia tai siihen on merkitty esimerkiksi virheellinen verokanta. Ostaja voi vähentää oikean verokannan mukaisen määrän veroja, mutta vain silloin, kun laskulle merkitty verokanta on suurempi kuin oikea verokanta. Muussa tapauksessa on pyydettävä uutta laskua, vaikka se edellisessä kohdassakin on suositeltavaa, tai on mahdollista, että vähennysoikeus voidaan evätä ylimenevältä osuudelta. (Jokinen, Kojonkoski & Takalo 2019, 200.)

Vähennyksiä laskettaessa ostajan on huomioitava oikaisut, joita pitää tehdä, jotta vähennyksen suuruus vastaa myyjän suoritettavaa arvonlisäveroa. Eli ostaja oikaisee arvonlisäverosta tekemäänsä vähennystä myyjältä saamiensa tietojen mukaan. Oikaistavia asioita voivat olla myyntiin sisältyvät hinnanalennukset, korvaukset ja muut myyntiin liittyvät oikaisut. Vuoden 2017 alun jälkeen on säädetty, että vähennystä on oikaistava silloinkin, kun hankinnan kauppa on purettu jo laskun maksamisen jälkeen. Oikaisutilanteen ainoa poikkeus ilmenee silloin, kun ostajalla ei ole varaa maksaa laskua, jonka vuoksi myyjä tekee luottotappiostaan kirjauksen. Vain tällöin ostajalla ei tarvitse tehdä arvonlisäverovähennykseensä oikaisuja. (Sama, 201.)

Taloyhtiön ollessa osittain sekä arvonlisäverovähennykseen kelpuutettu että kelpuuttamaton, on silloin huomioitava, että vähennyksiä saa tehdä hankinnoista, jotka liittyvät vähennykseen oikeutettuun osaan. Ja vähennyksiä ei saa tehdä hankinnoista, jotka liittyvät vähennyskelvottomaan toimintaan taloyhtiössä. Tällaisen jaon vähennyskelpoiseen ja -kelvottomaan voi tehdä liikevaihdon, tilan (neliö- tai kuutiomäärän) tai tehtyjen tuntien mukaan. Kyseiset jaot tehdään, kun hankinta koskee koko rakennusta, sekä vähennyskelpoista että vähennyskelvotonta osaa. (Sama, 201, 203.) Esimerkiksi, jos taloyhtiön kokonaispinta-ala on 700 neliometriä, josta 10% kuuluu verollista liike-toimintaa harjoittaville osakkaille, saadaan vähennyksiä tehdä vain näiden 10%:n eli 70 neliömetrin osalta. Lisäksi on huomioitava mahdolliset oikaisut.

3.2 Vastikkeet

Asunto-osakeyhtiö saa tuloja perimistään vastikkeista. Taloyhtiöiden kerättävien vastikkeiden suuruudet määrätään vuosittain pidettävässä yhtiökokouksessa. Arvonlisäverovelvollisilla taloilla yleisimmät vastikkeet ovat hoito-, rahoitus- ja alv-lisävastike. (Toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjä, haastattelu 21.4.2020.) Taloyhtiöt perivät osakkailta hoitovastiketta kattamaan lyhytaikaiset juoksevat kustannukset. Tätä vastiketta peritään kuukausittain ja sen suuruus määritetään yhtiöjärjestyksessä. Esimerkiksi huoneiston pinta-ala voi olla kertoimena hoitovastiketta määritettäessä. (Heinonen 2017, 79, 81.)

Korjausvastikkeita taloyhtiö puolestaan kerää silloin, kun halutaan kattaa tulevia pitkäaikaisia menoja, kuten erilaisia remonteja (Sama, 81). Korjausvastiketta peritään osakkailta vain tarvittaessa eikä säännöllisesti aina kuukausittain kuten hoitovastiketta.

Toinen pitkäaikaisia menoja kattava vastike on pääomavastike, joka on tarkoitettu otetun yhtiölainan korko- ja lainanlyhennysmenoihin. Tätä vastiketta peritään osakkailta, jotka eivät ole maksaneet omaa hankeosuuttaan hankkeen alkaessa. Erilaisia hankkeita voivat olla korjaukset ja uudistamiset. (Sama, 81-82.)

Taloyhtiö voi periä edellä mainittujen vastikkeiden lisäksi myös erilaisia erityisvastikkeita, jotka kattaisivat erillishankkeiden menot ja/tai niiden juoksevat kulut. Esimerkiksi satelliitti-tv palveluiden hankkiminen taloyhtiöön on peruste erityisvastikkeeseen, joka olisi vapaaehtoinen osakkaille osallistua ja maksaa. Ne osakkaat, jotka maksaisivat satelliitti-tv-vastiketta, saisivat käyttöönsä tarjoajan kanavapaketin. Yleensä tällainen vastike on summaltaan samansuuruinen kaikille sen maksaville osakkaille. (Sama, 137–138; Toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjä, haastattelu 21.4.2020.)

Kuten kappaleessa 2 mainittiin, arvonlisäveroton taloyhtiö ei lisää vastikkeisiin arvonlisäveroa eli se ei pysty tekemään siitä vähennyksiä, ja arvonlisäverovelvollinen taloyhtiö puolestaan voi lisätä vastikkeisiin arvonlisäveron, joka on vähennyskelpoista arvonlisäverovelvollisille osakkaille. Tämä vastikkeisiin lisättävä arvonlisävero kuuluu yleiseen verokantaan, eli se on 24% (Verohallinto 2018b, viitattu 19.3.2020).

3.3 Alv-lisävastike

Arvonlisäverolisävastike on osakkailta perittävä vastike, jolla pyritään kattamaan ne kulut, jotka taloyhtiölle tulevat, kun se hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi. Tätä vastiketta peritään vain osakkailta, jotka harjoittavat arvonlisäverollista toimintaa, eli osakehuoneistoista, jotka ovat arvonlisäverollisia. Arvonlisäverolisävastiketta peritään verollisilta osakkailta esimerkiksi hoitovastikkeen lisäksi. Hoitovastike olisi kaikille osakkaille saman suuruinen riippumatta verovelvollisuudesta. Verovelvollisten osakkaiden hoitovastike kuitenkin sisältäisi arvonlisäveron, joka olisi vähennyskelpoinen. Tästä syntyy nettomäärällisesti vajetta vastikekertymään, jota arvonlisäverolisävastike kattaa. Taloyhtiön selvittäessä arvonlisäverolisävastiketta, on otettava huomioon, mitä hyötymallia yhtiöjärjestyksessä on päätetty noudattaa. Hyöty osakkaalle ja hyöty yhtiölle malleissa arvonlisäverolisävastike lasketaan eri tavalla. (Heinonen 2017, 193, 221.)

Hyöty osakkaalle-mallissa arvonlisäverolisävastiketta laskettaessa on huomioitava syntyvien kulu-
jen lisäksi siitä syntyvä hyöty. Taloyhtiö saa kuluja arvonlisäveron tilittämisestä verottajalle sekä työmäärän lisääntymisestä hallinnollisella puolella. Hyötyä taloyhtiö saa menojen vähennysoi-
keudestaan. On myös huomioitava, että arvonlisäverolisävastike sisältää arvonlisäveron, jolloin se-
kin on vähennyskelpoinen verotuksessa. Näiden kulu- ja hyötyjen erotusta laskettaessa saadaan
arvonlisäverolisävastikkeen suuruus (katso esimerkki kuvio 3). Arvonlisäverolisävastikkeen voi las-
kea myös muille vastikkeille samalla tavalla kuin kuviossa on näytetty. (Sama, 193-195.) Kuviossa
3 käsitellään arvonlisäverolisävastikkeen laskemista vain hoitovastikkeelle.

Esimerkki 21: Hoitotalouden arvonlisäverovastikkeen määräytyminen

	Yhteensä osakashall.	Asuinitilat osakashall.	Liiketilat osakashall.
Tilojen jakautuma, m ²	5 000	4 000	1 000
Tilojen jakautuma, %	100,0 %	80,00 %	20,00 %
Yhtiön menoihin sisältyvä alv.	40 000,00	32 000,00 80,00 %	8 000,00 20,00 %
Alv-vastikkeen suuruuden laskenta:			
Verollisten osakastilojen hoitovastikkeet		48 000,00 (sis. alv. 24 %)	
		38 709,68 (alv. 0 %)	
Yhtiön suorittama alv hoitovastikkeista, €/v		9 290,32	
- verollisten osakastilojen alv-hyöty, €/v		-8 000,00	
Kattamaton osuus		1 290,32	
+ hallinnolliset lisäkulut alvista €/v		840,00	
Alv-vastikkeella kerättävä määrä, €/v		2 130,32	
Alv-vastikkeella kerättävä määrä, €/m ² /v		2,13	
Alv-vastikkeella kerättävä määrä, €/m ² /kk		0,18 (alv. 0 %)	
		0,22 (sis. alv. 24 %)	

KUVIO 3. Arvonlisäverolisävastikkeen määräytyminen (Heinonen 2017, 194)

Pääomavastikkeelle arvonlisäverolisävastiketta laskettaessa on otettava huomioon, että kyseessä on vastike, jolla katetaan verottomia kuluja eli korkoja ja lainanlyhennyksiä. Siitä seuraa, että veron sisältäminen pääomavastikkeeseen ei aiheuta vastaavaa hyötyä kuin esimerkiksi hoitovastikkeessa. Pääomavastikkeen voi periä joko verollisena tai verottomana riippuen menettelytavoista. Kun pääomavastikkeen tulouttaa tuloslaskelmaan tilinpäätöksessä, saa pääomavastikkeen periä arvonlisäverollisena. Jos taas kyseinen vastike rahastoidaan, tulee se veloittaa arvonlisäverottomana, koska tällöin kyseessä on osakkaiden oman pääoman sijoitus, joka ei sisälly arvonlisäverotukseen. (Heinonen 2017, 195.)

Hyöty taloyhtiölle-mallissa on otettava huomioon yhtiöjärjestyksen asetukset. Yhtiöjärjestys voi määrätä perimään arvonlisäverolisävastiketta, jolloin hoitovastikkeen määrä kerrotaan arvonlisäveroprosentilla, jolloin saadaan arvonlisäverolisävastikkeen suuruus. Silloin, kun yhtiöjärjestys ei määrää perimään arvonlisäverolisävastiketta, kerrotaan hoitovastikkeen määrä arvonlisäveroprosentilla. (Sama, 196.)

4 TILINPÄÄTÖS

Kirjanpitolain mukaan tilinpäätös pitää tehdä neljän kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Tilinpäätöksessä tulee näkyä tase, tuloslaskelma, rahoituslaskelma, toimintakertomus ja niiden liitetiedot. Lisäksi on tuotava esiin vertailutiedot taseesta, tuloslaskelmasta sekä rahoituslaskelmasta tilinpäätös tilikautta edeltävästä tilikaudesta. Rahoituslaskelma on tilinpäätöksessä vain silloin, kun kyseessä on suuryritys tai yleisen edun osalta huomattava yhteisö. (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336 3:1§ & 3:6§.) Koska uusi taloyhtiö ei tule täyttämään kumpaakaan kriteeriä rahoituslaskelman tekemiseksi, ei sitä tarvitse esittää tilinpäätöksessä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan toimintakertomus, johon sisältyy muun muassa vastikelaskelmat ja talousarviovertailu, on pakollisena osana viimeistelemässä taloyhtiön tilinpäätöstä (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 10:3§ & 10:5§).

Taloyhtiön isännöitsijä sekä hallitus ovat vastuussa tilinpäätöksen tekemisestä. Yleensä taloyhtiön tilikausi vastaa kalenterivuotta ja on 12 kuukauden mittainen. Tilinpäätös katsotaan valmiiksi, kun siinä on hallituksen ja isännöitsijän allekirjoitukset, jonka jälkeen taloyhtiön tilinpäätös hyväksytään yhtiökokouksessa. Yhtiökokous on järjestettävä kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. (Heinonen 2017, 39, 41; Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 6:3§.) Yhtiökokouksessa on esitettävä tilinpäätös, toiminta-, tilintarkastus- ja toiminnantarkastuskertomus. Yhtiökokouksessa pitää päättää tilinpäätöksen virallistamisesta, taseessa esiintyvän voiton hyödyntämisestä, vastuuvapauden antamisesta hallituksen jäsenille sekä isännöitsijälle, yhtiökokoukseen kuuluvasta talousarviosta ja yhtiövastikkeesta, hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, sekä muista asioista, jotka kuuluvat yhtiökokouksen käsiteltäväksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 6:3§.)

Taloyhtiön tilinpäätöstä ei tarvitse toimittaa patenti- ja rekisterihallitukselle, mutta siitä on annettava kopia sitä pyydettyä kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Lisäksi tilinpäätöstä pitää säilöä ainakin kymmenen vuoden ajan, ja tositteita ja liiketapahtumien asiakirjoja pitää säilyttää vähintään kuuden vuoden ajan tilikauden päättymisestä. (Heinonen 2017, 41.)

”Tilinpäätöksen tulee antaa oikea ja riittävä kuva toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta olennaisuusperiaatteen mukaisesti ottaen huomioon kirjanpitovelvollisen harjoittaman toiminnan laatu ja laajuus.” Jos kirjanpitovelvollinen ei pysty tuloslaskelman tai muiden tilinpäätöstietojen

avulla esittämään oikeaa ja riittävää kuvaa, on sen lisättävä liitetietoihin tarpeelliset asiat, jotta lain vaatima kuva täyttyy. (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336 3.2§.)

Tilinpäätöstä laadittaessa on huomioitava asioiden olennaisuudet. Jos tilinpäätöksen tietoja käyttävät henkilöt voivat tehdä vääriä ja virheellisiä päätöksiä jonkin tilinpäätöksessä olevan tai siellä olemattoman seikan takia, on kyseinen asia olennainen osa tilinpäätöstä. Olennaisuutta on tarkasteltava kokonaisuutena muiden esitettävien asioiden kanssa. Tilinpäätöksessä voidaan poiketa kirjanpitolain asetuksista koskien menon ja tulon jaksotusta, esittämistapaa, velka- tai omaisuuserän arvostamista ja esitettäviä tietoja, jotta saadaan oikea ja riittävä kuva vaikka nämä tiedot eivät olisi olennaisia. (Sama, 3:2a§.)

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösraportteja laatiessa voidaan soveltaa kirjanpitolakia sekä valtioneuvoston asetusta pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. Asunto-osakeyhtiöt lasketaan pien- ja mikroyrityksiksi. (Kirjanpitolautakunta 2017, 24.)

Koska taloyhtiöt ovat yleensä vain osittain arvonlisäverovelvollisia, pitää kirjanpidossa olla kirjattuna arvonlisäverolliseen ja -verottomaan kuuluvat kulut erikseen. Tämä helpottaa taloudellisen informaation antamista kaikille osakkaille, koska silloin pystytään näkemään tuottojen ja kulujen jakautuminen arvonlisäverollisen- ja verottoman toiminnan välillä. Tällä tavalla arvonlisäverovelvollisuus tulee näkyämään tilinpäätöksessä ja raporteissa. (Kirjanpitolautakunta 2017, 28.)

4.1 Tuloslaskelma

Tuloslaskelmassa esitetään selkeästi tilikauden aikaisen tuloksen muodostuminen. Tilikauden aikainen tulos saadaan vähentämällä tilikauden tuotoista tilikaudella syntyneet menot. Taloyhtiön lyhytvaikutteiset menot on vähennettävä kerralla tuloslaskelman kuluina. Pitkävaikutteisissa kuluissa on tarkoitus vähentää vain tilikaudelle kuuluvat menot eli toisin sanoen tilikauden poistot. Se osuus, jota ei vähennetä pitkävaikutteisista menoista, esitetään omaisuuseränä taseessa. (Heinonen 2017, 40.)

Tilinpäätöksessä pystytään käyttämään tuloslaskelmaa esittäessä brutto- tai nettoperiaatetta. Bruttoperiaatteessa nimensä mukaisesti kulut ja tuotot sisältävät arvonlisäveron tuloslaskelmassa. Tätä periaatetta suositellaan käytettäväksi niin, että omille riveille on esitetty arvonlisäverotuksen

oikaisuerät. (Heinonen 2017, 197.) Nettoperiaatteessa puolestaan kulut ja tuotot esitetään arvonlisäverottomina tuloslaskelmassa. Tikkasen viitatessa päivitettyyn Kirjanpitolautakunnan ohjeeseen, hän kertoo, että kummallakin periaatteella saadaan samat arvot tuottoihin ja menoihin tuloslaskelmassa, jolloin kirjanpitäjä voi valita mieltymystensä mukaisen kirjaustavan (Tikkanen 2018, viitattu 24.3.2020). Bruttomenetelmää käytettäessä tuotoista tehtävä arvonlisäverovähennys kirjataan *Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero-oikaisuriville*. Samalla tavalla kuluista tehtävä arvonlisäverovähennys kirjataan omalle *Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero-oikaisuriville*. Oikaisuerät voi vielä eritellä omiin ja osakkaiden verollisiin osuuksiin. (Heinonen 2017, 197.)

Kirjanpitoasetuksessa kerrotaan, että asunto-osakeyhtiöt voivat käyttää tuloslaskelmaa esittäessään seuraavaa tuloslaskelmakaavaa, joka näkyy kuviossa 4. Kaavassa voidaan esittää pääomavastikkeet *Muut rahoitustuotot*-kohdassa, jos vastikkeet on mahdollista eritellä hoito- ja pääomavastikkeisiin. (Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339 1:4§; Kirjanpitolautakunta 2017, 24.)

Kiinteistön tuotot
Vastikkeet
Vuokrat
Käyttökorvaukset
Muut kiinteistön tuotot
Kiinteistön tuotoista suoritettava alv-vähennys
Luottotappiot ja oikaisuerät
Kiinteistön hoitokulut
Henkilöstökulut
Hallinto
Käyttö ja huolto
Ulkoalueiden hoito
Siivous
Lämmitys
Vesi ja jätevesi
Sähkö ja kaasu
Jätehuolto
Vahinkovakuutukset
Vuokrat
Kiinteistövero
Korjaukset
Muut hoitokulut
Oman käytön arvonlisävero
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero
=HOITOKATE
Poistot ja arvonalentumiset
Rakennuksista ja rakennelmista
Koneista ja kalustosta
Muista pitkävaikutteisista menoista
Rahoitustuotot ja -kulut
Osinkotuotot
Korkotuotot
Muut rahoitustuotot
Korkokulut
Muut rahoituskulut
= VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA
Tilinpäätössiirrot
Poistoeron muutos
Verotusperusteisten varausten muutos
Konserniavustus
Välittömät verot
= TILIKAUDEN VOITTO (YLIÄÄMÄ)/TAPPIO (ALIJÄÄMÄ)

KUVIO 4. Kiinteistön tuloslaskelma (Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339 1:4§)

4.2 Tase

Taseessa esitetään tilinpäätöspäivänä näkyvä tilanne rahan käytöstä ja sen lähteistä. Rahan käytössä näkyy taloyhtiön omaisuuserät varoina. Rahan lähteissä esitetään oman ja vieraan pääoman sijoitukset taloyhtiöön. (Heinonen 2017, 40.)

Valtioneuvoston asetuksessa pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävissä tiedoissa sekä Kirjanpitolautakunnan ohjeessa tulee ilmi, että yleensä useimpien asunto-osakeyhtiöiden voidaan katsoa olevan pien- tai mikroyrityksiä, jolloin on mahdollista käyttää lyhennettyä tasekaavaavaa. Tässä tasekaavassa vastaavaa-puolella pysyvissä vastaavissa näkyy erikseen aineettomat ja aineelliset hyödykkeet sekä sijoitukset. Vaihtuvissa vastaavissa puolestaan esitetään vain vaihtomaisuus, saamiset, rahoitusarvopaperit ja rahat ja pankkisaamiset. Vastattavaa puolella tasekaavassa esitetään seuraavat asiat: ”omassa pääomassa esitetään erikseen osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma, ylikurssirahasto, arvonkorotusrahasto, muut rahastot yhteensä, edellisten tilikausien voitto (tappio) ja tilikauden voitto (tappio).” Lisäksi on esitettävä ”tilinpäätössiirtojen kertymä, pakollisten varausten yhteismäärä ja vieras pääoma”. Pitkäaikaiset saamiset ja velat on erikseen esitettävä kohdissa saamiset ja vieras pääoma. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 30.12.2015/1753 1:4§; Kirjanpitolautakunta 2017, 25.)

On kuitenkin suositeltavaa käyttää täysimittaista tasekaavaa (kuvio 5) laadittaessa asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä. Kirjanpitoasetuksen tasekaavaa käytettäessä tilinpäätös on selkeämpi ja informatiivisempi. (Kirjanpitolautakunta 2017, 25.) Arvonlisävero näkyy näissä tasekaavoissa kohdassa ”Muut velat”.

Vastaavaa**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineettomat hyödykkeet**

- Kehittämismenot
- Aineettomat oikeudet
- Liikearvo
- Muut aineettomat hyödykkeet
- Ennakkomaksut

Aineelliset hyödykkeet

- Maa- ja vesialueet
- Rakennukset ja rakennelmat
- Koneet ja kalusto
- Muut aineelliset hyödykkeet
- Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Sijoitukset

- Osuudet saman konsernin yrityksissä
- Saamiset saman konsernin yrityksiltä
- Osuudet omistusyhteisyrittäjiltä
- Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä
- Muut osakkeet ja osuudet
- Muut saamiset

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Vaihto-omaisuus**

- Aineet ja tarvikkeet
- Keskeneräiset tuotteet
- Valmiit tuotteet/tavarat
- Muu vaihto-omaisuus
- Ennakkomaksut

Saamiset

- Myyntisaamiset
- Saamiset saman konsernin yrityksiltä
- Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä
- Lainasaamiset
- Muut saamiset
- Maksamattomat osakkeet/osuudet
- Siirtosaamiset

Rahoitusarvopaperit

- Osuudet saman konsernin yrityksissä
- Muut osakkeet ja osuudet
- Muut arvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset**Vastattavaa****OMA PÄÄOMA****Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma****Ylikurssirahasto****Arvonkorotusrahasto****Muut rahastot**

- Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
- Vararahasto
- Yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen mukaiset rahastot
- Käyvän arvon rahasto
- Muut rahastot

Edellisten tilikausien voitto/tappio**Tilikauden voitto/tappio****TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ**

- Poistoero
- Verotusperäiset varaukset

PAKOLLISET VARAUKSET

- Eläkevaraukset
- Verovaraukset
- Muut pakolliset varaukset

VIERAS PÄÄOMA

- Joukkovelkakirjalainat
- Vaihtovelkakirjalainat
- Lainat rahoituslaitoksilta
- Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta
- Saadut ennakot
- Ostovelat
- Rahoitusvekselit
- Velat saman konsernin yrityksille
- Velat omistusyhteisyrittäjille
- Muut velat
- Siirtovelat

KUVIO 5. Tasekaava (Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339 1:6§)

4.3 Toimintakertomus ja liitetiedot

Toimintakertomuksen on sisällettävä yhtiövastikkeen käytön tiedot (vastikkeen ollessa perittävässä eri tarkoituksiin eri perustein), pääomallainojen pääsääntöiset lainaehdot sekä kirjaamaton korko, joka on kertynyt kuluksi. Lisäksi on esitettävä tiedot pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä panttikirjojen sijainti, tilikauden aikaiset ja sen jälkeiset olennaiset tapahtumat, talousarvion toteutuksen tiedot selvityksineen olennaisista poikkeamista, arvio taloyhtiön tulevasta kehityksestä, sekä taloyhtiön hallituksen esitys toimenpiteistä, jotka koskevat voittoa ja muun vapaan oman pääoman jakamista. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 10:5§.)

Taloyhtiöllä pitää laatia tilinpäätökseen arvonlisäverovastikkeista vastikelaskelma, josta tulee ilmi yli- ja alijäämät, jotka siirtyvät seuraavalle tilikaudelle. Arvonlisäverovastikelaskelma on tehtävä kaikista vastikkeista. Kuviosta 6 näkee esimerkin arvonlisäverovastikkeen laskemisesta hoitovastikkeelle. Tätä laskelmakaavaa noudatetaan kaikkien vastikkeiden arvonlisäverovastikelaskelmaa tehtäessä, kuitenkin niin, että jokainen laskelma on kohdistettu eri vastikkeille. (Heinonen 2017, 197-198.)

Alv-vastiketuotot brutto (sis. alv.)
- hoitovastikkeesta suoritettu alv.
- muut kulut (alv:n hoitamiseen liittyvät kulut)
+ verollisiin osakastiloihin kohdistuvista hoitokuluista vähennetty alv.

Tilikauden vastikejäämä
+/- edellisten tilikausien siirtyvä jäämä

Siirtyvä alv-vastikejäämä

KUVIO 6. Arvonlisäverovastikelaskelma (Heinonen 2017, 198)

Tilinpäätöstä tehtäessä liitetietoina on esitettävä arvostusperiaatteet ja -menetelmät, ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät, joita on käytetty tilinpäätöstä laadittaessa. Liitetietoihin tulee sisällyttää olennaiset poikkeukselliset erät määrineen ja sisältöineen, kuten myös olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeiseltä ajalta. Arvonkorotusrahaston muutokset, siitä aiheutuvat verovaikutukset sekä arvonkorotuksen kohteiden kirjanpitoarvo ennen arvonkorotusta on esitettävä liitetiedoissa, jos taloyhtiö on korottanut hyödykkeen poistamatonta hankintamenoa, joka kuuluu pysyviin vastaaviin. (Valtion asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 30.12.2015/1753 3:1-13§.)

5 ARVONLISÄVEROILMOITUS JA MAKSUKÄYTÄNTÖ

Verohallinnon sivuilla lukee, että arvonlisäveroilmoituksen sekä arvonlisäveron maksupäivä sijoituvat samaan määräpäivään. Määräpäivä vaihtelee sen mukaan, minkä pituinen taloyhtiön verokausi on. Verokauden pituus on joko kuukausi, neljännesvuosi tai vuosi, ja sen pystyy tarkistamaan OmaVerosta. (Verohallinto 2020a, viitattu 22.4.2020.)

Verohallinnon lisäksi laissa oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä selviää, että kun yhtiön verokausi on joko kuukausi tai neljännesvuosi, on arvonlisäveron ilmoitus- ja maksupäivä 12. päivä. Kuukauden mittaisessa verokaudessa kunkin kuukauden arvonlisävero maksetaan verokautta toisena seuraavana kuukautena. Esimerkiksi tammikuun arvonlisävero maksetaan maaliskuun 12. päivä. Neljännesvuoden, eli kolmen kuukauden, mittaisessa verokaudessa maksetaan arvonlisävero verokautta toisena seuraavana kuukautena. Esimerkiksi tammi-maaliskuun arvonlisävero tulee maksaa viimeistään toukokuun 12. päivä. Vuoden mittaisessa verokaudessa arvonlisävero maksetaan seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä. Veron ilmoitus- ja maksupäivä voi muuttua, jos määräpäiväksi osuu lauantai tai pyhäpäivä, jolloin maksu- ja ilmoituspäivä siirtyy seuraavaan arkipäivään. (Sama, viitattu 22.4.2020; Laki oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä 9.9.2016/768 11§ & 17§.)

5.1 Arvonlisäveroilmoitus

Verovelvollisen taloyhtiön pitää antaa arvonlisäveroa koskevat tiedot jokaiselta verokaudelta veroilmoituksella, jonka Verohallinto on vahvistanut (Laki oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä 9.9.2016/768 4:16§). Arvonlisäveroilmoitus tehdään OmaVerossa sähköisesti, ja vain poikkeustapauksissa se voidaan tehdä paperisena. Ilmoitus on tehtävä joka verokausi vaikka silloin ei olisi ollut arvonlisäverollista toimintaa. Arvonlisäveroilmoitus merkitään annetuksi silloin, kun se on tullut perille Verohallintoon. (Verohallinto 2020a, viitattu 22.4.2020; Laki oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä 9.9.2016/768 18-19§.)

1. [Kirjautu OmaVeroon.](#)
2. Valitse OmaVeron etusivulta Verot -välilehdeltä "Arvonlisävero".
3. Valitse "Toiminnot" -otsikon alta "Tee veroilmoitus".
4. Valitse "Tee ilmoitus" sen kauden kohdalta, minkä ilmoitusta olet antamassa.
5. Jos sinulla ei ole ollut toimintaa verokaudella, laita rasti kohtaan "Ei toimintaa verokaudella" ja siirry tämän ohjeen kohtaan 9. Jos toimintaa on ollut, anna sitä koskevat tiedot.
6. Jos yrityksesi tilikauden liikevaihto on enintään 500 000 euroa, voit tilittää arvonlisäveron maksuperusteisesti. Valitse "Kyllä". Maksuperustetta voi soveltaa vain Suomessa tapahtuviin tavaran tai palvelun myynteihin tai ostoihin. Arvonlisävero tilitetään yleensä suoriteperusteisesti, jolloin valintana on oletus "Ei". [Lisätietoa arvonlisäveron tilittämisestä](#)
7. Täytä ilmoitukseen tarvittavat tiedot myynneistä ja ostoista.
8. Jos olet oikeutettu alarajahuojennukseen, valitse "Kyllä" ja täytä huojennusta koskevat tiedot. OmaVero laskee alarajahuojennuksen määrän automaattisesti, kun olet syöttänyt huojennukseen oikeuttavan liikevaihdon sekä veron määrän. [Lisätietoa alarajahuojennuksen laskemisesta](#)
9. Anna lopuksi lisätietojen antajan yhteystiedot: valitse omat yhteystietosi tai täydennä haluamasi muut yhteystiedot.
10. Klikkaa "Lähetä", kun ilmoituksesi on valmis. Saat onnistuneesta lähetyksestä vastaanottokuitituksen.

KUVIO 7. Arvonlisäveroilmoituksen tekeminen (Verohallinto 2019b, viitattu 22.4.2020)

Kuviosta 7 nähdään, miten arvonlisäveroilmoitus annetaan OmaVerossa. Kuvion kohdassa 6 maksuperusteinen arvonlisäveron tilitys tarkoittaa, että yhtiö voi suunnata ostoista vähennettävän ja myynnistä suoritettavan veron kuukaudelle, jolloin niiden maksu tapahtuu. Maksuperusteisessa arvonlisäveron tilityksessä taloyhtiö ei oikaise myynnin arvonlisäveroa suoriteperusteisesti silloin, kun tilikausi päättyy. Yritys voi halutessaan valita maksuperusteisen tilityksen sijaan laskutus- tai suoriteperusteisen tilityksen, kun liikevaihto pysyy alle 500 000 euron. Liikevaihdon ylittäessä 500 000 euroa, on yrityksen käytettävä tilityksessä joko laskutus- tai suoriteperusteista tilitystä. (Verohallinto 2016a, viitattu 22.4.2020.)

5.2 Maksukäytäntö

Arvonlisävero maksetaan OmaVerossa valmiilla maksupohjalla. Maksupohjassa on jo valmiiksi merkitty viite- ja tilinumero, maksun summa, jota on mahdollista muuttaa, sekä maksupäivä, jota ei ole mahdollista muuttaa, ja joka on aina sen hetkinen päivä. Arvonlisävero on mahdollista maksaa myös esimerkiksi taloushallintojärjestelmän tai verkkopankin kautta, jolloin tarvittavat maksutiedot

saa sekä OmaVerosta että verojen yhteenvedosta, joka muodostetaan joka kuukausi. Oma-aloit- teisten verojen maksuun Verohallinto ei anna erillistä tilinsiirtolomaketta. (Verohallinto 2020b, vii- tattu 23.4.2020.)

Viitenumero näkyy valmiiksi OmaVerossa. On tärkeää käyttää oikeaa viitenumeroa, jotta maksu kohdistuu oikeille veroille ja oikealle verovelvolliselle, koska jokaiselle verolajille on oma viitenum- ronsa. Viitenumero on oikein kirjoitettu, kun siinä on käytetty RF-muotoa. Jos RF-muotoisella vii- tenumerolla maksaminen ei onnistukaan, voidaan neljä ensimmäistä merkkiä jättää kirjoittamatta. (Sama, viitattu 23.4.2020.)

Maksun näkee OmaVerossa yleensä seuraavana arkipäivänä maksun jälkeen, jos on arvonlisäve- ron maksamiseen käyttänyt OP:n, Danske Bankin tai Nordean pankkia. Muita pankkeja käytettä- essä maksu tulee näkyviin noin kahden arkipäivän jälkeen. Maksu ei välttämättä näy edellä maini- tulla tavalla OmaVerossa, jolloin tilanne on hyvä tarkistaa seuraavana päivänä. Maksupäiväksi merkitään kuitenkin viiveestä huolimatta se päivä, jonka pankki on merkinnyt maksupäiväksi. (Sama, viitattu 23.4.2020.)

Jos arvonlisäveron maksaa myöhässä eräpäivän jälkeen, on lisäksi maksettava viivästyskorkoa. Viivästyskorkoprosentti vuonna 2020 on 7%, ja se tarkistetaan joka vuosi uudestaan. Korkoa kertyy aina eräpäivästä maksupäivään asti. Verojen yhteenvedossa, joka muodostetaan kuukausittain, on maksuhuomautus, jos arvonlisäveroa on maksamatta. Yhteenvedossa on näkyvillä ohjeet veron ja koron maksamisesta. Yhteenvedosta näkee vain sen muodostamispäivään asti ilmenneet veron maksamattomuudet ja korot. Viivästyskoron ja maksun määrän näkee myös OmaVerosta, josta se on hyvä tarkistaa maksupäivänä. (Sama, viitattu 23.4.2020.)

Arvonlisäveroja on mahdollista maksaa etukäteen. Arvonlisäveron maksu käytetään näiden vero- jen maksuun tosin vasta eräpäivänä. Ennakkoon maksamalla voi kerätä hyvityskorkoa. Tämä hy- vityskorko alkaa kertymään maksupäivästä lähtien eräpäivään asti. Vuonna 2020 hyvityskoron suu- ruus on 0,5%, ja se katsastetaan vuosittain korkolain viitekorkoon perustuen. Jos on maksamatto- mia veroja, kohdistetaan ennakkosuoritus veroille, jotka erääntyivät kuukauden lopussa. Jos on ulosotossa erääntyneitä veroja, kohdistetaan etukäteen maksettu suoritus näille veroille, jos uusi vero ei ole vielä erääntynyt. Tällöin uusi veromaksu on maksettava vasta eräpäivänä. (Sama, vii- tattu 23.4.2020.)

6 HAASTATTELUJEN JA OPPAAN LAADINTA

Tässä luvussa käsitellään haastattelun ja oppaan tekemistä ja analysointia. Haastattelut on luotu toisiaan tukeviksi, jotta saadaan laaja ja yhtenäinen aineisto, jota käyttää raportin ja oppaan tekemiseen. Haastattelujen tekemisessä otetaan huomioon vallitseva korona-pandemia, jonka vuoksi haastattelut on tehtävä etänä.

Oppaan tekemisessä käytetään apuna toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän haastattelua. Lisäksi oppaan johdonmukaisuuden ja selkeyden parantamiseksi on käytetty opinnäytetyön raporttiosuuden etenemisjärjestystä sekä sen teoriaosaa hyödyksi.

6.1 Haastattelut

Haastattelut ovat muodoltaan puolistrukturoituja haastatteluja, joissa on valmiiksi mietitty teema sekä kysymykset, mutta ei vastauksia. Puolistrukturoitu haastattelu on hyvä tilanteisiin, jossa halutaan saada vastauksia jostain tietystä asiasta, jolloin ei ole tarpeellista antaa yhtä suuria vapauksia haastateltavalle kuin strukturoimattomassa eli avoimessa haastattelussa. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006a, viitattu 9.4.2020.)

Haastattelut on mahdollista jakaa myös ryhmä- ja yksilöhaastatteluihin (Tiittula & Ruusuvuori 2005, 12). Toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän haastattelu (liite 1) on yksilöhaastattelu, koska hän on ainoa, joka on hoitanut arvonlisäverovelvolliset taloyhtiöt. Häneltä saa siis asiantuntijan vastauksia kysymyksiin niin teoriasta kuin oppaasta. Haastattelu suoritetaan sähköpostihaastatteluna, koska se antaa haastateltavalle aikaa pohtia ja vastata kysymyksiin. Samalla se antaa paremmat mahdollisuudet ymmärtää ja sisäistää haastateltavan vastaukset, kun ne voidaan lukea useamman kerran läpi. Sähköpostihaastattelua puoltaa myös korona-pandemia, jolloin ihmiskontakteja pitäisi vältellä hallituksen ohjeistuksen mukaisesti. Verottajan haastattelu (liite 2) oli puhelimitse 5.5.2020 kello 13.00 eteenpäin. Tämäkin haastattelu on yksilöhaastattelu, jossa ensin tutustuttiin verottajan antamaan materiaaliin, jonka pohjalta kysymykset luotiin sen mukaan, mitkä asiat jäivät epäselviksi.

Haastattelulomakkeiden kysymysten on tarkoitus olla johdonmukaisia ja seurata loogisesti toisiaan. Kysymysten oletuksena pidetään sitä, että vastaukset ovat haastateltavalla, ei haastattelijalla. Lisäksi kysymyksiä laatiessa tulee välttää niin sanottuja kysymyssarjoja, jossa yhteen kysymykseen tai kysymyskohtaan sisältyy useampi kysymys. Silloin on mahdollista, että haastateltava voi unohtaa vastata johonkin esitettyyn kysymykseen. (Tiittula & Ruusuvuori 2005, 52, 54.)

Haastattelun analysointi aloitetaan litteroinnilla, jossa haastateltavan vastaukset muutetaan muotoon, jossa niitä on helppo lukea ja tulkita (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006b, viitattu 9.4.2020). Analysointimenetelmänä näihin haastatteluihin sopii sisällönanalyysi, jossa haastattelun vastauksia tiivistetään, etsitään eroja ja yhtäläisyyksiä, ja eritellään. Sisällönanalyysissa pyritään yhdistämään haastatteluaineisto muihin tutkimuksiin tai tietoihin. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006c, viitattu 9.4.2020.) Haastattelujen tulokset pyritään yhdistämään eri lakeihin, jolloin löytyy haastateltavien vastauksista yhtäläisyyksiä asunto-osake-, arvonlisävero- sekä kirjanpitolakeihin. Haastatteluaineisto pyritään tiivistämään niin, että sitä on mahdollista käyttää raportissa.

Toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän haastattelusta oli hyötyä koko raporttiosuuden ja oppaan parantamisessa. Häneltä sai selkeät vastaukset kaikkiin haastattelukysymyksiini, jonka vuoksi niitä oli helppo käyttää opinnäytetyön parantamiseen. Opinnäytetyössä näkyikin, että hänen vastauksiinsa on käytetty apuna kaikkialla opinnäytetyössä. Verohallinnon veroasiantuntijalta sai paljon apua rakennusaikaiseen arvonlisäveroon. Häneltä saamien vastauksien pohjalta oli helpompi muokata rakennusaikaisen arvonlisäveron kappaletta helpommin ymmärrettäväksi.

6.2 Opas

Keskustelu opinnäytetyön oppaan sisällön tekemisestä juuri toimeksiantajayritykselle sopivaksi on käyty kirjanpitäjän kanssa haastattelun yhteydessä. Haastattelulomakkeessa on viimeisenä kysymys oppaaseen liittyen, jonka on tarkoitus auttaa oppaan yksilöimisessä. Haastattelulomakkeen kysymyksen lisäksi kirjanpitäjän kanssa on käyty keskustelu, jossa on pohdittu opinnäytetyön ja oppaan sisältöä.

Toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjä toivoi, että opas pistäisi yhteen hajanaisen tiedon liittyen arvonlisäverovelvollisuuteen, jolloin on helpompi hoitaa taloyhtiöitä. Hän toivoi, että opas pitäisi sisälleen vastikkeiden laskutuksen, ostolaskujen kirjaukset, kuukausittaiset ja tilikausittaiset tehtävät, raportit sekä huomioitavia asioita erityistilanteissa.

Opas (liite 3) alkaa kansisivulla, josta selkeästi näkyy oppaan aihe. Sen jälkeen tulee sisällysluettelo sivunumeroineen, jotta oppaasta tietoa etsivä löytäisi nopeasti tarvitsemansa asian. Oppaan sisällysluettelo vastaa hyvin tämän opinnäytetyön raporttiosuuden sisällysluettelo, koska näin esitettyinä teoriat seuraavat toisiaan loogisessa järjestyksessä. Sisällysluettelo auttaa opasta olemaan helppolukuinen ja nopeasti käytettävä, kun teoriat on esitetty järkevässä järjestyksessä selkeillä nimillä.

Oppaaseen on liitetty kuvia ja kaavioita selkeyttämään teoriaa ja antamaan esimerkkiä, miten jokin asia lasketaan tai miten jotkin asiat tulisi esittää. Kuviot ja kaavat löytyvät myös tämän opinnäytetyön raporttiosuudesta. Kuvioiden ja kaavojen on lisäksi tarkoitus helpottaa teorian lukemista ja ymmärtämistä. Kuvioiden lisäksi oppaassa on linkkejä muun muassa Verottajan ja Yritys- ja yhteisötietojärjestelmään, joissa pääsee tekemään arvonlisäveroilmoituksia ja ilmoittamaan uuden taloyhtiön arvonlisäverovelvolliseksi. Näin oppaan käyttäjillä ei tarvitse itse etsiä näitä sivustoja, vaan he nopeasti pääsevät tarvittaville sivuille hoitamaan asioita. Linkit siis helpottavat kirjanpitäjien työtä merkittävästi.

Oppaassa on esitetty taulukoissa arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen prosessi, verollisen käytön jakautumisperiaatteet, veron jakautumisen hyötymallit, veron ilmoitus- ja maksupäivät, sekä arvonlisäveron ilmoitus- ja maksuperiaatteet. Taulukot on luotu niin, että niissä on näkyvillä järjestyks, jossa asiat tulisi tehdä. Tämä numeroitu järjestys helpottaa asioiden tekemistä ja hahmottamista.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tavoitteena oli perehtyä uusien asunto-osakeyhtiöiden arvonlisäverotukseen sekä luoda tästä aiheesta selkeä ja helppolukuinen opas toimeksiantajayritykselle. Tässä työssä oli tarkoitus tutustua uuden taloyhtiön läpi käytävään prosessiin, kun se hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi, sekä mitä siitä seuraa tilikauden aikana ja tilinpäätöksessä. Opinnäytteen tavoite toteutui, sillä työ pitää sisällään arvonlisäverotuksen koko kaaren uuden taloyhtiön osalta, sekä oppaan, jonka toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjät saavat käyttöönsä. Opas on selkeästi jäsennelty ja pitää sisällään sisällysluettelon, joka nopeuttaa oppaan käyttöä. Oppaasta ja opinnäytetyöstä voi hyötyä myös muut kirjanpitäjät ja alalla toimivat henkilöt.

Uusien taloyhtiöiden arvonlisäverotuksen oppaan laatimiseksi oli tärkeää tutustua eri lakeihin sekä uusimpiin ohjeistuksiin. Tärkeimpiä lakeja tämän työn kannalta olivat arvonlisävero-, kirjanpito- ja asunto-osakeyhtiölaki. Lisäksi oli käytetty muitakin lakeja ja säännöksiä sekä ohjeistuksia, jotta saatiin riittävän laajasti selitettyä teoriaa. Lait ja säännökset määrittävät, millä tavalla arvonlisäverotus ja taloyhtiöiden kirjanpito hoidetaan. Lakien asettamista säännöistä ei voi poiketa, jonka vuoksi oli tärkeää tutustua niihin ja yhdistellä niiden tiedot yhteen paikkaan, jotta opinnäytetyöstä ja oppaasta tuli tämän hetken lakien mukainen. Verohallinnon veroasiantuntijan haastattelu helpotti ymmärtämään verotuksen erilaisia ohjeistuksia, jolloin pystyi paremmin ja selkeämmin kirjoittamaan niistä. Veroasiantuntijalta sai kuulla esimerkkejä erilaisista tilanteista, jotka saivat jotkin vaikealukuiset säännökset aukeamaan niin, että niitä oli helpompi ymmärtää. Näin oli helpompi luoda tarkka ja kiteytetty selitys taloyhtiöiden rakennusaikaisesta arvonlisäverosta, joka itsessään on todella laaja aihe.

Taloyhtiöiden arvonlisäverotuksen osaaminen on tärkeä osa arvonlisäverovelvollisten taloyhtiöiden oikeaoppista hoitamista, jonka vuoksi tällaisten asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitäjien on hyvä osata oikeanlaiset kirjaustavat ja muut menetelmät. Tämän opinnäytetyön ja oppaan ansiosta toimeksiantajayrityksen kaikki kirjanpitäjät osaavat hoitaa arvonlisäverovelvollisia taloyhtiöitä yhden kirjanpitäjän sijaan. Tämä lisää taloyhtiöiden luottamusta kirjanpitäjien osaamiseen, kun yhden kirjanpitäjän mahdollisesti estyessä muut voivat hoitaa taloyhtiön asioita. Näin ollen luotettavuus ja jatkuvuus on taattu, kun kaikilla kirjanpitäjillä on valmiudet hoitaa arvonlisäverovelvollisia taloyhtiöitä. Tällöin uusien arvonlisäverovelvollisten taloyhtiöiden kirjanpidosta pystytään huolehtimaan jatkuvasti, vaikka näiden taloyhtiöiden pääasiallinen kirjanpitäjä olisi estynyt.

On hyvä huomata, että arvonlisäverovelvolliset taloyhtiöt poikkeavat toisistaan muun muassa arvonlisäverovelvollisen toiminnan jakautumisen osalta. Tällöin on hyödyllistä, kun kirjanpitäjillä on tiedossa kaavat, joiden avulla he pystyvät hoitamaan tarvittavat laskelmat ja saamaan oikealla tavalla hyödyn irti taloyhtiön arvonlisäverovelvollisuudesta. Tästä syystä on hyvä, että nämä kaavat on koottu yhteen oppaaseen, josta ne on helppo etsiä. Tämä mahdollistaa kirjanpitäjien nopeamman työskentelyn, kun kaikki tarvittava tieto löytyy yhdestä paikasta. Opas mahdollistaa myös uusien työntekijöiden kouluttamisen helposti: heillä on opas käytössään, josta he voivat nopeasti tarkistaa tarvitsemansa asian, jolloin osan asiaan perehdytyksestä voi antaa oppaan muodossa.

Yhtenäinen ja oikeaoppinen taloyhtiön kirjanpidon hoitaminen mahdollistaa tehokkaan ja seurattavissa olevan työskentelyn, kun arvonlisäverotukselliset asiat hoidetaan samalla tavalla. Näin olen kirjanpitäjienkin on helpompi työskennellä, kun tietää, miten jokin asia on tarkoitus hoitaa. Asunto-osakeyhtiöiden arvonlisäverotukseen tutustuessa huomasi, kuinka paljon asiaa tämä aihe pitää sisällään, joten on tärkeää, että tietää, mitä on tekemässä, jotta sen tekee oikein. Rakennus-aikainen arvonlisävero oli kaikista laajin osa-alue, johon pääsi tutustumaan. Tämä olisi hyvä jatkotutkimuksen kohde, sillä se pitää sisällään enemmän asiaa, kuin tässä opinnäytetyössä on kerrottu. Lisäksi tämä aihe koskee kaikkia uudisrakennettuja taloyhtiöitä, jotka ovat aikeissa hakeutua arvonlisäverovelvollisiksi, joten on tärkeää näiden taloyhtiöiden kannalta, että asiasta on hyvää tietoa kirjanpitäjillä.

8 POHDINTA

Sain idea opinnäytetyön aiheeseen työharjoittelun kautta kesällä 2019. Pohdimme yhdessä kahden toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän kanssa, millainen opinnäytetyön aihe olisi heille hyödyllinen, sekä millainen aihe olisi minua kiinnostava ja riittävän haastava. Päädyimme muutaman aihevaihtoehdon jälkeen tähän aiheeseen taloyhtiöiden arvonlisäverotuksesta. Pohtiessamme tuli ilmi, että vain toinen näistä kirjanpitäjistä hoitaa arvonlisäverovelvollisia taloyhtiöitä, jota toinen ei hallinnut riittävän taitavasti, jotta olisi ottanut tällaisia taloyhtiöitä hoitaakseen. Keskustelun johdosta innostuin haastavasta ja melko laajasta aiheesta, josta voisin tehdä oppaan yritykselle. Oli mukava saada tehdä konkreettinen opas yritykselle, joka tulisi käyttöön, sekä kehittää omaa osaamistani taloyhtiöiden osalta. Kävin myöhemmin keskustelemassa toimeksiantajayrityksen ohjaajan eli arvonlisäverovelvollisia taloyhtiöitä hoitavan kirjanpitäjän kanssa, mitkä asiat ovat tärkeimpiä arvonlisäverovelvollisten taloyhtiöiden kannalta, sekä mitkä asiat olivat heidän mielestään tärkeimpiä seikkoja oppaaseen laitettavaksi.

Aloitin opinnäytetyön prosessin tammikuussa 2020 aiheanomuksella. Aloituskeskusteluni käytiin helmikuun puolella, jonka jälkeen aloitin opinnäytetyöni tekemisen. Olin ennen aloituskeskustelua kerännyt käyttööni muutaman lähteen, joista lähdin liikkeelle opinnäytetyön tekemisen kanssa. Alku lähti melko helposti käyntiin, vaikka välillä tuntui etten tiedä, mitä kirjoitan seuraavaksi, ja mikä olisi asioiden järkevä esitysjärjestys. Etenin kirjoittamisessa hyvää vauhtia, vaikka en joka päivä keskittynytään opinnäytetyön tekemiseen. Välillä tuntui, että kirjoittamisessa tuli takapakkia, vaikka edistyinkin vaihtelevasti joka kirjoituskerralla: välillä onnistuin kirjoittamaan vain yhden tekstikappaleen verran ja toisinaan sain kirjoitettua päälle sivun kerrallaan. Seuraavana päivänä vaikealta tuntuneeseen teoriaan palaaminen sai onneksi minut ymmärtämään sen paremmin, jolloin tekstinkin kirjoittaminen eteni mukavasti. Teoriaosuuden edetessä hyvää vauhtia, sovin ohjausseminaarin huhtikuun alkuun.

Ohjausseminaarissa tuli ilmi muutamia parannuskohtia, jotka otin ylös. Aloin korjaamaan aluksi johdantoa, jossa oli muun muassa kirjoitusasusta huomautuksia. Jatkoin teorian kirjoittamista ja se sujui kuten alussakin, eli vaihtelevasti. Välillä palasin takaisin korjaamaan ohjausseminaarissa kullekin korjausehdotuksia ja virheitä. Pian ohjausseminaarin jälkeen tein haastattelupohjat valmiiksi molempia haastatteluja varten, vaikka aluksi ei ollut varmaa haastattelenko Verohallinnon veroasiantuntijaa. Lopulta kuitenkin sain varmistuksen, että veroasiantuntijan haastattelu onnistuu,

joten pidin hänen kanssaan puhelinhaastattelun toukokuun alussa. Aluksi puhelinhaastattelu tuntui haastavalta: miten onnistun kirjoittamaan kuulemani asiat nopeasti ylös, ovatko kysymykseni järkeviä? Haastattelussa kuitenkin huomasin, että vastausten ylös kirjoittaminen ei tuottanut vaikeuksia, sekä kysymykseni olivat hyviä ja sain niihin selkeät vastaukset.

Opinnäytetyöstäni tuli mielestäni todella hyvä ja kattava. Työ täyttää mielestäni hyvin tavoitteet, jotka sille asetin. Opin työtä tehdessäni paljon uutta asiaa taloyhtiöistä sekä arvonlisäverotuksesta, jonka vuoksi pidin opinnäytetyön tekemistä hyvin antoisana. Vaikka koulussa onkin käyty kirjanpitoa ja verotusta läpi, oli tämä silti haastava työ, sillä tämä aihe pitää sisällään paljon asiaa, jota ei koulussa opeteta. Pysyin aikataulullisesti hyvin suunnitelmissani, vaikka haastattelujen pitäminen hieman venyikin parilla viikolla. Joiltain osin tuntui, että edistyin jopa nopeammin, kuin olin ajatellut. Olen tyytyväinen koko opinnäytetyöprosessiin, sillä pysyin aikataulussani, pääsin tavoitteisiini ja opin uutta matkan varrella.

LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Dextili. 2018. Taloyhtiön kirjanpito pähkinänkuoressa. Viitattu 26.2.2020, <https://dextili.fi/ajankoh-taista/taloyhtion-kirjanpito-pahkinankuoressa/>.

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

Isännöintiliitto. 2020. Asuminen taloyhtiössä. Viitattu 25.2.2020, <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/>.

Jokinen, M., Kojonkoski, M. & Takalo, T. 2019. Käytännön arvonlisäverotus. 6. uudistettu painos. Helsinki: ST-Akatemia Oy.

Jyväskylän yliopisto. 2015. Laadullinen tutkimus. Viitattu 31.3.2020, <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>.

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.

Kirjanpitäjä. 2020. Kirjanpitäjä, Toimeksiantajayritys. Haastattelu 21.4.2020.

Kirjanpitolautakunta. 2017. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 1.2.2017. Viitattu 10.3.2020, https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_01022017f.pdf.

Laki oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä 9.9.2016/768.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006a. 6.3.3 Strukturoitu ja puolistrukturoitu haastattelu. Viitattu 9.4.2020, https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_3.html.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006b. 7.2 Aineiston käsitteleminen ja alkutoimenpiteet. Viitattu 9.4.2020, https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L7_2.html.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006c. 7.3.2 Sisällönanalyysi. Viitattu 9.4.2020, https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L7_3_2.html.

Suomen Yrittäjät. 2020a. Arvonlisäverotus. Viitattu 10.3.2020, <https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/verotus/arvonlisaverotus-317431>.

Suomen Yrittäjät. 2020b. Arvonlisäverokannat Suomessa. Viitattu 10.3.2020, <https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/verotus/arvonlisaverotus/arvonlisaverokannat-suomessa-320164>.

Taloustutkimus. 2020. Kvalitatiivinen tutkimus. Viitattu 31.3.2020, <https://www.taloustutkimus.fi/tuotteet-ja-palvelut/laadullinen-eli-kvalitatiivinen-tutkimus.html>.

Tiittula, L. & Ruusuvuori, J. 2005. Tutkimushaastattelun lajit. Teoksessa Tiittula, L. & Ruusuvuori, J. (toim.). Haastattelu – tutkimus, tilanteet ja vuorovaikutus. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy, 12.

Tikkanen, T. 18.1.2018. KILA: yleisohje arvonlisäveron kirjanpitoikästä päivittyi. Viitattu 24.3.2020, <https://tilisanomat.fi/kirjanpito/kila-yleisohje-arvonlisaveron-kirjanpitokasittelysta-paivit-tyi>.

Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 30.12.2015/1753.

Verohallinto. 2018a. Arvonlisäveroprosentit. Viitattu 10.3.2020, <http://131.207.14.19/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/arvonlisaverotus/arvonlis%C3%A4veroprosentit/>.

Verohallinto. 2018b. Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Viitattu 2.3.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47957/hakeutuminen-arvonlis%C3%A4verovelvolliseksi-kiinteist%C3%B6n-k%C3%A4ytt%C3%B6oikeuden-luovuttamisesta/>.

Verohallinto. 2019a. Rakentamispalvelun myynti ja oma käyttö arvonlisäverotuksessa. Viitattu 6.5.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/77184/rakentamispalvelun-myynti-ja-oma-k%C3%A4ytt%C3%B6-arvonlis%C3%A4verotuksessa/#3-rakentamispalvelun-oma-k%C3%A4ytt%C3%B6>.

Verohallinto. 2019b. Näin annat arvonlisäveroilmoituksen OmaVerossa. Viitattu 22.4.2020, <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/arvonlisaverotus/milloin-ilmoitan-ja-maksan/n%C3%A4in-annat-arvonlis%C3%A4veroilmoituksen-omaverossa/>.

Verohallinto. 2020a. Näin ilmoitat arvonlisäveron. Viitattu 22.4.2020, <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/arvonlisaverotus/milloin-ilmoitan-ja-maksan/>.

Verohallinto. 2020b. Näin maksat arvonlisäveron ja muut oma-aloitteiset verot. Viitattu 23.4.2020, <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/omaaloitteiset-verot/n%C3%A4in-maksat/>.

Verohallinto. 2020c. Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Viitattu 24.4.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47957/hakeutuminen-arvonlis%C3%A4verovelvolliseksi-kiinteist%C3%B6n-k%C3%A4ytt%C3%B6oikeuden-luovuttamisesta2/>.

Verohallinto. 2016a. Pienyritykset voivat tilittää arvonlisäveron maksuperusteisesti. Viitattu 22.4.2020, https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/arvonlisaverotus/vahainen_liiketoiminta_on_arvonlisavero/pienyritykset_voivat_tilittaa_arvonlisa/.

Verohallinto. 2016b. Arvonlisäveron vähennysoikeudesta. Viitattu 6.5.2020, https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48359/arvonlisaveron_vahennysoikeudesta/.

Verohallinto. 2017. Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotus. Viitattu 26.2.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47984/kiinteist%C3%B6investointien-arvonlis%C3%A4verotus/>.

Veroasiantuntija. 2020. Veroasiantuntija, Verohallinto. Haastattelu 5.5.2020.

1. Millaista arvonlisäverovähennyskelpoista käyttöä uuden taloyhtiön rakennusaikaan voi liittyä?
2. Miten ja miksi rakennusaikaista arvonlisäveroa oikaistaan?
3. Mitä asioita on huomioitava, kun määrittää arvonlisäveroprosenttia?
4. Mikä verokanta taloyhtiöillä on yleensä käytössä?
5. Mitä menoja ja tuloja taloyhtiöillä on yleisesti?
6. Miten arvonlisävero vaikuttaa tililuetteloon?
7. Millaisia erilaisia vastikkeita olet huomannut perittävän arvonlisäverovelvollisilta taloyhtiöiltä?
8. Mitkä ovat mielestäsi juuri teille tärkeimmät asiat oppaaseen?

1. Mikä on yleisin elinkeinoharjoittaja perustarakentamisessa?
2. Mitä olisi suora ja välitön arvonlisäveron vähennykseen oikeuttava toiminta uudessa taloyhtiössä?
3. Miten käytännössä osataan päättää, mikä arvonlisäveron vähennysoikeuden jakoperusteista on sopivin?
4. Tuleeko kiinteistön arvonlisäveron tarkistusta laskettaessa noudattaa valitsemaansa laskentatapaa, eli päivä-, kuukausi- tai vuosikohtaista laskentatapaa koko 10 vuoden tarkistuskauden ajan?
5. Jos asunto-osakeyhtiö, joka ei ole verovelvollinen maksaa kiinteistöhallintapalveluista palkkakustannuksia sosiaalikuluneen yli 50 000 euroa, onko asunto-osakeyhtiön rekisteröitävä itsensä arvonlisäverovelvolliseksi, kun sen on noudatettava kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotuksen säännöksiä?

OPAS UUDEN TALOYHTIÖN ARVONLISÄVEROTUKSEEN



Sisällysluettelo

ALKUSANAT	3
HAKEUTUMINEN ARVONLISÄVEROVELVOLLISEKSI	4
RAKENNUSAIKAINEN ARVONLISÄVERO.....	6
Hyödyllisiä linkkejä.....	7
ARVONLISÄVERO TILIKAUDEN AIKANA.....	9
Ostolaskut.....	9
Vastikkeet.....	9
Alv-Lisävastike.....	9
TILINPÄÄTÖSRAPORTIT.....	11
Tuloslaskelma.....	11
Tase.....	12
Liitetiedot ja toimintakertomus.....	13
ARVONLISÄVEROILMOITUS JA MAKSUKÄYTÄNTÖ.....	14

ALKUSANAT

Tämä opas laadittiin, jotta isännöitsijätoimiston kirjanpitäjät voivat hoitaa uusien taloyhtiöiden, eli uudisrakentamisen kohteiden arvonlisäverovelvollista kirjanpitoa. On tärkeää, että kirjanpitäjät osaavat oikein tehdä kirjanpidon kirjauksia, kun kyseessä on arvonlisäverovelvollinen taloyhtiö. Lisäksi oppaassa on ohjeet, miten kirjanpitäjien pitää tehdä arvonlisäveroilmoitus näiltä taloyhtiöiltä sekä, miten arvonlisäveron maksu hoidetaan. Kun kirjanpitäjät osaavat huolehtia arvonlisäverovelvollisen taloyhtiön toimista, on uudella taloyhtiöllä mahdollista saada kaikki hyöty irti arvonlisäverovelvollisuudesta.

Tämä opas on suunnattu uusille taloyhtiöille. Uudella taloyhtiöllä tarkoitetaan rakenteilla olevaa tai juuri valmistunutta taloyhtiötä. Tässä oppaassa on huomioitu taloyhtiöiden arvonlisäverovelvollisuus niiden valmistumisesta lähtien aina tilinpäätökseen asti. Opas pitää sisällään ohjeet taloyhtiön hakeutumisesta arvonlisäverovelvolliseksi, kuten myös ohjeet, kuinka kirjanpitäjien tulee käsitellä taloyhtiön kirjanpitoa, eli ostolaskuja ja vastikkeita, tilikauden aikana. Lisäksi oppaassa ohjeistetaan, millaisessa muodossa tilinpäätösraportit tulee esittää, kun taloyhtiöllä on huomioitavanaan arvonlisävero.

Tämän oppaan avulla kaikki kirjanpitäjät voivat hoitaa arvonlisäverovelvollisten taloyhtiöiden kirjanpitoa. Oppaasta on myös apua uusille kirjanpitäjille, sillä tämän oppaan avulla he pystyvät opettelemaan hoitamaan arvonlisäverovelvollisia taloyhtiöitä. Opas parantaa luotettavuutta, kun kaikki kirjanpitäjät voivat hoitaa arvonlisäverovelvollisia taloyhtiöitä, eikä niiden kirjanpidon hoitaminen vaarannu, vaikka arvonlisäverovelvollisten taloyhtiöiden pääasiallinen kirjanpitäjä olisi jostain syystä estynyt hoitamaan näiden taloyhtiöiden kirjanpitoa.

HAKEUTUMINEN ARVONLISÄVEROVELVOLLISEKSI

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisessa eli kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisessa taloyhtiö hakeutuu arvonlisäverovähennyksen piiriin jostain osasta rakennusta. Taloyhtiön arvonlisäverovelvollisuus liittyy vain siihen osaan taloyhtiötä, johon hakemus on tehty. Muut osat taloyhtiöstä pysyvät tällöin arvonlisäverottomina. Jotta kiinteistön osa voi olla arvonlisäverovelvollinen, on sen harjoitettava koko ajan arvonlisäveron vähennykseen vaadittavaa toimintaa. Vähennykseen oikeuttavaksi käytöksi lasketaan verollista liiketoimintaa varten ostetut tuotteet ja palvelut.

Hakeutumisprosessi

Hakeutumisprosessin tehtävä

Kannattavuuslaskelma

Tässä vaiheessa selvitetään, onko arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen kannattavaa. Verrataan vähennyksen piiriin tulevan arvonlisäveron määrää syntyviin kustannuksiin, jotka tulevat itse hakeutumisesta (kirjanpidon ja yhtiöjärjestyksen mukauttaminen arvonlisäverolain mukaisiksi). Jos vähennyksen piiriin tulevaa arvonlisäveroa on enemmän kuin kustannuksia, hakeutuminen on kannattavaa.

Hyödyn jakautumisen päättäminen

Hyöty osakkaalle: vähennyksistä syntyvä hyöty ohjataan osakkaille, joilla on arvonlisäverovelvolliset huoneistot → piilevä arvonlisävero poistuu.

Hyöty yhtiölle: vähennyksistä syntyvä hyöty jaetaan kaikille osakkaille → piilevä arvonlisävero ei poistu kokonaan.

Suostumus osakkailta

Kysytään suostumus arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta osakkailta, joita hakemus koskee eli arvonlisäverovelvollisuuden piiriin tulevilta osakkailta.

Hakeutuminen

www.ytj.fi

Perustamisilmoituslomake: hakeutujalla ei ole Y-tunnusta.

Muutosilmoituslomake: hakeutujan Y-tunnus on tiedossa.

Liitteet: kaavamääräykset, selvitys kiinteistön käyttötarkoituksesta

RAKENNUSAIKAINEN ARVONLISÄVERO

Taloyhtiö lasketaan arvonlisäverotuksen piiriin, kun kyse on perustajarakentamisesta, jossa uudisrakentamisen kohde myydään määräysvaltaiselle asunto-osakeyhtiölle urakkasopimusta laatiessa elinkeinoharjoittajan toimesta. Kiinteistö voidaan laskea arvonlisäverovelvolliseksi, vaikka rakentamispalvelun loputtua sitä ei ole otettu vielä käyttöön.

Tämän uudisrakentamisen kohteen arvonlisäveron vähennykseen tehdään tarkastuksia vuosittain kymmenen vuoden ajan, jos kiinteistön käytössä on tapahtunut muutoksia. Muutoksella tarkoitetaan arvonlisäverovelvollisen toiminnan lisääntymistä tai vähentymistä. Taloyhtiö valitsee sen tilannetta parhaiten kuvaavan arvonlisäverollisen käytön jakautumisperiaatteen, jonka avulla voidaan seurata arvonlisäverollisen toiminnan muutoksia. On otettava huomioon jakautumisperiaatetta valitessa, että tarkoituksena on suora kohdistaminen.

Jakautumisperiaate

Laskentakaava

<i>Liikevaihto</i>	Arvonlisäverovelvollinen liikevaihto ----- * 100% Arvonlisäverollinen liikevaihto + arvonlisäveroton liikevaihto
<i>Neliömäärä</i>	Arvonlisäverovelvollinen osa rakennusta (m ²) ----- * 100% Koko rakennus (m ²)
<i>Työntekijät</i>	Työtunnit arvonlisäverovelvollisessa toiminnassa ----- * 100% Työtunnit kaikessa toiminnassa

Tarkastukset tehdään kalenterivuoden lopussa. Yleensä ensimmäinen tarkastusvuosi ei ole kokonainen kalenterivuosi, sillä uudisrakentaminen valmistuu kesken vuoden. Tarkastamista varten on laskettava vähennykseen oikeuttava käyttö päivä-, kuukausi- tai vuosikohtaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden yleisin tarkistustapa on kuukausikohtainen käytön muutosten seuraaminen. Kuukausikohtaisessa laskentatavassa lasketaan muutos sen mukaan, missä käytössä kiinteistö on ollut suurimman osan kuukaudesta. Arvonlisäveron tarkistuksen kaava on:

$1/10 * (\text{alkuperäiseen vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä} - \text{tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä}) \% * \text{hankintaan sisältyvä vero}$

Arvonlisäveron tarkastuksia tehdään myös, kun kiinteistö luovutetaan, verovelvollisuus päättyy, ja kun kiinteistö poistetaan liikeomaisuudesta. Arvonlisäverovähennyksiä ei tarkisteta silloin, kun kiinteistö tuhoutuu kokonaan käyttökelttomaksi. Jos kiinteistö ei tuhoudu kokonaan käyttökelttomaksi, on tarkastuksia tehtävä kiinteistön tuhoutumattomasta osasta. Alla on esimerkki, kuinka arvonlisäverollinen käyttö tarkistetaan.

Esimerkki 1/ Arvonlisäverollisen käytön osuus pienenee

Tarkistusvuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Käyttö arvonlisäverolliseen liiketoimintaan	80%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
Vähennyksen määrä	80 000€									
Tarkistettava määrä		2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€

Rakentamispalvelun valmistumisvuosi eli tarkistusvuosi 1

Arvonlisäverovelvollinen ostaa uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun, jonka hankintaan sisältyy arvonlisäveroa 100 000 euroa. Rakentamispalvelu valmistuu 1.12., ja kiinteistöä ryhdytään heti käyttämään 80 prosenttisesti arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa. Arvonlisäverovelvollinen saa vähentää hankintaan sisältyvää arvonlisäveroa 80 000 euroa.

Ensimmäisenä tarkistusvuotena käytössä ei tapahdu muutoksia, joten tarkistusta ei tehdä 31.12.

Tarkistusvuosi 2

Toisena tarkistusvuotena kiinteistöä käytetään 1.1. alkaen 60 prosenttisesti arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa. Vähennyksen oikeuttavan käytön osuus pienenee ensimmäisen tarkistusvuotteen verrattuna 20 prosenttiyksikköä.

Tarkistettava määrä saadaan kaavalla: $1/10 \times (80 - 60) \% \times 100\,000 \text{ €} = 2\,000 \text{ €}$

Tarkistusvuodet 3-10

Tarkistusvuosina 3-10 kiinteistöä käytetään 60 prosenttisesti arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa. Vähennyksen oikeuttavan käytön osuus on näin ollen kunakin tarkistusvuonna 20 prosenttiyksikköä pienempi kuin alkuperäinen vähennyksen oikeuttavan käytön osuus. Tarkistettava määrä on kunakin tarkistusvuonna 2 000 euroa.

Tarkistusvuosina 2-10 tarkistus ilmoitetaan joulukuulta annettavassa arvonlisäveroilmoituksessa pienentämällä vähennettäviä arvonlisäveroja kunakin tarkistusvuonna 2 000 eurolla.

Hyödyllisiä linkkejä

Rakentamispalvelun myynti ja oma käyttö arvonlisäverotuksessa:

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/77184/rakentamispalvelun-myynti-ja-oma-k%C3%A4ytt%C3%B6-arvonlis%C3%A4verotuksessa/>

Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta:

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47957/hakeutuminen-arvonlis%C3%A4verovelvolliseksi-kiinteist%C3%B6n-k%C3%A4ytt%C3%B6oikeuden-luovuttamisesta2/>

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotus:

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47984/kiinteist%C3%B6investointien-arvonlis%C3%A4verotus/>

Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön arvonlisäverotus:

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47855/kiinteist%C3%B6hallintapalvelujen-oman-k%C3%A4yt%C3%B6n-arvonlis%C3%A4verotus/>

ARVONLISÄVERO TILIKAUDEN AIKANA

Ostolaskut

Taloyhtiö voi vähentää arvonlisäveron ostolaskuilta, joiden myyjä-osapuoli harjoittaa arvonlisäverollista toimintaa. Vähennystä laskiessa on otettava huomioon taloyhtiön jako arvonlisäverovelvolliseen ja -kelvottomaan, jos hankinta koskee koko taloyhtiötä. Arvonlisäveron vähennyksiä saa tehdä vain arvonlisäverovelvollisesta osasta taloyhtiötä.

Ostolaskusta on tarkistettava laskumerkintöjen lainmukaisuus, jotta sitä voidaan käyttää tositteena arvonlisäverovähennyksien tekemisessä. Laskussa tulee olla laskun antopäivä, laskutunniste, myyjän ja mahdollisesti ostajan arvonlisäverotunniste, molempien osapuolien yleisiä tietoja, laskutuksen kohde (tavara tai palvelu ja sen määrä), veron peruste, verokanta tai merkintä verottomuudesta ja merkintä itselaskutuksesta, jos ostaja on tehnyt laskun itse. Ostajan kannattaa pyytää uusi lasku, jos alkuperäinen lasku ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia. Ostaja voi vähentää oikean verokannan mukaisen määrän veroja ilman uuden laskun pyytämistä, mutta vain silloin, kun laskulle merkitty verokanta on suurempi kuin oikea verokanta. Muussa tapauksessa on pyydettävä uutta laskua, vaikka se edellisessä kohdassakin on suositeltavaa, tai on mahdollista, että vähennysoikeus voidaan evätä ylimenevältä osuudelta.

Ostajan on oikaistava vähennettävää arvonlisäveroa myyjän antamien tietojen mukaan, jotta vähennyksen suuruus vastaa myyjän suorittamaa arvonlisäveroa. Oikaisuun johtavia tietoja voivat olla myyntiin sisältyvät hinnanalennukset sekä korvaukset ja muut myyntiin liittyvät oikaisut. Vähennystä on oikaistava silloinkin, kun kauppa on peruttu laskun maksamisen jälkeen. Oikaisuja ei tarvitse tehdä silloin, kun ostajalla ei ole varaa maksaa laskua, jolloin myyjän on tehtävä luottotapioistaan kirjaus.

Vastikkeet

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutunut taloyhtiö lisää vastikkeisiinsa arvonlisäveron, joka on vähennyskelpoista verovelvollisille osakkaille. Vastikkeisiin lisättävän arvonlisäveron verokanta on 24%.

Alv-lisävastike

Arvonlisäverovastikkeella katetaan kulut, jotka aiheutuvat arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta. Tätä vastiketta peritään vain niiltä osakkailta, jotka kuuluvat arvonlisäverotuksen piiriin eli harjoittavat arvonlisäverollista toimintaa. Samalla arvonlisäverovastike kattaa vastikekertymän

nettomääräistä vajetta, kun muiden vastikkeiden arvonlisäverosta saa tehdä vähennyksiä. Arvonlisäverovastiketta laskettaessa on noudatettava yhtiöjärjestyksessä määrättyä hyöty osakkaalle tai yhtiölle-mallia, sillä niiden tapa laskea arvonlisäverovastike on eri.

Hyötymalli

Laskenta

Hyöty osakkaalle

Mallissa arvonlisäverovastikkeen suuruus lasketaan kulujen ja hyödyn erotuksesta. Kuluja syntyy arvonlisäveron tilityksestä sekä hallinnollisen puolen työmäärän lisääntymisestä. Hyötyä puolestaan on arvonlisäveron vähennys. Tässä on huomioitava, että arvonlisäverovastike on myös arvonlisäverovelvollinen, jolloin sekin on vähennyskelpoinen verotuksessa. Pääomavastike eroaa normaaleista vastikkeista siinä, että kyseessä on vastike, jolla katetaan verottomia kuluja eli korkoja ja lainanlyhennyksiä. Kun pääomavastikkeen tulouttaa tuloslaskelmaan, saa pääomavastikkeen periä arvonlisäverollisena. Ja kun pääomavastike rahastoidaan, tulee se veloittaa arvonlisäverottomana.

Hyöty yhtiölle

Mallissa katsotaan yhtiöjärjestyksen määräyksiä arvonlisäveron perimisen tavasta. Yhtiöjärjestys voi määrätä perimään arvonlisäverovastiketta, jolloin sen suuruus saadaan kertomalla jonkin vastikkeen suuruus arvonlisäveroprosentilla. Yhtiöjärjestys voi myös määrätä, että arvonlisäverovastiketta ei peritä, jolloin vähennettävä arvonlisävero saadaan kertomalla jonkin vastikkeen suuruus arvonlisäveroprosentilla, josta on tällöin mahdollista tehdä vähennyksiä.

TILINPÄÄTÖSRAPORTIT

Tuloslaskelma

Tuloslaskelmaa esitettäessä käytetään bruttoperiaatetta. Bruttoperiaatteessa menot ja tuotot sisältävät arvonlisäveron. Tätä periaatetta suositellaan käytettäväksi niin, että omille riveille on merkitty arvonlisäverotuksen oikaisuerät: *Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisäverovähennys* ja *Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero*. Pääomavastikkeet voidaan esittää kohdassa *Muut rahoitus- tuotot*, jos vastikkeet on mahdollista eritellä hoito- ja pääomavastikkeisiin.

Kiinteistön tuotot

- Vastikkeet
- Vuokrat
- Käyttökorvaukset
- Muut kiinteistön tuotot
- Kiinteistön tuotoista suoritettava alv-vähennys

Luottotappiot ja oikaisuerät

Kiinteistön hoitokulut

- Henkilöstökulut
- Hallinto
- Käyttö ja huolto
- Ulkoalueiden hoito
- Siivous
- Lämmitys
- Vesi ja jätevesi
- Sähkö ja kaasu
- Jätehuolto
- Vahinkovakuutukset
- Vuokrat
- Kiinteistövero
- Korjaukset
- Muut hoitokulut
- Oman käytön arvonlisävero
- Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero

=HOITOKATE

Poistot ja arvonalentumiset

- Rakennuksista ja rakennelmista
- Koneista ja kalustosta
- Muista pitkävaikutteisista menoista

Rahoitustuotot ja -kulut

- Osinkotuotot
- Korkotuotot
- Muut rahoitustuotot
- Korkokulut
- Muut rahoituskulut

= VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

Tilinpäätössiirrot

- Poistoeron muutos
- Verotusperusteisten varausten muutos
- Konserniavustus
- Välittömät verot

= TILIKAUDEN VOITTO (YLIJÄÄMÄ)/TAPPIO (ALIJÄÄMÄ)

Tase

Taloyhtiöt voivat käyttää joko lyhennettyä tai pidennettyä tasekaavaa. Selkeyden ja informatiivisuuden vuoksi on suositeltavaa käyttää pidennettyä tasekaavaa, joka on kuvattu alla:

Vastaavaa	Vastattavaa
PYSYVÄT VASTAAVAT	OMA PÄÄOMA
Aineettomat hyödykkeet	Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma
Kehittämismenot	Ylikurssirahasto
Aineettomat oikeudet	Arvonkorotusrahasto
Liikearvo	Muut rahastot
Muut aineettomat hyödykkeet	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
Ennakkomaksut	Vararahasto
Aineelliset hyödykkeet	Yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen mukaiset rahastot
Maa- ja vesialueet	Käyvän arvon rahasto
Rakennukset ja rakennelmat	Muut rahastot
Koneet ja kalusto	Edellisten tilikausien voitto/tappio
Muut aineelliset hyödykkeet	Tilikauden voitto/tappio
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ
Sijoitukset	Poistoero
Osuudet saman konsernin yrityksissä	Verotusperäiset varaukset
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	PAKOLLISET VARAUKSET
Osuudet omistusyhteyserityksiltä	Eläkevaraukset
Saamiset omistusyhteyserityksiltä	Verovaraukset
Muut osakkeet ja osuudet	Muut pakolliset varaukset
Muut saamiset	VIERAS PÄÄOMA
VAIHTUVAT VASTAAVAT	Joukkovelkakirjalainat
Vaihto-omaisuus	Vaihtovelkakirjalainat
Aineet ja tarvikkeet	Lainat rahoituslaitoksilta
Keskeneräiset tuotteet	Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta
Valmiit tuotteet/tavarat	Saadut ennakot
Muu vaihto-omaisuus	Ostovelat
Ennakkomaksut	Rahoitusvekselit
Saamiset	Velat saman konsernin yrityksille
Myyntisaamiset	Velat omistusyhteyserityksille
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Muut velat
Saamiset omistusyhteyserityksiltä	Siirtovelat
Lainasaamiset	
Muut saamiset	
Maksamattomat osakkeet/osuudet	
Siirtosaamiset	
Rahoitusarvopaperit	
Osuudet saman konsernin yrityksissä	
Muut osakkeet ja osuudet	
Muut arvopaperit	
Rahat ja pankkisaamiset	

Lyhennyssä tasekaavassa vastaavaa- puolella pysyvissä vastaavissa näkyy erikseen aineettomat ja aineelliset hyödykkeet ja sijoitukset. Vaihtuvissa vastaavissa puolestaan esitetään vain vaihto-omaisuus, saamiset, rahoitusarvopaperit ja rahat ja pankkisaamiset. Vastattavaa puolella tasekaavassa esitetään seuraavat asiat: ”omassa pääomassa esitetään erikseen osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma, ylikurssirahasto, arvonkorotusrahasto, muut rahastot yhteensä, edellisten tilikausien voitto (tappio) ja tilikauden voitto (tappio).” Lisäksi on esitettävä ”tilinpäätössiirtojen kertymä, pakollisten varausten yhteismäärä ja vieras pääoma”. Pitkäaikaiset saamiset ja velat on erikseen esitettävä kohdissa saamiset ja vieras pääoma. Lyhennyssä tasekaavaassa arvonlisävero näkyy vieraassa pääomassa. Pidennetyssä versiossa arvonlisävero kirjataan ”Muut velat”-kohtaan.

Liitetiedot ja toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiön liitetiedot pitävät sisällään arvostusperiaatteet ja -menetelmät, ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät, joita on käytetty tilinpäätöstä laadittaessa. Lisäksi olennaiset poikkeukselliset erät määriin ja sisältöineen, kuten myös olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeiseltä ajalta on esitettävä liitetiedoissa. Hyödykkeen poistamatonta hankintamenoa korotettaessa arvonnkorotusrahaston muutokset on esitettävä liitetiedoissa. Arvonnkorotusrahaston muutoksista aiheutuvat verovaikutukset sekä arvonnkorotettavien hyödykkeiden kirjanpitoarvo ennen arvonnkorotusta pitää esittää liitetiedoissa. Toimintakertomus kuuluu liitetietoihin. Lisäksi on esitettävä arvonnli-säverovastikelaskelma, josta tulee ilmi siirtyvä yli- tai alijäämä. Alla olevalla kaavalla voidaan las-kea siirtyvä yli- tai alijäämä.

Alv-vastiketuotot brutto (sis. alv.)

- *vastikkeesta suoritettu alv.*
- *muut kulut (alv:n hoitamiseen liittyvät kulut)*
- + *verollisiin osakastiloihin kohdistuvista kuluista vähennetty alv.*

= Tilikauden vastikejäämä

+/- edellisten tilikausien siirtyvä jäämä

= Siirtyvä alv-vastikejäämä

Toimintakertomuksen on sisällettävä yhtiövastikkeen käytön tiedot (vastikkeen ollessa perittä-vissä eri tarkoituksiin eri perustein), pääomallainojen pääsääntöiset lainaehdot sekä kirjaamaton korko, joka on kertynyt kuluksi. Lisäksi on esitettävä tiedot pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä panttikirjojen sijainti, tilikauden aikaiset ja sen jälkeiset olennaiset tapahtumat, talousarvion toteutuksen tiedot selvityksineen olennaisista poikkeamista, arvio taloyhtiön tulevasta kehityk-sestä, sekä taloyhtiön hallituksen esitys toimenpiteistä, jotka koskevat voittoa ja muun vapaan oman pääoman jakamista.

ARVONLISÄVEROILMOITUS JA MAKSUKÄYTÄNTÖ

Arvonlisäveroilmoituksen sekä arvonlisäveron maksupäivä sijoittuvat samaan määräpäivään. Määräpäivä vaihtelee sen mukaan, minkä pituinen taloyhtiön verokausi on. Verokauden pituus on joko kuukausi, neljännesvuosi tai vuosi, ja sen pystyy tarkistamaan OmaVerosta. Veron ilmoitus- ja maksupäivä voi muuttua seuraavaan arkipäivään, jos alkuperäinen määräpäivä on lauantai tai pyhäpäivä.

<i>Verokausi</i>	<i>Ilmoitus- ja maksupäivä</i>
<i>Kuukausi</i>	Verokautta toisena seuraavan kuukauden 12. päivä
<i>Neljännesvuosi (3kk)</i>	Verokautta toisena seuraavan kuukauden 12. päivä
<i>Vuosi</i>	Seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä

Arvonlisäveroilmoitus tehdään seuraavan ohjeen mukaisesti OmaVerossa osoitteessa <https://www.vero.fi/sahkoiset-asiointipalvelut/omavero/>. Arvonlisäveroilmoitus voidaan tehdä paperisena vain poikkeustapauksissa.

1. Kirjautu OmaVeroon
2. Valitse OmaVeron etusivulta Verot-välilehdeltä ”Arvonlisävero”
3. Valitse ”Toiminnot”-otsikon alta ”Tee veroilmoitus”
4. Valitse ”Tee ilmoitus” sen kauden kohdalta, minkä ilmoitusta olet antamassa
5. Jos sinulla ei ole ollut toimintaa verokaudella, laita rasti kohtaan ”Ei toimintaa verokaudella” ja siirry tämän ohjeen kohtaan 9. Jos toimintaa on ollut, anna sitä koskevat tiedot.
6. Jos tilikauden liikevaihto on enintään 500 000 euroa, voit tilittää arvonlisäveron maksuperusteisesti. Valitse ”Kyllä”. Maksuperustetta voi soveltaa vain Suomessa tapahtuviin tavarain tai palvelun myynteihin tai ostoihin. Arvonlisävero tilitetään yleensä suoriteperusteisesti, jolloin valintana on oletus ”Ei”.
7. Täytä ilmoitukseen tarvittavat tiedot myynneistä ja ostoista.
8. Jos olet oikeutettu alarajahuojennukseen, valitse ”Kyllä” ja täytä huojennusta koskevat tiedot. OmaVero laskee alarajahuojennuksen määrän automaattisesti, kun olet syöttänyt huojennukseen oikeuttavan liikevaihdon sekä veron määrän.
9. Anna lopuksi lisätietojen antajan yhteystiedot: valitse omat yhteystietosi tai täydennä haluamasi muut yhteystiedot.

10. Klikkaa "Lähetä", kun ilmoituksesi on valmis. Saat onnistuneesta lähetyksestä vastaanottokuittauksen.

Kohtaan 6 löytyy lisätietoa osoitteesta:

https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/arvonlisaverotus/vahainen_liiketoiminta_on_arvonlisavero/pienyryitykset_voivat_tilittaa_arvonlisa/

Kohtaan 8 löytyy lisätietoa osoitteesta:

https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/arvonlisaverotus/arvonlisaveron_alarajahuojennu/n%C3%A4in-lasket-alarajahuojennuksen-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4n/

Arvonlisäverot maksetaan OmaVerossa valmiilla maksupohjalla. Maksamisessa on huomioitava seuraavat seikat, jotta maksu kirjautuu onnistuneesti.

1. Maksupohjassa on valmiiksi merkitty viite- ja tilinumero, sekä maksun summa, jota on mahdollista muuttaa. Tarkista, että nämä on merkitty oikein.
2. Viitenumeron on oltava RF-muodossa. Jos tämän muodon käyttäminen ei onnistu, poista neljä ensimmäistä merkkiä viitenumeroista.
3. Tarkista maksun kirjautuminen OmaVerosta. Maksu näkyy OmaVerossa seuraavana arkipäivänä, jos käytössä on OP, Danske Bank tai Nordea. Muilla pankeilla maksu näkyy kahden arkipäivän jälkeen. Jos maksu ei näy edellä mainitulla tavalla, tarkista tilanne seuraavana arkipäivänä.
4. Eräpäivän jälkeen tapahtuvasta maksusta on lisäksi maksettava viivästyskorkoa. Korkoa kertyy eräpäivästä aina maksupäivään asti. Vuoden 2020 viivästyskorkoprosentti on 7%. Viivästyskoron sekä muodostuvan maksun määrän näkee OmaVerosta ja joka kuukausi muodostettavasta verojen yhteenvedosta.
5. Arvonlisäveron ennakkomaksulla voidaan kerätä hyvityskorkoa. Hyvityskorkoa kertyy maksupäivästä aina eräpäivään asti. Vuoden 2020 hyvityskorko on 0,5%. Ennakkomaksu käytetään verojen maksuun eräpäivänä. Jos veroja maksaa ennakkoon, kun on erääntyneitä veroja, käytetään ennakkomaksu erääntyneiden verojen maksamiseen, jolloin on muistettava maksaa uudet verot niiden eräpäivänä.