



SAVONIA

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALouden JA HALLINNON ALA

OSAKEYHTIÖN TULOLÄHDEJAON POISTAMINEN

TEKIJÄ:

Carita Oranen

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma	
Työn tekijä Carita Oranen	
Työn nimi Osakeyhtiön tulolähdejaon poistaminen	
Päiväys 27.4.2022	Sivumäärä/Liitteet 23
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani	
<p>Tiivistelmä</p> <p>Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, mitä tulolähdejako tarkoittaa ja miten se vaikuttaa sellaisen osakeyhtiön verotukseen, jonka päätoimiala on kiinteistöjen omistaminen ja hallinta. Työssä käytettävä kohdeyritys on myynyt tulolähdejaon poistamisen jälkeen huoneisto-osakkeita, joten tavoite oli selvittää niiden luokittelua käyttö-, vaihto- ja muuhun omaisuuteen ja miten myytyjä huoneisto-osakkeita käsitellään verotuksessa.</p> <p>Työ toteutettiin laadullisena tutkimuksena, jossa tutkimusstrategiaksi valittiin tapaustutkimus, josta käytetään myös nimitystä case-tutkimus. Kohdeyritykseksi valittiin yksi olemassa oleva yritys. Työn laatimisessa käytettiin apuna aiempien vuosien verotuspäätöksiä sekä puheluiden välityksellä saatua tietoa kohdeyrityksestä.</p> <p>Lopputuloksena oli, että huoneisto-osakkeen luokitteluun käyttö- ja muun omaisuuden välillä oli mahdotonta ottaa kantaa kohdeyrityksen osalta, koska kohdeyrityksen omaisuuslajien välinen raja oli häilyvä. Tämä puolestaan johtuu siitä, ettei voida varmaksi sanoa, katsotaanko kohdeyrityksen toiminta elinkeinotoiminnaksi huolimatta siitä, että se verotetaan yhtiömuodon vuoksi elinkeinoverolain mukaan. Näin ollen todettiin, että tulolähdejaon poistaminen ei ratkaissut aiemman verotuskäytännön mukaista elinkeinotoiminnan tulolähteen ja henkilökohtaisen tulolähteen välistä rajanveto-ongelmaa, vaan se siirtyi nykyisen elinkeinotoiminnan omaisuuslajien välille. Omaisuuslajiluokittelusta huolimatta luovutuksesta saatu voitto on veronalaista ja vastaavasti tappio vähennyskelpoista menoa yhtiön verotuksessa, koska kyseessä on asunto-osakeyhtiön osake.</p>	
Avainsanat Tulolähdejako, omaisuuslajit, verokohtelu	

Field of Study Social Sciences, Business and Administration	
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration	
Author Carita Oranen	
Title of Thesis Abolition of the division of income sources of limited companies	
Date 27.4.2022	Pages/Appendices 23
Client Organisation /Partner	
<p>Abstract</p> <p>The purpose of this thesis was to find out what the division of source of income means and how it influences the taxation of a limited company, whose main business is property ownership and management. The target company of the thesis had sold housing company shares after the removal of the division of source of income, so the objective was to find out how they would be classified into different types of assets and handled in taxation.</p> <p>The thesis was carried out as a qualitative study, in which a case study was chosen as the research strategy. One existing company was selected as the target company. The previous tax decisions were used as source material in thesis writing, in addition to phone calls that provided more information about the case company.</p> <p>The outcome was that the classification of the housing company shares in fixed assets or other assets was impossible to determine because the boundary between fixed assets and other assets is inconstant. This is due that it cannot be determined with exact accuracy what areas of operation of the case company are considered as business operations despite being taxed as commercial earnings due to the legal form of the company. It was stated that the abolition of the division of sources of income did not solve the problem of demarcation between the source of income from business activities and the source of personal income in the previous tax practice. The problem shifted between existing business assets. Correspondingly, the tax treatment of housing company shares remained openly open because the between asset types is somewhat unclear.</p>	
<p>Keywords</p> <p>distribution of sources of income, asset classes, tax treatment</p>	

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	5
2	TULOLÄHDEJAKO	6
2.1	Elinkeinotulolähde.....	6
2.2	Henkilökohtainen tulolähde.....	7
2.3	Maatilatalouden tulolähde.....	7
3	TULOLÄHDEJAON MUUTOKSET JA SEN PIIRIIN KUULUVAT	8
3.1	Muutos koskee eräitä yhteisöjä	8
3.2	Tulolähdejaon muutoksen ulkopuolelle jäävät	9
4	UUSI OMAISUUSLAJI JA MUUT EVL:N OMAISUUSLAJIT	11
4.1	Uusi omaisuuslaji	11
4.2	Rahoitusomaisuus	12
4.3	Käyttöomaisuus	12
4.4	Vaihto-omaisuus	12
5	KÄYTTÖ-, VAIHTO- JA MUUN OMAISUUDEN LUOVUTUSTAPPIOIDEN JA -VOITTOJEN VEROTUS.....	14
5.1	Käyttöomaisuusosakkeet	14
5.2	Muu omaisuus	15
6	CASE-YRITYS JA SEN TAUSTAT	17
7	OSAKKEEN OMAISUUSLAJILUOKITTELU	18
7.1	Luokittelu käyttöomaisuuteen ja ennakkoratkaisu	18
7.2	Luokittelu muuhun omaisuuteen	19
7.3	Luokittelu vaihto-omaisuuteen	19
8	CASE YRITYKSEN VEROKOHTELUN VERTAILUA	20
8.1	Luovutusvoitot.....	20
8.2	Luovutustappiot.....	20
9	POHDINTA.....	21
	LÄHTEET	22

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä käsitellään osakeyhtiöiden tulolähdejaon poistamista ja miten se vaikuttaa yhteisön verotettavaan tuloon. Uusi asetus osakeyhtiöiden ja eräiden muiden yhteisöiden tulolähdejaon poistumisesta tuli voimaan 1.1.2020. Aihe on kiinnostava, koska se on melko uusi ja ajankohtainen eikä siitä ole näin ollen saatu vielä konkreettisia vaikutuksia. Työn teoriaosuudessa käydään läpi mitä on tulolähdejako ja miten osakeyhtiöitä verotetaan ja ketä muutos tarkalleen ottaen koskee. Lisäksi siinä nostetaan esille myös uusi omaisuuslaji muu omaisuus.

Työn tavoitteena on selvittää, mitä tarkoittaa tulolähdejaon poistuminen ja miten henkilökohtaisen tulon verokohtelu muuttuu. Tulolähteen poistamista käsitellään työn teoriaosuudessa ja henkilökohtaisen tulolähteen verokohtelua pohditaan tarkemmin raportin case-osuudessa.

Opinnäytetyön aihe valikoitui erään tilitoimiston pyynnöstä selvittää, miten tulolähdejaon poistuminen vaikuttaa yhteen heidän asiakkaistaan. Opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa, mutta siinä käytetään havainnollistavana esimerkkinä olemassa olevaa osakeyhtiötä. Tulolähdejaon poistumista käsitellään osakeyhtiön näkökulmasta, sillä case-osuudessa käytettävä esimerkkiyritys on osakeyhtiö. Koska yrityksen oikeaa nimeä ei käytetä anonymiteettiä suojatakseni, sitä kutsutaan tässä raportissa nimellä Case Oy.

Työ toteutettiin laadulliseen tutkimusmenetelmään luokiteltavalla tapaustutkimuksella eli case-tutkimuksella. Tapaustutkimus on yksityiskohtaista ja intensiivistä tietoa tutkittavasta yksittäisestä tapahtumasta tai muusta kohteesta, joita voivat olla esimerkiksi yksilö, ryhmä tai yhteisö. Tapausta ei pidä kuitenkaan yleistää eikä se saa olla sen itsetarkoitus vaan oleellisempaa on ymmärrys. Case-tutkimus sopii käytettäväksi tutkimusstrategiaksi, sillä työssä pyritään ymmärtämään kohdeyrityksen verotuksen kokonaisuutta sekä sen yksityiskohtia. Tapaustutkimukselle ei ole määritetty yhtä tiettyä aineistonkeruumenetelmää vaan niitä voi olla useita ja erilaisia. Tässä opinnäytetyössä aineisto on jo olemassa ja se saadaan case-yritykseltä. (Kajaanin ammattikorkeakoulu julkaisuaika tuntematon.)

2 TULOLÄHDEJAKO

Tulolähdejako tarkoittaa sitä, että yritystä verotetaan niiden tulonlähteiden perusteella tuloverolain, elinkeinoverolain ja maatilatalouden tuloverolain soveltamisalojen mukaan. Näistä käytetään jäljempänä lyhenteitä TVL, EVL ja MVL. Yrityksen tekemää tulosta voidaan verottaa yhden tai useamman verolain mukaan.

Eri tulonlähteet pidetään erillään, koska niiden tuloksen laskennassa sovelletaan toisistaan poikkeavia säännöksiä, kuten tästä esimerkkinä elinkeinon tulot ja muun toiminnan tulot. Yhtiön tulolähteen vahvistetut tappiot ovat vähennyskelpoisia vain siinä tulonlähteessä, jossa tappio on syntynyt eli käytännössä esimerkiksi ennen osakeyhtiöiden tulolähteen poistumista niillä saattoi olla elinkeinotulolähteessä verotettavaa tuloa samaan aikaan kun henkilökohtaisessa tulolähteessä sillä on vahvistettua tappiota ja koko yhtiön tulos on tappiollinen. Lisäksi tulonlähteiden tuloksien erillislaskenta aiheutti osakeyhtiölle turhaa laskentaa ja kustannuksia ennen tulolähdejaon poistumista. (Accountor 2018.)

Accountorin julkaiseman artikkelin mukaan (25.10.2018) myös tulonlähteiden jaksotussäännökset ovat toisistaan poikkeavia. TVL:ssa ja MVL:ssa sovelletaan kassaperiaatetta ja vastaavasti EVL:n jaksotussäännökset perustuvat suoriteperiaatteelle. Näiden lisäksi poistojen suuruuksissa ja mahdollisuudessa tehdä varauksia on eroja MVL:n ja EVL:n välillä.

2.1 Elinkeinotulolähde

Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 360/1968 1 ja 2 §:ssä säädetään, että elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan liike- ja ammattitoimintaa ja että verovelvollisen liike- ja ammattitoiminta muodostavat elinkeinotoiminnan tulolähteen. Elinkeinotoiminnan käsitteitä ei ole kuitenkaan laissa suoraan määritetty. Voiton tavoittelu, itsenäisyys, liiketoimintaan liittyvä taloudellinen riski, jatkuvuus ja suunnitelmallisuus sekä toiminnan kohdistuminen rajoittamattomaan tai vähintään laajaan joukkoon ovat kuitenkin muotoutuneet elinkeinotoiminnan tunnusmerkeiksi. Elinkeinotoimintaan kuuluvat tietyt muodolliset tunnusmerkit myös käytännön tasolla. Näitä tunnusmerkkejä ovat kirjanpidon pitäminen, palkkojen maksaminen, ennakonperintärekisteriin kuuluminen, yrityksen kaupparekisterimerkintä ja elinkeinon harjoittajan veroilmoituksen käyttö. Kirjanpidon ja palkanlaskennan toiminnot yritys voi ostaa ulkopuoliselta taholta tai suorittaa itse. (Kukkonen & Walden 2020, 65.)

Elinkeinotoiminnan käsitteellä on ollut rajanveto-ongelmia. Nämä ongelmat ovat liittyneet arvopaperikauppaan, holdingyhtiöihin sekä vuokraustoimintaan, jolloin on liikuttu EVL:n ja TVL:n avoimella rajanvetoalueella. Osakeyhtiöiden tulolähdejaon poistumisen myötä tämä rajanveto on poistunut ja elinkeinoverolaki ulottuu lähtökohtaisesti myös tällaista toimintaa harjoittaviin yhtiöihin. (Kukkonen & Walden 2020, 65.)

Yrityksellä tai verovelvollisella voi olla ainoastaan yksi elinkeinotoiminnan tulolähde ja tässä tulolähteessä verotetaan kaikki verovelvollisen harjoittama liike- ja ammattitoiminta. Elinkeinotoiminnan tuloksesta maksetaan veroa. Tulos tarkoittaa verovuoden tuottoja vähennettynä kuluilla. (Minilex julkaisuaika tuntematon.)

2.2 Henkilökohtainen tulolähde

Yhteisön henkilökohtaista tulon lähettä verotetaan tuloverolain mukaan. Tällöin tuloverolain säännösten mukaan verotetaan sitä verovelvollisen harjoittamaa toimintaa, jota ei lueta verotettavaksi elinkeinotoiminnan tai maatalouden tulolähteessä. Mikäli verovelvollisella ei ole elinkeinotoimintaa tai maataloutta, kuuluvat hänen kaikki tulonsa henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Tuloverolaissa tai muussakaan lainsäädännössä ei ole tarkkaan määritelty rajaa sille, millainen toiminta luetaan henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Tämänhetkinen tuloverolain 124 §:ssä säädetty veroprosentti yhteisöille on 20. (Tieteen termipankki 2021a; Tuloverolaki 1535/1992.)

Yrityksen harjoittamaa vuokraustoimintaa verotetaan pääsääntöisesti tuloverolain mukaan. Tähän on päädytty oikeuskäytännön mukaan myös silloin, kun kiinteistöjä omistavan yrityksen vuokraustoiminta on ollut laaja-alaista. Toisaalta poikkeuksen on voinut tehdä tilanne, jos vuokrausta harjoittava yritys on vuokrannut tilansa elinkeinotoimintaa harjoittavan konsernin liiketoiminnalliseen käyttöön. Tällöin yritystä on verotettu EVL:n mukaan. Verovelvollista on saatettu verottaa myös elinkeinoverolain mukaan, kun yhtiön toimintaan on kuulunut kiinteistöjen jalostusta. (Tilisanomat 2005.)

2.3 Maatilatalouden tulolähde

Maatilatalouden tuloverolain 1967/543 2.1 §:ssä säädetään seuraavaa: ”Maataloudella tarkoitetaan varsinaista maataloutta sekä sellaista erikoismaataloutta taikka maa- tai metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei ole pidettävä eri liikkeenä”. Maataloudella tarkoitetaan tuotantoeläinten kasvatusta ja peltoviljelyä. Esimerkiksi maatilan tuotteiden jalostustoiminta, kuten vaikkapa hillojen valmistus tilan omista marjoista tai tilan oman puutavaran sahaus voivat olla maa- ja metsätalouteen liittyvää toimintaa. Tällainen toiminta luetaan verotuksessa maatilatalouden tulolähteeseen, mikäli ne eivät ole laajuudeltaan suuria. Yhtä lailla myös maatilatalouden tulolähteeseen kuuluu rajanveto-ongelmia. Nämä liittyvät maa- ja metsätalouteen eli toisin sanoen onko tällainen toiminta verotettavissa elinkeinotoiminnan – vai maatalouden tulolähteen mukaan. (Ojala 2005, Tieteen termipankki 2021b.)

Pääsääntöisesti kuitenkin metsätalous ei kuulu maatalouden tulolähteeseen vaan henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Jos metsätalous kuuluu verovelvollisen harjoittamaan elinkeinotoimintaan, voidaan se kuitenkin poikkeuksellisesti lukea elinkeinoverolain piiriin. Näin ollen maatilatalouden tuloverolain 2.1 §:ään viitattuna metsätalous luetaan maatilatalouden tulolähteeseen silloin, kun sitä ei voida pitää henkilökohtaisena – eikä elinkeinotoiminnan tulolähteenä. (Tieteen termipankki 2021b.)

Maatilatalouden tuloverolain 3.1 §:n mukaan maatalouden puhtaasta tuloksesta vähennetään maataloudesta johtuvien velkojen korot ja indeksi- ja ylikurssitappiot, jolloin saadaan maatalouden tulos. Pääsääntönä voidaan pitää kaikkien maatalouden tuottojen olevan veronalaisia ja toisaalta kaikkia tähän liittyviä tulon hankkimisesta johtuneita menoja vähennyskelpoisina. Lisäksi erona elinkeinotoiminnan tulolähteeseen on se, että maatalouden tulolähteessä sovelletaan kassaperiaatetta, kun taas elinkeinotoiminnassa suoriteperiaatetta. (Tieteen termipankki 2021b.)

3 TULOLÄHDEJAON MUUTOKSET JA SEN PIIRIIN KUULUVAT

Tulolähdejaon lakimuutos tuli voimaan 1.1.2020, jonka myötä yhteisön kaikki toiminta ja tulot – pois lukien maatilatalous – kuuluvat elinkeinotoiminnan piiriin, jolloin yhteisön verotettava tulo verotetaan elinkeinoverolain mukaan. Uudet säännökset sovellettiin ensimmäisen kerran verovuodelle 2020. Mikäli yhteisön tilikausi päättyi 1.1.2020 tai tämän jälkeen verovuoden aikana, yhteisön verotettava tulo laskettiin elinkeinoverolain mukaan yhteisön toiminnan luonteesta riippumatta. Verotettava tulo laskettiin aiemman verotuskäytännön mukaan, mikäli tilikausi päättyi viimeistään 31.12.2019. (Verohallinto 2019b.)

Etenkin osakeyhtiöiden tulolähdejako oli herättänyt pitkään keskustelua, että se pitäisi poistaa. Tulolähdejaon poistaminen tarkoittaa sitä, että yhteisön tuloverolain mukaan verotettava henkilökohtaisen tulon lähde poistuu ja uudessa verotuskäsittelyssä henkilökohtaista tuloa (aiemmin TVL:n mukaan verotettu henkilökohtainen tulonlähde) verotetaan elinkeinotulona. Vuoden 2020 alkuun asti osakeyhtiöiden jokaisen tulolähteen tulos laskettiin erikseen, kukin omassa tulolähteessään MVL:n, EVL:n ja TVL:n mukaan. Jos jossakin tulolähteessä syntyi tappiota, se ei ollut vähennyskelpoinen toisessa eli esimerkiksi yhtiön elinkeinotulon vahvistettua tappiota ei saanut vähentää henkilökohtaisen tulolähteen tuloksen laskennassa.

Tulolähdejaottelun mukainen erillislaskenta aiheutti osakeyhtiöille turhia kustannuksia ja laskentaa. Tulolähdejaossa oli myös lainsoveltamis- ja tulkintaongelmia, koska verolakiensoveltamisaloja koskevat säännökset ovat yleisluonteisia. Laeissa ei näin ollen säädetä esimerkiksi sitä, millainen toiminta on riittävän riskipitoista tai tuottovaatimus tarpeeksi suuri, jotta toimintaa voidaan pitää elinkeinoverolain mukaisena. Toisaalta taas tuloverolain mukaan verotettavassa henkilökohtaisessa tulossa esiintyi rajanveto-ongelmia. Lähtökohtaisesti kiinteistön ja/tai osakehuoneiston vuokrauksesta syntyviä tuloja on pidetty tuloverolain mukaisessa tulolähteessä verotettavana. Myös rahoitusomaisuuteen kuuluvien arvopapereiden verotuskäsittelyssä syntyi tulkintaongelmia. (Accountor 2018.)

Kun lakimuutosta aikanaan käytiin läpi, lainvalmistelun tueksi määrätty työryhmä esitti muun muassa uutta omaisuuslajia, joka olisi ollut sijoitusluonteinen omaisuus. Loppujen lopuksi elinkeinotoimintaan lisättiin uusi omaisuuslaji, joka on nykyään muu omaisuus. Tähän omaisuuslajiin lukeutuu sellainen omaisuus, jolla ei ole selkeää liityntää yhteisön elinkeinotoimintaan tai sitä ei käytetä tulonhankkimistoiminnassa. (Accountor 2018; Saarinen 2020.)

Edustusmenoihin liittyvään verokohteluun on kuitenkin tullut muutoksia aiemmasta tilanteesta. Yhteisöllä saattaa olla tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuneita kuluja, jotka ovat edustusmenojen kaltaisia. Aiempaan henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluneet edustusmenot ovat olleet täysin vähennyskelpoisia, mutta nykyisessä elinkeinoverolain mukaisessa verotuksessa edustusmenoista vain 50 % on vähennyskelpoisia. (Savander & Salakka 2020.)

3.1 Muutos koskee eräitä yhteisöjä

Uusi lakimuutos ja tulolähdejaon poistuminen ei kuitenkaan koske kaikkia yrityksiä tai edes kaikkia yhteisöjä. Muutos on rajattu osakeyhtiöitä ja osuuskuntia koskevaksi. Elinkeinovalakia sovelletaan yhteisön muuhun toimintaan paitsi maatalouteen silloin kun kyseessä on taloudelliset yhdistykset,

säätiöt, säästöpankit, keskinäiset vakuutusyhtiöt ja liikeosakeyhtiöt. Jos yhteisö on yleishyödyllinen, sitä ei koske uusi tulolähdejaon poistaminen. Tuloverolain 22 §:ssä säädetään seuraavaa yhteisön yleishyödyllisyydestä: ”Yhteisö on yleishyödyllinen, jos 1) se toimii yksinomaan ja välittömästi yleiseksi hyväksi aineellisessa, henkisessä, siveellisessä tai yhteiskunnallisessa mielessä; 2) sen toiminta ei kohdistu vain rajoitettuihin henkilöpiireihin; 3) se ei tuota toiminnallaan siihen osalliselle taloudellista etua osinkona, voitto-osuutena taikka kohtuullista suurempana palkkana tai muuna hyvityksenä.” (Ojala 2020.)

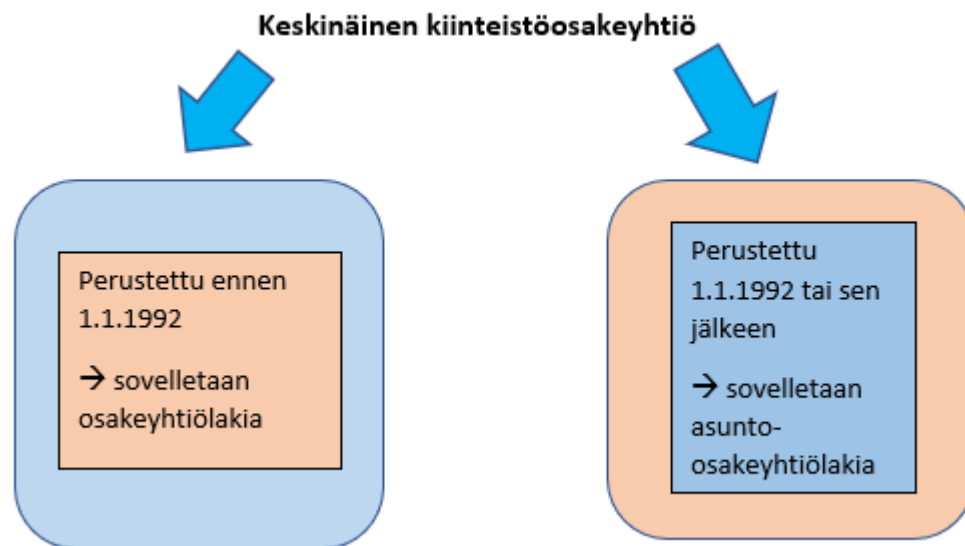
Verotuskäytännön muutoksessa poistui tuloverolain mukainen henkilökohtainen tulonlähde. Muutoksen tarkoitus oli yksinkertaistaa verotettavan tulon laskemista niin, että osakeyhtiöiden verotettava tulo lasketaan elinkeinoverolain mukaan riippumatta yhteisön harjoittaman toiminnan luonteesta. Näin ollen yhteisöjen tuloverolain mukainen henkilökohtainen tulolähde on poistunut elinkeinoverolain soveltamisalan muutoksen myötä. Voi kuitenkin olla tilanne, jossa yhteisön toiminta ei täytä elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä eikä sitä pidetä elinkeinotoimintana, mutta toiminnan tulos lasketaan elinkeinoverolain mukaan. Muutos ei siis muuta elinkeinotoiminnan käsitettä, vaikka lainsäädännössä viitattaisiin elinkeinotoimintaan eli liike- ja ammattitoimintaan (Ossa 2020, 67.)

3.2 Tulolähdejaon muutoksen ulkopuolelle jäävät

Yleishyödyllisen yhteisön lisäksi muutoksen ulkopuolelle jää myös julkisyhteisöt, ulkomaiset kuolinpesät sekä asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, avoimet yhtiöt ja kommandiittiyhtiöt. Tavallista kiinteistöosakeyhtiötä voi luulla keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, mutta näillä kahdella on ero. Asunto-osakeyhtiöiden verotuksessa sovelletaan aiempaan tapaan tuloverolakia ja kommandiittiyhtiöissä sekä avoimissa yhtiöissä puolestaan elinkeinotoiminnan verotusta ja mikäli näillä on esimerkiksi asuintalojen vuokraustoimintaa, vuokrauksen osalta tulos verotetaan tuloverolain mukaan. (Ojala 2020.)

Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on yhtiö, joka omistaa kiinteistön, mutta osakkaalla ei ole omistamiensa osakkeiden nojalla oikeutta hallita tiettyä huoneistoa. Tällaisia voivat olla kiinteistön hallintaa varten perustetut osakeyhtiöt tai kunnan omistamat vuokratilayhtiöt. Yhtiö vuokraa kiinteistönsä tilat ja saa niistä vuokratulot. Samoin kuin muutkin vuokralaiset osakas tekee vuokrasopimuksen yhtiön kanssa, mikäli hän haluaa käyttää yhtiön tiloja. Tavallisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovelletaan osakeyhtiölakia.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkailla on oikeus hallita niitä yhtiön omistamia yhtiöjärjestyksessä määrättyjä rakennuksissa olevia huoneistoja omistamiensa osakkeiden nojalla. Toisin kuin tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkaalla on oikeus käyttää tiloja itse tai vuokrata ne halutesaan, jolloin hän saa niiden vuokratulot. Toinen ero on yhtiövastikkeen maksussa. Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkaalta ei peritä yhtiövastiketta, kun taas puolestaan keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä yhtiö perii osakkaalta yhtiövastiketta. Asunto-osakeyhtiöt ovat poikkeuksetta keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä sovelletaan osakeyhtiölakia, jos se on perustettu ennen 1.1.1992 eikä yhtiöjärjestyksessä lue sovellettavan asunto-osakeyhtiölakia. Jos yhtiö on perustettu 1.1.1992 tai sen jälkeen, siihen sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, paitsi jos yhtiöjärjestyksessä lukee sovellettavan osakeyhtiölakia. (Tomperi 2017, 127.)



Kuva 1. Havainnollistava kuva sovellettavista laeista (Tietolähde Tomperi 2017, 127)

4 UUSI OMAISUUSLAJI JA MUUT EVL:N OMAISUUSLAJIT

Elinkeinoverolakiin kuuluu viisi omaisuusluokkaa, jotka ovat sijoitusomaisuus, käyttöomaisuus, vaihto-omaisuus, rahoitusomaisuus ja muu omaisuus. Sijoitusomaisuutta voi olla vain raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla. Elinkeinoverolain 11 §:n mukaan näiden laitosten hankkimat arvopaperit, kiinteistöt tai muu vastaava omaisuus lukuun ottamatta saamisia on hankittu varojen sijoittamisen tai sijoitusten turvaamisen vuoksi. Hyödykkeen hankkimistarkoitus määrittää sen, mihin omaisuuslajiin se luokitellaan, joten samantyyppinen hyödyke voidaan luokitella eri omaisuuslajeihin eri yrityksissä. (Malmgrén & Myrsky 2020, 131.)

Omaisuus jaotellaan eri lajeihin muun muassa sen takia, että hankintamenoja jaksotetaan eri tavoin kussakin omaisuuslajissa. Merkittävä tekijä on myös omaisuuslajisiirrot ja luovutustilanteet. Omaisuuslajisiirtoja tarvitaan silloin, kun omaisuuden käyttötarkoitus muuttuu elinkeinotoiminnassa, jolloin noudatetaan elinkeinoverolain 51 §. Rahoitus-, vaihto-, sijoitus-, käyttö- tai muusta omaisuudesta saadut luovutushinnat ovat elinkeinoverolain 5.1 § mukaan veronalaisia elinkeinotuloja. Malmgrénin ja Myrskyn mukaan (131) omaisuuslajijaolla on suuri vaikutus osakeluovutusten ja osinkojen verokehitteluun eli siihen, ovatko ne veronalaisia, verovapaita ja luovutustappiot vähennyskelpoisia.

4.1 Uusi omaisuuslaji

Tulolähdejaon poistumiseen kuuluvien yhteisöjen muuttuneeseen verotuskäytäntöön lisättiin uusi – viides omaisuuslaji, joka on muu omaisuus. Elinkeinoverolain 12 a §:n mukaan muuta omaisuutta ovat varat, joita ei lueta elinkeinotoiminnan rahoitus-, vaihto-, käyttö- tai sijoitusomaisuuteen. Toisin sanoen tähän omaisuuslajiin kuuluu kaikki ne varat, jotka eivät luonteensa perusteella kuulu käyttö- vaihto- tai rahoitusomaisuuteen. Muilla kuin muutokseen kuuluvilla yhteisöillä omaisuuslajit säilyvät ennallaan eikä uusi omaisuuslaji koske heitä. (Savander & Salakka 2020).

Muuta omaisuutta ovat ainakin ne osakeyhtiön ja osuuskunnan varat, jotka aiemmassa verotuskäytännössä kuuluivat tuloverolain mukaiseen tulolähteeseen. Muuhun omaisuuteen luokiteltavat varat voivat olla esimerkiksi passiivisluonteiset pitkäaikaiset osake-, kiinteistö- ja muut sijoitukset, jotka eivät ole suorassa toiminnallisessa yhteydessä elinkeinotoimintaan, eikä niitä lueta elinkeinoverolakiin vakiintuneeseen käyttöomaisuuteen. Sijoituskäyttöön liittyviä hyödykkeitä voivat olla esimerkiksi luonnollisen henkilön omistaman osakesijoituksia passiivisesti hallinnoivan holdingyhtiön osakeomistukset ja sellainen sijoitustarkoitukseen hankittu kiinteistö tai osakehuoneisto, jota vuokrataan liiketoiminnan ulkopuolelle. Myös yhteisön harjoittamaa elinkeinotoimintaa tai maataloutta palvelemaan metsäkiinteistöt kuuluvat muuhun omaisuuteen. (Kukkonen & Walden 2020; Savander & Salakka 2020.)

Muusta omaisuudesta saadut tulot ovat veronalaisia, ellei niiden verovapaudesta ole erikseen säädetty. Muun omaisuuden veronalaisia tuloja voivat olla luovutushinnat, muut vastikkeet ja erilaiset saamiset ja sijoitusinstrumenttien voitot. Yhtiön sijoitustarkoituksessa hankittu kiinteistön ja osakehuoneiston tai arvopaperien myyntivoitto on esimerkiksi sijoitusinstrumenttien voittoja. Vastaavasti

taas verovelvollisella on oikeus vähentää verotuksessa sellaiset menot ja menetykset, jotka ovat johduneet tulojen hankkimisesta ja säilyttämisestä, jos vähennyskelpoisuudesta ei ole muuten nimenomaisesti säädetty. (Savander & Salakka 2020.)

4.2 Rahoitusomaisuus

Elinkeinoverolain 9 §:n mukaan rahat, saamiset ja muut rahoitustavat ovat rahoitusomaisuutta. Rahoitusomaisuutta voivat olla esimerkiksi arvopaperit, jos verovelvollinen vastaanottaa ne suoritukseensa saatavastaan. Arvopapereita voidaan pitää rahoitusomaisuutena myös silloin, kun verovelvollinen on sijoittanut hetkellisesti varojaan niihin. Rahoitusomaisuudesta saadut voitot ovat veronalaista tuloa ja vastaavasti myyntisaamisten arvonalenemiset sekä vakuutus- ja eläkesaamisista tuloslaskelmaan kuluksi merkityt arvonalentumistappiot ja muiden saamisten lopullisiksi todetut arvonalentumiset ovat vähennyskelpoisia. (Malmgrén & Myrsky 2020, 132; Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968 5.1 ja 17.1 §.)

4.3 Käyttöomaisuus

Käyttöomaisuus jaetaan kahteen osaan, kuluvaan ja kulumattomaan käyttöomaisuuteen. Arvopaperit voidaan lukea myös käyttöomaisuuteen, sillä ne ovat maa-alueiden ja muiden sellaisten hyödykkeiden tapaan kulumatonta käyttöomaisuutta. Tähän omaisuuslajiin kuuluvat maa-alueet, rakennukset, koneet, kalustot ja muut esineet, patentit, kaivokset, maa-aineksen ottopaikat, muut sellaiset hyödykkeet ja muut erikseen luovutettavissa olevat aineettomat oikeudet. Näiden kaikkien täytyy olla tarkoitettu elinkeinotoiminnassa pysyvään käyttöön. (Laki elinkeinotulon verottamisesta 12 §; Tieteen termipankki 2021c.)

Kulumattomaan omaisuuteen kuuluvista, kuten esimerkiksi maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, mutta kulumasta omaisuudesta – joita tyypillisesti ovat koneet ja kalusto – tehdään poistoja kuten myös rakennuksista. Poistomenetelmä voi olla joko tasapoisto tai menojäännöspoisto. Poistojen ideana on jaksottaa hyödykkeen arvon aleneminen poistosuunnitelman mukaisesti sen vaikutusajalle eli sille ajalle, jolloin hyödyke on käytössä ja se tuottaa yritykselle tuloja.

4.4 Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuutta ovat elinkeinoverolain 10 §:n mukaan 1) elinkeinotoiminnassa sellaisinaan tai jaostettuina luovutettaviksi tarkoitetut kauppavarat, raaka-aineet, puolivalmisteet ja muut hyödykkeet ja 2) elinkeinotoiminnassa kulutettaviksi tarkoitetut poltto- ja voiteluaineet sekä muut tarvikkeet. Se, mitä luetaan yritystoiminnan vaihto-omaisuudeksi, riippuu yrityksen toiminnan luonteesta. Esimerkiksi tukku- ja vähittäiskaupalla vaihto-omaisuutta voivat olla kauppavarat, kuten elintarvikkeet ja muut päivittäistavarat, teollisuuslaitoksilla ja tehtailla valmistamansa tai ostamansa raaka- ja tarveaineet sekä poltto- ja voiteluaineet. Kiinteistökauppiaan vaihto-omaisuutta ovat kiinteistöt. Arvopapereita voidaan lukea myös tähän omaisuuteen, jos toiminnan luonne on arvopaperikauppaa. (Malmgrén & Myrsky 2020, 134.)

Hyödykkeen omaisuuslajin määrittämisen jälkeen ratkaistaan, mistä lähtien hyödyke luetaan vaihto-omaisuuteen ja milloin se on luovutettu, eli mikä on sen loppuajankohta. Erityisesti luovutusajankohdan määrittely on tärkeää, koska se määrää verovuoden, jonka tuotoksi luovutushinta katsotaan.

Mutta yhtä lailla tärkeää on ajankohta, mistä lähtien hyödyke kuuluu vaihto-omaisuuteen. Siitä alkaen, kun hyödyke on lähetetty, toimitettu tai muulla tapaa luovutettu verovelvolliselle, se luetaan vaihto-omaisuuteen. Hyödykkeen kuluttamiseen, tuhoamiseen tai menetykseen asti se kuuluu vaihto-omaisuuteen. (Malmgrén ym. 2020, 136.) Vaihto-omaisuudesta saadut luovutushinnat ovat veronalaisia elinkeinotuloja ja hankintamenot vähennyskelpoisia menoja. (Laki elinkeinotulon verottamisesta 5.1 ja 8.1 §.)

5 KÄYTTÖ-, VAIHTO- JA MUUN OMAISUUDEN LUOVUTUSTAPPIOIDEN JA -VOITTOJEN VEROTUS

Luovutustappio syntyy tilanteessa, jossa yrityksen luovuttaessa jotakin omaisuutta siitä saatu myyntihinta alittaa ne kulut mitä yhteenlaskettuna sen hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot ovat olleet. Esimerkiksi yrityksen aikanaan ostaman hyödykkeen hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot ovat olleet 20 000 euroa ja nyt sen myymisestä saadaan 15 000 euroa, jolloin omaisuuden luovutustappio on 5 000 euroa. Verohallinnon mukaan luovutustappiota voi syntyä vastikkeellisissa luovutuksissa. Yleisimpiä vastikkeellisia luovutuksia ovat kauppa ja vaihto. Vastikkeen laadulla eli toisin sanotusti myynnin vastikkeella ei ole väliä, kunhan se on rahanarvoista etuutta. Yritys voi omaisuuden myynnistä saada ostajalta rahan sijasta esimerkiksi palvelua tai arvopapereita ja näin ollen nämäkin luetaan rahanarvoiseksi etuudeksi. Vastikkeetonta luovutusta ovat sen sijaan perintö, lahja ja ositus. (Verohallinto 2019a.)

Luovutusvoittoa syntyy puolestaan silloin, kun omaisuuden myynnistä saatu tulo ylittää omaisuuden hankintamenon ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Oletetaan tilanne, jossa yritys myy hyödykkeen hintaan 20 000 ja sen hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kustannukset ovat 10 000 euroa. Tällöin luovutusvoittoa syntyy 10 000 euroa.

Yhtiö, joka käy kauppaa osakkeilla eli ostaa ja myy ne eteenpäin, osakkeet luetaan yhtiön vaihto-omaisuuteen. Yrityksen, jonka pääasiallinen toimiala on kiinteistöjen vuokraus ja myynti, voidaan hankitut osakkeet lukea vaihto-omaisuuteen niissä tilanteissa, joissa huolellisen harkinnan jälkeen todetaan, että osakkeet ovat hankittu myyntiä varten, mutta ne ovat vuokrattu tilapäisesti. Vaihto-omaisuuden myynnissä on kyse vastikkeellisesta myynnistä. Vaihto-omaisuuden myynnistä saatu vastike on liikevaihtoa, ja toisinaan se myydään eteenpäin ilman katetta. Nämä ilmoitetaan tuloslaskelmassa kohdasta liikevaihto. Kuitenkaan aina vaihto-omaisuuden myynnistä ei välttämättä saada takaisin sovittua vastiketta, vaikka vaihto-omaisuus on luovutettu jo eteenpäin. Tällöin on kyse luototappiosta eli kulusta, joka on yleensä Liiketoiminnan muissa kuluissa, eikä se ole verotuksessa vähennyskelpoinen. (Leppiniemi 2007.)

5.1 Käyttöomaisuusosakkeet

Käyttöomaisuusosakkeet ovat yhteisön käyttöomaisuuteen luokiteltavia osakkeita, jotka kuuluvat yhtiön liiketoimintaan. Tällaisten osakkeiden tulee olla pitkäaikainen sijoitus, joka kannattaa ottaa huomioon jo tehdessä osakehankintoja. Jos käyttöomaisuusosakkeissa on liian suuri vaihtuvuus eli niiden myynti tapahtuu liian nopeasti suhteessa hankinta-ajankohtaan, verottaja voi kyseenalaistaa käyttöomaisuusosakkeiden vaatimuksen eli pysyväisluonteisuuden. Sen lisäksi, että verovapaus koskee vain osakeyhtiöiden osakkeita, käyttöomaisuusosakkeiden luovutusvoiton verovapaudelle on seuraavat edellytykset

- luovuttava yhteisö harjoittaa elinkeinotoimintaa
- Luovutettavat osakkeet kuuluvat luovuttajayhtiön käyttöomaisuuteen
- luovuttava yhteisö ei ole pääomasijoitusyhtiö
- luovuttava yhteisö omistaa tai on omistanut vähintään 10 % luovutettavan yhtiön osakepääomasta

- luovutettavat osakkeet ovat olleet yhteisön omistuksessa yhtäjaksoisesti vähintään vuoden kestävä ajankäytön, joka on päättynyt enintään vuosi ennen luovutusta
- luovutuksen kohteena olevien osakkeiden yhtiö on kotimainen, elinkeinoverolain tarkemmin määrittelemä EU:n jäsenvaltio tai yhtiö kuuluu verosopimusvaltioon
- luovutettavat osakkeet eivät ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeita tai pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa harjoittavan osakeyhtiön osakkeita. Kiinteistöomaisuuden ja muun omaisuuden arvojen keskinäiseen suhteeseen, kiinteistöstä saatavien tulojen suhteelliseen määrään kokonaistuloista ja yhteisön työntekijöiden määrään kiinnitetään erityistä huomiota arvioitaessa, onko yhtiön pääasiallinen toiminta kiinteistöjen hallintaa ja omistamista. (Leppiniemi & Walden 2020, 231.)

Rajanveto-ongelma voi tulla käyttöomaisuusosakkeiden, liiketoimintaan kuulumattomien tai muuhun omaisuuteen kuuluiin osakkeiden välillä. Ne osakkeet, jotka eivät kuulu yrityksen liiketoimintaan, muodostavat verotuksessa muun omaisuuden, jotka aiemmassa verotuksessa kuuluivat tuloverolain henkilökohtaiseen tulolähteeseen. (Leppiniemi & Walden 2020, 231).

Pääsääntöisesti käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta syntyneet tappiot ovat elinkeinoverotuksessa vähennyskeltottomia tilanteissa, joissa luovutusvoitot ovat verovapaita. Toisaalta taas luovutustappiot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia tilanteissa, joissa luovutusvoitto on veronalaista tuloa. Aiemmin kuvatuissa verovapauden edellytyksien tunnusmerkistöissä mainittiin, ettei luovutusvoitto ole verovapaata silloin, kun kyseessä on pääomasijoitustoimintaa harjoittava yhteisö. Pääomasijoitusyhtiön varsinaisen toiminnan tulot syntyvät pääasiassa osakkeiden luovutuksista eikä käyttöomaisuusosakkeiden verovapautta näin ollen katsota soveltuvaksi pääomasijoitustoimintaan. Tästä syystä pääomasijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osakkeiden luovutustappiot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Osakkeen myynnistä syntyneen luovutustappion vähennyskelpoisuutta sovelletaan edellä mainitun lisäksi myös kiinteistöosakeyhtiöön ja sellaiseen yhtiöön, jonka tosiasiallinen toiminta on pääasiassa kiinteistöjen omistamista ja hallintaa. Käyttöomaisuuden luovutustappiot vähennetään käyttöomaisuuden luovutusvoitoista syntymisjärjestyksessä vanhimhasta alkaen. (Leppiniemi & Walden 2020, 234; Premiumgroup julkaisuaika tuntematon.)

5.2 Muu omaisuus

Yhteisöllä voi olla myös muuhun omaisuuteen kuuluvaa omaisuutta, joka aiemmassa verotuksessa oli henkilökohtaista omaisuutta. Kuten aiemmin todettiin, muuta omaisuutta voivat olla esimerkiksi passiivisluonteiset osake- ja kiinteistöosakesijoitukset. Huomattavaa on, että siinä missä osake- tai kiinteistöosakesijoitukset luetaan toisella yhteisöllä käyttöomaisuuteen, voi ne toisella yhteisöllä olla muuta omaisuutta. Elinkeinoverolain 8 a § mukaan muun kuin kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeiden ja avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön yhtiöosuuden luovutuksesta syntynyt tappio on vähennyskelpoinen vain muun omaisuuden luovutuksesta syntyneistä veronalaisista voitoista verovuonna ja viitenä seuraavana verovuonna. Jotta kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeen luovutustappio on vähennyskelpoinen – tulee sen tosiasiallinen toiminta olla kiinteistön omistamista ja hallintaa. Lähtökohtaisesti kuitenkin ne menot ja menetykset, jotka eivät liity yrityksen tulonhankkimistoimintaan – ovat verotuksessa vähennyskeltottomia. (Savander & Salakka, 2020)

Muusta omaisuudesta saatuihin tuloihin sovelletaan myös elinkeinoverolakiin kuuluvaa yleistä periaatetta tulon laajasta veronalaisuudesta. Näitä muusta omaisuudesta saatuja tuloja voivat olla esimerkiksi luovutushinnat, vastikkeet ja saamisten sekä muiden sijoitusinstrumenttien luovutusvoitot. Näihin sovelletaan laajaa veronalaisuutta. Täten lähtökohtana on, että muusta omaisuudesta saadut tulot ovat veronalaisia, ellei niiden verovapaudesta ole erikseen säädetty. (Malmgrén & Myrsky 2020, 172-173.)

6 CASE-YRITYS JA SEN TAUSTAT

Työssä käytettävän case-yrityksen toiminta pitää sisällään kiinteistömyyntiä ja -vuokrausta eli yritys kuuluu toimialaluokkaan muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Case Oy on perustettu vuonna 2007. Yrityksen liikevaihtoluokka on viimeisimpään tilinpäätökseen perustuen 0,4–1 miljoonaa euroa eikä yrityksellä ole osakkaiden lisäksi muita työntekijöitä.

Aiempina vuosina se on hyvin vaihtelevasti ostanut ja vuokrannut huoneistojaan, joten näiden välistä suhteesta on vaikea määritellä prosenttiosuuksia. Yhtiö on myös ostanut aikaisemmin jopa kokonaisen kiinteistön, josta se on sekä vuokrannut että myynyt huoneistoja. Parin viime vuoden aikana yhtiöllä ei ole ollut kovinkaan paljon huoneistojen myyntejä, koska korona-aika on vaikuttanut asuntojen hintoihin laskevasti (Osuuspankki julkaisuaika tuntematon). Pandemia on myös vaikuttanut huoneistojen vuokralaisten maksukykyyn.

Opinnäytetyön aiheeksi halusin yritysverotuksen, joten minun oli löydettävä yritys, jonka verotus olennaisesti muuttuisi uuden tulolähdejaon myötä. Olin yhteydessä erääseen tilitoimistoon, josta kerrottiin, että heidän asiakkaallaan aihe olisi ajankohtainen. Case-yritys ei ollut minulle tuttu, joten sen kirjanpitoa hoitava tilitoimisto on toiminut välillämme tiedonvälittäjänä. Tulolähdejaon poistamisesta on jo tehty muutamia opinnäytetöitä, mutta halusin tästä huolimatta tämän tutkittavaksi aiheeksi ja tarkastella tilannetta case-yrityksen näkökulmasta.

Yrityksellä on tilanne, että se on myynyt uuden tulolähdejaon voimaantulon jälkeen huoneisto-osakkeita ja tarkoitukseni on selvittää niiden uusi verokehely. Tässä tapaustutkimuksessa tulen ottaa kantaan siihen, tuleeko osake luokitella vaihto-omaisuuteen, käyttöomaisuuteen vai uuteen omaisuuslajiin eli muuhun omaisuuteen ja miten niiden luovutusvoittoja ja -tappiota kohdellaan verotuksessa.

7 OSAKKEEN OMAISUUSLAJILUOKITTELU

Kiinteistöjen vuokrausta ja myyntiä harjoittavissa yhtiöissä saatetaan tulla tilanteeseen, jolloin on epävarmuus siitä, kuuluuko kiinteistö- tai asunto-osake käyttöomaisuuteen vai muuhun omaisuuteen. Tämä on yksi lakimuutoksen epäkohtia, sillä aiemmin rajanvetokysymys on koskenut sitä, kummassa tulonlähteessä omaisuutta on verotettu. Nykyään ongelma on vain siirtynyt omaisuuslajiluokitteluun eli tässä tapauksessa omaisuuden kuulumisesta käyttöomaisuuteen tai muuhun omaisuuteen.

7.1 Luokittelu käyttöomaisuuteen ja ennakkoratkaisu

Ennakkoratkaisu käyttöomaisuuteen luokittelusta:

A Oyj ja B Oyj muodostivat konsernin, jonka emoyhtiö A Oyj oli. A Oyj:n vastuulla oli vastata konsernin hallinnosta ja konserninyhtiöiden rahoituksesta sekä strategiasta. Lisäksi A Oyj:n omistuksessa oli B Oyj:n osakkeita määrä, joka tuotti 20 %:n omistusosuuden B Oyj:n osakekannasta. B Oyj oli A Oyj:n tilinpäätöksessä merkitty osakkuusyhtiöksi. A Oyj:tä ei EVL 6§:n perusteella pidetty pääomasijoitusyhtiönä. (KVL 2005/11.)

Kappaleessa 5.1 käsiteltiin käyttöomaisuuden pysyväisluonteisuus. Käyttöomaisuuteen luokitellaan muun muassa tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteisyritysten osakkeet. Lisäksi käyttöomaisuuden ensisijaiset tarkoitusperät ovat muut kuin osinkotuotot ja lyhyen aikavälin arvonnousut.

Nämä edellytykset täyttyivät A Oyj:n omistamissa B Oyj:n osakkeissa. A Oyj:ssä toimiva johto osallistui B Oyj:n päätöksentekoon. Näiden edellytysten varjolla A Oyj:n omistamat B Oyj:n osakkeet katsottiin kuuluvan yhtiön käyttöomaisuuteen. (KVL 2005/11.)

Koska A Oyj:n omistamat B Oyj:n osakkeet täyttivät nämä käyttöomaisuudelle asetetut edellytykset, keskusverolautakunta katsoi osakkeiden kuuluvan A Oyj:n käyttöomaisuuteen. Jos taas A Oyj:n omistuksessa olevat B Oyj:n osakkeet olisivat olleet sen omistuksessa alle vuoden ja niillä olisi tavoiteltu osinkotuottoja, KVL olisi saattanut määrätä osakkeet katsottavaksi tuolloin käytössä olleeseen henkilökohtaiseen tulolähteeseen, jota verotettiin TVL:n mukaan.

Case Oy:n aiempien vuosien tulosta on verotettu vaihtelevasti elinkeinotoiminnan ja henkilökohtaisessa tulolähteessä riippuen vuokrauksen ja kiinteistöjen myymisen suhteesta. Mikäli toiminnan tuloista yli 50 % on vuokratuloja, verotus on tapahtunut henkilökohtaisessa tulolähteessä ja jos taas vuokratuloja on ollut alle 50 % eli myyntituloja on enemmän – yritystä on verotettu elinkeinotoiminnan tulolähteen mukaan.

Tässä vaiheessa tullaan kysymykseen – luokitellaanko myyty asunto-osake käyttöomaisuuteen, kun otetaan huomioon edellä mainittu KVL:n ennakkoratkaisu ja aiempi verokehtelu elinkeinotoiminnan verotuksesta ja henkilökohtaisen tulolähteen verotuksesta. Merkitystä on myös sillä, että aiemmin vuokratulojen ylittäessä 50 % on verotus tapahtunut TVL:n tulolähteessä ja vastaavasti EVL:ssä myyntituottojen ollessa suhteessa vuokratuottoihin suuremmat. Huoneiston kuullessa käyttöomaisuuteen täytyy punnita myös sen pysyväisluonteisuus eli kauanko huoneisto on ollut yhtiön omistuk-

nessa. Koska käyttöomaisuuden ja muun omaisuuden raja on häilyvä, tässä vaiheessa ei voida varmaksi sanoa – luetaanko myyty huoneisto-osake käyttöomaisuuteen. Tämä on yksi tulolähdejaon poistamisen negatiivisista vaikutuksista.

7.2 Luokittelu muuhun omaisuuteen

Muulle omaisuudelle ominaista on, etteivät ne ole tulonhankkimistoiminnan käytössä olevia varoja. Toisaalta Case Oy:llä voidaan katsoa olevan myös muuta omaisuutta, koska sitä on aiemmin verotettu myös tuloverolakiin kuuluvassa henkilökohtaisessa tulolähteessä. Verohallinnon julkaisemassa Eräiden yhteisöjen tulolähdejaon poistaminen -ohjeessa säädetään – että omaisuus voi kuulua vain yhteen omaisuuslajiin ja vain sellaista omaisuutta, joka vastaa sille omaisuuslajille säädettyä määritelmää. Muun omaisuuden kohdalla tosin ongelma on siinä, ettei elinkeinoverolakiin ole tarkemmin määritelty, millaista omaisuutta siihen tulisi lukea. Case Oy:n tapauksessa ei tästä syystä myöskään voida varmaksi todeta, kuuluisiko asunto-osake käyttöomaisuuden sijaan muuhun omaisuuteen, koska tähän luetaan vai ne varat, joita ei voida lukea mihinkään muuhun omaisuuslajiin. Muu omaisuus on ikään kuin tuloverolain mukaisesta henkilökohtaisesta tulolähteestä johdettu osakeyhtiöille kuuluva omaisuuslaji, joten siinä missä omaisuus olisi aiemman verotuskäytännön mukaan luettu henkilökohtaiseen tulolähteeseen, kuuluu se nykyään muuhun omaisuuteen. Case Oy:n asunto-osake voidaan toisaalta taas lukea muuhun omaisuuteen silloin, kun sitä ei katsota käyttöomaisuudeksi. Muun omaisuuden käsite on tulkinnanvarainen, joten huoneisto-osakkeen kuulumisesta muuhun omaisuuteen ei voida tässä vaiheessa varmaksi todeta, mikäli sitä ei ole ostettu myyntiä varten.

7.3 Luokittelu vaihto-omaisuuteen

Omaisuutta luokiteltaessa vaihto-omaisuuteen tulee ottaa huomioon sen tarkoitus eli onko huoneisto ostettu myyntitarkoitusta varten. Huoneistoa luokiteltaessa vaihto-omaisuuteen otetaan huomioon kaksi tärkeää ajankohtaa. Huoneisto luetaan vaihto-omaisuuteen siitä alkaen ja siihen asti, kun se on luovutettu yhtiön hallintaan ja kun se on luovutettu eli myyty eteenpäin. Loppuajankohta eli luovutusajankohta on tärkeä olla selvillä, sillä luovutushinta luetaan kuuluvaksi sille verovuodelle, jona se on luovutettu edelleen eli tässä tapauksessa verovuodelle 2021. Mikäli huoneisto tuhoutuisi esimerkiksi tulipalossa tai se muutoin menetettäisiin, määrittää tämän tapahtuma sen loppuajankohdan.

8 CASE YRITYKSEN VEROKOHTELUN VERTAILUA

Tässä kappaleessa tullaan käymään läpi kaksi eri verokohtelua eli tilanne, jossa yritys on saanut osakkeen myynnistä luovutusvoittoa ja tilanne, jossa on tullut luovutustappiota. Molempien tilanteiden osalta käydään läpi verotuskohtelu käyttöomaisuuden ja muun omaisuuden näkökulmasta. Mikäli huoneisto-osakkeen luokittelussa tullaan siihen tulokseen, että se luetaan vaihto-omaisuudeksi – luovutuksesta saatavaa voittoa ei saada verotuksessa vähentää, koska kyse on liikevaihdosta eikä myöskään tappiot ole tällöin vähennyskelpoista kuluja, koska ne pienentävät yhtiön verotettavaa tuloa.

8.1 Luovutusvoitot

Luovutuksen kohteena oleva yhtiö on asunto-osaakeyhtiö, joten käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutusvoitot ovat verotuksessa veronalaista tuloa. Käyttöomaisuusosakkeen luovutusvoitto ilmoitetaan yhteisöjen elinkeinotoiminnan veroilmoituksen 6B lomakkeella tuottoja käsittelevässä osuudessa kohdassa 3. Toiminnan muut tuotot: Käyttöomaisuusosakkeiden luovutusvoitot ja purkuvoitot, joista täytyy vielä ilmoittaa veronalainen osuus.

Jos taas kyseessä olisi muuhun omaisuuteen kuuluva asunto-osake, olisi sen luovutusvoitot veronalaista tuloa. Muuhun omaisuuteen kuuluvan osakkeen luovutusvoitto ilmoitetaan samassa Elinkeinotoiminnan veroilmoituksen 6B lomakkeella tuottoja käsittelevässä osuudessa kohdassa 9. Muun omaisuuden luovutusvoitot.

8.2 Luovutustappiot

Mikäli Case Oy:n luovutettavasta huoneisto-osakkeesta syntyy luovutustappiota ja luetaan käyttöomaisuuteen, on se verotuksessa vähennyskelpoinen, koska kyseessä on tosiasiallisesti pääasiassa kiinteistöjen omistamista ja hallintaa harjoittava yhtiö ja vastaavasti myynnistä saatu luovutusvoitto ei ole verovapaata tuloa. Mikäli osake luetaan muuhun omaisuuteen, sen luovutustappio on elinkeinoverolain 8 a §:n nojalla vähennyskelpoinen kulu, koska kyseessä on asunto-osaakeyhtiön osake, joita vähennysoikeuden rajoitukset eivät koske.

Osakkeen kuullessa käyttöomaisuuteen sen luovutustappio ilmoitetaan yhteisön elinkeinoveroilmoituksessa lomakkeella 6B kuluja käsittelevässä kohdassa 4. Toiminnan muut kulut: Käyttöomaisuusosakkeiden luovutustappiot ja purkutappiot, joista ilmoitetaan riviä alempana vähennyskelpoinen osuus. Vastaavasti muuhun omaisuuteen luettava osake ilmoitettaisiin samalla 6B lomakkeella kuluja käsittelevässä kohdassa 9. Muun omaisuuden luovutustappiot ja arvonalentumiset.

9 POHDINTA

Aloitin etsimään opinnäytetyön aihetta syksyllä 2020. Olen kiinnostunut yritysverotuksesta ja halusin tehdä harjoittelun ja työllistyä taloushallinnon työtehtäviin tilitoimistoon. Tämän vuoksi oli tärkeää löytää aihe, joka tukee oppimistani kirjanpidon ja yritysverotuksen parissa ja auttaa ymmärtämään näitä asioita laajemmin. Opinnäytetyön suunnitelman kirjoitin keväällä 2021, mutta aloitin varsinaisen opinnäytetyöraportin kesällä 2021. Ajankäyttöresurssien puutteellinen arviointi viivästytti opinnäytetyön valmistumisen keväälle 2022. En kuitenkaan pidä tätä huonona asiana, koska opinnäytetyö ja työllistymiseni kirjanpidon parissa ovat tukeneet toinen toisiaan. Olen opinnäytetyön teoriapohjan kautta ymmärtänyt yritysverotusta ja omaisuuslajeja huomattavasti paremmin kuin mitä ymmärrykseni olisi ollut aiheen ollessa jokin muu ja vastaavasti taas työtehtävissä oppimani yrityksen veroilmoituksien täyttö on tukenut ja auttanut minua tässä opinnäytetyön case-osuudessa. Opin opinnäytetyöraportin loppuvaiheessa, että kirjoittamisen eteenpäin saattaminen ilman pidempiä taukoja vähentää huomattavasti stressiä ja edistää oppiman muistamista, mutta toisaalta auttaa paineen-sietokyvyn kehittämisessä.

Työn suunnittelussa ja toteutuksessa haasteellista oli työn rajaaminen niihin asioihin, jotka olivat olennaisia työni kannalta. Alkaessani kirjoittamaan työtä oli kuitenkin selvää, että aiheen ulkopuolelle rajataan konsernit ja holding-yhtiöt, sillä aiheessa ei oppimisen tueksi ole konkreettista esimerkkiä olemassa olevasta yrityksestä. Toinen haaste oli aikataulutusta, sillä minulla ei ollut tarkempaa suunnitelmaa ajankäytöstä työn eri vaiheissa esimerkiksi siten, mikä päivä kirjoitan mistäkin kappaleesta. Tämä on yksi syy siihen, miksi työni valmistuminen viivästyi alkuperäisestä suunnitelmasta vuoden 2021 loppuun mennessä. Ohjaajan kommentit työni sisällöstä ovat myös auttaneet oppimisessa ja huomioimaan sellaisia merkityksellisiä asioita, jotka ehkä itseltäni oli jäänyt huomaamatta.

Työn alkuvaiheessa havaitsin jo, että käyttöomaisuuden ja muun omaisuuden raja on häilyvä eli aiempi rajanveto-ongelma elinkeinotoiminnan tulolähteen ja henkilökohtaisen tulolähteen väliltä on vain siirtynyt eri omaisuuslajien välille uuden lakimuutoksen myötä. Tämän vuoksi oli mahdotonta ottaa kantaa tai täyttää varmuutta huoneisto-osakkeen luokitteluun käyttöomaisuudeksi tai muuksi omaisuudeksi case-yritystä koskien. Työn lopputulosta tämän kannalta olisi ollut mahdoton tehdä, vaikka jotakin olisi tehty toisin, koska käyttöomaisuuden ja muun omaisuuden välillä on tulokannanvaraisuuksia erityisesti siinä, mitä luetaan muuhun omaisuuteen, koska elinkeinoverolaki ei anna tähän suoraa vastausta. Koska kohdeyrityksen toimintaa on aiempina vuosina katsottu vaihtelevasti elinkeinotoiminnaksi ja toisinaan puolestaan muuksi tulonsaantitoiminnaksi, ei myöskään tällä kertaa voida varmuudella sanoa, että luetaanko toiminta elinkeinotoiminnaksi vai muuksi tulonsaantitoiminnaksi eli muuhun omaisuuteen kuuluvaksi. Omaisuuslajilla ei kuitenkaan ole merkitystä luovutusvoittojen ja -tappioiden verotuskäsittelyn kannalta siinä mielessä, onko mahdollinen luovutusvoitto veronalaista ja toisaalta tappio vähennyskelpoista, koska kyseessä on asunto-osakeyhtiön osakkeet, jolloin luovutusvoitto on joka tapauksessa veronalaista tuloa ja tappio vähennyskelpoista meno. Toivon kuitenkin, että työstäni on jotakin hyötyä esimerkiksi aloittelevalle yritykselle, jonka pääasiallinen toimiala on kiinteistöjen omistaminen ja hallinta. Kaikesta huolimatta olen kuitenkin tyytyväinen työn kokonaiskuvaan, koska ymmärrän nyt mitä tulolähdejako on, miten eri omaisuuslajeja kohdellaan verotuksellisesti ja mitä eri omaisuuslajien luokittelussa tulee ottaa huomioon.

LÄHTEET

Accountor 2018. Mikä ihmeen tulolähdejako? Verkkojulkaisu. <https://www.accountor.com/fi/finland/artikla/mika-ihmeen-tulolahdejako>. Viitattu 26.4.2021.

Kajaanin ammattikorkeakoulu julkaisuaika tuntematon. Tapaustutkimus (Case Study). Verkkojulkaisu. <https://www.kamk.fi/fi/opari/Opinnaytetyopakki/Teoreettinen-materiaali/Tukimateriaali/Tutkimustyypit/Kuvaileva/Tapaus>. Viitattu 17.4.2021.

Kukkonen, Matti ja Walden, Risto 2020. Elinkeinoverolaki käytännössä [e-kirja]. 4. painos. Helsinki: Alma Talent Oy. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.savonia.fi/teos/CAF-BBXETEB#/kohta:ELINKEINOVEROLAKI\(\(20\)K\(\(c4\)YT\(\(c4\)NN\(\(d6\)SS\(\(c4\)\(\(20\)/piste:b0](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.savonia.fi/teos/CAF-BBXETEB#/kohta:ELINKEINOVEROLAKI((20)K((c4)YT((c4)NN((d6)SS((c4)((20)/piste:b0). Viitattu 16.5.2021.

KVL:2005/11. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ennakkoratkaisut/53222/kvl011200/>. Viitattu 14.3.2022.

Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360>. Viitattu 4.10.2021.

Leppiniemi, Jarmo ja Walden, Risto 2020. Tilinpäätös- ja verosuunnittelu. 13. painos. Helsinki: Alma Talent Oy.

Leppiniemi, Jarmo 2007. Myyntivoittojen ja -tappioiden kirjanpito- ja verotuskäsittely. Verkkojulkaisu. <https://tilisanomat.fi/yleiset/myyntivoittojen-ja-tappioiden-kirjanpito-ja-verotuskasittely>. Viitattu 18.4.2022.

Maatilatalouden tuloverolaki 543/1967. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1967/19670543>. Viitattu 13.4.2021.

Malmgrén, Marianne ja Myrsky, Matti 2020. Elinkeinotulon verotus. 5. painos. Helsinki: Alma Talent Oy. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.savonia.fi/teos/HADBJXDTEB#/kohta:Elinkeinotulon\(\(20\)verotus/piste:toI](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.savonia.fi/teos/HADBJXDTEB#/kohta:Elinkeinotulon((20)verotus/piste:toI). Viitattu 9.4.2022.

Minilex julkaisuaika tuntematon. Mikä on oikeushenkilö? Verkkojulkaisu. <https://www.minilex.fi/a/mik%C3%A4-on-oikeushenkil%C3%B6>. Viitattu 27.4.2021.

Minilex, julkaisuaikakohta tuntematon. Milloin tulo on elinkeinotuloa? Verkkojulkaisu. <https://www.minilex.fi/a/milloin-tulo-on-elinkeinotuloa>. Viitattu 12.4.2021.

Ojala, Ilkka 2005. Tuloverotuksen tulolähteet. Verkkojulkaisu. <https://tilisanomat.fi/koulut/vero-koulu-koulut/tuloverotuksen-tulolahteet>. Viitattu 13.4.2021.

Ojala, Markku 2020. Tulolähdejako poistuu osakeyhtiöiltä ja eräiltä muilta yhteisöiltä. Verkkojulkaisu. <https://tilisanomat.fi/verotus/tulolahdejako-poistuu-osakeyhtiöilta>. Viitattu 28.4.2021.

Osuuspankki julkaisuaika tuntematon. Asuntomarkkinakatsaus 2020/Q2. Verkkojulkaisu. https://www.op.fi/documents/20556/28168687/Asuntomarkkinakatsaus_2020_Q2/5c221087-8691-8f8c-b94c-2647842981a5. Viitattu 12.4.2022.

Ossa, Jaakko 2020. Tuloverolaki käytännössä. 2. painos. Helsinki: Alma Talent Oy. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.savonia.fi/teos/IAEBBXETEB#/kohta:TULOVEROLAKI\(\(20\)K\(\(c4\)YT\(\(c4\)NN\(\(d6\)SS\(\(c4\)\(\(20\)/piste:b0](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.savonia.fi/teos/IAEBBXETEB#/kohta:TULOVEROLAKI((20)K((c4)YT((c4)NN((d6)SS((c4)((20)/piste:b0). Viitattu 6.5.2021.

Premiumgroup julkaisuaika tuntematon. Yhteisöjen tulolähdejako muuttuu – näin se vaikuttaa. Verkojulkaisu. <https://www.premiumgroup.fi/nakemyksia/yhteisöjen-tulolahdejako-muuttuu-nain-se-vaikuttaa/>. Viitattu 30.9.2021.

Saarinen, Tuija. Tulolähdejaon poistaminen verotuksessa – lakimuutoksen vaikutukset. Verkojulkaisu. 24.7.2020. <https://www.rantalainen.fi/julkaisut/artikkelit/tulolahdejaon-poistaminen-verotuksessa-lakimuutoksen-vaikutukset/>. Viitattu 26.4.2021.

Salakka, Nina 2019. Yhteisöjen tulolähdejaon muutokset. Verkojulkaisu. 11.12.2019. <https://www.vero.fi/globalassets/tietoa-verohallinnosta/esitys--ja-opetusmateriaalit/verkkoseminaarit/verkkoseminaaari-11.12.2019-yhteis%C3%B6jen-tulol%C3%A4hdejaon-poistaminen.pdf>. Viitattu 16.5.2021.

Savander, Lauri, Salakka, Nina 2020. Eräiden yhteisöjen tulolähdejaon poistaminen. Verkojulkaisu. 1.1.2020. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/77302/er%C3%A4iden-yhteis%C3%B6jen-tulol%C3%A4hdejaon-poistaminen2/>. Viitattu 15.3.2022.

Tieteen termipankki, 2021a. Henkilökohtainen tulolähde. Verkojulkaisu. https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:henkil%C3%B6kohtainen_tulol%C3%A4hde. Viitattu 12.4.2021.

Tieteen termipankki, 2021b. Maatalous. Verkojulkaisu. <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:maatalous>. Viitattu 13.4.2021.

Tieteen termipankki, 2021c. Omaisuuslaji. Verkojulkaisu. <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:omaisuuslaji>. Viitattu 18.5.2021.

Tomperi, Soile 2017. Kehittyvä kirjanpitolaitos. 16. painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Tuloverolaki 1535/1992. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>. Viitattu 12.8.2021.

Verohallinto 2019a. Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön verotuksessa. Verkojulkaisu. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja--tappiot-luonnollisen-henkil%C3%B6n-tuloverotuksessa/>. Viitattu 22.9.2021.

Verohallinto 2019b. Yhteisöjen tulolähteiden verotukseen muutoksia. Verkojulkaisu. 9.10.2019. https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/verotuksen_muutoksia/yhteis%C3%B6jen-tulol%C3%A4hteiden-verotukseen-muutoksia/. Viitattu 7.5.2021.