

Asunon ostajalle ja myyjälle osuutta
 veronmaksajien kesken. Veronmaksajien
 osuutta ei pidä ottaa huomioon, jos
 asunon ostaja on ollut verovelvollinen
 ennen kuin asunon myyjä on ollut
 verovelvollinen.

Asunon ostajalle ja myyjälle osuutta
 veronmaksajien kesken. Veronmaksajien
 osuutta ei pidä ottaa huomioon, jos
 asunon ostaja on ollut verovelvollinen
 ennen kuin asunon myyjä on ollut
 verovelvollinen.

Asunon ostajalle ja myyjälle osuutta
 veronmaksajien kesken. Veronmaksajien
 osuutta ei pidä ottaa huomioon, jos
 asunon ostaja on ollut verovelvollinen
 ennen kuin asunon myyjä on ollut
 verovelvollinen.

Esityksessä ehdotetaan, että vakituisen asunon myynnistä saadun voiton verotusta yksinkertaistetaan selkeyttämällä myyntivoiton verovapauden edellytyksiä. Ehdotuksen mukaan vuoden omistetun ja tämän ajan pääasiallisesti verovelvollisen omana tai perheen vakituksena asuntona käytetyn asunnon myyntivoitto

Asunon ostajalle ja myyjälle osuutta
 veronmaksajien kesken. Veronmaksajien
 osuutta ei pidä ottaa huomioon, jos
 asunon ostaja on ollut verovelvollinen
 ennen kuin asunon myyjä on ollut
 verovelvollinen.

Asunon ostajalle ja myyjälle osuutta
 veronmaksajien kesken. Veronmaksajien
 osuutta ei pidä ottaa huomioon, jos
 asunon ostaja on ollut verovelvollinen
 ennen kuin asunon myyjä on ollut
 verovelvollinen.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi tuloverolain 21 §:n muuttamisesta

Asunon ostajalle ja myyjälle osuutta
 veronmaksajien kesken. Veronmaksajien
 osuutta ei pidä ottaa huomioon, jos
 asunon ostaja on ollut verovelvollinen
 ennen kuin asunon myyjä on ollut
 verovelvollinen.

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

olisi verosta vapaa ilman nykyisiä uuden asunon hankkimista koskevia edellytyksiä. Veronalaisen myyntivoiton laskentatapaan ehdotetaan selvennystä.

Muutokset on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1983 alusta.

PERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne

Tulo- ja varallisuusverolain (1043/74) 21 §:n 1 momentin mukaan omaisuuden satunnainen myyntivoitto on veronalaista tuloa, jos omaisuus on saatu vastikkeellisella saannolla ja se on ollut luovuttajan omana, kiinteä omaisuus 10 ja muu omaisuus 5 vuotta lyhyemmän ajan. Vakituksena asunon myynnistä saatu voitto on pykälän 3 momentin nojalla kuitenkin erityis-
 asemassa siten, että voitto on erään edellytyksin verosta vapaata asunnon oltua luovuttajan omana vähintään vuoden ajan.

Vakituksena asunon myynnistä saadun voiton verovapaus edellyttää, että asuntoa on käytetty pääasiallisesti verovelvollisen omana tai hänen perheensä vakituksena asuntona vähintään vuoden ajan välittömästi ennen luovutusta. Lisäksi verovelvollisen on hankittava Suomessa uusi asunto, jota hän ryhtyy käyttämään pääasiallisesti omana tai perheensä vakituksena asuntona. Uuden asunon hankkimisen tai sitovan sopimuksen tekemisen siitä on tapah-

duttava enintään vuotta ennen luovutusta tai viimeistään luovutusvuotta seuraavan kesäkuun loppuun mennessä.

Asunnon pääasiallinen käyttö edellyttää, että asunnosta vähintään puolet on verovelvollisen tai hänen perheensä vakituksena asuntona. Jos tällaisen käytön osuus on alle puolet, voitto on kokonaisuudessaan veronalaista. Oman käytön välittömyys ennen luovutusta tarkoittaa sitä, että myynnin tulee tapahtua yleensä välittömästi oman käytön päätyttyä. Verovapauden edellytykset eivät näin ollen täyty, jos asunto on vuokrattuna ennen myyntiä. Asunnon jonkin aikaa kestävällä tyhjänä ololla esimerkiksi myyntiä varten ei sen sijaan ole merkitystä. Jos asunto on tyhjänä yli vuoden, oikeuskäytännössä ei ole katsottu verovapauden edellytysten täyttyneen.

Uuden asunon hankkimisajankohdan määrittely on aiheuttanut käytännössä lukuisia ongelmia. Jos verovelvollinen ryhtyy rakentamaan tai rakennuttamaan asuinrakennusta ja vanha asunto on luovutettu ensin, verovapauden edel-

lytykset eivät täyty vielä siinä vaiheessa, kun rakennuslupa on myönnetty tai kun rakennuksen perustan kaivutöitä aletaan tehdä. Myös varsinaisten rakennustöiden tulee alkaa laissa mainittuna määräaikana.

Jos verovelvollinen on uuden asunnon hankkimiseksi perustajaosakkaana asunto-osakeyhtiössä, vanhan asunnon luovutusta koskeva määräaika lasketaan yhtiösopimuksen tekemisestä. Jos taas asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet ostetaan ennen rakennuksen valmistamista, uusi asunto katsotaan hankituksi silloin, kun sitova ostosopimus on tehty, tai, jos omistusoikeus sopimuksen mukaan siirtyy myöhemmin, omistusoikeuden siirtymisajankohtana.

Uuden asunnon hankkimisvelvollisuus verovapauden edellytyksenä on aiheuttanut ongelmia esimerkiksi paikkakunnalta muutettaessa, muutettaessa ulkomaille ja avioerotapauksissa. Yhteisomistustilanteiden käsittely on myös aiheuttanut verovelvollisissa epävarmuutta.

Oman asunnon myyntivoiton verovapautta koskeva säännös on ollut vaikeasti sovellettavissa käytännön eri tilanteisiin. Tämä on aiheuttanut paljon valituksia verotuspäätöksistä ja veronhuojennushakemuksia. Myös keskusverolautakunta on joutunut antamaan runsaasti myyntivoiton verotuskohtelua koskevia ennakkotietoja. Näistä syistä on tarpeellista, että säännöstä selkeytetään.

2. Ehdotetut muutokset

Tulo- ja varallisuusverolain 21 §:n 3 momentin säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että verovapauden edellytyksenä oleva uuden asunnon hankkimisvelvollisuus poistetaisiin. Jos asunnosta vähintään puolet olisi ollut verovelvollisen tai hänen perheensä vakituksena asuntona, olisi voitto kokonaisuudessaan verosta vapaata. Jos edellä mainitun asumiskäytön osuus olisi alle puolet, olisi voitosta verosta vapaata vain tätä käyttöä vastaava osuus.

Asunnon osaomistajan saama voitto olisi ehdotuksen mukaan verosta vapaa samoin edellytyksin kuin koko asunnon omistajan saama voitto. Voitto olisi kokonaisuudessaan verosta vapaata, jos asunnon käyttö omana tai perheen asuntona vastaisi vähintään puolta asunnon omistusosuudesta. Jos tällaisen käytön osuus olisi pienempi, olisi voitosta verosta vapaata omaa käyttöä vastaava osuus.

Asunnon luovutuksen ei tarvitsisi ehdotuksen mukaan tapahtua välittömästi oman asumiskäytön päätyttyä. Myynti olisi mahdollista myös ennen asunnosta muuttamista. Asunto voisi olla myös vuokrattuna muuton ja luovutuksen välisenä aikana.

Verovelvollinen voi kerrallaan käyttää yleensä vain yhtä huoneistoa tai rakennusta vakituksena asuntonaan. Jos verovelvollisella on esimerkiksi työpaikan takia asunto toisella paikkakunnalla kuin missä hän perheineen vakituisesti asuu, ei tällaista toista asuntoa pidetä vakituksena asuntona, vaikka perheen yhteinen asunto olisi vuokra-asunto. Verovelvollisella voi kuitenkin olla samanaikaisesti omistukseensa useampia asuntoja, joiden myynnistä saatavaan voittoon verovapautta voidaan soveltaa, jos verovapauden edellytykset ovat täyttyneet eri aikana tapahtuneen vakituksena asuntona käyttämisen osalta. Vapaa-ajan asuntoa ei pidetä vakituksena asuntona.

Asunnon on katsottava olevan verovelvollisen perheen käytössä vakituksena asuntona esimerkiksi silloin, kun asunnossa verovelvollisen muutettua siitä asuvat verovelvollisen puoliso ja lapsi. Tämä koskee myös avioerotapauksia, jolloin edellytyksenä on, että puolisoilla on yhteinen lapsi, joka on jäänyt asuntoon asumaan. Asumuseron ajan puolisoa pidetään verovelvollisen perheeseen kuuluvana. Asumus- tai avioeron aikana verovelvollisella voi olla samanaikaisesti kaksi asuntoa laissa tarkoitettulla tavalla omana ja perheen vakituksena asuntona.

Jos edellä selvitettyt vakituksena asunnon myynnistä saadun voiton verovapauden edellytykset eivät täyty, sovelletaan voiton verotukseen tulo- ja varallisuusverolain 21 §:n 1 ja 2 momentin säännöksiä. Voiton määrän laskemista koskeva säännös on pykälän 2 momentissa. Luovutushinnasta vähennetään sanotun momentin mukaan hankintamenon poistamatta oleva osa ja voiton hankkimisesta olleet menot. Rakennuksen itse rakentaneen tai rakennuttaneen on joskus vaikeata selvittää rakennuskustannusten määrää. Tästä syystä ehdotetaan 21 §:ään lisättäväksi uusi 4 momentti, jonka mukaan hankintamenona saisi aina vähentää omana asuntona olleen rakennuksen ja sen rakennuspaikan myyntivoittoa laskettaessa vähintään 50 prosenttia luovutushinnasta. Tähän määrään sisältyisi muiden hankintamenojen lisäksi esimerkiksi lainhuudatusleimaverot. Myynnistä aiheutuneet kustannukset, kuten välityspalkkion, saisi sen lisäksi vähentää voitosta.

3. Esityksen vaikutukset

Esityksellä ei ole mainittavia taloudellisia vaikutuksia.

Uudistuksella olisi verotusta selkeyttävä ja yksinkertaistava vaikutus. Säännöstä olisi nykyistä helpompi soveltaa käytännössä, ja sen sisältö olisi paremmin tiedotettavissa verovelvollisille. Uudistus vähentäisi vero- ja muutoksenhakuviranomaisten työtä sekä lisäisi verovelvollisten oikeusturvaa.

4. Voimaantulo ja soveltaminen

Laki ehdotetaan saatettavaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1983. Sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 1983 toimitettavassa verotuksessa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

tulo- ja varallisuusverolain 21 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 31 päivänä joulukuuta 1974 annetun tulo- ja varallisuusverolain (1043/74) 21 §:n 3 momentti ja

lisätään sanottuun pykälään uusi 4 momentti seuraavasti:

21 §

— — — — —
 Jos verovelvollinen luovuttaa vähintään vuoden ajan omistamansa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka sellaisen rakennuksen, jota hän omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan ennen luovutusta on käyttänyt omana tai perheensä vakituisena asuntona, ei luovutuksesta saatua voittoa pidetä veronalaisena satunnaisena voittona. Mitä edellä on sanottu rakennuksesta, koskee myös rakennuksen rakennuspaikkaa siltä osin kuin se ei ole suurempi kuin 10 000 neliometriä eikä kaavoitetulla alueella suurempi kuin kaavan mukainen tontti tai rakennuspaikka. Jos edellä tarkoitettua huoneistosta tai rakennuksesta vähemmän kuin puolet on ollut verovelvollisen tai hänen perheensä vakituisena asuntona, pidetään luovutusvoitosta vain tätä käyttöä vastaavaa osaa verosta vapaana tulona. Jos useampi verovelvollinen on omistanut yhdessä edellä tarkoitettua osakkeet tai osuudet taikka edellä tarkoitettua rakennuksen, sovelletaan kunkin saamaan voittoon tai sen osuuteen vastaavasti, mitä edellä tässä momentissa on sanottu.

vutusvoitosta vain tätä käyttöä vastaavaa osaa verosta vapaana tulona. Jos useampi verovelvollinen on omistanut yhdessä edellä tarkoitettua osakkeet tai osuudet taikka edellä tarkoitettua rakennuksen, sovelletaan kunkin saamaan voittoon tai sen osuuteen vastaavasti, mitä edellä tässä momentissa on sanottu.

Verovelvollisen ennen luovutusta omana tai perheensä vakituisena asuntona käyttämän rakennuksen ja sen 3 momentissa tarkoitettua rakennuspaikan luovutushinnasta vähennettävänä hankintamenona pidetään vähintään 50 prosenttia niiden luovutushinnasta.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1983.

Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 1983 toimitettavassa verotuksessa.

Naantalissa 24 päivänä kesäkuuta 1982

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Valtiovarainministeri *Abti Pekkala*

Laki

tulo- ja varallisuusverolain 21 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 31 päivänä joulukuuta 1974 annetun tulo- ja varallisuusverolain (1043/74) 21 §:n 3 momentti ja

lisätään sanottuun pykälään uusi 4 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

21 §

Milloin verovelvollinen luovuttaa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet, taikka sellaisen rakennuksen, jota hän yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan välittömästi ennen luovutusta on käyttänyt pääasiallisesti omana tai perheensä vakituksena asuntona, ei luovutuksesta saatua voittoa pidetä veronalaisena satunnaisena voittona, jos verovelvollinen enintään vuotta ennen luovutusta tai viimeistään luovutusvuotta seuraavan kalenterivuoden kesäkuun loppuun mennessä on joko hankkinut omistukseensa tai tehnyt sitovan sopimuksen toisen sellaisen Suomessa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien taikka toisen sellaisen rakennuksen hankkimisesta, jota hän ryhtyy käyttämään pääasiallisesti omana tai perheensä vakituksena asuntona. Mitä edellä on sanottu rakennuksesta, koskee myös rakennuksen rakennuspaikkaa siltä osin kuin se ei ole suurempi kuin 10 000 neliometriä eikä kaavoitetulla alueella suurempi kuin kaavan mukainen tontti tai rakennuspaikka.

Jos verovelvollinen luovuttaa vähintään vuoden ajan omistamansa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka sellaisen rakennuksen, jota hän omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan ennen luovutusta on käyttänyt omana tai perheensä vakituksena asuntona, ei luovutuksesta saatua voittoa pidetä veronalaisena satunnaisena voittona. Mitä edellä on sanottu rakennuksesta, koskee myös rakennuksen rakennuspaikkaa siltä osin kuin se ei ole suurempi kuin 10 000 neliometriä eikä kaavoitetulla alueella suurempi kuin kaavan mukainen tontti tai rakennuspaikka. Jos edellä tarkoitetusta huoneistosta tai rakennuksesta vähemmän kuin puolet on ollut verovelvollisen tai hänen perheensä vakituksena asuntona, pidetään luovutusvoitosta vain tätä käyttöä vastaavaa osaa verosta vapaana tulona. Jos useampi verovelvollinen on omistanut yhdessä edellä tarkoitetut osakkeet tai osuudet taikka edellä tarkoitetun rakennuksen, sovelletaan kunkin saamaan voittoon tai sen osuuteen vastaavasti, mitä edellä tässä momentissa on sanottu.

Verovelvollisen ennen luovutusta omana tai perheensä vakituksena asuntona käyttämän rakennuksen ja sen 3 momentissa tarkoitetun rakennuspaikan luovutusbinnasta vähennettävänä bankintamenona pidetään vähintään 50 prosenttia niiden luovutusbinnasta.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1983.

Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 1983 toimitettavassa verotuksessa.