

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 31 päivänä joulukuuta 2012

991/2012



## Laki

varainsiirtoverolain muuttamisesta

Annettu Helsingissä 28 päivänä joulukuuta 2012



Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan varainsiirtoverolain (931/1996) 16 §:n 1 ja 3 momentti, 20 §, 21 §:n 2 momentti sekä väliaikaisesti 43 b ja 43 c §, sellaisina kuin niistä ovat 16 §:n 1 momentti laissa 232/2004, 43 b § laissa 171/2007 ja 43 c § laeissa 171/2007 ja 526/2010, sekä lisätään 18 §:ään uusi 2 momentti ja lakiin väliaikaisesti uusi 43 a § seuraavasti:

16 §

### *Luovutus ulkomaalaiselle*

Veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole tuloverolain (1535/1992) mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori eikä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön Suomessa oleva sivuliike. Mitä tässä laissa säädetään Suomessa yleisesti verovelvollisesta, sovelletaan myös suomalaiseen avoimeen yhtiöön ja kommandiittiyhtiöön.

Vero on kuitenkin suoritettava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen taikka asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuuden luovutuksesta niin kuin muualla tässä laissa säädetään. Sama koskee 20 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettua osakeyhtiön osakkeen luovutusta.

18 §

### *Ulkomainen arvopaperi*

Vero on kuitenkin suoritettava sellaisen ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksesta, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistön suoraan tai välillistä omistamista tai hallintaa ja jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, jos ainakin toinen luovutuksen osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai 16 §:n 1 momentissa tarkoitettu sivukonttori tai sivuliike.

20 §

### *Verokanta ja veron peruste*

Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vas-

tikkeen arvosta. Vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutus sopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutus sopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.

Edellä 4 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla tapahtuvasta luovutuksesta ja muusta saannosta vero lasketaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä. Tällöin jäljempänä 3 momentissa tarkoitetuissa luovutuksissa veron perusteeseen luetaan lisäksi 4 momentissa tarkoitettu yhtiölaina.

Vero on kuitenkin 2,0 prosenttia, jos luovutuksen kohteena on:

1) asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus;

2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitettun osakeyhtiön osake, jos yhtiön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa;

3) sellaisen osakeyhtiön osake, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai osuuskuntien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa; tai

4) 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu arvopaperi.

Edellä 3 momentissa tarkoitetuissa luovutuksissa vastikkeeseen luetaan, riippumatta siitä, mitä osapuolten välillä 1 momentin mukaisesti on sovittu, myös osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen taikka muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella tai jonka hän on luovutuksen yhteydessä maksanut. Vastikkeeseen luetaan myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkaiden oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa yhtiölainaosuus ei ole tehty.

Kun 3 momentissa tarkoitettu luovutus tapahtuu rakentamisaikana tai sitä aikaisemmin, vastikkeeseen luetaan 4 momentissa tarkoitettun yhtiölainaosuuden sijasta luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön

kaikista veloista silloin, kun rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi tai omistusoikeuden siirtymishetkellä, jos omistusoikeus on siirtynyt ennen rakennuksen valmistumista ja käyttöönottoa. Vastikkeeseen luetaan myös osakkeisiin kohdistuva velkaosuus, jonka luovutuksensaaja on siihen mennessä maksanut yhtiölle tai luovuttajalle.

Asunto-osakeyhtiönä pidetään myös asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityä osakeyhtiötä. Keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä pidetään myös sellaista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistöosakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön.

## 21 §

### *Veron suorittamisajankohta*

Asuntokauppalain (843/1994) 4 luvun 1 §:ssä ja edellä 20 §:n 5 momentissa tarkoitetuista luovutuksista vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Jos osakkeet luovutetaan edelleen ennen kuin omistusoikeus on siirtynyt, vero edellisestä luovutuksesta on suoritettava kahden kuukauden kuluessa edelleenluovutuksesta.

## 43 a §

### *Määräaikainen verovapaus kunnallisten vuokra-asuntojen omistusjärjestelyssä*

Jos kunta tai sen omistama yhtiö vuosina 2013—2016 luovuttaa omistamansa vuokratalkiinteistön, asumisoikeustalkiinteistön taikka vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeet yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle tai sen omistamalle yhtiölle ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, Verohallinto palauttaa suoritetun veron hakemuksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu verovapaus koskee luovutuksia, joissa kunta tai useampi kunta yhdessä omistaa suoraan tai välillisesti vähintään 90 prosenttia luovutettavasta

vuokratalo- tai asumisoikeustalokiinteistöstä taikka vuokra-asunnon, vuokratalon taikka asumisoikeustalon hallintaan oikeuttavista osakkeista sekä vastaanottavan yhtiön osakkeista.

Verovapaan luovutuksen kohteena voivat olla:

1) aravarajoituslaissa tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset vuokra-asunnot ja aravavuokratalot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

2) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 17 §:ssä tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusajan alaiset vuokra-asunnot ja korkotukivuokratalot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

3) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettujen 20 vuoden käyttörajoitusajan alaiset asunnot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettujen muut asunnot kuin vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä Valtiokonttorin antama todistus siitä, että luovutus koskee 3 momentissa tarkoitettua kohdetta.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, Verohallinto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

Veroa ei palauteta enempää kuin luovutuksesta 7 ja 21 §:n mukaan säädettyssä ajassa suoritettuna olisi tullut maksaa. Palautettavalle verolle ei makseta korkoa.

#### 43 b §

##### *Määräaikainen verovapaus kuntien rakennejärjestelyissä*

Jos kunta, kuntayhtymä tai niiden omistama kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittava osakeyhtiö vuosina 2013—2016 luovuttaa vuosina 2007—2012 voimassa olleessa kunta- ja palvelurakennemuutoksesta annetussa laissa (169/2007) tarkoitettujen velvoitteiden toteuttamiseksi omistamansa kiinteistön, joka on pääasiallisesti ollut välittömästi sosiaalihuolto-, terveyden- ja sairaanhoito-

koulu-, nuorisoi-, kirjasto-, kulttuuri-, liikunta- tai palo- ja pelastustoimen taikka kunnan tai kuntayhtymän yleishallinnon käytössä yhden tai useamman kunnan tai kuntayhtymän omistamalle kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavalle osakeyhtiölle sosiaali- tai terveydenhuollon käyttöön ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, Verohallinto palauttaa suoritettujen veron hakemuksesta.

Verovapaus koskee vastaavasti kunnan tai kuntayhtymän omistaman kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden luovutusta vastaanottavan yhtiön osakkeita vastaan, jos:

1) kiinteistöt ovat pääasiassa 1 momentissa tarkoitettussa käytössä; tai

2) osakkeet oikeuttavat 1 momentissa tarkoitettussa käytössä olevan huoneiston hallintaan.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä asianomaisten kuntien antama selvitys luovutuksen liittymisestä kunta- ja palvelurakennemuutoksesta annetussa laissa tarkoitettujen velvoitteiden toteuttamiseen sekä kiinteistön käytöstä ennen luovutusta ja sen jälkeen. Hakemukseen on lisäksi liitettävä kunnan tilintarkastajan lausunto. Verohallinto voi tarvittaessa pyytää valtiovarainministeriöltä lausunnon luovutuksen liittymisestä kunta- ja palvelurakennemuutoksesta annetussa laissa tarkoitettujen velvoitteiden toteuttamiseen.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, Verohallinto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

#### 43 c §

##### *Määräaikainen verovapaus eräissä koulutuksen rakennejärjestelyissä.*

Verohallinto palauttaa suoritettujen veron hakemuksesta, jos:

1) kunta, kuntayhtymä tai yksityinen yhteisö tai säätiö vuosina 2013—2016 luovuttaa omistamansa kiinteistön ammattikorkeakoululaissa (351/2003) säädetyn toimiluvan ja ammatillisesta koulutuksesta annetussa laissa (630/1998) sekä ammatillisesta aikuiskoulutuksesta annetussa laissa (631/1998) säädetyn

järjestämisluvan mukaista toimintaa harjoittavalle yhdistykselle, säätiölle taikka yksityiselle osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan; tai

2) kunta tai kuntayhtymä luovuttaa 43 b §:ssä tarkoitettussa koulutoimen käytössä olleen kiinteistön käytettäväksi tämän momentin 1 kohdan mukaisesti siinä tarkoitettulle saajalle.

Veron palauttamisen edellytyksenä on, että luovutettua kiinteistöä käytetään pääasiassa toimintaan, johon vastaanottaja, sekä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetuissa tilanteissa myös luovuttaja, on saanut valtioneuvostolta 1 momentissa tarkoitettujen toimiluvan tai järjestämisluvan. Lisäksi edellytyksenä on, että kiinteistössä järjestettävän toiminnan kustannukset voidaan lukea opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain (1705/2009) 25 ja 26 §:n mukaisesti valtiosuuden perusteena käytettäviin kustannuksiin tai että mainitun lain 25 §:n mukainen ammatillisen peruskoulutuksen järjestäjä käyttää kiinteistöä pääosin ammatillisesta aikuiskoulutuksesta annetussa laissa tarkoitettuun ammatilliseen lisäkoulutukseen tai julkisesta työvoima- ja yrityspalvelusta annetussa laissa (916/2012) tarkoitettuun työvoimakoulutukseen.

Verovapaus koskee vastaavasti kunnan, kuntayhtymän, yksityisen yhteisön tai säätiön omistaman kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden luovutusta vastaanottavalle yhtiölle, yhdistykselle tai säätiölle, jos kiinteistöt ovat pääasiassa 2 momentissa tarkoitettussa käytössä tai osakkeet oikeuttavat 2 momentissa tarkoitettussa käytössä olevan huoneiston hallintaan.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä selvitys kiinteistön käytöstä ennen luovutusta ja sen jälkeen. Ha-

kemukseen on liitettävä opetus- ja kulttuuriministeriön lausunto verovapauden edellytysten täyttymisestä.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, Verohallinto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

Palautettu tai suorittamatta jäänyt vero on suoritettava, jos kiinteistön tai huoneiston käyttötarkoitus muuttuu ennen kuin viisi vuotta on kulunut luovutuksesta tai jos kiinteistön tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mainitun ajan kuluessa luovutetaan edelleen muulle kuin 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle taholle 2 momentissa tarkoitettuun käyttöön. Veroa ei ole kuitenkaan suoritettava käyttötarkoituksen muuttumisen perusteella silloin, kun omistajana on kunnan tai kuntayhtymän omistama osakeyhtiö ja kiinteistö tai huoneisto otetaan 43 b §:ssä tarkoitettuun käyttöön. Vero on suoritettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai siitä ajankohdasta, jona kiinteistön tai huoneiston käyttötarkoitus on muuttunut.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2013. Lain 43 a—43 c § ovat voimassa 31 päivään joulukuuta 2016.

Lain 43 a—43 c §:ää sovelletaan lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuvaan luovutukseen. Muilta osin lakia sovelletaan 1 päivänä maaliskuuta 2013 tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuvaan luovutukseen. Lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen, mutta ennen 1 päivää maaliskuuta 2013 tehtyyn sopimukseen perustuvaan muuhun kuin 43 a—43 c §:ssä tarkoitettuun luovutukseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä 28 päivänä joulukuuta 2012

**Tasavallan Presidentti**  
**SAULI NIINISTÖ**

Hallinto- ja kuntaministeri *Henna Virkkunen*