

Valtiovarainministeriö
Vero-osasto
PL 28
00023 VALTIOEUVOSTO

Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotuksen rajaa korotettava

Esitämme, että kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotuksen rajaa korotetaan nykyisestä 50 000 eurosta 70 000 euroon vuodesta 2026 lähtien. Viimeksi rajaa on korotettu vuonna 2011. Rajaa on tarpeen mukaan korotettu kustannus- ja inflaatiokehityksen mukaisesti.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden ei tarvitse suorittaa arvonlisäveroa, jos kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset (sis. ennakonpidätyksen alaiset palkkakustannukset, luontaisedut ja sosiaalikustannukset) ovat enintään 50 000 euroa.

Taloyhtiö voi siis maksaa omalle pää- tai sivutoimiselle henkilöstölleen (talonmies, siivooja, jne.) palkkaa sivukuluineen 50 000 euroa vuodessa ilman arvonlisäveroa. Jos raja ylittyy, taloyhtiö joutuu maksamaan arvonlisäveron koko osuudesta. Tämän välttämiseksi taloyhtiö on saattanut joutua organisoimaan kiinteistöpalvelunsa epätarkoituksenmukaisesti tai luopumaan osasta henkilöstöään. Ellei alv-rajaa tehdä indeksitarkastusta, on olemassa vaara, että välttämätöntä kiinteistönpittoa karsitaan vähentämällä talonmies- ja siivoustyötä.

Tarkasteltaessa kiinteistöalan yleistä kustannuskehitystä todetaan, että kustannus- ja palkkakehitysmittarista riippuen muutosten haarukka vuodesta 2011 vuoteen 2025 on arviolta 30 - 44 prosenttia. Muutostarve on Elinkustannusindeksillä tarkastellen 30 prosenttia, ja Ansio-tasoindeksillä noin 35 prosenttia.

Talonmiehille yleisen asuntoedun verotusarvo on noussut vuodesta 2011 sijainnista riippuen 60 m² asunnossa 24 – 88 prosenttia, joka on vuositasolla jopa runsaan 6 000 euron lisäkustannuserä. Näin ollen on perusteltua korottaa rajaa vuodesta 2026 alkaen 70 000 euroon.

Kustannuskehityksen ohella perustelemme muutosta hyvän kiinteistönpitotavan noudattamistarpeella ja vanhenevan väestön erityishaasteella. Ne yhtiöt, joissa ei ole katsottu olevan mahdollisuuksia ostaa ulkopuolisia kiinteistöalan ammattipalveluita, ovat hankkineet niitä yleensä osa-aikaisilta talonmiespalveluiden tarjoajilta. Tällä tavoin on pystytty vastaamaan kysyntään joustavasti ja yksilöllisesti.

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
Toimitusjohtaja

Juho Järvinen
Talous- ja veroasiantuntija