



Eesti Kinnisvarafirmade Liit (EKFL)
ekfl@ekfl.ee

Teie 22.03.2024 nr 24-03-22
Meie 17.04.2024 nr 1.1-10.1/1073-7

**Selgitus Eesti Kinnisvarafirmade
Liidu arvamuse kohta
seoses kinnisvara käibemaksuga
maksustamise sätete kavandatava
muutmisega**

Austatud härra Rüütel

Arvestasime teie märkust ja täpsustasime eelnõud selliselt, et maksustatakse vaid ehitise esmast võõrandamist esimese kasutusaasta jooksul. Antud täpsustus ei muuda eelnõu eesmärki ega mõjuhinnangut.

Märgite, et ehitise maksustamine esimese kasutusaasta jooksul tekitab põhjendamatult kõrgema maksukohustuse seaduskuulekatele maksukohustuslastele ja kavandatav muudatus ei ole proportsionaalne.

Käibemaksu (lisandunud väärtuse maksu) põhimõtte seisneb selles, et maksustatakse kaupade võõrandamist ja teenuste osutamist ning nende tarbeks kaupade ja teenuste soetamisel makstud käibemaksu saab oma maksustatavalt käibelt arvestatud käibemaksust maha arvata. Seega põhimõtteliselt maksustatakse ettevõtte enda poolt lisatud väärtust (kasum ja tööjõukulu). Ehitis on kaup, mida tuleb maksustada nagu igat teist kaupa. Seega ehitise võõrandamise maksustamine aasta jooksul pärast selle kasutuselevõttu lähtub käibemaksuarvestuse põhimõttest ning seega on proportsionaalne ja põhjendatud.

Märgite, et seaduse muudatuse vajadust põhjendatakse paljasõnaliselt maksupettuste toimepanemisega. Maksupettustega võitlemine ei või olla paljasõnaline ega tuua kaasa märgatavaid negatiivseid tagajärgi ausatele maksumaksjatele.

Eelnõu pigem toetab maksukuulekaid maksukohustuslasi, kuna parandab ettevõtete vahelist konkurentsi. Üldjuhul uued ehitised võõrandatakse enne selle kasutuselevõttu ja maksustatakse käibemaksuga. Maksuhalduri hinnangul ca 100 ettevõtet jätab uusehitise käibemaksuga maksustamata põhjendades seda sellega, et ehitis on kasutusele võetud. Need ettevõtted saavad käesoleva korra kohaselt konkurentsieelise võrreldes nendega, kes uusehitist maksustavad.

Märgite, et põhivara kasutusele võtmisel sisendkäibemaksu osas ümberarvestuse tegemine lähtuvalt sellest, milleks põhivara hakatakse kasutama, on sobimatu või ebaefektiivne meede

käibemaksu laekumise parandamiseks. Sisendkäibemaksu mahaarvamiseks piisab vaid sellest, et enne pikka eluruumi üüri teenust osutada üks kord majutusteenust.

Muudatus ei ole seotud üksnes maksupettuste vähendamisega. Eesmärgiks on seada sisendkäibemaksu mahaarvamine sõltuvusse prognoosi asemel sellest, milleks põhivara tegelikult kasutama hakatakse. Selline käibemaksuarvestuse kord, mis arvestab põhivara tegelikku kasutamist, vastab rohkem käibemaksuarvestuse põhimõttele. Muudatus ei puuduta neid isikud, kes hakkavad põhivara kasutama nii nagu nad prognoosisid. Samas muudatuse tulemusena kaob ära motivatsioon prognoosida põhivara soetamist maksustatava käibe jaoks, kuid tegelikult on plaanis see võtta kasutusse maksuvaba käibe jaoks. Seda, et prognoos ei vasta tegelikkusele, on maksuhalduril väga raske tõendada. Samuti ka maksukohustuslasel võib olla teatud juhtudel raske maksuhaldurile tõendada, milleks hakatakse põhivara kasutama. Need probleemid oluliselt vähenevad, kui eelnõu kohaselt tehakse ümberarvestus põhivara kasutusele võtmisel. Põhivara esmane kasutuselevõtt on esmane pidev eesmärgiline tegevus, mitte üks majutustehing. Seaduse muudatus ei välista maksuhalduri kontrolli, küll aga vähendab isikute ringi, kelle puhul tekib kontrollimise vajadus. Tõenäoliselt suur osa maksukohustuslasi, kes prognoosi esitasid endale sobivalt, ei hakka esitama maksuhaldurile valeandmeid põhivara tegeliku kasutamise kohta. Kuna kontrolliobjekte väheneb, siis maksuhaldur saab vähesematele objektidele suuremat tähelepanu pöörata, sealhulgas kontrollida lühiajalisi esmaseid maksustatavaid tehinguid.

Pöörate tähelepanu, et eelnõu jätab lahendamata erikohtlemised sõltuvalt sellest, kas tegu on raamatupidamislikus mõttes põhivaraga või kinnisvarainvesteeringuga (RTJ 5 vs 6).

Need ei vaja erikohtlemist. Kinnisvarainvesteering on samuti raamatupidamise seaduse kohaselt põhivara. RTJ 5 käsitleb materiaalsel ja immateriaalsel põhivara ja RTJ 6 kinnisvara investeeringut. Mõlemad juhendid käsitlevad põhivarasid.

Antud muudatused ei ole seotud tehingutega, mida üldjuhul ette planeeritakse ning seega need muudatused ei vaja pikka jõustumisaega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erle Kõomets

maksu- ja tollipoliitika osakonna juhataja

Sirje Pulk 5885 1469

Sirje.Pulk@fin.ee