

Pr Annely Akkerman

Pr Maris Lauri

Riigikogu Rahanduskomisjon

annely.akkermann@riigikogu.ee

rahanduskomisjon@riigikogu.ee

Hr Jürgen Ligi

Rahandusministeerium

info@fin.ee

Hr Erkki Keldo

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

info@mkm.ee

19.11.2024

Pöördumine ja ettepanekud seoses Julgeolekumaksu seaduse eelnõuga 512 SE

Pöördume Teie poole murega, mis on tekkinud seoses segadusega käibemaksu tasumise kohustuse osas füüsilistele isikutele suunatud kinnisvaratehingutes alates 01.07.2025. Nimelt rakendub Riigikogu menetluses oleva Julgeolekumaksu seaduse eelnõu kohaselt alates 01.07.2025 käibemaks suuruses 24%. Samas ei ole Julgeolekumaksu seaduse eelnõus käsitletud käibemaksuseaduse rakendussätteid ehk ei ole regulatsiooni, mis võimaldaks varasemalt ehk enne julgeolekumaksu seaduse avaldamist Riigi Teatajas sõlmitud lepingute puhul rakendada varasemat käibemaksumäära olukorras, kus osaline lepingu kohane tasumine toimub pärast uue käibemaksumäära jõustumist. On oluline, et tarbijakaitseseaduse § 7 sätestab, et müüja peab avaldama tarbijale kauba müügihinna ja müügihind peab olema lõpphind. Seega ei ole võimalik kauba müügihinna avaldamine selliselt, et tuuakse välja müügihind kaheosaliselt ehk kinnisasja eest tasumisele kuuluv summa, millele lisandub määratlemata protsendis käibemaks. Tarbijakaitseseadus nõuab üheselt, et müügihind peab olema tarbija poolt tasutav lõpphind. Seega peab tarbijatega sõlmivates lepingutes olema fikseeritud kinnisasja lõpphind, ja kuna vastavalt käibemaksuseaduse § 16 lg 2 p 3 ei ole kinnisasja võõrandamine enne ehitise või selle osa esmast kasutuselevõttu maksuvaba käibe eeldab seda, et kinnisasja võõrandamise lepingutes on fikseeritud ka käibemaksuseadusest tulenev käibemaks. Siinkohal on oluline rõhutada, et hetkel ei oleks tarbijakaitseseadusega kooskõlas olukord ka siis, kui lepingus fikseeritakse, et alates 2025. aasta 1. juulist on käibemaks 24%, sest vastavat seadust ei ole välja kuulutatud ja seega ei ole hea kaubandustavaga kooskõlas olukord, kus alles Riigikogus menetletava eelnõu alusel sõlmitakse tarbijaga lepinguid kõrgema käibemaksumääraga kui kehtiv seadus seda ette näeb.

Kinnisvaratehingute puhul on oluline see, et tavapärane müügitehing hõlmab endas ka teenuse osutamist ehk ehituslepingu sõlmimist. Seega mõjutab käibemaksumäära tõus lisaks kauba müügile ehk kinnisvara müügile ka kaubaga seotud ehituslepinguid ehk teenuse osutamist. Eeltoodust tulenevalt on otstarbekas käsitleda kaupa ja teenuseid koos. Siinkohal on oluline märkida, et kuigi tarbijakaitseseaduse § 8 lg 1 sätestab, et *kui teenuse lõpphinda ei ole võimalik eelnevalt kindlaks määrata, siis tuleb teavitada tarbijat teenuse hinna komponentidest, tariifidest või hinna arvutamise alustest nii, et tarbijal on võimalik teenuse lõpphinda piisava täpsusega arvutada*, siis ilmselgelt ei ole peetud hinna komponentide, tariifide või hinna arvutamise aluse puhul silmas olukorda, kus mõne maksu määr võib muutuda.

Kinnisvara arendustegevuse puhul on oluline ka see, et ühe tavapärase korterelamu ehitustegevus koos taristu väljaehitamisega on vahemikus 12-18 kuud, suuremate arendustegevuste puhul aga lausa 24-36 kuud. Arendustegevuse jaoks vajaliku finantsressursi (laenu) saamiseks on aga vajalik sõlmida eelnevalt krediidasutuse jaoks vajalikus mahus müügilepinguid, mistõttu enne ehitustegevuse alustamist toimub ca kuue kuu jooksul aktiivne kinnisasjade müügilepingute sõlmimine. Seega ka selliste tavapäraste korterelamute, mille valmimise tähtajaks on 1. aprill 2026, osas on finantsvahendite saamiseks juba müügilepingute sõlmimine toimunud.

Arvestades kinnisvara müügilepingute hindade suurust on käibemaksu tõusuga seonduvad mõjud nii müüjatele kui ka ostjatele väga suured (keskmine tavapärasel korterelamus asuva uue korteri ruutmeetri lõplik müügihind on vahemikus 3000-4000€), mistõttu on õigustatud ootusega kooskõlas käitumisviis, mille puhul on võimalik rakendada lepingute sõlmimise aegset käibemaksumäära ka pärast käibemaksumäära tõusu. Tuleb ka märkida, et täpselt sellisel kujul rakendati käibemaksu suurenemist 20-lt protsendilt 22-le protsendile, kui fikseeriti üleminekusätteid käibemaksuseaduse § 46 lõigetes 24 ja 25¹. Siinkohal on oluline märkida, et julgeolekumaksu seaduse eelnõu § 20 punkt 5 sätestab käibemaksu määra muudatuse selliselt, et arendajad, kes on sõlminud kinnisasja võõrandamise lepingu enne 2023. aasta 1. maid peavad arvestama enda kuluks käibemaksumäära tõusu 20-lt protsendilt 24-le protsendile. Samas märgime, et kui kinnisasja võõrandamise leping sõlmiti enne 1. maid 2023 ja võõrandamislepingu aegset käibemaksumäära saab kasutada kuni 30.06.2025, siis on tegemist kokku 25- kuulise perioodiga, mis tähendab, et käibemaksumäära tõus realiseerub ainult suuremate arenduste osas. Oleme eelnevalt välja toonud, et enamlevinud korterelamute ehitusaeg on ca 12-18 kuud, millele lisandub ca 6 kuud krediidasutusega laenulepingu sõlmimisele ja ehitustegevusega alustamisele eelnevat ehk

¹ (24) Maksukohustuslane, kes käibemaksu arvestamisel lähtub käesoleva seaduse §-s 44 sätestatud erikorrast, võib kuni 2025. aasta 31. detsembrini § 15 lõikes 1 sätestatud käibemaksumääraga maksustatava kauba või teenuse pärast 2023. aasta 31. detsembrit toimunud käibelt maksta käibemaksu 20-protsendises määras, juhul kui ostjale väljastati arve ning kaup lähetati või tehti kättesaadavaks või teenus osutati enne 2024. aasta 1. jaanuari.
(25) Maksukohustuslasel on kuni 2025. aasta 31. detsembrini õigus enne 2023. aasta 1. maid sõlmitud kirjaliku lepingu alusel kohaldada maksustatava kauba võõrandamisel või teenuse osutamisel kuni 2023. aasta 31. detsembrini kehtinud käesoleva seaduse § 15 lõikes 1 sätestatud käibemaksumäära, kui asjaomane leping näeb ette, et kauba või teenuse hind sisaldab käibemaksu või hinnale lisandub 20-protsendise käibemaksumääraga käibemaks ning lepinguga ei ole ette nähtud käibemaksumäära võimalikust muutusest tulenevat hinna muutust.

võõrandamislepingute sõlmimise aega ehk kokku on tavapärase korterelamu aktiivne arendusperiood ca 18-24 kuud.

Kirja allkirjastajad on seisukohal, et õigustatud on ootus, et kinnisasja võõrandamislepinguid on võimalik sõlmida käesoleval ajal kehtiva käibemaksumääraga kuni 2025. aasta veebruari lõpuni, sest sellisel juhul on tagatud kinnisasja müügihinna osas toimuva muutuse piisav etteteatamine ka olukorras, kus uus käibemaksumäär jõustub 2025. aasta jaanuaris.

Eeltoodust tulenevalt ja arvestades asjaolu, et käibemaksumäär tõus kahe protsendipunkti võrra tuleneb julgeoleku tagamise eesmärgist, taotleme täiendada julgeolekumaksu seaduse eelnõu § 20 täiendamist uue punktiga 6 järgmises sõnastuses: „6) paragrahvi 46 täiendatakse uute lõigetega 26 ja 27 järgmises sõnastuses:

„(26) Maksukohustuslane, kes käibemaksu arvestamisel lähtub käesoleva seaduse §-s 44 sätestatud erikorrast, võib kuni 2026. aasta 31. märtsini § 15 lõikes 1 sätestatud käibemaksumääraga maksustatava kinnisasja või kinnisasjaga seotud ehitusteenuse pärast 2025. aasta 1. juulit toimunud käibelt maksta käibemaksu 22-protsendises määras, juhul kui ostjale väljastati arve ning kinnisasja võõrandamisleping või kinnisasja võõrandamisleping koos ehituslepinguga sõlmiti enne 2025. aasta 1. märtsi.

(27) Maksukohustuslasel on kuni 2026. aasta 31. märtsini õigus enne 2025. aasta 1. märtsit sõlmitud kirjaliku lepingu alusel kohaldada maksustatava kinnisasja võõrandamisel või kinnisasjaga seotud ehitusteenuse osutamisel kuni 2025. aasta 30. juunini kehtinud käesoleva seaduse § 15 lõikes 1 sätestatud käibemaksumäär, kui asjaomane leping näeb ette, et kinnisasja või kinnisasjaga seotud ehitusteenuse hind sisaldab käibemaksu või hinnale lisandub 22-protsendise käibemaksumääraga käibemaks ning lepinguga ei ole ette nähtud käibemaksumäär võimalikust muutusest tulenevat hinna muutust“.

Seega julgeolekumaksu seaduse eelnõu § 20 terviktekst oleks järgmine

„§ 20. Käibemaksuseaduse muutmine

Käibemaksuseaduses tehakse järgmised muudatused:

- 1) paragrahvi 15 lõikes 1 ja § 43² lõikes 5 asendatakse arv „22” arvuga „24”;
- 2) paragrahvi 15 lõikes 1 ja § 43² lõikes 5 asendatakse arv „24” arvuga „22”;
- 3) paragrahvi 27 lõike 1² teises lauses asendatakse tekstiosa „22-protsendise” tekstiosaga „24-protsendise”;
- 4) paragrahvi 27 lõike 1² teises lauses asendatakse tekstiosa „24-protsendise” tekstiosaga „22-protsendise”;
- 5) paragrahvi 46 lõigetes 24 ja 25 asendatakse tekstiosa „2025. aasta 31. detsembrini” tekstiosaga „2025. aasta 30. juunini”.

6)) paragrahvi 46 täiendatakse uute lõigetega 26 ja 27 järgmises sõnastuses:

„(26) Maksukohustuslane, kes käibemaksu arvestamisel lähtub käesoleva seaduse §-s 44 sätestatud erikorrast, võib kuni 2026. aasta 31. märtsini § 15 lõikes 1 sätestatud käibemaksumääraga maksustatava kinnisasja või kinnisasjaga seotud ehitusteenuse pärast 2025. aasta 1. juulit toimunud käibelt maksta käibemaksu 22-protsendises määras, juhul kui ostjale väljastati arve ning kinnisasja võõrandamisleping või kinnisasja võõrandamisleping koos ehituslepinguga sõlmiti enne 2025. aasta 1. märtsi.

(27) Maksukohustuslasel on kuni 2026. aasta 31. märtsini õigus enne 2025. aasta 1. märtsit sõlmitud kirjaliku lepingu alusel kohaldada maksustatava kinnisasja võõrandamisel või kinnisasjaga seotud ehitusteenuse osutamisel kuni 2025. aasta 30. juunini kehtinud

käesoleva seaduse § 15 lõikes 1 sätestatud käibemaksumäära, kui asjaomane leping näeb ette, et kinnisasja või kinnisasjaga seotud ehitusteenuse hind sisaldab käibemaksu või hinnale lisandub 22-protsendise käibemaksumääraga käibemaks ning lepinguga ei ole ette nähtud käibemaksumäära võimalikust muutusest tulenevat hinna muutust“.

Arvestades asjaolu, et varaseim julgeolekumaksu seaduse eeldatav Riigi Teatajas avaldamise aeg on 2024.a detsembri lõpp-2025.a jaanuari algus, siis on kahekuuline periood lepingute sõlmimiseks, mille puhul on võimalik rakendada 22% käibemaksumäära kuni 2026.a märtsi lõpuni selline ajavahemik, mille puhul on võimalik öelda, et õigustatud ootus rakendada tarbija jaoks soodsamat käibemaksumäära, on täidetud, arvestades asjaolu, et maksumäära tõstmise eesmärgiks on julgeolek.

Märgime, et olukorras, kus maksumäärad võivad muutuda suhteliselt kiirelt võib olla otstarbekas sätestada tarbijakaitseseadusesse võimalus esitada kaupade ja teenuste müügihinda viisil, mis võimaldaks tarbijale esitada hinda kahes osas- (i) kaupleja poolne kauba või teenuse hind, millele lisanduvad (ii) riigi poolt sätestatud maksud.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

(allkirjastajad esitatud tähestikulises järjekorras)

Andres Aavik

Eesti Kinnisvarafirmade Liit MTÜ juhatuse liige

Imre Hohensee

Laagri Kinnisvara OÜ juhatuse liige

Indrek Tarto

Merko Kodud OÜ juhatuse liige

Jaanus Kosemaa

KAWE AS juhatuse liige

Kirja koostaja:

Tuulikki Laesson

5014340