

# Ettepanekud seoses Käibemaksuseaduse muutmise seaduse eelnõuga 04.03.2024 1.1-10.1/1073-1

Lugupeetud rahandusminister Mart Vörklaev,

väikeettevõtjate ning kinnisvarainvestorite koolitajana edastan ettepanekud ja küsimused, mida mul on palutud edastada koolitustel osalejate poolt.

Väikeettevõtete uut erikorda ei kommenteeri, kuna selles osas arvamus puudub.

Kinnisvara sisendkäibemaksu trikitamise piiramine tundub mõistlik, on arusaadav ning tekitab õigusselgust ning „ausat mängu”.

Liikudes ettepanekute ja küsimuste juurde:

## **a) Ettepanek: Palun kaaluda võimalust lisada KMS paragrahvi 16 lõike 2 punkti 3 regionaalsed erisused või lisada summale miinimum.**

Hetkel on sõnastus: „Ehitis või selle osa on oluliselt parendatud, kui parendustega seotud kulutused ületavad vähemalt 10 protsenti ehitise või selle osa soetusmaksumust enne parendamist;”

Kinnisvara väikeinvestoritel (nn *flippijatel*) on palve muuta 10 protsendi reegliti regiooni suuremaks või lisada summaline miinimum.

Taust: **Kinnisvara madal hind ei võimalda teha korralikku kapitaalremonti korterites väljaspoolt kuute kallima hinnaga maakonda** kuna seeläbi muutuks korter oluliselt parendatud korteriks ning selle edasimüügil tuleks hinnale lisada käibemaks. Seetõttu tuleb olulisemad renoveerimistööd nagu juhtmete vahetamine, vannitoa remont, jne ära jätta.

**Väikeinvestorid on valmis kaasa aitama kinnisvara kvaliteedi parandamisele maakondades nagu Ida-Virumaa nii nagu on seatud eesmärgiks Koalitsioonileppes 2023-2027.** Samas renoveerimata 2-toaliste korterite soetushinnad on Ida-Virumaal 12 000 eurot, 20 000 eurot, kohati ka vaid 2 000 eurot. Kapitaalremont, mida tavaliselt tehakse Tallinnas, Tartus või Pärnus vanemate korterite täielikuks renoveerimiseks, maksab 2-toalise korteri korral aga ~30 000 eurot (~680 eurot m<sup>2</sup> kohta). Seega täna ei saa turule tuua samaväärse remonditasemega kortereid järgmistes maakondades (sulgudes 2-toalise korteri ruutmeetri meedianhind 2023 Maa-amet, tehingute andmebaasi põhjal): Ida-Viru maakond (300), Jõgeva maakond (416,7), Järva maakond (481,99), Lääne-Viru maakond (326,98), Põlva maakond (481,4), Rapla maakond (584,41), Valga maakond (267,86), Viljandi maakond (553,32), Võru maakond (596,42).

Palume lisada nimetatud maakondadele erand st tõsta protsenti 10-lt 210-le VÕI lisada alternatiiv summa näol, näiteks 50 000 eurot.

## **Näidissõnastused:**

„Ehitis või selle osa on oluliselt parendatud, kui parendustega seotud kulutused ületavad vähemalt 10 protsenti ehitise või selle osa soetusmaksumust enne parendamist; Ida-Viru maakonnas, Jõgeva maakonnas, Järva maakonnas, Lääne-Viru maakonnas, Põlva maakonnas, Rapla maakonnas, Valga maakonnas, Viljandi maakonnas ja Võru maakonnas vähemalt 210 protsenti ehitise või selle osa soetusmaksumust enne parendamist;”

VÕI

„Ehitis või selle osa on oluliselt parendatud, kui parendustega seotud kulutused ületavad vähemalt 10 protsenti ja vähemalt 50 000 eurot ehitise või selle osa soetusmaksumust enne parendamist;”

**b) Kommentaar: Käibemaksuseadus, käesolev eelnõu ning seletuskiri räägivad kõik põhivarast.**

Kinnisvarainvestorid kajastavad enda projekte raamatupidamises **Kinnisvarainvesteeringuna**. Sellest on tekkinud arusaamatused, kas Kinnisvarainvesteering on eraldiseisva regulatsiooniga või on mõeldud, et Kinnisvarainvesteering on Põhivara alamliik?

Raamatupidamise Toimkonna juhendid eristavad neid kahte ning RTJ 5 punkt 4 välistab selgelt Põhivara käsitlemise kasutamise Kinnisvarainvesteeringu korral (Kinnisvarainvesteeringute kohta on eraldiseisev RTJ 6).

**Palun selgemalt väljenduda. Kui põhivara all mõeldakse seal hulgas Kinnisvarainvesteeringuid, siis palun see selgelt kirja panna või muuta RTJ 5-te nii, et see nimetaks Kinnisvarainvesteeringud põhivara alamliigiks.**

**c) Kommentaar, sisaldab ettepanekut: Käibedeklaratsiooni asendamine andmekoosseisudega**

**Käesoleva muudatuse selgitus on tüüpiline näide, kus eesmärgina sõnastatakse ettevõtja elu lihtsustamine, kuid sisu on väga suure hulga ettevõtjate elu oluliselt keerukamaks muutmine ning oluliste püsivate lisakulude tekitamine. Ja ühegi ettevõtja elu ei lähe tegelikult lihtsamaks.**

Mõju kirjelduses on ära unustatud:

**1) Suur osa väikeettevõtjaid ei kasuta majandustarkvara või ei kasuta seda jooksvalt.** Tean seda kuna käesoleval ajal õpetan internetikoolituse raames enam kui 250-le väikeettevõtjale kuidas esmakordselt majandustarkvara kasutusele võtta ning see on väike hulk neist, kes sellist õpetust vajaksid. Need ettevõtjad sisestavad praegu 2024 märtsis esmakordselt kogu 2023 dokumente ehk jooksvalt tegid nad käibedeklaratsioone teisiti.

1.1) Kui nad kasutavad majandustarkvara, siis paljudel juhtudel selleks, et korra aastas kokku panna raamatupidamine majandusaasta aruande koostamiseks.

1.2) Jooksvalt peetakse käibemaksu üle arvestust tabelarvestuses ning kuu summa sisestatakse KMD deklaratsiooni ühe numbrina. Lisa 1 üle 1000 müükide kohta täidetakse käsitsi.

**Planeeritud muudatus sisuliselt tekitab lisakohustuse igale väikeettevõtjale hakata kasutama ja tasuma majandustarkvara eest. Minimaalselt tähendab see 228 eurot + käibemaks lisakulu aastas (enamlevinud tarkvara Merit Aktiva Standard paketi aastatasu). Või tuleb käsitsi sisestada kõik arved e-MTA kliendirakenduses, mis tähendab tunde lisatööd võrreldes tänase olukorraga.**

2) Väga paljudel ettevõtjatel pole eriti üle 1000 euroseid müüke ja seetõttu ei koguta klientide registrikoodi. Arvele läheb kliendi ettevõtte nimi (ja aadress) või klient lisab need ise enda arvele/kviitungile. Ainult üle 1000 euroste müükide korral otsitakse käsitsi üles ka registrikood.

**2.1) Edaspidi peaks iga kliendi seostama konkreetse registrikoodiga, mis tähendab olulist käsitsi lisatööd nii väikeettevõtetele kui suurettevõtetele. Lisaks olulist ajakulu lisandumist igale ostule, mida väikeettevõtja teeb tavakauplusest (pool tundi iga ostu kohta mis kulub infoletis järjekorras seismisele).**

Juba täna peab jaekauplustes tehtud üle 160 eurose ostu korral ootama kuni pool tundi infoleti järjekorras, et kviitung tehtaks ümber konkreetse ettevõtte nimele. Alla selle piisab täna automaatkassa kviitungist kuna sinna ei pea ettevõtte nime lisama sisendkäibemaksu arvestamiseks (KMS § 37 lõige 9 punkt 2). Kui õigesti aru saan, siis planeeritava muudatuse korral peaks registrikoodi saama ka väiksematele ostukviitungitele.

**4) Väikeettevõtjad kasutavad väga erinevaid e-poodide valmislahendusi – enamik neist ei toeta vaikselt kliendi registrikoodi kogumist.** Käesolev muudatus tekitab juurde olulisi arenduskulusid või välismaiste keskkondade puhul, millele ei saa lisaarendust teha, sunnib hiljem käsitsi lisama registrikoodi. **Registrikoodide käsitsi lisamine jääb igakuiseks jooksvaks kohustuseks, mis suurendab vajadust klienditoe järele.**

**Ettepanek, mis veidi leevendaks e-poe pidajate olukorda:** Lubada andmekoosseisus kasutada väljastatud arvete kohta Käibemaksukohustuslase koodi registrikoodi asemel. Enamus e-poodide valmislahendusi toetavad juba täna käibemaksukohustuslase koodi kogumist ja selle kehtivuse kontrollimist kuna seda on vaja ühendusesisese müügi 0% käibemaksu rakendamiseks.

Reaalelu näide: Minu enda koolitusettevõtte väljastab iga kuu ~200 arvet väikeettevõtetele läbi e-poe. Ühelgi arvel pole kliendi registrikoodi. E-poe eeldatav ühekordne arenduskulu liidestamiseks seda Äriregistriga jääb suurusjärku 1000 eurot, lisaks tulevased kulud liidestuse töös hoidmiseks kuna seda avatud lähtekoodiga e-poe tarkvara pidevalt muudetakse ning seetõttu on vaja ka liidestusi uuendada. Iga aastane kulu täiendavad ~200 eurot. Tehtav, kuid vastupidiselt seaduse seletuskirjale ei muutu siin midagi ei lihtsamaks ega mugavamaks – lisandub kulusid ja käsitsi tööd registrikoodide otsimisele ja sisestamisele ning klientidele parandatud arvete saatmisele.

**4.1) Täiendavate andmete küsimine müügil vähendab müüki.** Iga e-poe pidaja teab, et iga lisalahter, mida klient peab täitma ostu vormistamiseks vähendab müüki. Kui klient ei tea enda ettevõtte registrikoodi, siis võib ta ostu edasi lükata või sootuks loobuda ostust.

**Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et mõju maksukohustuslastele on pigem suur ja püsiv.**

**d) Küsimus: Kas saan õigesti aru, et edaspidi ei edastata andmeid maksuvaba käibega väljastatud arvete kohta? Ei summaarselt ega üksikarvetena?**

Kuidas Maksuhaldur saab veenduda, et sisendkäibemaks on korrektselt korrigeeritud lähtuvalt müügist kui Maksuhalduril puudub info maksuvaba käibe olemasolu ja suuruse kohta?

**e) Küsimus: Kuidas edaspidi kasutada praeguse KMD lahtrid 10 ja 11 ehk Täpsustused lahtrid?**

Mitmed ettevõtted peavad korrigeerima sisendkäibemaksu arvestust lähtuvalt müügi käibe osakaalust detsembri deklaratsioonil või jooksvalt. Näiteks olukorras kus ettevõtte osutab nii käibemaksuvaba teenuseid kui ka käibemaksuga teenuseid. Sellised ettevõtted on näiteks kinnisvara väljaürijad, kes pakuvad nii lühiajalist majutust kui pikaajalist üüri või ettevõtted, kes on otsustanud osa mitteeluruumidest välja üürida käibemaksuga ning osale üüridest lisada käibemaksu.

Lugupidamisega,

Peeter Pärtel  
Fast Track Education OÜ  
Väikeettevõtjate ja kinnisvara väikeinvestorite koolitaja  
56 458 673