



**LAUREA**  
AMMATTIKORKEAKOULU  
*Yhdessä enemmän*

# Arvonlisävero-opas Vantaan kaupungin talouspalvelukeskukselle

Laitinen, Enni  
Kaartinen, Janika

2017 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

# Arvonlisävero-opas Vantaan kaupungin talouspalvelukeskukselle

Laitinen Enni, 1500522  
Kaartinen Janika, 1500972  
Liiketalous  
Opinnäytetyö  
Toukokuu, 2017

Laitinen Enni ja Kaartinen Janika

**Arvonlisävero-opas Vantaan kaupungin talouspalvelukeskukselle**

Vuosi 2017 Sivumäärä 80, joista liitteitä 30

---

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tehdä arvonlisävero-opas Vantaan kaupungin talouspalvelukeskuksen tytäryhtiöiden kirjanpidon tueksi. Toimeksiantajana opinnäytetyössä oli Vantaan kaupungin talouspalvelukeskus. Koottua arvonlisävero-opasta tullaan käyttämään osana uusien työntekijöiden perehdyttämistä sekä esimerkiksi työkiertojen ja sijaisuuksien tukena. Opinnäytetyön tavoitteena oli auttaa työntekijöitä arvonlisäverotuksen keskeisimpien aiheiden osalta, kuinka arvonlisävero käyttäytyy eri tilanteissa, ja miten arvonlisäveroa tulee käsitellä.

Opinnäytetyö koostuu kahdesta toisiinsa liittyvästä kokonaisuudesta. Opinnäytetyön ensimmäinen osa on teoriapohjainen raportti, joka lopulta kulminoituu toiminnalliseen osuuteen. Teoriaosuus tuo lukijalle näkemyksen arvonlisäverosta, sekä veron käyttäytymisestä erilaisissa tilanteissa. Raportissa selvitetään esimerkiksi miten arvonlisävero tulee ottaa huomioon rakennuslalla, kiinteistöyhtiöissä sekä kirjanpidossa.

Toiminnallinen osa opinnäytetyötä on koottu opas toimeksiantajalle arvonlisäveron keskeisistä käsitteistä. Opas sisältää kymmenen keskeisintä arvonlisäveroon liittyvää aihealuetta, kuvia, taulukoita ja esimerkkejä apuna käyttäen. Oppaan aihealueet ovat mietitty yhdessä toimeksiantajan kanssa, sekä teoriaosuutta apuna käyttäen.

Opinnäytetyön lopputuloksena saatiin aikaan kattava ja monipuolinen selvitys arvonlisäverotuksen käytännöistä raportin sekä oppaan muodossa. Työn tavoitteena oli rakentaa kaksiosainen opinnäytetyö-kokonaisuus, jotka tukevat toisiaan.

Asiasanat: Arvonlisävero, kirjanpito, verovelvollisuus, kiinteistöyhtiö

Laitinen Enni and Kaartinen Janika

**Value-Added Tax Guidebook  
for the Financial Service Center of Vantaa City**

Year	2017	Pages	80, appendices 30
------	------	-------	-------------------

---

The purpose of this Bachelor's thesis was to make a guidebook about value-added tax to the city of Vantaa's affiliated companies. The principal of this thesis was the city of Vantaa's financial service department. The value-added tax guide book will be used as a part of the induction process with new employees and for example in job rotations and in employment substitutions. The goal of this thesis was to make a guide book, which helps the new employees in dealing with different kinds of subjects of the value-added taxes. The subject was delimited with the principal of this thesis.

This functional thesis includes two different parts, the first part is the report, which is mostly theoretical background about value-added tax, and a functional part which is the guide book. The theoretical part will give a perspective to the reader about the value added tax, and how it works in different kinds of situations, for example in the construction industry, in real estate companies and in foreign trade.

The guide book consists of ten most relevant subjects of the value-added tax. The Bachelor's thesis contains different kind of pictures, charts and examples to help understand this value added tax subject. The themes of the guide book are planned with the principal of this thesis.

The end result of this thesis is a comprehensive and versatile report and guide book about value-added tax. The objective of this thesis was to build two-piece combination, where both parts supports each other.

Keywords: Value-added tax, accounting, tax liability, real estate company

## Sisällys

1	Johdanto.....	7
2	Arvonlisävero yleisesti .....	8
2.1	Verokannat ja veron määräytyminen .....	9
2.2	Arvonlisäveron laskeminen ja tilittäminen .....	11
3	Arvonlisäverovelvollisuus .....	12
3.1	Poikkeukset .....	13
3.1.1	Vähäinen liiketoiminta .....	14
3.1.2	Yleishyödyllinen yhteisö ja uskonnolliset yhdyskunnat .....	15
3.1.3	Julkisyhteisöt .....	15
3.1.4	Sokeat ja vaikeavammaiset elinkeinonharjoittajat .....	16
3.1.5	Kiinteistön vuokraaminen ja myyminen .....	16
3.2	Arvonlisäverovelvollisuuden alarajahuojennus.....	16
4	Arvonlisäverollinen toiminta .....	17
4.1	Tavaroiden ja palveluiden myynti.....	18
4.2	Yhteisöhankinta ja maahantuonti .....	20
4.3	Tavaran tai palvelun omaan käyttöön ottaminen .....	21
4.4	Rakennuspalveluiden käänteinen arvonlisävero .....	21
4.5	Ulkomaalaiset elinkeinonharjoittajat .....	22
5	Arvonlisäveroton toiminta .....	22
5.1	Terveyden- ja sairaanhoito sekä sosiaalihoito.....	23
5.2	Koulutuspalvelut .....	23
5.3	Arpajaiset, rahapelit sekä esiintymiskorvaukset .....	24
5.4	Rahoitus- ja vakuutuspalvelut .....	24
5.5	Yhteisömyynti ja kolmikantakauppa .....	24
5.6	Vienti .....	25
5.7	Kiinteistön myynti ja vuokraus.....	25
5.8	Nollaverokanta.....	25
6	Arvonlisäveron vähennysoikeus .....	26
6.1	Marginaaliverotus .....	26
6.2	Osittainen arvonlisäveron vähennysoikeus.....	27
7	Arvonlisäveron kirjanpitokäsittely .....	28
7.1	Arvonlisäveron kirjaaminen kirjanpidossa .....	28
7.2	Arvonlisäveron kohdistaminen .....	30
7.3	Laskun muoto ja sisältö .....	31
7.4	Hyvityslaskujen arvonlisävero.....	32
8	Veron ilmoittaminen ja maksaminen .....	33

9	Arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröityminen.....	34
9.1	Hakeutuminen vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi.....	34
9.2	Arvonlisäverollisen toiminnan päättyminen .....	35
10	Kiinteistöyhtiöiden arvonlisäverotus.....	36
10.1	Yhtiöiden hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi.....	37
10.2	Kirjanpito arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuneessa kiinteistöyhtiössä .....	38
10.3	Vastikerahoituslaskelmat arvonlisäverollisessa yhtiössä .....	38
	10.3.1Hyöty osakkaalle .....	39
	10.3.2Hyöty yhtiölle .....	41
11	Arvonlisävero-oppaan suunnittelu ja toteutus.....	43
12	Pohdinta .....	44
	Lähteet .....	46
	Kuviot.....	49
	Liitteet.....	50

## 1 Johdanto

Arvonlisävero on kulutusvero, jota maksetaan kulutuksen perusteella. Arvonlisäverosta puhutaan myös välillisenä verona, sillä vaikka kuluttajat maksavat veron ostaessaan tavarain tai palvelun, myyjät siirtävät veron myyntihinnoissaan ostajan maksettavaksi ja tilittävät sen valtiolle. Käytännössä vero on siis yrityksen kannalta läpikulkuerä, jonka yritys perii ostajalta ja tilittää valtiolle. Arvonlisävero tilitetään kaikissa myynnin vaiheissa, tuottajat, tukkuliikkeet ja vähittäiskauppiat tilittävät veron myynneistään, kun vastaavasti verovelvolliset yritykset siirtävät arvonlisäveron myyntihintoihin ostajan maksettavaksi, jonka yritys sitten tilittää valtiolle. (Yrityksen verotietopaketti 2016.)

Arvonlisäverovelvollisella elinkeinonharjoittajalla on oikeus vähentää arvonlisäveron osuus, mikäli tavara tai palvelu on ostettu osaksi omaa liiketoimintaa. Edellytyksenä tälle kuitenkin on se, että molemmat osapuolet ovat arvonlisäverolain nimissä arvonlisäverovelvollisia. Arvonlisäveron osuus, mikä on yleisen verokannan mukaan 24 % tavarain tai palvelun hinnasta, jää kuluttajan lopulliseksi maksettavaksi, sillä arvonlisäveron vähennysoikeus koskeen vain verovelvollisia. (Vero 2017.)

Toimeksiantajana opinnäytetyössä on Vantaan kaupungin talouspalvelukeskuksen konsernilaskennan osasto, jolle kuuluu yhteensä 35 Vantaan kaupungin tytäryhtiön kirjanpidon hoito. Toiminnallisen opinnäytetyön aiheena on tehdä arvonlisäverotuksen perehdytysopas Vantaan kaupungin talouspalvelukeskuksen tytäryhtiöiden kirjanpidon tueksi.

Tarkoituksena on käyttää arvonlisävero-opasta osana uusien työntekijöiden perehdyttämistä, mutta myös esimerkiksi mahdollisten työnkiertojen ja sijaisuuksien tukena. Opinnäytetyö koostuu kirjallisesta teoriaosuudesta sekä toiminnalliselle opinnäytetyölle ominaisesta oppaasta. Kootussa oppaassa on keskeisimmät arvonlisäverotuksen käsitteet, jotka ovat yhdessä toimeksiantajan kanssa rajattu, ja näin ollen aihealueet ovat heidän tarpeitaan vastaavat.

Ensiksi opinnäytetyössä kerrotaan arvonlisäverosta yleisesti, jonka jälkeen siirrytään syventävään teoriaan arvonlisäverovelvollisuuden ja arvonlisäverollisen toiminnan osalta. Raportissa kerrotaan myös arvonlisäverottoman toiminnan teoriaa. Muita käsitteitä opinnäytetyössä on muun muassa arvonlisäveron kirjanpitokäsittely, rakennuspalveluiden käänteinen arvonlisäverovelvollisuus, sekä kiinteistöyhtiöiden arvonlisäverotus vastikelaskelmineen, joita on tarkemmin avattu myös havainnollistavin taulukoin.

## 2 Arvonlisävero yleisesti

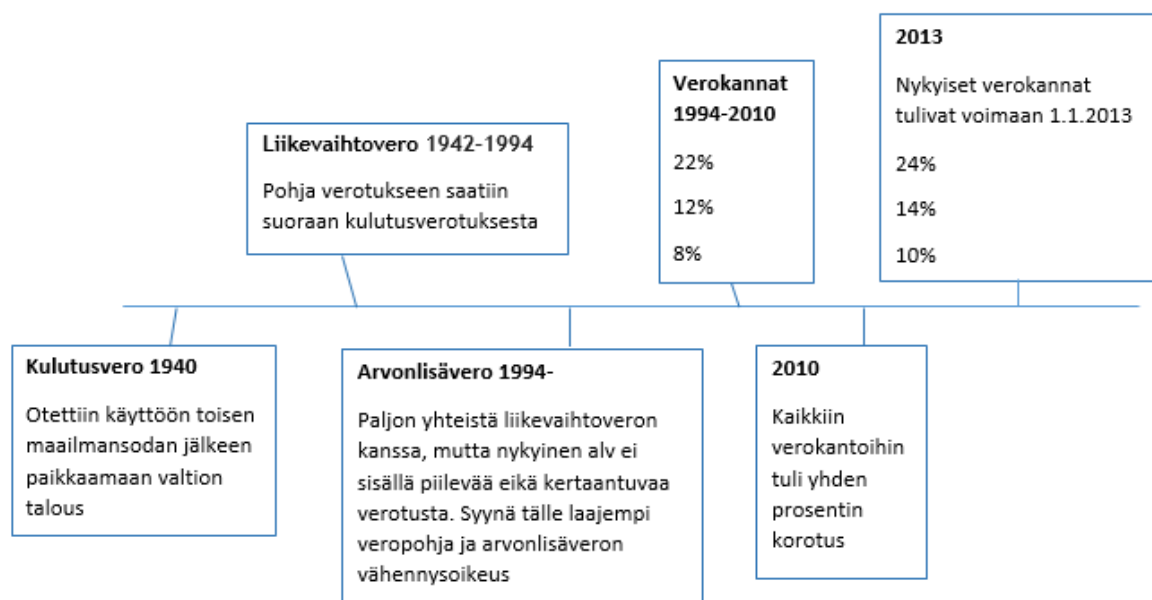
Arvonlisävero on tavaroiden ja palveluiden myyntihintaan lisättävä lakisääteinen vero. Arvonlisäverotuksessa yritys lisää veron tavaroiden ja palveluiden myyntihintaan ja maksaa arvonlisäveron osuuden tavarasta tai palvelusta suoraan valtiolle. Arvonlisäverosta ei tule yritykselle voittoa eikä tappiota, sillä he voivat tavarana sekä palvelun lopulliseen myyntihintaan vaikuttaa ja näin ollen vähentää maksettavasta arvonlisäverosta omiin hankkeisiin sisältyvän veron osuuden. Arvonlisävero tulee huomioida tavaroiden ja palveluiden hinnoittelussa vasta myyntikatteen asettamisen jälkeen, jotta haluttu kate saadaan toteutettua. Arvonlisävero on toisin sanoen myös välillinen vero, mikä on tarkoitettu kuluttajien lopulliseksi maksettavaksi. Arvonlisäveron kantajina puolestaan toimivat arvonlisäverovelvolliset yritykset sekä elinkeinonharjoittajat, jotka ovat rekisteröityneet arvonlisäverovelvollisiksi arvonlisäverolain mukaisesti tai vapaaehtoisesti. (Hakonen & Roos 2014, 5-6; Myrskylä 2013, 59.)

Arvonlisävero on Suomelle ja Suomen valtiolle merkittävin ja suurin rahan tulonlähde vuositasolla. Suomessa arvonlisäveron määrä on ollut keskimäärin noin 17 miljardia euroa vuodessa. Ennen nykyistä arvonlisäverotusta Suomessa oli käytössä yleinen kulutusverotus, joka otettiin käyttöön toisen maailmansodan lopussa, jotta Suomen valtion talous saataisiin paikattua sotien jälkeen. Kulutusverotuksen oli kuitenkin tarkoitus olla vain väliaikainen ja sitä uudistettiin sekä muokattiin moneen otteeseen vuosien varrella. Kulutusvero muuttui liikevaihtoveroksi ja tästä alkoi muodostumaan nykyinen arvonlisävero. Esimerkiksi vuonna 1991 tuli voimaan liikevaihtoverolaki, minkä mukaan liikevaihtoverolla alkoi olla jo paljon yhteisiä piirteitä nykyisen voimassaolevan arvonlisäverotuksen kanssa. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2017; Äärilä & Nyrhinen 2013, 25.)

Nykyisessä muodossaan oleva arvonlisäverotus-käytäntö otettiin Suomessa käyttöön kesällä vuonna 1994. Aikaisempaan liikevaihtoveroon peilaten uusi arvonlisäverotus oli samantapainen, mutta nykyinen arvonlisäverokäytäntö ei sisällä kuitenkaan piilevää eikä kertaantuvaa verotusta. Osasyynä tälle muutokselle on arvonlisäverotukseen kuuluva laajempi veropohja sekä laaja vähennysoikeus arvonlisäverovelvollisten yritysten ja elinkeinonharjoittajien kesken. Tämä edellyttää muun muassa sen, että yritykset ovat esimerkiksi oikeutettuja arvonlisäverovähennyksiin sellaisissa ostoissa, mitkä kuuluvat ja edesauttavat yrityksen omaa liiketoimintaa. Laaja veropohja sekä vähennysoikeus mahdollistaa myös sen, että kuluttajat ostaessaan tavaroita tai palveluita maksavat vain tavarana tai palvelun arvonlisäverottoman hinnan lisäksi siihen kuuluvan veroprosentin mukaisesti määräytyvän arvonlisäveron osuuden. (Äärilä & Nyrhinen 2013, 25-26.)



Nykyiset arvonlisäveroprosentit tulivat Suomessa voimaan 1.1.2013. Tätä ennen yleinen arvonlisäveroprosentti oli 23%, elintarvikkeiden, ravintolapalveluiden sekä rehujen veroprosentti oli 13% ja nykyinen 10% verokanta oli ennen vuotta 2013 9%. Kaikkia arvonlisäveroprosentteja korotettiin aikaisemmin Suomessa vuonna 2010, jolloin korotus oli myös yhden prosenttiyksikön verran. Samaan aikaan ravintolaruuan arvonlisäveroprosentti laskettiin yleisestä verokannasta vastaamaan elintarvikkeiden verokantaa, eli nykyistä 14%. (Arvonlisävero 2013; Kallio, Nielsen, Ojala & Säaskilahti 2014, 493.) Alla oleva kuvio 1 kuvaa tiivistetysti arvonlisäveron aikajanaa kulutusverosta nykyiseksi arvonlisäveroksi sekä muuttuneita arvonlisäverokantoja vuosien aikana.



Kuvio 1: Arvonlisäveron muutokset

## 2.1 Verokannat ja veron määräytyminen

Arvonlisäveroprosentilla eli verokannalla tarkoitetaan sitä prosenttilukua, jonka mukaan tavarain tai palvelun arvonlisäveron osuus määräytyy. Kaikissa Euroopan unionin jäsenvaltioissa on määritettävä vahvistettu arvonlisäveroprosentti, joka on sama tavaroille sekä palveluille. Tätä vahvistettua arvonlisäveroprosenttia kutsutaan yleiseksi verokannaksi. Suomessa yleinen arvonlisäveroprosentti on vuodesta 2013 lähtien 24%. (Murtomäki 2010, 83-84.)

Joidenkin tavaroiden ja palveluiden arvonlisäveroprosentti on kuitenkin alhaisempi kuin yleinen 24% verokanta. Näitä arvonlisäveroprosentteja kutsutaan alennetuiksi verokannoiksi. Esimerkiksi elintarvikkeiden, erilaisten rehujen sekä ravintolaruuan, arvonlisäveroprosentti on 14%. Kirjojen, lääkkeiden, liikuntapalveluiden, henkilökuljetusten, majoituspalveluiden sekä

kulttuuritapahtumien pääsylippujen, kuten teatteri- ja urheilutapahtumien pääsylippujen arvonlisäveroprosentti on vain 10%. Vaikka ravintolaruuan arvonlisäveroprosentti on 14%, tämä ei kuitenkaan kata alkoholi- eikä tupakkatuotteita, jotka kuuluvat yleisen 24% arvonlisäverokannan piiriin. (Tomperi 2014, 57-58; Leppiniemi & Kykkänen 2015, 68.) Alla havainnollistava kuvio 2, jossa näkyy nykyiset arvonlisäverokannat.

24 %	Yleinen arvonlisäverokanta
14 %	Elintarvikkeet Ravintola- ja ateriapalvelut Rehut
10 %	Kirjat Lääkkeet Henkilökuljetukset Majoituspalvelut Liikuntapalvelut Tilaisuuksien pääsyliput (urheilu-, teatteri-, musiikki-, ja näyttelyiden pääsyliput)
0 %	Yhdistysten jäsenlehdet Kansainvälisen kaupan palveluiden ja tavaroiden myynti

Kuvio 2: Arvonlisäverokannat

Arvonlisäverodirektiivin mukaan jokaisen Euroopan unionin jäsenvaltion ja yhteisön jäsenmaan yleinen arvonlisäveroprosentti tulee olla vähintään 15%. Arvonlisävero on käytössä maailmanlaajuisesti yhteensä yli 160 maassa. Näiden maiden joukossa on lähes kaikki OECD-maat sekä tärkeimmät OECD:n ulkopuolelle jäävät maat, kuten Kiina, Venäjä ja Brasilia. OECD-maista Yhdysvallat ovat ainoa maa, missä ei ole käytössä arvonlisäverotusta. (Kallio ym. 2014, 493; Veronmaksajat 2017.)

Kansainvälisessä arvonlisävero-vertailussa Suomen yleinen verokanta sekä alennetut verokannat ovat melko korkeita. Vuonna 2017 EU-maiden yleisen verokannan keskimäärä on 21,5 %. Sama luku vuonna 2008 oli 19,5 %. (Veronmaksajat 2017.) Alla olevassa taulukossa näkyy kaikkien 28 Euroopan unionin jäsenvaltioiden yleinen verokanta sekä alennetut verokannat.

Maa	Yleinen verokanta	Alennetut verokannat
Alankomaat	21 %	6 %
Belgia	21 %	6 %, 12 %
Bulgaria	20 %	9 %
Espanja	21 %	4 %, 10 %
Irlanti	23 %	4,8 %, 9 %, 13,5 %
Iso-Britannia	20 %	5 %
Italia	22 %	4 %, 10 %
Itävalta	20 %	10 %, 12 %
Kreikka	23 %	6,5 %, 13 %
Kroatia	25 %	5 %, 13 %
Kypros	19 %	5 %, 9 %
Latvia	21 %	12 %
Liettua	21 %	5 %, 9 %
Luxemburg	17 %	3 %, 8 %, 14 %
Malta	18 %	5 %, 7 %
Portugali	23 %	6 %, 13 %
Puola	23 %	5 %, 8 %
Ranska	20 %	2,1 %, 5,5 %, 10 %
Romania	24 %	5 %, 9 %
Ruotsi	25 %	6 %, 12 %
Saksa	19 %	7 %
Slovakia	20 %	10 %
Slovenia	22 %	9,5 %
Suomi	24 %	10 %, 14 %
Tanska	25 %	-
Tšekki	21 %	10 %, 15 %
Unkari	27 %	5 %, 18 %
Viro	20 %	9 %

Kuvio 3: EU-maiden arvonlisäverokannat (Yrittäjät 2016)

Euroopan unionin arvonlisäverolain säädannöstä on tietyt alueet jätetty ulkopuolelle, vaikka ne kuuluvat Euroopan unioniin. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi Saksan Helgoland ja Büsingen, Espanjalle kuuluvat Kanariansaaret, Ceuta ja Melilla sekä Ranskan merenkantaiset departementit. Merkittävimpänä Suomen näkökulmasta yhteisön ulkopuolelle jätetty alue on Ahvenanmaa. Ahvenanmaalla arvonlisäverotuksessa kuuluu Manner-Suomen verotukseen mutta ei Euroopan unionin yhteisöön. (Kallio ym. 2014, 39-40.)

## 2.2 Arvonlisäveron laskeminen ja tilittäminen

Arvonlisäveron suuruus tavaran tai palvelun lopullisesta myyntihinnasta lasketaan tavaran tai palvelun verokannan osoittamana prosenttiosuutena arvonlisäveron laskentaperusteesta. Arvonlisäverolain mukaan laskentaperuste eli veron peruste on tavaran tai palvelun myynnistä saatu vastike, mikä ei sisällä arvonlisäveron osuutta. Vastikkeella puolestaan tarkoitetaan tavaran tai palvelun hintaa, mikä sisältää kaikki hinnannlisät. Pääsääntönä on, että veron peruste

eli arvonlisäveron osuus ei voi olla suurempi kuin myyjän saama vastike. Arvonlisäveron euro-määräinen osuus tavarán tai palvelun myyntihinnasta voidaan laskea joko arvonlisäverollisesta tai arvonlisäverottomasta myyntihinnasta. (Äärilä, Nyrhinen & Hyttinen 2015, 196; Hakonen & Roos 2014, 71.)

Alla on kuvattu laskukaava, jos arvonlisäveron osuus lasketaan tavarán tai palvelun arvonli-säverottomasta myyntihinnasta.

$$\frac{\text{tuotteen tai palvelun arvonlisäveroton hinta} \times \text{alv}\%}{100}$$

Kuvio 4: Arvonlisäveron laskeminen verottomasta hinnasta (Hakonen & Roos 2014, 71)

Jos arvonlisäveron osuus lasketaan tavarán tai palvelun arvonlisäverollisesta myyntihinnasta, on laskukaava seuraava,

$$\frac{\text{tuotteen tai palvelun arvonlisäverollinen hinta} \times \text{alv}\%}{(100+\text{alv}\%)}$$

Kuvio 5: Arvonlisäveron laskeminen verollisesta hinnasta (Hakonen & Roos 2014, 72)

Tilitettävä arvonlisäveron osuus saadaan vähentämällä kaikista yrityksen myynneistä kerty-neestä arvonlisävero-osuudesta vähennettävä arvonlisävero-osuus, joka koostuu esimerkiksi yrityksen omista ostoista ja hankinnoista, joista yritys on oikeutettu vähentämään arvonli-säveron osuuden. Tilitettävä vero pääsääntöisesti lasketaan joka kuukausi ja maksetaan valti-olle. (Tomperi 2010, 54.)

Myyntien arvonlisävero
- Vähennettävä arvonlisävero
= Tilitettävä arvonlisävero

Kuvio 6: Tilitettävä arvonlisävero

### 3 Arvonlisäverovelvollisuus

Arvonlisäverovelvollisuus on merkittävä ja keskeinen osa arvonlisäverotusta. Verovelvollisuus kirjaimellisesti tarkoittaa velvollisuutta tilittää arvonlisäverollisista tavaroiden ja palveluiden myynneistä arvonlisävero valtiolle kuukausittain. Suomessa elinkeinonharjoittajalle muodos-tuu arvonlisäverovelvollinen asema, kun hän harjoittaa yhtä tai jopa useampaa arvonlisävero-lain piiriin kuuluvaa liiketoimintaa. Arvonlisäverolakiin liittyvä hallituksen esitys (HE 88/1993 vp.) määrittää, mitä liiketoiminnalla käytännössä tarkoitetaan. Liiketoiminnalla tarkoitetaan

toimintaa, joka tapahtuu ansiotarkoituksessa, toiminta on jatkuvaa, itsenäistä ja ulospäin suuntautuvaa, ja jossa on yrittäjäriskin mahdollisuus. Toiminnan pitää myös tapahtua kilpailullisessa tilanteessa. (Äärilä ym. 2015, 34; Kallio ym. 2014, 43; Sirpoma & Tannila 2014, 144-146.)

Pääsääntöisesti kaikki liiketoimintaa harjoittavat, jotka myyvät verollisia tavaroita tai palveluita, ovat arvonlisäverovelvollisia. Arvonlisäverovelvollisten yritysten ja elinkeinonharjoittajien joukkoon kuuluvat myös valtio sekä yleishyödylliset yhdistykset, jotka harjoittavat myyntiä liiketoiminnan muodossa. Jos elinkeinonharjoittaja ottaa omaan käyttöönsä tavaroita tai muita palveluita, on se myös verovelvollista toimintaa. Arvonlisäverovelvollisia ovat siis niin tavaroiden valmistajat kuin tukkumyyjät ja vähittäismyyjät. Liiketoiminnan yritysmuodolla ei ole merkitystä kun puhutaan arvonlisäverovelvollisuudesta, vaan kaikki liiketoimintaa harjoittavat ovat arvonlisäverovelvollisia poikkeuksia lukuun ottamatta, oli sitten kyse toiminimellä toimivasta yksityishenkilöstä tai julkisesta osakeyhtiöstä. (Tomperi 2011, 56; Sirpoma & Tannila 2014, 144-146.)

Arvonlisäverovelvollinen voi myös joissain tapauksissa olla ostaja, tavarain tai palvelun myyjän sijasta. Ostaja saattaa olla verovelvollinen silloin, kun kyseessä on jokin seuraavista tilanteista:

- Sijoituskullan ostot
- Ulkomaalaiselta elinkeinonharjoittajalta ostot
- Tavaroiden osto toisesta jäsenvaltiosta Suomeen toimitettuna
- Kolmikantakauppa
- Tavaroiden maahantuonti
- Tavaroiden siirto varastointimenettelystä
- Suomessa sijaitsevaan kiinteään toimipaikkaan on ostettu ulkomainen palvelu, joka koskee myyntimaan pääsäännön alaisia palveluja
- Päästökauppa, jossa sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta silloin, kun ostaja on merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin
- Rakentamispalvelu, jossa tietyissä tapauksissa ostajalla on käännetty verovelvollisuus

(Sirpoma 2014, 144-145.)

### 3.1 Poikkeukset

Arvonlisäverolaissa on erikseen lueteltuja liiketoimia, jotka ovat jätetty arvonlisäverovelvottomiksi. Jos yritys tai elinkeinonharjoittaja myy pelkästään arvonlisäverottomia tavaroita tai palveluita, se ei voi rekisteröityä arvonlisäverovelvolliseksi yritykseksi edes vapaaehtoisesti.

Tämä tarkoittaa myös sitä, että arvonlisäverovelvoton yritys ei ole oikeutettu tekemään arvonlisäverovähennystä verollisista tavaroista tai palveluista, jotka se ottaa käyttöön arvonlisäverottomassa liiketoiminnassa. (Vero 2017.)

### 3.1.1 Vähäinen liiketoiminta

Vähäistä liiketoimintaa harjoittavat toimijat, joiden tilikauden liikevaihto on enintään 8 500 euroa (1.1.2016 alkaen raja muuttunut 10 000 euroon), jäävät arvonlisäverotuksen ulkopuolelle, elleivät he itse ole hakeutuneet vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi. Tilikauden ollessa lyhyempi tai pidempi kuin 12 kuukautta, liikevaihdon määränä pidetään summaa, joka tulee kun liikevaihto jaetaan tilikauden kuukausilla, ja sen jälkeen kerrotaan luvulla 12. Vähäisen liiketoiminnan harjoittaja voi olla yksityisen elinkeinonharjoittajan ohella olla myös osakeyhtiöt sekä muut oikeushenkilöt (Tomperi 2010, 52; Kallio ym. 2014, 48).

Vähäisen liiketoiminnan harjoittajan on itse määriteltävä ja arvioitava, ylittyykö tilikauden liikevaihto vähäisen liiketoiminnan rajan vai ei. Jos elinkeinonharjoittaja on arvioinut tilikauden liikevaihdon jäävän alle vähäisen liiketoiminnan rajan, mutta raja ylittyy tästä huolimatta, on elinkeinonharjoittajan hakeuduttava takautuvasti arvonlisäverovelvolliseksi joko sen tilikauden alusta tai koko toiminnan aloittamishetkestä. Rekisteröitymisen jälkeen on elinkeinonharjoittajan maksettava takautuvasti arvonlisäveron osuus viivästys seuraamukseksi. Liikevaihdon ylittäessä 8 500 euroa (1.1.2016 alkaen raja muuttunut 10 000 euroon), mutta ollessa vielä alle 22 500 euroa, saa yritys tilitettävästä verosta asteittain pienenevän vähennyksen. (Kallio ym. 2014, 48; Tomperi 2010, 52.)

Liikevaihtoon luettavia myyntejä ovat verollisten tavaroiden ja palveluiden myynnin lisäksi arvonlisäverottomiksi säädetty myynnit:

- Vesialuksen myynti, vuokraus, rahtaus ja hoitotyöt
- Yleishyödyllisen yhteisön jäsenlehden myynti
- Euroopan Unionin yhteisön ulkopuolelle tapahtuva tavaroiden ja palveluiden myynti
- EU-alueelle tapahtuva myynti
- Verovapaiden autojen myynti
- Kiinteistöön ja kiinteistön kohdistuvien osuuksien myynti, vuokraus sekä luovutus
- Rahoitus- ja vakuutuspalveluiden myyminen

Tilikauden liikevaihdon alarajaa laskettaessa ei oteta huomioon:

- Liitännäisluonteisten rahoitus- ja vakuutuspalveluiden myyntiä
- Käyttöoikeuksien myyntiä
- Yksityisen elinkeinonharjoittajan omien tavaroiden myyntiä

(Kallio ym. 2014, 48-49.)

Vähäisen liiketoiminnan raja ei kuitenkaan koske ulkomaalaista elinkeinonharjoittajaa, jolla ei ole Suomessa pysyvää liiketoimipaikkaa. Ilman kiinteää ja pysyvää toimipaikkaa ulkomaisen elinkeinonharjoittajan kaikki myynti on aina arvonlisäverollista, vaikka tilikauden liikevaihto jäisikin alle vähäisen liiketoiminnan rajan. Yleensä ulkomaalaiselta elinkeinonharjoittajalta ostaessa tavaran tai palvelun ostaja maksaa veron käyttäen käännettyä arvonlisäverotusta. Vähäistä liiketoimintaa ei myöskään käytetä kuntaan, kuntayhtymään eikä Ahvenanmaata kohtaan. (Kallio ym. 2014, 50-51.) Ulkomainen elinkeinonharjoittaja voi tietyn ehdoin hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi. Tästä kerrotaan lisää luvussa 9.1.

### 3.1.2 Yleishyödyllinen yhteisö ja uskonnolliset yhdyskunnat

Yleishyödyllinen yhteisö käsitteenä tarkoittaa yhteisöä, joka toimii ainoastaan yleiseksi hyväksi niin aineellisessa, siveellisessä, henkisessä kuin yhteiskunnallisessakin mielessä. Yleishyödyllisellä yhteisöllä tarkoitetaan sellaista yhteisöä, jonka toiminta ei kohdistu vain rajattuihin ryhmiin, ja jonka toiminta ei tuota osallisille etua taloudellisesti, osinkoina, kohtuullisuutta suurempana palkkana, muuna hyvityksenä tai voitto-osuuksia. Tällaisia ryhmiä voivat olla esimerkiksi urheiluseurat, työväenyhdistykset ja erilaiset säätiöt. Yleishyödyllisten yhteisöjen verovelvollisuuden lähtökohta on se, harjoittavatko he toimintaansa liiketoiminnan muodossa. Jos ei, niin yhteisö ei silloin voi olla edes vapaaehtoisesti verovelvollinen. Kuitenkin tarjoilupalveluiden luovuttaminen vastikkeetta tai alennetulla hinnalla henkilökunnalle, sekä kiinteistöhallintapalvelun omaan käyttöön ottaminen kuuluu arvonlisäverovelvollisuuden piiriin. Jos yleishyödyllinen yhteisö harjoittaa toimintaa liiketoiminnan muodossa, ja myy arvonlisäverollista hyödykettä, silloin verovelvollisuus on kytköksissä tuloverolakiin. Yhteisö on arvonlisäverovelvollinen ainoastaan silloin, kun sen saama tulo on tuloverolain mukaan veronalainen elinkeinotulo. (Sirpoma & Tannila 2014, 155-157.)

Uskonnolliset yhdyskunnat, eli Suomessa evankelisluterilainen kirkko, ortodoksinen kirkkokunta, sekä muut uskonnolliset yhdyskunnat, ovat samoin osittaisesti verovelvollisia kuin yleishyödylliset yhdyskunnat, eli he ovat arvonlisäverovelvollisia vain tuloverolain mukaisesta elinkeinotulosta. Esimerkiksi uskonnollisten yhdyskuntien järjestämät varainkeruu arpajaiset ja myyjäiset ovat arvonlisäverovapaata toimintaa. (Laki 24.)

### 3.1.3 Julkisyhteisöt

Julkisyhteisöt, eli valtio, kunta, kuntayhtymä ja Ahvenanmaan maakunta, ovat arvonlisäverovelvollisia, mikäli ne harjoittavat toimintaa liiketoiminnan muodossa. Liiketoiminnan verovelvollisuutta arvioitaessa kiinnitetään pääasiassa huomiota siihen, tehdäänkö liiketoimintaa voittoa tavoitellen. Kuitenkin myös tappiollinen toiminta voidaan lukea liiketoiminnaksi. Esi-

merkiksi kunnan harjoittaman kulutushyödykkeiden myynti, kuin myös kuntien sähkö- ja vesilaitosten toiminta on arvonlisäverollista. Julkisyhteisö ei ole verovelvollinen viranomaistoiminnasta, eli sellaisesta toiminnasta, jota se harjoittaa lain tai asetuksen nojalla. Tällöin myytävät hyödykkeet ovat sellaisia, joita muut kuin julkisyhteisöt eivät voi myydä. Arvonlisäverotonta toimintaa on esimerkiksi passin, henkilökortin ja liikenneluvan myöntäminen. (Sirpoma & Tannila 2014, 162-163.)

#### 3.1.4 Sokeat ja vaikeavammaiset elinkeinonharjoittajat

Sokeilla ja vaikeavammaisilla yrittäjillä on poikkeus arvonlisäverovelvollisuuteen tietyin ehdoin. Sokea henkilö ei ole arvonlisäverovelvollinen liiketoiminnastaan, jos hän valmistaa itse myytäviään tavaroita ja/tai palveluita. Edellytyksenä kuitenkin on, että sokea elinkeinonharjoittaja ei käytä liiketoiminnassaan apulaisena muita kuin aviopuolisoa tai 18 vuotta nuorempia lapsiaan ja enintään yhtä muuta apuria edellä mainittujen lisäksi. Vaikeavammaiset ovat myös vapautettu arvonlisäverolain mukaan verovelvollisuudesta, mikäli he täyttävät kaikki jo edellä mainitut edellytykset ja heidän oma toimintakyky on laskenut vähintään 70 prosenttisesti. Vaikeasti vammaiset elinkeinonharjoittajat on vapautettu arvonlisäverovelvollisuudesta aina vuodeksi kerrallaan. (Edilex 2014.)

#### 3.1.5 Kiinteistön vuokraaminen ja myyminen

Vaikka kiinteistön vuokraaminen ja myyminen ovat pääsääntöisesti arvonlisäverotonta toimintaa, on kiinteistönvuokraajalla oikeus hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi, jos kiinteistönvuokraamisesta muodostuva liiketoiminta on pitkäaikaista liiketoimintaa (ALV 30§). Kuitenkin vuokranantajan on mahdollista hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi vain silloin, jos vuokralainen käyttää vuokrattua kiinteistöä jatkuvasti arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa. (Myllymäki & Rabinä 2016, 530.)

#### 3.2 Arvonlisäverovelvollisuuden alarajahuojennus

Vuoden 2004 alussa lisättiin arvonlisäverolakiin pienyritysten kasvumahdollisuuksien lisäämiseksi arvonlisäverovelvollisuuden asteittainen alarajahuojennus. Arvonlisäverolain mukaan elinkeinonharjoittaja välttyy kokonaan arvonlisäverovelvollisuudesta, kun tilikauden liikevaihto ei ylitä 8 500 euron (10 000 euroa vuodesta 2016 alkaen) rajaa. Jos 8 500 euron raja ylittyy tilikauden aikana yritys saa asteittain pienenevän huojennuksen arvonlisäveron tilittämiseen. Jos yrityksen liikevaihto ylittää tilikauden aikana 22 500 rajan (30 000 euroa 2016 alkaen) ei heillä ole oikeutta alarajahuojennukseen. (Kallio ym. 2014, 765.)

Alarajahuojennusta laskiessa liikevaihtoon ei lasketa:

- Metsätaloudesta saatuja tuloja, joita ovat esimerkiksi puun myyntitulot
- Verottomat tuet



- Maitokiintiön myynti
- Käyttöomaisuudesta saatu vastike

Huojennusta laskiessa veron määrään ei lasketa seuraavia veroja:

- Metsätalouden myynneistä ja ostoista maksettava/vähennettävä arvonlisävero
- Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta maksettava arvonlisävero ja verolliseen vuokraukseen vähennettävä vero
- Käyttöomaisuuden myynnin vero
- Käännetystä verovelvollisuudesta syntyvä vero

(Vero.)

Arvonlisäverovelvollinen laskee itse huojennukseen oikeuttavan tilikauden liikevaihdon, veron määrän sekä huojennuksen määrän. Ennen 1.1.2016 alkaneilta tilikausilta huojennus lasketaan alla kuvatun taulukon mukaisesti.

vero -	$\frac{(\text{liikevaihto} - 8500\text{€}) \times \text{vero}}{14\,000\text{€}}$
--------	--

Kuvio 7: Alarajahuojennuksen laskeminen ennen 1.1.2016 (Vero)

Puolestaan 1.1.2016 tai sen jälkeen alkaneilta tilikausilta huojennus lasketaan alla olevan taulukon mukaisesti.

vero -	$\frac{(\text{liikevaihto} - 10000\text{€}) \times \text{vero}}{20\,000\text{€}}$
--------	---

Kuvio 8: Alarajahuojennuksen laskeminen 1.1.2016 jälkeen (Vero)

Arvonlisäveron alarajahuojennus voidaan hakea takautuvasti viimeistään kolmen vuoden kuluessa tilikauden päättymisestä, josta huojennusta haetaan. Alarajahuojennusta tulee itse hakea sähköisesti verotilillä olevalla tilikauden kausiveroilmoituksella. Mahdollinen palautus on veronalaista tuloa elinkeinonharjoittajalle. (Siikavuo 2016, 219.)

#### 4 Arvonlisäverollinen toiminta

Arvonlisäverolain mukaan Suomessa arvonlisävero suoritetaan ja maksetaan verottajalle eli valtiolle liiketoiminnan muodossa. Arvonlisäveroa maksetaan tavaroiden ja palveluiden myynnistä, maahantuonnista, yhteisöhankinnasta ja tavaran siirrosta vapaa-alueelta tai vapaavarastosta. Arvonlisäveroa maksetaan vain Suomessa tapahtuvasta tavaran tai palvelun myynnistä. Jos myynti ei arvonlisäverolain mukaan konkreettisesti tapahdu Suomessa, se katsotaan

olevan Suomen arvonlisäverotuksen ulkopuolelle kuuluvaa toimintaa. Arvonlisäverolaissa Suomeen kuuluu Suomen arvonlisäveroalue sekä Ahvenanmaa. (Murtomäki 2010, 10; Edilex 2014.)

#### 4.1 Tavaroiden ja palveluiden myynti

Arvonlisäverolaissa tavaralla tarkoitetaan aineellista irtaimistoa tai konkreettista esinettä sekä sähköä, kaasua, lämpöä, kylmyyttä ja energiahyödykkeitä. Palveluilla puolestaan arvonlisäverolaissa tarkoitetaan kaikkea, mitä voidaan myydä liiketoiminnan muodossa. Myös esimerkiksi erilaiset oikeuksien luovutukset vastiketta vastaan ja sitoumukset olla tekemättä jotain luetaan palvelujen myynniksi. Myynnin käsitteen olennaisin asia on vastikkeellinen luovutus, tavaroiden myynnillä tarkoitetaan tavaran omistusoikeuden vastikkeellista luovutusta ostajalle, kun taas palvelun myynti on palvelun suorittamista tai muunlaista luovuttamista vastiketta vastaan. Arvonlisäverollisia palveluja ovat esimerkiksi suunnittelu-, rakentamis-, kuljetus-, mainos-, ja atk-palvelut. Näihin kuuluvat myös taloudellinen, oikeudellinen ja tekninen konsultointi. (Murtomäki 2010, 11; Sirpoma & Tannila 2014, 80-81; Yrityksen verotietopaketti 2016, 116.)

Palveluiden myynneissä on arvonlisäverolaissa säädöksiä siitä, mihin maahan arvonlisävero maksetaan ulkomaankaupassa. Pääsääntönä on se, että jos myynti tapahtuu esimerkiksi Suomessa, on arvonlisävero maksettava Suomeen, ellei palvelun myynnissä sovelleta käänteistä arvonlisäverovelvollisuutta, jolloin verotus tulee suorittaa ostajan maahan. Liiketoiminnan muodossa harjoittavalle elinkeinoharjoittajalle ja kuluttajalle on erikseen myös säännöksiä siitä, miten ja mihin maahan arvonlisäverotus tulee suorittaa. Pääsäännön mukaan yrittäjälle tai elinkeinoharjoittajalle tapahtuva palvelun myynti verotetaan siihen maahan missä palvelun ostaja on. Jos palvelua myydään kuluttajalle eli yksityishenkilölle, verotus kohdistetaan siihen maahan missä myyjäliike sijaitsee. (Edilex 2014.)

Alla olevista kuvioista 9 näkee mihin maahan arvonlisäverotus tulee kohdistaa palveluiden myynnissä elinkeinoharjoittajalle. Myyntimaalla tarkoitetaan sitä maata, mihin arvonlisävero tulee suorittaa.

<b>PALVELU</b>	<b>MYYNTIMAA</b>
Yleissääntönä	Ostajan maa
Kiinteistöön kohdistuvien palveluiden myynti	Kiinteistön sijaintimaa
Henkilökuljetuspalvelut	Suoritusmaa
Kuljetusvälineen vuokraus	Kuljetusvälineen luovutusmaa

Pääsy viihde- ja vapaa-ajantilaisuuksiin, messuille ja näyttelyyn ja muuhun vastaavaan tilaisuuteen sekä pääsyyn välittömästi liittyvä palvelu 1.1.2011 alkaen	Maa, jossa tapahtuma järjestetään
Ravintola- ja ateriapalvelut	Suoritusmaa
Matkatoimistopalvelu	Myyjän maa

Kuvio 9: Elinkeinonharjoittajalle myydyn palvelun myyntimaa (Edilex)

Kuluttajalle myytävien palveluiden arvonlisäverotusmaissa on eroja, verrattuna palveluiden myyntiin elinkeinonharjoittajalle. Kuluttajalle myydyn palvelun myyntimaa määräytyy alla olevan kuvio 10 mukaisesti.

PALVELU	MYYNTIMAA
Yleissääntönä	Myyjän maa
Kiinteistöön kohdistuvien palveluiden myynti	Kiinteistön sijaintimaa
Henkilökuljetuspalvelut	Suoritusmaa
Tavarakuljetuksien yhteisökuljetus	Suoritusmaa Kuljetuksen lähtömaa
Lastaaminen, lastin käsittely, lastin purkaminen ja muut tavarakuljetukseen liittyvät palvelut	Suoritusmaa
Irtaimen esineen arvonmääritys ja irtaimen esineeseen kohdistuva työsuoritus	Suoritusmaa
Kuljetusvälineen vuokraus	Kuljetusvälineen luovutusmaa
Kuljetusvälineen pitkäaikainen vuokraus ajalla 1.1.2010 - 31.12.2012  Jos yleissäännön mukaan myyty EU:n ulkopuolella, mutta tosiasiallisesti kulutetaan Suomessa, verotetaan täällä. Jos yleissäännön mukaan myyty Suomessa, mutta tosiasiallisesti kulutetaan EU:n ulkopuolella, ei verota täällä.	Myyjän maa Poikkeukset Jos yleissäännön mukaan myyty EU:n ulkopuolella, mutta tosiasiallisesti kulutetaan Suomessa, verotetaan täällä. Jos yleissäännön mukaan myyty Suomessa, mutta tosiasiallisesti kulutetaan EU:n ulkopuolella, ei verota täällä.

Palvelut, jotka liittyvät viihde- ja vapaa-ajantilaisuuksiin, messuihin ja näyttelyihin ja muut vastaavat palvelut sekä niiden järjestämiseen 1.1.2011 alkaen	Maa, jossa toiminta tapahtuu
Ravintola- ja ateriapalvelut	Suoritusmaa
Erilaiset välityspalvelut	Välitetyn hyödykkeen myyntimaa
Immateriaalipalvelut Myynti, kun palvelunmyyjä ja ostaja EU:n alueella Myynti Euroopan Unionin ulkopuolelle	Myyjän maa Ostajan maa
Radio- ja televisiolähetyspalvelut, sähköiset palvelut sekä telepalvelut Myynti, kun myyjä ja ostaja EU:n alueella Myynti EU:n ulkopuolelle Myynti EU:n ulkopuolelta Suomeen	Myyjän maa Ostajan maa Ostajan maa

Kuvio 10: Kuluttajalle myydyin palvelun myyntimaa (Edilex)

Elinkeinonharjoittajien keskinäisiin palveluiden myynteihin sovelletaan käänteistä verovelvollisuutta, eli jos myyjä ei ole sijoittunut samaan EU-maahan kuin ostaja, ostajan velvollisuudeksi jää maksaa palvelusta oman maansa vero, myyjän sijasta. Tätä säännöstä sovelletaan esimerkiksi konsultointipalveluiden myynnissä. (Yrityksen verotietopaketti 2016, 117.)

#### 4.2 Yhteisöhankinta ja maahantuonti

EU-maiden sisäinen yhteisömyynti on verotonta myynnin lähtömaassa, mutta ostajan on tällöin suoritettava arvonlisävero vastikkeellisesta yhteisöhankinnasta tavaran määränpäämaassa. Jos tavaran kuljetus päättyy Suomessa, eli määränpäämaa on Suomi, tai jos ostaja on käyttänyt Suomessa annettua arvonlisäverotunnistetta, yhteisöhankinnan katsotaan tapahtuneen Suomessa. Yleisesti tavaran yhteisöhankinta muodostuu tilanteesta, jossa myyjä, ostaja tai joku muu kuljettaa heidän puolestaan tavaran EU-maasta toiseen. Yritys saa vähentää hankinnasta muodostuneen veron, ja hankinta tehdään vähennyskelpoista liiketoimintaa varten. (Sirpoma & Tannila 2014, 319-323.)

Maahantuonnissa tavarat ostetaan veroalueen ulkopuolelta Euroopan unionin veroalueen sisälle. Kun maahantuonti eli tavaran osto tapahtuu Suomessa, on tällöin arvonlisävero tavarasta maksettava Suomeen. Tulli huolehtii näissä tilanteissa arvonlisäveron kantamisesta ja arvonlisäverovelvollisella on oikeus verovähennykseen. (Murtomäki 2010, 143-147.)

#### 4.3 Tavarain tai palvelun omaan käyttöön ottaminen

Omaan käyttöön otetuista tavaroista tai palveluista on myös maksettava verokannan mukaista arvonlisäveroa, sillä se rinnastetaan perinteiseen tavarain ja palvelun myyntiin. Tavarain tai palvelun omaan käyttöön ottamisella tarkoitetaan sitä, että arvonlisäverovelvollinen ottaa tavarain tai palvelun omaan henkilökohtaiseen kulutukseen, eikä osaksi liiketoiminnan pyörittämistä. Tähän poikkeuksena on vähäinen oma käyttö, joka tarkoittaa sitä, että verovelvollinen on tiettyyn summaan asti vuodessa oikeutettu vähentämään arvonlisäveron osuuden tavaroista tai palveluista, vaikka tavara tai palvelu tulisi omaan henkilökohtaiseen käyttöön. Rajana vuonna 2012, oli 850 euroa vuodessa. Mikäli omaan käyttöön tulevien tavaroiden tai palveluiden summa ylittää sallitun rajan, joutuu arvonlisäveroa maksamaan vain ylimenevästä osuudesta. (Juanto & Saukko 2012, 56-63.)

Omaan käyttöön otettujen tavaroiden ja palveluiden verovelvollisuus syntyy siitä, kun tavarasta tai palvelusta on voinut tehdä ostovähennyksen, tai kun tavara/palvelu on valmistettu/suoritettu verollisen liiketoiminnan yhteydessä. Tavarain kohdalla esimerkkinä voi olla yrityksen valmistaman puhelimen omaan käyttöön otto, ja palvelun kohdalla, jos esimerkiksi kampaamon omistaja teettää kampaamon työntekijällä ja kampaamossa olevien välineiden avulla itselleen kampauksen. Kummassakin tapauksessa yrityksen on suoritettava omaan käyttöön otosta veroa. (Sirpoma & Tannila, 206-210.)

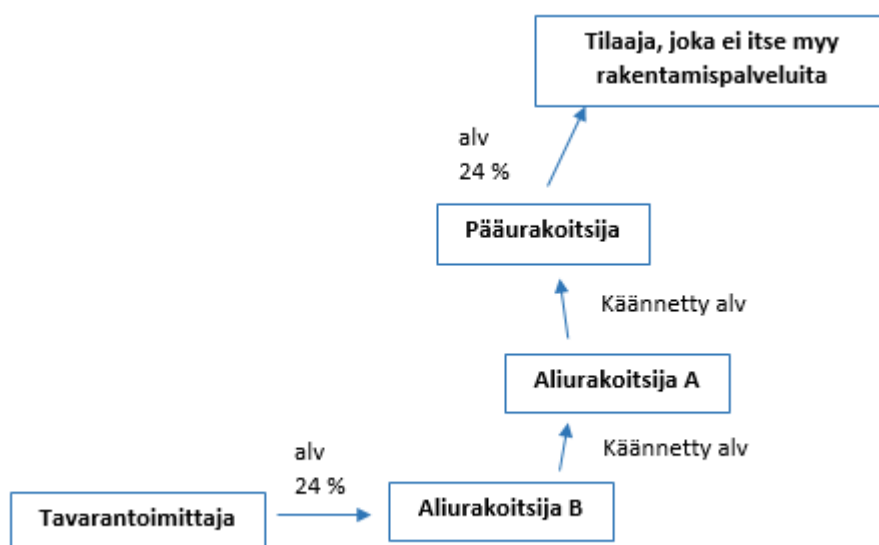
#### 4.4 Rakennuspalveluiden käänteinen arvonlisävero

Perinteisestä arvonlisäverovelvollisuudesta poiketen rakennusaloilla toimii käännetty arvonlisäverovelvollisuus. Perinteisessä arvonlisäverotuksessa verovelvollinen on myyjäliike, kun taas nimensä mukaisesti käännettyssä arvonlisäverovelvollisuudessa verovelvollinen on ostaja. Käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta käytetään myytävän rakentamispalvelun tai työvoiman vuokraukseen, kun ostaja on elinkeinonharjoittaja. Käännettyä arvonlisäverotusta ei siis käytetä silloin, jos rakennusalan tavaroita tai palveluita myydään yksityisille henkilöille. Rakennuspalveluiden käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta käytetään silloin, kun verovelvollisuus on alkanut 1.4.2011 tai sen jälkeen. Jos rakennuspalveluiden urakka on alkanut ennen 1.4.2011, näihin ei takautuvasti käytetä käänteistä verovelvollisuutta. (Rakennusteollisuus 2017; Yrityksen verotietopaketti 2016, 121.)

Käänteistä arvonlisäverotusta sovelletaan maapohja- ja perustustöissä, rakennusten rakentamisessa sekä purkutöissä, rakennusasennustöissä, kuten LVIS-asennukset ja eristystyöt ja rakennusten viimeistelytyössä, mihin lasketaan maalaukset ja lattian sekä seinien päällystystyöt. Käännetty arvonlisäverovelvollisuus ei koske esimerkiksi tuotantokoneiden asentamista

tai huoltoa, arkkitehtipalveluita, rakennussuunnittelua tai muuta teknistä suunnittelua, koe-  
porauksia tai mittauksia, rakennusjätteiden poistamista eikä kiinteistön huoltoa rakennustyö-  
maalla, kuten lumitöitä. (Rakennusteollisuus 2017.)

Alla havainnointikuva siitä, miten käännetty arvonlisäverovelvollisuus toimii rakennusalalla. Pääurakoitsija laskuttaa tilaajalta urakoinnin ja arvonlisäveron. Aliurakoitsija B laskuttaa aliurakoitsija A:lta työn ilman arvonlisäveroa, mutta ostaessaan tavarantoimittajalta materiaalit, suorittaa hän 24 % arvonlisäveron. (Siikavuo 2016, 228.)



Kuvio 11: Rakennuspalveluiden käännteinen arvonlisäverovelvollisuus (Siikavuo 2016, 228)

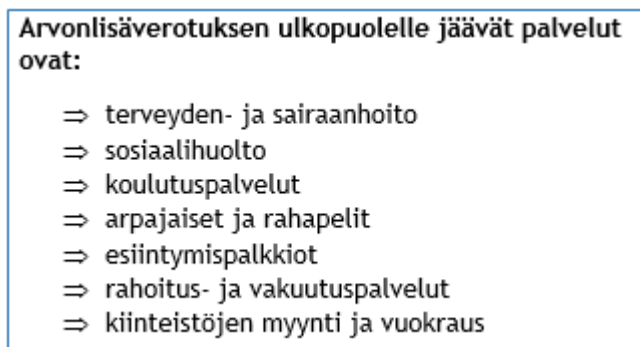
#### 4.5 Ulkomaalaiset elinkeinonharjoittajat

Ulkomaalaiset elinkeinonharjoittajat ovat arvonlisäverolaissa erikseen määritelty henkilöryhmä ja heidän kohdalla käytetään myös käännettä arvonlisäverovelvollisuutta. Arvonlisäverolaissa ulkomaalaiseksi elinkeinonharjoittajaksi on määritelty henkilö, kenellä ei ole kiinteää toimipaikkaa Suomessa vaan liiketoiminta pääsääntöisesti toimii ulkomailta eikä ulkomainen elinkeinonharjoittaja ole hakeutunut vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi Suomessa. Jos ulkomaalainen myy tavaroita tai palveluita kuluttajalle, ei käännettä arvonlisäverovelvollisuutta noudateta, sillä yksityishenkilö ei voi olla verovelvollinen. Tässä tapauksessa ulkomaisen on hakeuduttava arvonlisäverovelvolliseksi. (Myrsky & Svensk 2016, 319.)

### 5 Arvonlisäveroton toiminta

Arvonlisäverolaissa on määritelty ne tavarat ja palvelut, jotka eivät kuulu arvonlisäverollisten piiriin, eli joiden myynnistä ei tarvitse arvonlisäveroa maksaa. Arvonlisäverotonta liiketoimintaa ovat esimerkiksi vakuutuspalvelut, sairaanhoitopalvelut, sosiaalihuolto ja julkiset esiinty-

jät. Arvonlisäverotuksen ulkopuolelle jäävää toimintaa ovat myös kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myynti ja vuokraus, ellei kiinteistöä tai osaa siitä käytetä arvonlisäverollisessa toiminnassa. (Vero.)



Kuvio 12: Arvonlisäverotuksen ulkopuolelle jäävät palvelut

### 5.1 Terveyden- ja sairaanhoito sekä sosiaalihoito

Terveyden- ja sairaanhoito, niin julkisella kuin yksityisellä puolella on vapautettu arvonlisäverosta. Verovapaan terveyden- ja sairaanhoidon tulee olla yhtenäinen yhteiskunnan tuen piiriin kuuluvien hoitojen kanssa, täten esimerkiksi verottomuus ei koske kauneushoitoa, virkistätymispalveluita tai muuta vastaavaa toimintaa. Terveydenhuollon yhteydessä annetut hoitoon liittyvät tavarat ja palvelut ovat myös arvonlisäverottomia, esimerkiksi lääkkeet, sairaalaruoka ja hoitotarvikkeet. Arvonlisäverotonta terveydenhoitoa voi antaa vain terveydenhuollon ammattihenkilö, joka on saanut lain 23 §:n laillistetun ammattihenkilön nimikkeen. Myös laillistettuun ammattiin opiskelevan opiskelijan hoito on arvonlisäverotonta. (Murtomäki 2010, 15-17; Äärilä ym. 2015, 111.)

Sosiaalihoito on myös arvonlisäverotonta toimintaa, riippumatta siitä onko sosiaalihoito valtion, kunnan tai kuntayhtymän tarjoamaa. Sosiaalihoitoon kuuluu palvelut, jotka huolehtivat lasten ja nuorten huollosta, päiväkodit, vanhustenhuolto, kehitysvammaisten huolto, tukitoiminta sekä päihdehuolto. (Murtomäki 2010, 15-17.)

### 5.2 Koulutuspalvelut

Julkisin varoin rahoitettu koulutus on myös arvonlisäverotonta toimintaa. Koulutuspalveluilla tarkoitetaan yleissivistävää ja ammatillista koulutusta, korkeakouluopetusta sekä taiteen perusopetusta. Esimerkiksi yliopistot ja korkeakoulut, peruskoulu, ammatilliset oppilaitokset, aikuiskoulutuskeskukset, lukiot ja kansalaisopistot kuuluvat kaikki verottoman koulutuspalveluiden piiriin. Koulutus voi olla tutkintoon tähtäävää tai harrastustoimintaa. (Juanto & Saukko 2012, 97-98.)

### 5.3 Arpajaiset, rahapelit sekä esiintymiskorvaukset

Arpajaisten ja rahapelien järjestäminen ja ylläpitäminen on verotonta toimintaa. Tämä tarkoittaa sitä, että arpajaisten järjestäjä ei ole arvonlisäverovelvollinen arpojen myynnistä saaduista palkkioista. Arpajaisverolaki kattaa raha- ja tavara-arpajaiset, arvauskilpailut, bingon, veikkauksen pelit, vedonlyönnin sekä Toto-pelit. (Äärilä ym. 2015, 177.)

Esiintymiskorvaukset ovat myös vapautettu arvonlisäverosta. Esiintymiskorvauksia saavat muun muassa taiteilijat, kuten laulajat, soittajat, näyttelijät ja lausujat, urheilijat ja julkiset esiintyjät, esimerkiksi juontajat. Esiintyjän esiintymisen järjestäjälle tilaisuus on myös arvonlisäverotonta. Tilaisuuden järjestäjät voivat esimerkiksi olla ravintolat sekä radio- ja televisio-ohjelmien lähettäjät. (Äärilä ym. 2015, 174-176; Kallio ym. 2014, 297.)

### 5.4 Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

Myös rahoitus- ja vakuutuspalvelut ovat arvonlisäverottomia. Rahoituspalveluilla tarkoitetaan varainhankintaa, luotonantoa, maksuliikennettä, valuutanvaihtoa, arvopaperikauppaa sekä takaustoimintaa. Veroton rahoituspalvelu ei koske vain pankkeja ja muita rahoituslaitoksia, esimerkiksi yritysten maksujärjestelyt ovat myös verottomia. Tällä tarkoitetaan sitä, että jos ostajan maksu myöhästyy ja häneltä peritään viivästyskorkoa, korko on arvonlisäverolain mukaan verotonta. Tavarasta ja palvelusta kuitenkin joutuu maksamaan normaalisti arvonlisäveron. Vakuutuspalveluiksi lasketaan myynnin ja välityksen lisäksi vakuutushakemusten käsittelyä, vakuutuksen hoitoon liittyviä palveluita, eläkepalveluita, vakuutuskorvauksiin liittyviä toimia sekä vahingontarkastuspalveluita. (Murtomäki 2010, 17-18.)

### 5.5 Yhteisömyynti ja kolmikantakauppa

Tavaran myynti muihin Euroopan Unionin maihin on arvonlisäverotonta yhteisömyyntiä, mikä tarkoittaa sitä, että myyjäliike lähettää asiakkaalle verottoman laskun. Pääsääntönä ja edellytyksenä verottomuudelle on kuitenkin se, että ostaja on rekisteröitynyt arvonlisäverovelvolliseksi omassa kotimaassaan. Tämän lisäksi tavaran pitää siirtyä konkreettisesti toiseen Euroopan Unionin maahan. Tämä tarkoittaa sitä, että pelkkää laskua ei voi lähettää toiseen yhteisömaahan ja tavara jäisi Suomeen. Jos myyty tavara jää Suomeen, on siihen normaalisti lisätävä arvonlisävero. (Tomperi 2016, 58.)

Kolmikantakaupassa on kyseessä tilanne, jossa tavara myydään kaksi kertaa peräkkäin eri EU-maasta toiseen, mutta jolloin kuljetus tapahtuu suoraan ensimmäiseltä myyjältä toiselle ostajalle eli lopulliselle ostajalle. Jos esimerkiksi suomalainen yritys myy tavaran ensin Tanskaan, josta se sitten myydään Ruotsiin, mutta tavara ei mene ollenkaan Tanskan kautta, vaan se kuljetetaan suoraan Suomesta Ruotsiin, kyseessä on kolmikantakauppa. Jos tavara on koko ajan EU-alueella, ja kaupan kaikki kolme osapuolta ovat arvonlisäverovelvollisia, kumpikin



myynti on arvonlisäverotonta myyjien kotimaassa, ja myöskään keskimäinen ostaja ei ole verovelvollinen. Ainoastaan lopullinen ostaja suorittaa veron yhteisöhankeinnasta maahan, johon kuljetus päättyy. (Sirpoma & Tannila 279-280.)

## 5.6 Vienti

Vienti tarkoittaa tilannetta, jossa tuotteet myydään Euroopan Unionin veroalueen ulkopuolelle. Ulkomaantavarakaupassa vienti on arvonlisäverotonta, jos ostettu tavara kuljetetaan suoraan myyntimaasta Euroopan Unionin yhteisön ulkopuolelle. Edellytyksenä tälle on se, että tavarankuljetuksen on tehtävä tavarankuljettajan tai ulkopuolisen kuljetusliikkeen.

Vienneissä myyjän on ilmoitettava kirjanpidossaan selvitys siitä, onko tavara myyty Euroopan Unionin veroalueen ulkopuolelle, sillä vain näissä tilanteissa myyntiä voi käsitellä arvonlisäverottomana vientinä. Selvityksessä on yleensä tullista saadut leimaukset, mikä kertoo sen, että onko tavara viety yli Euroopan Unionin arvonlisävero yhteisön. Jos tavara kuljetetaan postitse, saman asian korvaa tullin ilmoitus ja postin antama kuitti. (Vero; Murtomäki 2010, 143-147.)

## 5.7 Kiinteistön myynti ja vuokraus

Kiinteistön myynnistä arvonlisäverolain 27.1 §:n mukaan arvonlisäveroa ei ole maksettava riippumatta siitä, mihin tarkoitukseen kiinteistöä myynnin jälkeen käytetään. Kiinteistö voi tulla asumistarkoitukseen tai liiketoiminnan harjoittamista varten, myynti on silti arvonlisäverotonta. Vaikka myytävä kiinteistö olisi ollut arvonlisäverovelvollisessa käytössä, sen myyminen on kuitenkin arvonlisäverotonta. Verovelvollisen kiinteistön myyjällä ei myöskään ole oikeutetta vähentää arvonlisäveroja muun muassa kiinteistönvälittäjälle maksetusta palkkiosta. (Myllymäki & Rabinä 2016, 528-529.)

## 5.8 Nollaverokanta

Nollaverokantainen myynti (eli myynnin verokanta on 0) on arvonlisäverotukseen kuuluvaa myyntiä, joka on kuitenkin säädetty tietyin ehdoin verottomaksi. Yritys, joka harjoittaa nollaverokantaista myyntiä, on oikeutettu saamaan palautuksena toimintaa varten tehtyjen hankintojen sisältämän arvonlisäveron. Jotta yrityksellä on oikeus arvonlisäveron vähennykseen, myyntihintojen tulee todella olla arvonlisäverottomia, eikä saa sisältää mitään piileviä arvonlisäveroja. Tämä oikeus ostovähennykseen erottaa nollaverokantaisen myynnin verottomasta myynnistä, joka on kokonaan arvonlisäverotuksen ulkopuolella. Nollaverokannan alaista myyntiä harjoittava yritys rekisteröityy arvonlisäverolliseksi samalla tavalla, kuin täysin verollista toimintaa harjoittava yritys. Nollaverokannan mukaisia myyntejä ovat esimerkiksi sanoma- ja aikakauslehtien painoksien myynnit yleishyödyllisille yhteisöille, vähintään 10 metrisen rungon omaavan vesialuksen myynti, vuokraus ja rahtaus, sekä kullankäsittely keskuspankille. Useasti myös myynnit kansainvälisessä tilanteessa sekä tavarankuljetus toiseen EU-maahan, kuin

myös EU:n ulkopuolelle, ovat nollaverokannan alaisia myyntejä. (Sirpoma & Tannila 2014, 85-86.)

## 6 Arvonlisäveron vähennysoikeus

Arvonlisäveron vähennysoikeuden merkityksenä ja tarkoituksena on estää arvonlisäveron kertaantuminen. Vaikka arvonlisäveroa maksetaan jokaisessa tavarun tai palvelun vaihdannan vaiheissa, kuluttajalle veroprosentti pysyy aina samana riippumatta siitä, kuinka monen vaiheen kautta tavara tai palvelu on kulkenut. Tähän päämäärään päädytään käyttäen vähennysjärjestelmää. Vähennysjärjestelmä toimii siten, että tavarun tai palvelun hinnasta poistetaan edellisen vaiheen maksama arvonlisäveron osuus. Arvonlisäveron vähennysoikeus koskee sellaisia tavaroita ja palveluita, joita arvonlisäverovelvolliset yritykset ostavat, mitkä liittyvät yrityksen omaan liiketoimintaan. Tällaisissa tapauksissa on oleellista se, että tavarun voi osoittaa suoranaisesti liittyvän osaksi yrityksen arkipäiväistä liiketoimintaa. Esimerkiksi yritykset voivat toimistotarvikkeista, koneista ja kalustoista, sähkö- ja puhelinlaskuista, lehti-ilmoituksista ja tilitoimistopalveluista vähentää arvonlisäveron. (Äärilä & Nyrhinen 2013, 191; Hirvonen & Nikula 2009, 79-80.)

Kaikista verollisina hankituista tavaroista tai palveluista ei voi vähentää arvonlisäveroa. Näitä poikkeuksia ovat henkilökunnan vapaa-ajan viettoon hankituista tiloista, työntekijöille järjestetyistä työmatkakuljetuksista, henkilökunnalle annetuista lahjoista (esimerkiksi joululahjat) tai edustuskuluista. Myös esimerkiksi henkilöauton hankintameno on vähennyskelvotonta, jos kulkuneuvoa käytetään muuhunkin toimintaan, kuin vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Jos auto hankitaan työntekijälle ikään kuin palkitsemis-tarkoituksessa työsuhdeautoksi, tällöin arvonlisäveroa ei saa arvonlisäverolain mukaan vähentää. (Tomperi 2010, 54; Leppiniemi & Kykkänen 2015, 72.)

### 6.1 Marginaaliverotus

Marginaaliverotusmenettelyä sovelletaan silloin, kun verovelvollinen toiminnanharjoittaja myy verottomana ostamiaan käytettyjä tavaroita verollisena. Yleensä veroton osto tehdään yksityishenkilöiltä, yhdistyksiltä, säätiöiltä, kuolinpesältä tai ei-verovelvollisilta konkurssipesiltä, jolloin ostohinnat eivät sisällä vähennettävää veroa. Osto voidaan myös tehdä toiselta elinkeinonharjoittajalta, joka ei ole verovelvollinen, eli jonka myynti on vapautettu verosta, esimerkiksi vähäisen toiminnan takia tai elinkeinonharjoittajalta, joka soveltaa toimintaansa marginaaliverotusta Suomessa tai muussa EU-maassa. Marginaaliverotusta soveltaessa käytetyn tavarun edelleen myyjä maksaa arvonlisäveron vain myyntikatteesta. Myyjän asiakkaalle antama lasku on kuitenkin vähennyskelvoton, joka tarkoittaa, ettei se sisällä vähennettävää

arvonlisäveroa. Käytetyllä tavaralla tarkoitetaan käytettyjä, vielä sellaisenaan tai kunnostuksen jälkeen käyttöön soveltuvia esineitä. Esimerkiksi antikvariaatit ja autoliikkeet myyvät käytettyä tavaraa. (Sirpoma & Tannila 2014, 353-356.)

Marginaaliveron määrä lasketaan joko tavarakohtaisella menettelyllä, tai yksinkertaistetulla menetelmällä. Tavarakohtainen menettely tarkoittaa sitä, että yksittäisestä tavarasta lasketaan sen oston ja myynnin erotus. Jos summa on positiivinen, lasketaan voittomarginaalista suoritettava vero kertoen se 0,24/1,24:lla. Mikäli summa menee negatiivisen puolelle, maksettavaa veroa ei tule, eikä negatiivista marginaalia voi hyödyntää. Yleensä yritykset käyttävät yksinkertaistettua menetelmää, jossa voittomarginaali lasketaan kuukausittain ostojen ja myyntien välisestä erotuksesta. Jos myynnit ovat suuremmat kuin ostot, maksetaan voittomarginaalista veroa sen verokannan mukaan, jota myyntiin sovelletaan. Summan ollessa negatiivinen, voi yksinkertaista menetelmää käytettäessä summan siirtää seuraavalle kuukaudelle siltä laskettavan voittomarginaalin vähennykseksi. Marginaaliverotusmenettely on vapaaehtoista, käytettyjen tavaroiden myyjät voivat noudattaa myös normaaleja arvonlisäverolain sääntöjä. (Sirpoma & Tannila 2014, 357-358.)

## 6.2 Osittainen arvonlisäveron vähennysoikeus

On tilanteita, joissa yrityksellä tai yrittäjällä on oikeus vain osittaiseen vähennysoikeuteen. Tätä käytetään silloin, kun hyödykettä tai palvelua käytetään vähennyskelpoiseen käyttöön, kuten tukemaan liiketoimintaa tai osana tätä sekä tämän lisäksi vähennyskelvottomaan käyttöön. Vähennys tehdään siltä osin, kuinka paljon hyödykettä käytetään arvonlisäverovähennys oikeutettuun toimintaan. Esimerkiksi, jos yrittäjä ostaa pakettiauton liiketoiminnan käyttöön mutta käyttää tätä myös yksityiseen käyttöön, tulee määrittää kummankin käytön osuus ja vähentää vain vähennyskelpoisen käytön arvonlisävero-osuus. Jako siis tehdään käyttötarkoituksen suhteessa. Mikäli yrittäjä ostaisi henkilöauton, tähän ei vähennysoikeus koskisi, sillä vain henkilöautojen arvonlisäverovähennys koskee takseja ja autokoulun käyttöön ostettuja autoja. (Äärilä ym. 2015, 283.)

Osittaista vähennysoikeutta soveltaessa verovelvollisen on tärkeää tavarankäytön hankintahetkellä pystyä arvioida, kuinka paljon tavaraa käytetään niin arvonlisäverollisessa toiminnassa, kuin myös arvonlisäverottomassa toiminnassa. Jakoperuste on syytä kirjoittaa ylös, sillä jakoperusteen selvitys jälkikäteen esimerkiksi verotarkastuksen yhteydessä saattaa olla hankalaa ja aikaa vievää. Tositekohtainen jako ei aina ole mahdollista, joten jakoperuste voi olla jokin kaavamaisesti laskettu jakoperuste, joka kuvaa mahdollisimman hyvin tavarankäytön tai muun hyödykkeen eri käyttötarkoituksia. Esimerkiksi vuokratun kiinteistön kustannusten kohdalla vuokralainen voi käyttää jakoperusteena tilan verottoman toiminnan ja verollisen toiminnan käytössä olevien neliömetrien käyttösuhdetta. (Sirpoma & Tannila 2014, 185.)

## 7 Arvonlisäveron kirjanpitokäsittely

Arvonlisävero on päätoimisesti kulutusvero, jossa yritys toimii valtion puolesta veronkantajana. Yritys perii tuotteen tai palvelun ostajalta myyntihinnan lisäksi arvonlisäveron ja sen jälkeen vähentää itse maksamansa arvonlisäveron arvonlisäverotilityksessään. Tapa, jolla arvonlisävero tulee vähentää tilityksessä, on suoraan arvonlisäverolaissa määritelty. Arvonlisäverolain mukaan yrityksen kirjanpito tulee esittää siten, että veron määrään vaikuttavat ostot ja myynnit tulee tulkita vaivatta. Yrityksen kirjanpidossa arvonlisävero tulee tilittää joka kuukausi. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 67.)

### 7.1 Arvonlisäveron kirjaaminen kirjanpidossa

Kirjausten, jotka vaikuttavat tilitettävän veron suuruuteen, tulee perustua asiamukaisiin tositteisiin, ja verovelvollisen toimijan tulee esittää ja muotoilla kirjanpitonsa niin, että siitä saadaan tarvittavat tiedot veron määräämiseen. Kirjanpidon tilejä suunniteltaessa tämä pitää myös ottaa huomioon. Eri verokantojen mukaisten myyntien kirjaukset tehdään omille tileilleen, kuten myös yhteisön ulkopuoliset viennit ja yhteisömyynnit. Omille tileilleen kirjataan myös eri verokantojen mukaiset ostot, yhteisöhankinnat, sekä yhteisön ulkopuoliset tuonnit. Menoja kirjatessa pitää ottaa huomioida, sisältyykö ostohintaan vähennettävää veroa. Esimerkiksi junaliput merkitään kirjanpidossa eri tilille kuin työntekijälle maksetut kilometrikorvaukset, koska kilometrikorvauksiin ei sisällytetä vähennettävää veroa, mutta junalippuihin sisältyy. Kirjauksia tehdään kahdella eri tavalla, joko nettokirjausmenetelmän mukaisesti, tai sitten bruttokirjausmenettelyä käyttäen. (Tomperi 2010, 54; Tomperi 2011, 61-63.)

Nettokirjausmenetelmässä jokaisesta liiketapahtumasta kirjataan erillinen veron määrä rahoitustapahtumana suoritettavan arvonlisäveron tilille, eli myynnin alv-velkatilille, tai vähennettävän arvonlisäveron tilille, ostojen alv-saamistilille. Veroton arvo kirjataan tulo-, meno tai oikaisutilille. Myynnin alv-velkatili ja ostojen alv-saamistilit päätetään aina kuukausittain alv-velkatilille, jolta kirjataan maksettavat verot aina viimeistään kohdekuukautta seuraavan toisen kuukauden 12. päivänä. Kun tilikausi on lopuillaan, jäljellä oleva tilitettävä tai takaisin saatava arvonlisävero kirjataan taseessa muihin velkoihin tai saamisiin. (Ihantola, Leppänen & Kuhanen 2016, 53.)

Bruttokirjausmenetelmässä taas kaikki ostot ja myynnit kirjataan tileilleen verollisina, jolloin veron osuus erotetaan tileiltä joko tapahtumakohtaisesti tai sitten kerralla koko kuukauden ajalta. Myyntien arvonlisäveron kirjaus suoritetaan tulonsiirtona arvonlisäverovelaksi, kun taas hankinnoista vähennettävä arvonlisävero kirjataan alv-saamiseksi.

Oikaisutilin on oltava erikseen jokaisessa taseen ja tuloslaskelman erässä, joissa kirjataan myyntien ja ostojen arvonlisäveroa. Oikaisutilien vastatilinä on suoraan tilitettävän arvonlisäveron tili tai suoritettavan ja vähennettävän veron tilit, joilta summat sitten siirretään tilitettävän veron tilille. (Tomperi 2011, 63; Ihantola ym. 2016, 53.)

Jos myynteihin sisältyy tilitettävää arvonlisäveroa, liikevaihto tulee ilmoittaa tuloslaskelmassa arvonlisäverottomana. Myös ostot ja varastomuutokset tulee esittää verottomina, mikäli ostoihin sisältyvän arvonlisäveron saa vähentää tilitettävästä arvonlisäverosta. Oikaisu- ja siirtoeriä, jotka johtuvat arvonlisäverosta, ei merkitä näkyville tuloslaskelmaan ja taseeseen. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 68.)

Esimerkki nettokirjausmenetelmästä:

Yritys ostaa tavarán ja saa ostosta laskun summalla 372,00 €. Tavarán arvonlisäveroton hinta on 300,00 € ja arvonlisäveron osuus on 72,00 €.

Veroton ostohinta	300,00 €
Arvonlisävero 24 %	72,00 €
Verollinen ostohinta	372,00 €

Yrityksen oma ostomeno on arvonlisäveroton ostohinta 300,00 €. Yritys kirjaa laskuun sisältyvän arvonlisäveron saamiseksi, sillä arvonlisäveroa ei ole tarkoitettu myyjäliikkeen lopulliseksi maksettavaksi.

Ostot 24%	Hankintojen alv- saamiset	Ostovelat
300,00 €	72,00 €	372,00 €

Omaa myyntiä varten yritys hinnoittelee tavarán maksamaan yhteensä 496,00 €, josta 96,00 € on arvonlisäveron osuus. Myyjäliike on määrittänyt omaksi myyntipalkkioksi 100,00 €.

Veroton ostohinta	300,00 €
Myyntipalkkio	100,00 €
Veroton myyntihinta	400,00 €
Alv 24%	96,00 €
Verollinen hinta	496,00 €

Kun yritys myy ostamansa tavarat kuluttajalle, sille syntyy myyntisaaminen 496,00 €. Yrityksen omaksi myyntituloksi kertyy 400,00 € ja valtiolle perimä arvonlisävero 96,00 € tulee merkitä velaksi.

Myyntisaamiset	Myynnit 24%	Myynnin alv-velka
496,00 €	400,00 €	96,00 €

Yritys on saanut asiakkaalta 96,00 € arvonlisäveroa myynnistä ja ostojen veroa eli vähennettävää veroa on kertynyt 72,00 €. Tilitettäväksi veron osuudeksi jää siis 24,00 €.

Myyntien vero	96,00 €
Ostojen vero	72,00 €
Tilitettävä vero	24,00 €

## 7.2 Arvonlisäveron kohdistaminen

Myyntien kohdistamisen pääsääntönä yleisesti on suoriteperiaate, jonka mukaan myynnin veron kohdistus on tehtävä sille kuukaudelle, jonka aikana tavaran toimitus on tapahtunut tai palvelu on suoritettu. Yritys voi soveltaa kohdistamisessaan myös laskutusperiaatetta, jolloin yritys voi tilikauden aikana tehdä myynnin kirjaukset sille kuukaudelle, jolloin se laskuttaa asiakasta myynnistään. Laskutusperiaatetta noudatettaessa, tilikauden päättyessä on kirjanpito korjattava arvonlisäverotuksen osalta suoriteperiaatteen mukaiseksi. Tässä tapauksessa tilikauden viimeisenä kohdekuukautena on siis ilmoitettava myös ne arvonlisäverot, joita ei ole vielä laskutettu, mutta jotka on jo toimitettu. Ennakkomaksujen kohdalla kohdistaminen tehdään sille kuukaudelle, jolloin ennakkomaksu on saatu, vero suoritetaan siis siltä kuukaudelta jolloin ennakkomaksu on saatu. Maksuperusteisesti veron voivat suorittaa ne ammattiharjoittajat, joilla on oikeus maksuperusteisen tilinpäätöksen laatimiseen. Jatkuvaluonteisen myynnin ollessa kyseessä, veron suoritus kohdistetaan suoritukseen liittyvän tilitysjakson viimeiselle kuukaudelle. Tavaran tai palvelun myyntiin liittyvien tukien ja avustusten osalta kohdistaminen tapahtuu silloin kun suoritus saadaan. Oikaisuerien kohdistamisessa noudatetaan hyvää kirjanpitoa, eli ne kohdistetaan sille kuukaudelle, jolle ne on kirjattava hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Verovelvollisuuden päättyessä oikaisu-erät on kohdistettava toiminnan päättymiskuukaudelle. (Sirpoma & Tannila 2014, 139-142.)

Ostovähennysten kohdistaminen toimii samalla tavalla kuin myyntien ajallinen kohdistaminen, eli suoriteperiaatteen mukaisesti, jolloin vähennyksen veron kohdistaminen tehdään sille kuukaudelle, jolloin ostaja on vastaanottanut tavaran tai palvelun. Ostaja saa tilikauden aikana kirjata ostot myös laskutusperiaatteen mukaisesti, mutta kuten myynnin ajallisessa kohdistamisessa, niin vähennysten verojen osaltakin tilikauden päättyessä kirjanpito tulee korjata suoriteperiaatteen mukaiseksi. (Sirpoma & Tannila 2014, 142.)

### 7.3 Laskun muoto ja sisältö

Lasku voidaan toimittaa joko paperisena tai sähköisessä muodossa, mikäli vastaanottaja suostuu sähköiseen laskuun. Joitakin laskuun merkittäviä tietoja on arvonlisäverolaissa veloitettu ilmoittamaan, poikkeuksia laskuissa voi olla liikealoittain tai eri maiden välillä. Mikäli laskusta puuttuu tarvittavat ja pakolliset tiedot, ostajan kannalta tämä merkitsee sitä, ettei hänellä ole vähennysoikeutta ennen kuin laskuun on tehty tarvittavat lisäykset ja korjaukset. Lasku voi koostua monista dokumenteista ja asiakirjoista, kunhan kaikki tarvittava tieto on luettavissa. Sisällöltään laskussa tulee ilmetä laskun antamispäivä, laskun numerointi ja myyjän arvonlisäverotunniste. Arvonlisäverotunniste Suomessa saadaan Y-tunnuksesta, lisäämällä tunnisteeseen FI-maakoodin ja poistamalla kahden viimeisen numeron välistä viivan. Laskussa tulee myös esittää selvästi myyjän ja ostajan nimi sekä osoite. (Kallio ym. 2014, 887-888.)

Laskussa arvonlisäverolain mukaan tulee olla:

- Laskun antamispäivä
- Laskun numerointi tai tunnistustieto
- Tavarain tai palvelun myyjän ja ostajan arvonlisäverotunniste
- Myyjän ja ostajan nimi sekä osoite
- Tavaroiden määrä ja laji sekä palvelujen laajuus ja laji
- Tavaroiden toimituspäivä, palvelujen suorituspäivä tai ennakkomaksun maksupäivä, mikä auttaa kohdistamaan arvonlisäveron
- Tavarain tai palvelun verokanta, veroton hinta, arvonlisäveron osuus, mahdolliset alennukset
- Merkintä myynnin verottomuudesta tai viittaus arvonlisäverolain taikka arvonlisäverodirektiivin kyseiseen säännökseen
- Ostajan verovelvollisuudesta merkintä, mikäli kyseessä on käännetty verovelvollisuus.
- Jos ostaja tekee laskun, tulee merkitä laskuun itselaskutus
- Tiedot uusista kuljetusvälineistä
- Merkinnät ”voittomarginaalijärjestelmä-käytetyt tavarat”, ”voittomarginaalijärjestelmä-taide-esineet” tai ”voittomarginaalijärjestelmä-keräily- ja antiikkiesineet”
- Merkintä ”voittomarginaalijärjestelmä-matkatoimistot”
- Merkintä laskuun, mikäli se koskee verollisen sijoituskullan myyntiä
- Muutoslaskussa viittaus aikaisempaan laskuun, jotta tiedetään mihin laskuun muutokset tehty

(Vero.)

Erityistapauksissa arvonlisäverolaissa on määritelty tilanteet, joissa voi käyttää kevennettyä laskumerkintävaatimuksia. Nämä tilanteet ovat muun muassa alle 400 euron laskut, vähittäis-kaupassa lähes kokonaan yksityishenkilölle kohdistuvasta myynneistä annettava lasku, ravintola, tai ateriapalveluiden laskut, silloin kun myynti ei kohdistu lähes kokonaan yksityishenkilöille. Myös pysäköintimittareiden tulostamat tositteet käyttävät kevennettyä laskutusvaatimusta.

Kevennetyssä laskussa on arvonlisäverolain mukaan oltava:

- Laskun antamispäivä
- Myyjäliikkeen nimi sekä yritystunnus
- Myytyjen tavaroiden ja palveluiden kappalemäärä sekä luonne
- Maksettavan veron määrä ja verokannat

(Tomperi 2016, 67.)

#### 7.4 Hyvityslaskujen arvonlisävero

Jos myyjäliike myy tavaroita ostajayritykselle, mutta ostaja päätyykin palauttamaan osan tavaroista, on myyjäliikkeen lähetettävä ostajalle hyvityslasku, mikä tarkoittaa myyjälle tulon vähennystä sekä samalla tietoenkin arvonlisävero-osuuden vähenemistä. Myyjän on siis huolehdittava siitä, että myynnin ja oston välisestä yhteydestä, että myyjäliike saa tilitettyä oikean arvonlisävero-osuuden. Myös tavarain tai palvelun ostajan on huomioitava hyvityslaskussa muuttunut arvonlisäveron prosenttiosuus, jotta mahdollinen vähennysoikeus tulee kirjattua oikealla vero-osuudella. (Tomperi 2016, 56; Vero.)

14.huhti	Myydään yritykselle tavaroita 6200 EUR (5000 EUR + 1200 EUR alv-osuus)
16.touko	Asiakas palauttaa osan tavaroista. Myyjäliike lähettää hyvityslaskun 1240 EUR (1000 EUR + 240 EUR alv-osuus)
12.kesä	Saadaan pankkitilille yrityksen suoritus 4960 EUR.

		Myyntisaamiset		Myynnit 24%		Alv-osuus 24%		Pankkitili	
14.huhti	Lasku	6200		5000		1200			
16.touko	Hyvityslasku		1240	1000		240			
12.kesä	Suoritus		4960					4960	

Kuvio 13: Hyvityslaskujen arvonlisävero (Tomperi 2016, 56)

Kun uudella laskulla muutetaan edellisen laskun sisältöä, esimerkiksi hyvityslasku tilanteessa on uudelle laskulla oltava suora viittaus edelliseen laskuun. Arvonlisäverolaissa ei ole säädetty miten viittaus tulee tehdä, kunhan se on yksiselitteinen ja helposti luettavissa. Kun viittaus on selkeä ei uudella laskulla tarvitse ilmoittaa uudelleen alkuperäisessä laskussa olevia pakollisia tietoja. (Kallio ym. 2014, 892.)



## 8 Veron ilmoittaminen ja maksaminen

Arvonlisäverojen ilmoittamisen ja maksamisen käytännöt muuttuivat osittain vuoden 2017 alussa. Aiemmin arvonlisävero ilmoitettiin kausiveroilmoituksella ja maksettiin verotilille. Tammikuussa 2017 säädökset muuttuivat, ja arvonlisävero, sekä muut oma-aloitteiset verot, kuten työnantajasuoritukset tulee ilmoittaa sähköisesti Verohallinnon Omavero-palvelussa. Myös arvonlisäveron maksu tapahtuu kyseisessä palvelussa. Ilmoituksen tekoon verkkolomakkeita tarjoavat myös esimerkiksi Opuscapita ja Kustannusosakeyhtiö Koivuniemi. Veron pystyy ilmoittamaan myös tiedonsiirtona, jolloin tiedonsiirrot lähetetään suoraan yrityksen käyttämästä taloushallinnon ohjelmasta tai tiedostot ladataan Ilmoitin-palveluun tai Tyvi-palveluntarjoajan palveluun. (Vero 2017.)

Yleisesti verokausi on kalenterikuukausi, jolloin arvonlisävero tulee ilmoittaa ja maksaa verokautta toisena seuraavan kuukauden 12. päivänä, esimerkiksi helmikuun arvonlisäveroilmoituksen pitää olla ilmoitettuna huhtikuun 12. päivänä. Silloin kun verokausi on neljänneskalenterivuosi, arvonlisävero on ilmoitettava ja maksettava viimeistään kalenterivuosineljänneksestä toisena kalenterikuukauden 12. päivänä, eli esimerkiksi ensimmäisen kauden verot on ilmoitettava ja maksettava viimeistään toukokuun 12.päivänä. Arvonlisäveron voi myös ilmoittaa ja maksaa kerran vuodessa, jolloin verokausi on yksi vuosi. Tällöin arvonlisävero tulee ilmoittaa ja maksaa seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä. Jos arvonlisäveroilmoituksen määräpäivä on pyhäpäivä tai viikonloppu, siirtyy veron jätön määräpäivä seuraavalle pankkipäivälle. (Vero 2017.)

Verohallinto perii myöhästyneistä veroilmoituksista myöhästymismaksua. Vuonna 2017 alkavan verokauden ensimmäisen veroilmoituksen myöhästymismaksut lasketaan seuraavasti; ilmoitukselle lasketaan 45 ensimmäisen myöhästymispäivän osalta kolmen euron päiväkohtainen maksu, yhteensä enintään 135 euroa. Jos ilmoituksen jättää yli 45 päivää myöhässä, peritään myöhästymismaksua 135 euron lisäksi kaksi prosenttia myöhässä ilmoitetun maksettavan veron määrästä, enintään 15 000 euroa verolajilta. Oikaisuilmoitukselle, eli korvaavalle ilmoitukselle, jolla korjataan aiemman veroilmoituksen virheitä, ei peritä myöhästymismaksua ensimmäisiltä 45 päivältä. Jos korvaavan ilmoituksen jättää yli 45 päivää myöhässä, silloin myöhästymismaksu on kaksi prosenttia maksettavan veron määrästä, silloinkin enintään 15 000 euroa verolajilta. (Vero 2017.)

Jos ilmoitusta arvonlisäverosta ei anneta määräpäivään mennessä, saa verovelvollinen muistutuksen veroviranomaisilta, missä on kehotus täyttämään verovelvollisuus. Mikäli ilmoitusta ei anneta huomautuksesta huolimatta, arvonlisäveron suuruus arvioidaan ja veroviranomaiset maksuunpanevat veron ulosottoteitse. Elinkeinonharjoittajalla on 60 päivää aikaa tehdä valitus Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta tämä ei kuitenkaan kumoa velvollisuutta tilittää kyseistä arvonlisäveroa. (Siikavuo 2016, 246.)

## 9 Arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröityminen

Arvonlisäverollisen liiketoiminnan aloittaessa on tehtävä ilmoitus Verohallinnolle. Ilmoitus tehdään esimerkiksi Verohallinnosta tai Patentti- ja rekisterihallituksesta saatavalla Y-lomakkeella, jossa samalla ilmoitaudutaan rekisteröidyksi työnantajaksi sekä ennakkoperintärekisteriin. Ilmoituksen tekeminen on mahdollista myös sähköisesti, sähköisillä tunnisteilla. Ilmoituksen arvonlisäverovelvollisuudesta Verohallinnolle voi tehdä siitä päivästä kun verollinen liiketoiminta alkaa tai siitä päivästä, kun yritys alkaa hankkimaan tavaroita tai palveluita arvonlisäverovelvollista liiketoimintaa varten. Verohallinto ilmoittaa kirjallisesti arvonlisäverovelvollisten rekisteriin merkitsemisestä tai merkitsemättä jättämisestä. (Yrityksen verotietopaketti 2016, 118.)

Yritys voidaan merkitä myös jälkikäteen takautuvasti verovelvolliseksi, esimerkiksi verotarkastuksen seurauksena. Yritys voi myös itse pyytää takautuvaa rekisteröintiä, esimerkiksi tilanteissa, joissa liiketoiminnan harjoittaja on arvioinut liikevaihtonsa jäävän alle 8 500 euron (nykyisin 10 000 euron), ja jättänyt rekisteröinti ilmoituksen tekemättä. Silloin kun 10 000 euron raja ylittyy, liiketoiminnan harjoittaja on velvollinen ilmoittautumaan arvonlisäverovelvolliseksi kyseessä olevan tilikauden alusta alkaen. Takautuva rekisteröinti kun on kyseessä, yritys yleensä joutuu maksamaan viivästyskorkoa myöhässä maksettaville veroille. (Sirpoma & Tannila, 26.)

### 9.1 Hakeutuminen vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi

Elinkeinonharjoittajalla on mahdollisuus hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi vaikka hän ei lain mukaan olisi arvonlisäverovelvollinen. Edellytyksenä verolliseksi hakeutumisessa on, että toimintaa harjoitetaan liiketoiminnan muodossa. Arvonlisäverovelvolliseksi voi hakeutua vähäistä liiketoimintaa harjoittava elinkeinonharjoittaja eli jos hänen liikevaihto on enintään 10 000 euroa tilikaudessa, yhteishyödyllinen yhteisö tai uskonnollinen yhdyskunta, sokea elinkeinonharjoittaja sekä vaikeasti vammainen henkilö, joka on menettänyt vähintään 70 % toimintakyvystään tai ulkomaalainen elinkeinonharjoittaja. (Edilex 2014.)

Arvonlisäverovelvolliseksi vapaaehtoisesti hakeutuvan yrityksen on täytettävä joko yrityksen perustamislomake tai muutosilmoituslomake. Lomakkeen perusteella Verovirasto arvioi, täyttääkö yrityksen liiketoiminta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen kriteerit.

Yleensä yritys hakeutuu vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäveron vähennysoikeuden vuoksi, joko yrityksen oman, tai asiakkaan ostovähennysoikeuden näkökulmasta. Arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröity yritys voi myös vaikuttaa luotettavammalta yhteistyökumppanilta, jolloin rekisteröityminen edesauttaa myös yrityksen liiketoimintaa. (Sirpoma & Tannila 2014, 27.)

Huoneistojen vuokraamisesta voi kiinteistön käyttöoikeuden haltija hakeutua myös arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin verovelvollisuus koskee vain hakemuksessa ilmoitettua kiinteistöä tai sen osaa. Huoneisto on yleensä pienin yksikkö, jota hakemus voi koskea. Vaikka elinkeinonharjoittaja olisi jo arvonlisäverovelvollinen, on jokaisesta kiinteistön käyttöoikeudenluovutuksesta hakeuduttava erikseen verovelvolliseksi. Hakeuduttuaan arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön vuokranantaja tilittää valtiolle arvonlisäveron saamastaan vastikkeesta. Varsinaisen vastikkeen lisäksi arvonlisäveroa maksetaan myös sähköstä, vedestä ja kaasusta. Tilittävä arvonlisävero perustuu yleiseen 24% arvonlisäverokantaan. Arvonlisävero tulee tilittää verottajalle kuukausittain, vaikka vastike maksettaisiin vuositasolla. Myös vuokralaisella on oikeus vähentää vuokrassa maksamansa arvonlisäveron osuuden omassa arvonlisäveroilmoituksessa verottajalle. Mikäli vuokranantaja ei ole hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, ei vuokralaisella ole arvonlisäveron vähennysoikeutta. (Yrityksen verotietopaketti 2016, 119; Myllymäki & Rabinä 2016, 533.)

Jos ulkomaalainen elinkeinonharjoittaja harjoittaa liiketoimintaansa Suomessa, mutta hänelle ei synny tänne kiinteää ja pysyvää toimipaikkaa eikä hän muuten ole lain mukaan velvollinen rekisteröitymään verovelvolliseksi, on hänellä mahdollisuus hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi. Kun ulkomaalainen on vapaaehtoisesti hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi Suomessa, ei enää mihinkään ulkomaan myyntiin käytetä käännettä arvonlisäverovelvollisuutta. Ulkomaisen elinkeinonharjoittajan edellytyksenä arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumiselle voi olla se, että hänen tulee nimetä itselleen Suomessa kiinteän toimipaikan omaava veroedustaja, jonka Verohallinto hyväksyy. Myös ulkomaisen yrityksen tulee nimetä veroedustaja, mikäli yrityksellä ei ole kiinteää toimipaikkaa Suomessa tai Euroopan Unionin yhteisön jäsenmaassa. Jos arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröityminen on pakollista ja lainmukaista, ei veroedustajaa tarvitse nimetä. (Arvonlisäverotus 2014, 101; Kauppakamari Tieto 2016.)

## 9.2 Arvonlisäverollisen toiminnan päättyminen

Kun arvonlisäverollinen liiketoiminta päättyy, on yrittäjän tehtävä siitä lopettamisilmoitus suoraan verohallinnolle, jotta he saavat yrityksen poistettua rekisteristä. Rekisteristä poistumisen jälkeen yrityksen liikeomaisuuden myynti on arvonlisäverotonta. Yrityksen on myös mahdollista myydä liikeomaisuus arvonlisäverollisena, mikä tarkoittaa sitä, että lopettamisilmoitus tulee toimittaa Verohallinnolle vasta sen jälkeen, kun liikeomaisuus on myyty. Näistä myynneistä yrityksen tulee toimittaa arvonlisäveroilmoitukset entiseen malliin. Yrittäjä saa Verohallinnolta kirjallisen ilmoituksen verovelvollisuuden päättymisestä. (Vero.)

Jos yrittäjä kuolee, muuttuu verovelvollisen nimi kuolinpesäksi. Jos verovelvollinentoiminta jatkuu tästä huolimatta, sen ei tarvitse tehdä mitään muutosilmoitusta Verohallinnolle. Täl-

löin verovelvollisuuden lopettaminen toimii saman lailla lopettamisilmoituksella. Jos kuolinpesä ei jatka verovelvollista liiketoimintaa, vaan myy kuolinhetkellä olleen omaisuuden, se ei ole erikseen verovelvollinen ja verovelvollisuus päättyy kuolinpäivään. Tästä aiheutuvat myynnin ja veroseuraamukset kohdistetaan yrittäjään. (Vero.)

Liiketoiminnan päättyessä konkurssiin, arvonnisäverovelvollisuus päättyy siihen hetkeen, kun Verohallinto on saanut tiedot yrityksen konkurssiin asettamisesta. Konkurssiin asettamisen jälkeen määräysvalta yrityksen liikeomaisuutta kohtaan siirtyy yrityksen tai elinkeinonharjoittajan pesänhoitajalle. Pesänhoitajan tehtävänä on myös hoitaa käytännön toimet suoraan Verohallinnolle. (Vero.)

## 10 Kiinteistöyhtiöiden arvonnisäverotus

Kiinteistö käsitteenä lasketaan arvonnisäverolaissa tavaraksi. Sillä tarkoitetaan tarkemmin maa-aluetta, rakennusta sekä pysyvää rakennelmaa tai edellä mainittujen tiettyä osaa. Rakennukseksi lasketaan esimerkiksi huoneisto, joka sijaitsee asunto-osakeyhtiössä tai kiinteistöosakeyhtiössä. Kiinteistö käsite kattaa myös rakennuksen toimintaa palvelevat laitteet, esimerkiksi hissit ja ilmastointijärjestelmät. (Räbinä & Myllymäki 2016, 527.)

Kiinteistöyhtiö on yleisnimitys asunto-osakeyhtiöille, kiinteistöosakeyhtiöille ja keskinäiselle osakeyhtiölle, eli eri yhtiömuodoille kiinteistöalalla. Yhtiömuodot eroavat toisistaan esimerkiksi kirjanpidon, yhtiöoikeuden, ja verotuksen suhteen. Asunto-osakeyhtiössä tarkoituksena on yhtiöjärjestyksen määräämänä omistaa ja hallita vähintään yhtä yhtiön kiinteistöä tai sen osaa. Yhtiöön kuuluvan huoneiston tai huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet pitää olla osakkeenomistajan hallinnassa ja omistuksessa. Asunto-osakeyhtiön päätavoitteena on asumisen järjestäminen osakkeenomistajille. Asunto-osakeyhtiö noudattaa asunto-osakeyhtiölakia. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on muu osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty hallita ja omistaa vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, joiden huoneistojen pinta-alasta alle puolet on osakkeenomistajien hallussa. Molempien yhtiömuotojen, sekä asunto-osakeyhtiöiden, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiölle vastiketta kulujen kattamiseksi. Yhtiöjärjestyksessä määrätään vastikkeiden perusteet. Molempien yhtiömuotojen osakkaat voivat vuokrata omistamiaan tiloja, jolloin vuokratuotot ovat heidän omia tulojaan. Myös yhtiö voi vuokrata hallussaan olevia huoneistoja, jolloin siitä saatava yhtiön tulo, pienentää osakkailta perittäviä vastikkeita. Suomen lain mukaan rekisteröity keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa myös asunto-osakeyhtiölakia, ellei asunto-osakeyhtiölaissa tai muussa laissa säädetä toisin, tai jos yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään ettei yhtiöön sovelleta kyseisiä lakeja, tai sovelletaan vain osittain asunto-osakeyhtiölakia. Tällaiseen yhtiöön, joka soveltaa vain osittain asunto-osakeyhtiölakia, sovelletaan osittain myös osakeyhtiölakia. Tavallisissa kiinteistöosakeyhtiöissä yhtiön osakkeet eivät oikeuta minkään tietyn tilan tai huoneiston omistukseen ja hallintaan, sillä osakkeilla

omistetaan vain suhteellinen osuus yhtiöstä. Kiinteistöosakeyhtiöissä tulot tulevat yhtiölle, ja yhtiö voi tuottaa voittoa, jolloin osakkailta on yleisesti oikeus mahdollisesti jaettaviin osinkoihin. Tavallisissa kiinteistöosakeyhtiöissä sovelletaan osakeyhtiölakia. (Minilex; Suulamo 2013, 13-15.)

#### 10.1 Yhtiöiden hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi

Arvonlisäverolliseksi vapaaehtoisesti hakeutumisen edellytyksiä ovat kiinteistön luovutuksen ja arvonlisäverollisen käytön jatkuvuus ja pysyvyys, kiinteistöä on käytettävä jatkuvasti verovähennykseen oikeuttavaan toimintaan, osakkaalla tulee olla täysimääräinen vähennysoikeus (säädos koskee asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä) ja hakeutumisketjun tulee olla katkeamaton, eli luovutuksensaajan tulee hakeutua verovelvolliseksi, eikä ketju saa missään vaiheessa katketa. Kiinteistön käyttö vähennykseen oikeutettavassa toiminnassa koskee kiinteistön käyttäjää, eli esimerkiksi vuokralaista. Vuokralaisen tulee harjoittaa arvonlisäverollista toimintaa kyseisessä kiinteistössä, eli jos kiinteistö on vain asuinkäytössä, ei hakeutumisedellytys yleisesti täyty. Arvonlisäverolliseksi voi hakeutua niin kiinteistöyhtiö tai sen osakas, kiinteistön omistaja, kuin kiinteistön vuokralainenkin. (Suulamo 2013, 23-25; Kallio ym. 2014, 212.)

Jos kiinteistöosakeyhtiö ei ole hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, heillä ei siis ole oikeutta vähentää hankintoihin sisältyvää arvonlisäveron osuutta vaan se jää kiinteistöosakeyhtiön maksettavaksi. Mikäli kiinteistöosakeyhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on heillä arvonlisäveron vähennysoikeus ja täten he voivat periä osakkailtaan pienempää vastiketta. (Kallio ym. 2014, 218-219.)

Ennen hakeutumista yhtiön kannattaa selvittää verovelvollisuuden taloudellinen kannattavuus kyseisen yhtiön kohdalla, jolloin tärkeää on laskea vähennyksien määrä verrattuna hakeutumisesta koituihin kustannuksiin. Asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä kannattavuutta arvioidaan yleisesti osakasnäkökulmasta, koska osakkaat maksavat vastikkeina kiinteistönkulut, kun taas tavallisissa kiinteistöosakeyhtiöissä kannattavuutta arvioidaan yhtiön näkökulmasta. Arvonlisäverohyödyn jakautumiseen osakkaiden kesken asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla vaikuttaa esimerkiksi yhtiöjärjestysmääräykset. (Suulamo 2013, 51.)

Kun halutaan selvittää vähennettävien verojen määrää, tuloslaskelmasta pystyy arvioimaan, paljonko kiinteistön hoitokuluihin sisältyy arvonlisäverollisia kuluja. Arvonlisäverollisista kuluista voidaan laskea arvonlisäveron osuus kaavalla: bruttokulut  $\times$  24/124. Varsinkin korjauskulujen suuruus voi vaihdella paljonkin, joten se kannattaa ottaa huomioon laskiessa. Myöskään esimerkiksi henkilöstökulut ja vakuutukset eivät sisällä vähennettävää arvonlisäveroa. Kun arvonlisäveron määrä on laskettu, siitä pystyy myös erotella mahdollisen arvonlisäveron

hyödyn hoitokulujen osalta, kertomalla se verollisten tilojen prosentuaalisella osuudella kai-  
kista vuokraa tai vastiketta vastaan luovutettavista tiloista. (Suulamo 2013, 52.)

## 10.2 Kirjanpito arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuneessa kiinteistöyhtiössä

Arvonlisäverolainsäädäntö edellyttää kirjaamaan suoritettavat ja vähennettävät arvonlisäve-  
rot kuukausittain, joten kirjaamistahti on nopeampaa kuin mitä kirjanpitolainsäädäntö edel-  
lyttäisi. Myös tilikartta tulee järjestää niin, että arvonlisäveron perusteet ovat kirjanpidosta  
vaivatta selvitettävissä. Suoritettava ja vähennettävä arvonlisävero voidaan kirjata joko net-  
tokirjausmenetelmää tai bruttokirjausmenetelmää käyttäen. Arvonlisävero pääasiassa suorete-  
taan siltä kuukaudelta jonka aikana tavara on toimitettu tai palvelu suoritettu, eli silloin käy-  
tetään suoriteperusteista ajallista kohdistusmenetelmää. (Suulamo 2013, 33-37.)

Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverollisuus asettaa kiinteistöyhtiöille sekä  
kiinteistön omistajille tiettyä edellytyksiä kirjanpidolle sekä laskentajärjestelmille. Arvonli-  
säverovelvolliseksi hakeutuvalla on oltava tarkka selvitys siitä, mitkä kiinteistöt tai sen osat  
ovat ilmoitettu arvonlisäverovelvollisiksi ja miten ostot kohdistuvat verollisen ja verottoman  
alueen kesken. Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset asunto-osakeyhtiöt, jotka ovat hakeutuneet  
arvonlisäverovelvollisiksi, käyttävät tuloslaskelmakaavana kiinteistökaavaa. Tuloslaskelmaan  
suositellaan kirjattavan suoritettava ja vähennettävä arvonlisävero bruttomääräisinä, omina  
erinään. Tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt laativat kululajikohtaisen tuloslaskelman liikekaavan  
muotoon. (Kallio ym. 2014, 221; Suulamo 2014, 93-95.)

## 10.3 Vastikerahoituslaskelmat arvonlisäverollisessa yhtiössä

Osakkeen omistajien tulee maksaa asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä osakeyhtiöissä yhtiö-  
vastikkeita, kattaakseen kiinteistön kuluja. Arvonlisäverovelvollisten tilojen osalta vastikkeet  
ovat arvonlisäverollisia. Yhtiöjärjestys määrää perusteet, joilla yhtiövastiketta maksetaan, ja  
kuinka vähennettävistä arvonlisäveroista tuleva hyöty jaetaan osakkaiden kesken. Osakstilo-  
jen osalta hyöty voi tulla kaikkien osakkaiden hyväksi, jolloin puhutaan hyöty yhtiölle-mal-  
lista, tai ainoastaan verovelvollisten osakkaiden hyväksi, jota kutsutaan hyöty osakkaille-mal-  
liksi. Jos yhtiö vuokraa tiloja, hyöty jakautuu kaikkien osakkaiden kesken. Yhtiöjärjestyksessä  
määritellyssä vastikepykälässä vastikkeen perusteena voi olla esimerkiksi pinta-ala tai jyvi-  
tetty pinta-ala, jolloin jos kiinteistöstä osa on vuokrattu liiketila, niin sen vastike on suurempi  
kuin samankokoisen asuinhuoneiston. (Suulamo 2013, 65-70.)

Vastikkeet jakautuvat normaalisti hoito- ja pääomavastikkeisiin. Hoitovastiketta käytetään  
kiinteistön juoksevien kulujen sekä hoitokulujen kattamiseen, esimerkiksi kiinteistöjen vuosi-  
korjauksista syntyvät kustannukset. Pääomavastikkeilla puolestaan katetaan lainaan liittyviä

eriä, esimerkiksi korkoja mutta näiden lisäksi myös taloudellisesti ja teknisesti laajat peruskorjaukset katetaan myös pääomavastikkeella. (Furuhjelm, Kempainen & Pujals 2011, 11.) Hoitovastikkeen vastikeperusteena yleensä pidetään huoneiston pinta-alaa, ja pääomavastikkeen perusteena on osakkeiden lukumäärä. (Suulamo 2013, 65-70.)

### 10.3.1 Hyöty osakkaalle

Hyöty osakkaalle-yhtiöjärjestysmallia käytetään yleisesti arvonlisäverollisissa asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jolloin vähennyshyöty kanavoituu osakastilojen osalta verollisille osakkaille. Mallissa osakkaat maksavat arvonlisäverovastiketta, jonka arvonlisäverot he voivat vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään. (Suulamo 2013, 68.)

Hyöty osakkaille-yhtiöjärjestysmallissa verolliset ja verottomat osakkaat maksavat bruttomääräisesti samansuuruisia hoitovastikkeita per vastikeyksikkö, mutta verollisen osakkaan vastike sisältää arvonlisäveron, jonka he voivat vähentää verotilityksessään. Näin se ei muodostu verolliselle osakkaalle kustannukseksi. Jos yhtiö vuokraa arvonlisäverollisena tilojaan, vähennettävä arvonlisävero supistaa hoitovastikkeella katettavaa määrää, ja näin ollen kaikkien hoitovastikkeita. Osakastilojen kohdalla vähennettävä arvonlisävero pienentää arvonlisäverovastiketta. Yhtiön vuokraamien tilojen osalta suoritettavan ja vähennettävä veron kohdistus tehdään hoitovastikkeelle, jolloin suoritettava vero maksetaan hoitovastikkeella, eli bruttovuokratuloilla, kun taas vähennettävä vero pienentää hoitovastikkeella katettavaa määrää. (Suulamo 2013, 71.)

Hyöty osakkaalle-mallissa hoitovastikkeet määräytyvät verottomille sekä verollisille huoneistojen osakkaille seuraavasti

Hoitovastike	
-	Brutto hoitokulut (sis. Alv.)
+	Yhtiön hallitsemien huoneistojen osalta vähennettävä alv
+	Brutto vuokratuotot yhtiön huoneistoista (sis. Alv.)
-	Myynnin alv edellä mainituista vuokratuotoista
+	Muut tuotot
+/-	Talousarviossa huomioitava edellisten kausien yli- tai alijäämä
=	Hoitovastikkeella katettava määrä

Kuvio 14: Hyöty osakkaalle -mallin hoitovastike (Suulamo 2014, 71)

Hyöty osakkaalle -yhtiömallin mukaisesti pääomavastike määritellään saman kaavan mukaisesti kuin hoitovastike. Erotuksena pääomavastikemallia määrittäessä ei kuitenkaan tarvitse

huomioida vähennettävää arvonlisäveron määrää, sillä pääomavastikkeella katetaan ainoastaan arvonlisäverottomia eriä, kuten lainan korkoja ja lyhennyksiä. (Suulamo 2013, 72.)

Yhtiön ollessa hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiöjärjestyksessä määrätään myös mahdollisista arvonlisäverovastikkeista. Yhtiöjärjestys määrää, mihin arvonlisäverovastike perustuu ja mihin se käytetään. Yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi määrittää, että niillä katetaan arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta tulleet kustannukset, kuten tilitettävän veron ja niiden laskentakustannukset, joita voi muodostua esimerkiksi isännöitsijätoimistojen arvonlisäveroon liittyvästä lisäveloituksesta. Arvioihin perustuva arvonlisäverovastikkeen määrä tarkistetaan aina vuosittain. Vastikkeen määrään jälkilaskennan jälkeen voi muodostua yli- tai alijäämää, mikä otetaan huomioon uutta arvonlisäverovastiketta määritettäessä. Arvonlisäverovastikkeen käyttöön ottaminen yhtiössä kuitenkin edellyttää yhtiöjärjestysmuutos-enemmistön suostumuksen sekä jokaisen verolliseksi haettavan kiinteistön tai huoneiston osakkeiden omistajan suostumuksen. (Suulamo 2013, 65-70; Furuholm, Kempainen & Pujals 2011, 17-18.)

Hyöty-osakkaille mallissa arvonlisäverovastike määritellään verollisille osakkaille alla olevan mukaisesti

<b>Arvonlisäverovastike</b>
- Osakashuoneistojen tuotoista (hoitovastike) suoritettava alv
+ Osakashuoneistoihin kohdistuvien kulujen vähennettävä alv
+/- Talousarvioissa huomioitava edellisten tilikausien yli- tai alijäämä
= Erotus (-) x 1,24 %
= Arvonlisäverovastikkeella katettava määrä

Kuvio 15: Hyöty osakkaalle -mallin arvonlisäverovastike (Suulamo 2014, 72)

Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa, että yhtiössä perittävien vastikkeiden riittävydestä ja käytöstä on laadittava rahoituslaskelma yhtiön toimintakertomukseen, mikäli vastiketta peritään eri tarkoituksiin eri tavalla. Vastikerahoituslaskelma on vastiketuloista ja vastikkeilla katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, johon sisällytetään myös tilikauden luvut sekä edellisen tilikauden vastikeylijäämä tai alijäämä. Laskelmien laatimisen tarkoitus on varmistaa, että vastikkeilla katetaan niitä menoja, joihin vastikkeita voi käyttää, ja sitä kautta varmistetaan osakkaiden tasavertainen kohtelu. Vastikerahoituslaskelma tulee laatia kaikissa keskinäisissä yhtiöissä, joissa on useampi osakas ja joissa peritään useampaa vastiketta eri tarkoituksiin. Jos osakkailta peritään vain yhtä vastiketta, ei laskelmaa vaadita, mutta se on suositeltavaa. (Suulamo 2013, 67-69; Suulamo 2014, 53.)



Hyöty osakkaalle-mallin hoitovastikerahoituslaskelma ja hoitovastikkeeseen liitettävä alv-hoitorahoituslaskelma arvonlisäverolliseksi hakeutuneessa asunto-osakeyhtiössä tai kiinteistöosaakeyhtiössä voidaan esittää seuraavasti

Hoitorahoituslaskelma	Alv-rahoituslaskelma
+ Hoitotuotot (sis. Alv.)	+ Alv-vastike, hoito (sis. Alv.)
- Hoitokulut (sis. Alv.)	- Suoritettava alv. (osakastilat)
= Tilikauden vastikejäämä	+ Vähennettävä alv. (osakastilat)
+/- Ed. tilikauden vastikejäämä	= Tilikauden vastikejäämä
= Kokonaisjäämä	+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä
	= Kokonaisjäämä

Kuvio 16: Hyöty osakkaalle -mallin rahoituslaskelmat (Suulamo 2014, 60)

Hyöty osakkaalle -mallin mukaisesti pääomarahoituslaskelma sekä siihen liitettävä alv-pääomarahoituslaskelma noudattaa hoitovastikelaskemien kaavoja. Pääomavastikelaskelmiin ei kuitenkaan lasketa mukaan arvonlisäverojen vähennystä, sillä pääomavastikkeilla ei kateta muita kuin lainan korkoja sekä lyhennyksiä, ja nämä erät ovat arvonlisäverottomia. (Suulamo 2013, 90.)

Pääomarahoituslaskelman sekä alv-pääomarahoituslaskelman kaava voidaan esittää seuraavasti

Pääomarahoituslaskelma	Alv-pääomarahoituslaskelma
+ Pääomavastiketuetot (sis. Alv.)	+ Alv-vastike, pääoma (sis. Alv.)
+ Lainaosuudet	- Suoritettava alv.
- Korkokulut	+ Vähennettävä alv.
- Lainanlyhennykset	= Tilikauden vastikejäämä
- Muut kulut (sis. Alv.)	+/- Ed. tk:n kokonaisjäämä
= Tilikauden vastikejäämä	= Kokonaisjäämä
+/- Ed. tk:n vastikejäämä	
= Kokonaisjäämä (+/-)	

Kuvio 17: Hyöty osakkaalle -mallin pääomarahoituslaskelma sekä alv-pääomarahoituslaskelma (Suulamo 2014, 60)

### 10.3.2 Hyöty yhtiölle

Hyöty yhtiölle -yhtiöjärjestysmallissa yhtiön kaikki tekemät hoitokuluihin liittyvät verovähennykset otetaan huomioon jo hoitovastiketta laskiessa. Hoitovastike hyöty yhtiölle -mallin mukaan määritellään sekä arvonlisäverollisten sekä arvonlisäverottomien huoneistojen osakkaille alla kuvatun taulukon tavalla. (Suulamo 2013, 79.)

Hoitovastike	
-	Brutto hoitokulut (sis. Alv.)
+	Yhtiön hallitsemien huoneistojen osalta vähennettävä alv
+	Osakastilojen osalta vähennettävä alv
+	Brutto vuokratuotot yhtiön huoneistoista (sis. Alv.)
-	Myynnin alv edellä mainituista vuokratuotoista
+	Muut tuotot
+/-	Talousarviossa huomioitava edellisten kausien yli- tai alijäämä
=	Hoitovastikkeella katettava määrä

Kuvio 18: Hyöty yhtiölle -mallin hoitovastike (Suulamo 2013, 79)

Hoitovastikkeella katettava määrä hyöty yhtiölle -mallia käyttäen kuluista peritään hoitovastikkeina kaikilta osakkailta säännösten mukaisesti, huomioiden tilikauden pituus sekä mahdolliset huoneistokohtaiset jyvitykset. Arvonlisäverollisten huoneistojen ja tilojen omistajilta perittävä hoitovastikkeen määrä muodostaa hyöty yhtiö -mallissa arvonlisäveron perusteen ja siihen lisätään veron määrä arvonlisäverovastikkeen muodossa. (Kallio ym. 2011, 256.)

Hyöty yhtiölle -mallin mukaisesti arvonlisäverovastike lasketaan kertomalla hoitovastikkeen määrä yleisellä verokannalla eli hoitovastike x 24% = arvonlisäverovastike. Yhtiöissä, joissa on käytössä hyöty yhtiölle -malli arvonlisäverovastike vastaa määrältään osakashallinnassa olevien huoneistojen ja tilojen tuotoista tilitettävää arvonlisäveron määrää, eikä näin ollen vastikkeiden osalta synny tilikausittain yli- tai alijäämää. (Kallio ym. 2011, 256.)

Hyöty yhtiölle -yhtiöjärjestysmallin mukaisesti edellä mainitut hoitovastikelaskelma sekä arvonlisäverorahoituslaskelma lasketaan alla kuvatun taulukon mukaisesti.

Hoitorahoituslaskelma	Alv-rahoituslaskelma
+ Hoitotuotot (sis. Alv.)	+ Alv-vastikkeet (sis. Alv.)
- Yhtiön hallitsemien tilojen tuottojen alv.	- Osakastilojen tuottojen alv.
- Hoitokulut (sis. Alv.)	= Tilikauden vastikejäämä
+ Kuluista vähennetty alv (osakas- ja yhtiön tilat)	+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä
= Tilikauden vastikejäämä	= Kokonaisjäämä
+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä	
= Kokonaisjäämä	

Kuvio 19: Hyöty yhtiölle -mallin rahoituslaskelmat (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2011, 261-262)

## 11 Arvonlisävero-oppaan suunnittelu ja toteutus

Toiminnallinen opinnäytetyö on usein kaksiosainen kokonaisuus, mikä sisältää toiminnallisen osuuden, joka voi olla esimerkiksi opas, kirja tai näyttely sekä kirjallisen opinnäytetyöraportin, missä on kerrottu teoriaa opinnäytetyön aiheesta. Yleensä juuri teoriapohjaisen raportin pohjalta toteutetaan toiminnallisen opinnäytetyön toinen kokonaisuus. (Virtuaali ammattikorkeakoulu.)

Arvonlisävero-opas on tehty ja suunniteltu Vantaan kaupungin talouspalvelukeskuksen konsernilaskennan käyttöön. Koottua arvonlisävero-opasta on tarkoituksena käyttää perehdytysoppaana, esimerkiksi osana uusien työntekijöiden perehdyttämisessä sekä mahdollisten työkiertojen ja sijaisuuksien tukena. Aiheena arvonlisävero on Vantaan kaupungin talouspalvelukeskukselle keskeinen ja siksi saimme kyseisen aiheen opinnäytetyölle sekä täten myös meidän suunnittelemaalle sekä kokoamalle oppaalle. Oppaan aihealueita käytiin yhdessä läpi toimeksiantajan kanssa, jotta lopputulos olisi mahdollisimman onnistunut sekä toiveita vastaava.

Oppaassa on keskeistä teoriaa, alkaen siitä mitä arvonlisävero käytännössä tarkoittaa. Sisällytimme oppaaseen myös erilaisia poikkeustilanteita. Oppaan suunnittelussa sekä opinnäytetyön teoriaosuuden kanssa mietimme mitkä ovat arvonlisäverotuksessa keskeisimmät osa-alueet ja miten saisimme oppaan pidettyä mahdollisimman yleisellä tasolla, sillä arvonlisäverolaki ja säädökset muuttuvat vuosittain. Silti oppaaseen oli saatava joitain poikkeustilanteita, joten oli haastavaa päättää, mitä poikkeustilanteita kerromme oppaassa, ja mitä jätämme pois, sillä ymmärrettävästi kaikkia mahdollisia asioita arvonlisäveron käyttäytymisestä emme voineet esitellä, sillä aiheena arvonlisäverotus on todella laaja. Tämä oli yksi merkittävimmistä pohdinnoista koko opinnäytetyöprosessin aikana. Yritimme rajata aihetta mahdollisimman hyvin ja saada lopputuotoksena aikaan tiivis, mutta hyödyllinen opas toimeksiantajan käyttöön.

Oppaan keskeiset sisällöt ovat:

- Arvonlisävero yleisesti
- Arvonlisäverovelvollisuus
- Arvonlisäverollinen toiminta
- Arvonlisäveroton toiminta
- Vähennysoikeus
- Arvonlisäveron kirjanpitokäsittely
- Arvonlisäveron ilmoittaminen ja maksaminen
- Arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröityminen
- Kiinteistöyhtiöiden arvonlisäverotus

Käytimme opinnäytetyössämme luotettavia sekä kattavia lähteitä kirjallisuudesta sekä sähköisiä lähteitä, joiden pohjalta kokosimme opinnäytetyömme. Näin ollen opinnäytetyö oppaineen on mielestämme hyvä kokonaisuus arvonlisäverosta, mutta tietenkin vain “pintaraapaisuna”, sillä aiheena arvonlisävero poikkeuksineen on niin laaja.

Oppaan käytettävyyttä on etukäteen vaikea arvioida, koska emme vielä tiedä, kuinka opas käytännössä toimii, sillä se ei ole vielä ehtinyt talouspalvelukeskuksen käyttöön. Varmasti tulevaisuus näyttää, kuinka paljon hyötyä oppaasta lopulta on päivittäisissä työtehtävissä. Saamamme alustavat kommentit oppaasta kuitenkin ovat rohkaisevia sen suhteen, että opas olisi hyödyllinen. Oppaan käytettävyyttä rajaa myös arvonlisäverotuksen jatkuvat uudistukset poikkeuksineen. Tästä olimmekin tietoisia koko opinnäytetyöprosessin aikana, mikä vaikeutti osaltaan sitä, että emme voineet oppaaseen koota kaikkia erikoistilanteita ja poikkeuksia, jotta opas pysyisi mahdollisimman kauan ajan tasalla.

## 12 Pohdinta

Opinnäytetyöprosessi aloitettiin kevättalvella 2017 toimeksiantajan tapaamisella sekä opinnäytetyön aiheen rajaamisella. Aiheena arvonlisävero ei ollut kovin tuttu, joten prosessi aloitettiin tutustumalla teoriaan ja lukemalla kirjallisuutta arvonlisäverotuksesta. Koko opinnäytetyöprosessin ajan kokosimme Mind Map- taulukkoa, jotta kokonaiskuva arvonlisäveron teoriasta tulisi tutummaksi. Tärkeä oli myös saada näkemys siitä, miten arvonlisäveron käsitteet sitoutuvat toisiinsa. Tämä oli hyvä apuväline teorian sekä oppaan havainnoinnin sekä sisällön kanssa. Alustavan sisällysluettelon tekeminen prosessin alussa helpotti myös, sillä tämän jälkeen teoriaa oli helpompi alkaa kirjoittamaan.

Lähdimme kokoamaan opinnäytetyötä teorian pohjalta, eli ensiksi aloitimme kirjoittamaan raporttiin teoriaa, joka auttoi myös hahmoittamaan aihetta paremmin. Kun teoriapohja raportissa alkoi olla valmiina, aloitimme oppaan työstämisen. Tämä oli välttämätöntä oppaan kannalta, sillä teoriaa kirjoittaessa, saimme selvyyttä paremmin siihen, mitä aihealueita oppaaseen on kannattavaa sisällyttää. Arvonlisävero-oppaan suunnittelu ja laadinta sujuikin jouhevasti teoriaosuuden pohjalta. Opinnäytetyön teoriaosuus on hyvin teoreettinen, mutta opas on toteutettu yksinkertaisin esimerkein ja hyvin tiivistetysti, mikä olikin yksi toimeksiantajan toiveista. Opas pohjautuu kuitenkin vahvasti teoriaan, ja opas onkin tiivistetty ja yksinkertaistettu versio raportista. Opas on kuvitettu havainnollistavin taulukoin sekä kuvioin, sillä oppaan ulkomuoto on tärkeää olla helposti luettava ja selkeä.

Parityöhön päädyttiin aikaisempien yhteistyökokemusten perusteella sekä molempia kiinnosti uusi ja lähes tuntematon aihe. Aiheena arvonlisävero on niin laaja, joten tiesimme heti alkuvaiheissa, että kummallekin riittää töitä. Yhteistyö toimi opinnäytetyö-prosessin aikana odo-

tetusti todella moitteettomasti ja molemmat opiskelijat osallistuivat kirjoittamiseen ja suunnitteluun kiitettävällä työpanoksella. Yhteydenpito koko kevään aikana onnistui hyvin ja pyrimmekin näkemään mahdollisimman paljon, jotta opinnäytetyö tuntui yhteiseltä projektilta. Vahvuutena parityössä oli myös se, että aikataulussa pysyminen oli helpompaa ja koko ajan oli joku, jolta saada tukea ja apua. Pystyimme antamaan myös toisillemme palautetta, mikä ehdottomasti oli hyväksi lopputuloksen kannalta.

Aikataulussa pysymisessä yhtenä merkittävimpana tekijänä oli yhteiset tapaamiset koululla opinnäytetyöryhmän kesken. Varsinkin opinnäytetyöprosessin alussa näillä yhteisillä tapaamisilla oli suuri merkitys, jotta saimme aloitettua opinnäytetyön kirjoittamisen projektisuunnitelman kirjoittamisen jälkeen. Tilannekatsauksissa tuli paljon hyviä kommentteja ja kehitysehdotuksia opinnäytetyölle, jotta lopputulos olisi mahdollisimman hyvä.

Yhteydenpito opinnäytetyön toimeksiantajan kanssa alkutapaamisen jälkeen hoidettiin sähköpostitse. Lähetimme opinnäytetyön arvioitavaksi toimeksiantajalle kertaalleen noin puolessa välissä koko opinnäytetyöprosessia ja tämän kautta saatiin kehitysehdotuksia ja opinnäytetyötä oikeaan suuntaan.

Haasteina opinnäytetyön alussa oli se, että aihe ei ollut entuudestaan kovin tuttu ja oli paljon erilaisia arvonlisäverotuksen käsitteitä, joiden merkitystä ei ollut tuttu. Alussa myös tuntui, että emme saaneet kasaan tarpeeksi lähteitä aiheesta, mutta mitä pidemmälle kirjoittaminen ja kevät meni, huomasimme, että yleisesti arvonlisäverotuksesta löytyy paljon kirjallisuutta. Kiinteistöyhtiöiden arvonlisäverotus oli ainut aihealue, josta oli vähemmän lähteitä tarjolla. Lähdekriittisyys kuitenkin piti säilyttää koko ajan, sillä arvonlisäverolakiin tulee jatkuvasti muutoksia, jonka vuoksi pyrimme löytämään ja käyttämään mahdollisimman tuoreita ja luotettavia painettuja sekä sähköisiä lähteitä.

Opinnäytetyön lopputulokseen opiskelijoina olemme tyytyväisiä ja uskomme työn teosta olevan jatkossa meille todella paljon hyötyä. Mielestämme onnistuimme opinnäytetyön teossa kokonaisuudessaan hyvin ja toivomme lopputuloksen olevan myös toimeksiantajan tarpeiden mukainen.

## Lähteet

### Painetut lähteet

Furuhjelm, M., Kemppinen, A & Pujals, M. 2011. Yhtiöjärjestysmallit. Kiinteistöalan kustannus Oy

Hakonen, M., Roos, M. 2014. Taloushallinnon taitajaksi. 3. painos. Helsinki: Sanoma Pro.

Hirvonen, P. & Nikula, A. 2009. Taloushallinnon perusteet. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Ihantola, E., Leppänen, P. & Kuhanen, H. 2016. Yrityksen kirjanpito perusteet ja sovellusharjoitukset. 3. laitos. 1.painos. Tallinna: Gaudeamus

Juanto, L. & Saukko, P. 2012. Arvonlisäverotus ja muu kulutusverotus. 7.painos. Helsinki: Talentum.

Kallio, M., Nielsen, A., Ojala, M. & Sääskilahti, J. 2014. Arvonlisäverotus 2014. Juva: Bookwell Oy

Kallio, M., Korpelainen, T. & Nielsen, A. 2011. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. 4.painos. Helsinki: KHTpro

Leppiniemi, J., Kykkänen, T. 2015. Kirjanpito, tilinpäätös ja tilikauden tulkinta. 9. painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Murtomäki, O. 2010. Yrittäjän arvonlisäverokirja. 4.painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Myrsky, M. 2013. Suomen veropolitiikka. Helsinki: Talentum

Myrsky, M. & Svensk, N. 2016. Vero-oikeuden oppikirja. Helsinki: Talentum Pro.

Räbinä, T. & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Helsinki: Talentum Media Oy.

Siikavuo, J. 2016. Talous haltuun PK-yrityksessä. Helsinki: Kauppakamari.

Sirpoma, P. & Tannila, E. 2014. Arvonlisäverotus käytännönläheisesti. Bookwell Oy.

Suulamo, A. 2013. Kiinteistöyhtiön arvonlisäverotus. Kirjailija ja kiinteistöalan kustannus Oy.

Suulamo, A. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: KHT-media Oy.

Tomperi, S. 2014. Käytännön kirjanpito. 22. painos. Porvoo: Edita Publishing Oy.

Tomperi, S. 2016. Kirjanpidon ja tilinpäätöksen perusteet. 13. painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Yrityksen verotietopaketti. 2016. Helsinki: Verotieto Oy.

Äärilä, L. & Nyrhinen, R. 2013. Arvonlisäverotus käytännössä. 9. painos. Helsinki: Talentum

Äärilä, L., Nyrhinen, R. & Hyttinen, P. 2015. Arvonlisäverotus käytännössä. Helsinki: Talentum

#### Sähköiset lähteet

Arvonlisävero. 2013. Arvonlisävero. Viitattu 12.2.2017  
<http://arvonlisavero.com/>

Edilex. 2014. Arvonlisäverovelvollisen opas. Viitattu 25.4.2017  
[https://www.edilex.fi/verohallinnon\\_ohjeet/2014\\_0627.html#6.4](https://www.edilex.fi/verohallinnon_ohjeet/2014_0627.html#6.4) Osittainen vähennysoikeus

Elinkeinoelämän keskusliitto.2017. Arvonlisäverotus on käytössä kaikissa EU-maissa. Viitattu 12.4.  
<https://ek.fi/mita-teemme/talous/verotus/arvonlisaverotus/>

Kauppakamari Tieto. 2016. Arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröinnin muodot. Viitattu 15.4.2017  
<http://kauppakamaritieto.fi/nelli.laurea.fi/fi/s/t/alv/b-rekisterointi-verovelvolliseksi/b3-arvonlisaverovelvolliseksi-rekisteröinnin-muodot/>

Laki 24. Arvonlisäverovelvollisuudesta vapaat: Uskonnolliset yhdyskunnat. Viitattu 17.4.2017.  
<http://www.laki24.fi/arvonlisaverovelvollisuudesta-vapaat-uskonnolliset-yhdyskunnat/>

Minilex. 2017. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön ero. Viitattu 3.4.2017.  
<https://www.minilex.fi/a/keskin%C3%A4isen-kiinteist%C3%B6osakeyhti%C3%B6n-ja-asunto-osakeyhti%C3%B6n-ero>

Rakennusteollisuus. 2017. Mihin käännettyä alv:tä sovelletaan?. Viitattu 2.4.2017.  
<https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Harmaan-talouden-torjunta/Kaannetty-arvonlisaverovelvollisuus/Kaannetyn-alvn-soveltaminen/>

Vero. 2017. Arvonlisäveron alarajahuojennus. Viitattu 30.4.2017.  
[https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_yhteisoasiakkaat/Arvonlisaverotus/Arvonlisäveron\\_alarajahuojennus\(11826\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Arvonlisaverotus/Arvonlisäveron_alarajahuojennus(11826))

Vero. 2017. Arvonlisäverotus. Viitattu 11.5.2017.  
[https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio\\_ ja\\_ osuuskunta/Arvonlisäverotus](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ ja_ osuuskunta/Arvonlisäverotus)

Vero. 2017. Arvonlisävero. Viitattu 23.3.2017.  
[https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_yhteisoasiakkaat/Arvonlisaverotus](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Arvonlisaverotus)

Vero. 2017. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus - usein kysyttyä. Viitattu 2.3.2017.  
([https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Usein\\_kysyttya/Rakennus- alan\\_kaannetty\\_arvonlisaverovelv\(15130\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Usein_kysyttya/Rakennus- alan_kaannetty_arvonlisaverovelv(15130)))

Vero. 2017. Ulkomaankaupan arvonlisäverotus. Viitattu 11.5.2017.

[https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Liikkeen\\_ja\\_ammattinharjoittaja/Arvonlisaverotus/Ulkomaankaupan\\_arvonlisaverotus](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Liikkeen_ja_ammattinharjoittaja/Arvonlisaverotus/Ulkomaankaupan_arvonlisaverotus)

Vero. 2010. Arvonlisäverollisen toiminnan lopettaminen ja konkurssi. Viitattu 2.3.2017.

[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Muutokset\\_verovelvollisuudessa/Arvonlisaverollisen\\_toiminnan\\_lopettamin\(14207\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Muutokset_verovelvollisuudessa/Arvonlisaverollisen_toiminnan_lopettamin(14207))

Vero. Laskutusvaatimukset arvonlisäverotuksessa. Viitattu 1.4.2017.

[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/Laskutusvaatimukset\\_arvonlisaverotuksess\(23291\)#6Laskumerkinnt\\_](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Laskutusvaatimukset_arvonlisaverotuksess(23291)#6Laskumerkinnt_)

Vero. 2017. Oma-aloitteisten verojen ilmoittaminen ja maksaminen (ent. verotili ja kausiveroilmoitus). Viitattu 20.4.2017.

[https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Omaaloitteiset\\_verot](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Omaaloitteiset_verot)

Vero. 2017. Oma-aloitteisten verojen veroilmoituksen myöhästymismaksu. Viitattu 20.4.2017.

[http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Omaaloitteiset\\_verot/Omaaloitteisten\\_verojen\\_veroilmoituksen\\_\(41645\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Omaaloitteiset_verot/Omaaloitteisten_verojen_veroilmoituksen_(41645))

Veronmaksajat. 2017. Arvonlisävero. Viitattu 2.4.2017.

<https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Kulutusverot/Arvonlisavero/>

Virtuaali ammattikorkeakoulu. Monimuotoinen/toiminnallinen opinnäytetyö. Viitattu 24.4.2017.

<http://www2.amk.fi/digma.fi/www.amk.fi/opintojaksot/030906/1113558655385/1154602577913/1154670359399/1154756862024.html>

Yrittäjät. 2016. Arvonlisäverokannat EU-maissa. Viitattu 2.5.2017.

<https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/verotus/arvonlisaverotus/arvonlisaverokannat-eu-maissa-320875>



## Kuviot

Kuvio 1: Arvonlisäveron muutokset .....	9
Kuvio 2: Arvonlisäverokannat .....	10
Kuvio 3: EU-maiden arvonlisäverokannat (Yrittäjät 2016).....	11
Kuvio 4: Arvonlisäveron laskeminen verottomasta hinnasta (Hakonen & Roos 2014, 71) ...	12
Kuvio 5: Arvonlisäveron laskeminen verollisesta hinnasta (Hakonen & Roos 2014, 72) .....	12
Kuvio 6: Tilitettävä arvonlisävero.....	12
Kuvio 7: Alarajahuojennuksen laskeminen ennen 1.1.2016 (Vero).....	17
Kuvio 8: Alarajahuojennuksen laskeminen 1.1.2016 jälkeen (Vero) .....	17
Kuvio 9: Elinkeinonharjoittajalle myydyn palvelun myyntimaa (Edilex) .....	19
Kuvio 10: Kuluttajalle myydyn palvelun myyntimaa (Edilex) .....	20
Kuvio 11: Rakennuspalveluiden käänteinen arvonlisäverovelvollisuus (Siikavuo 2016, 228)	22
Kuvio 12: Arvonlisäverotuksen ulkopuolelle jäävät palvelut .....	23
Kuvio 13: Hyvityslaskujen arvonlisävero (Tomperi 2016, 56) .....	32
Kuvio 14: Hyöty osakkaalle -mallin hoitovastike (Suulamo 2014, 71) .....	39
Kuvio 15: Hyöty osakkaalle -mallin arvonlisäverovastike (Suulamo 2014, 72) .....	40
Kuvio 16: Hyöty osakkaalle -mallin rahoituslaskelmat ( Suulamo 2014, 60).....	41
Kuvio 17: Hyöty osakkaalle -mallin pääomarahoituskalkelma sekä alv-pääomarahoituskalkelma (Suulamo 2014, 60) .....	41
Kuvio 18: Hyöty yhtiölle -mallin hoitovastike (Suulamo 2013, 79) .....	42
Kuvio 19: Hyöty yhtiölle -mallin rahoituslaskelmat (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2011, 261-262).....	42

## Liitteet

Liite 1: Arvonlisävero-opas Vantaan kaupungin talouspalvelukeskukselle

# ARVONLISÄVERO-OPAS

VANTAAN KAUPUNGIN TALOUSPALVELUKESKUKSELLE



# SISÄLLYSLUETTELO

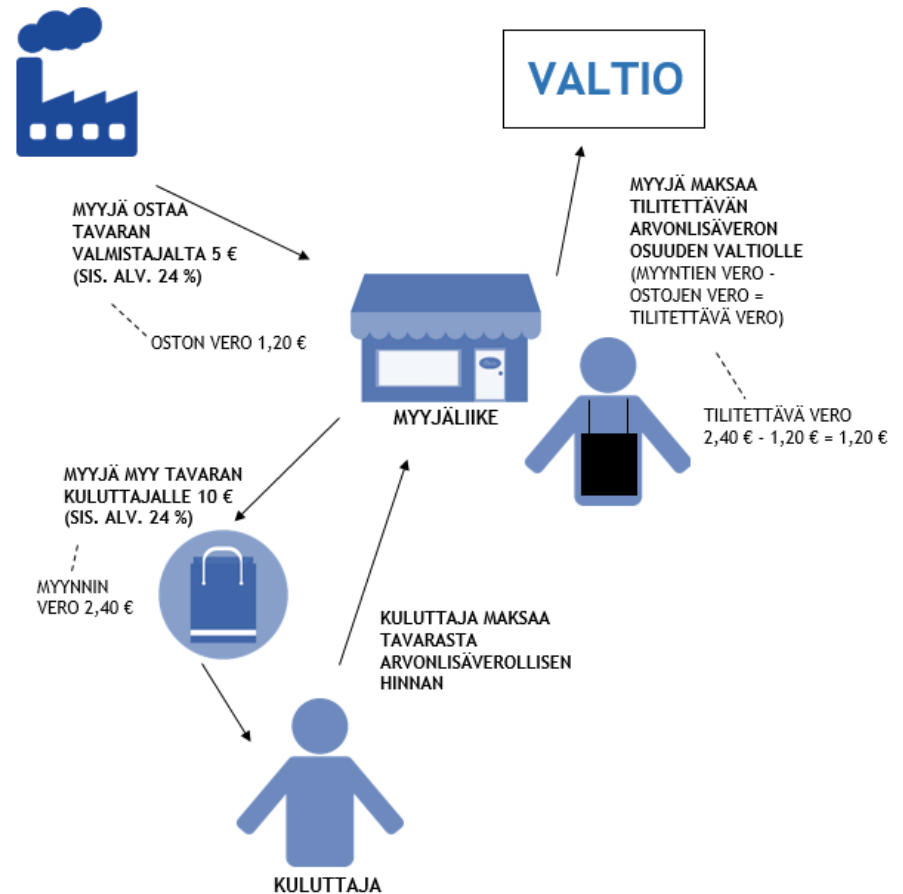
ARVONLISÄVERO YLEISESTI .....	1
ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS.....	3
ALARAJAHUOJENNUS .....	7
ARVONLISÄVEROLLINEN TOIMINTA .....	8
ARVONLISÄVEROTON TOIMINTA JA NOLLAVEROKANTA.....	11
ARVONLISÄVERON VÄHENNYSOIKEUS .....	14
ARVONLISÄVERON KIRJANPITOKÄSITTELY .....	16
ARVONLISÄVERON KOHDISTAMINEN .....	18
LASKUN MUOTO JA SISÄLTÖ.....	18
ARVONLISÄVERON ILMOITTAMINEN JA MAKSAMINEN .....	20
ARVONLISÄVEROLLISEKSI REKISTERÖITYMINEN JA HAKEUTUMINEN .....	20
KIINTEISTÖYHTIÖT .....	22
LÄHTEET .....	28

# ARVONLISÄVERO YLEISESTI

Arvonlisävero eli alv on tavaroiden ja palveluiden myyntihintaan lisättävä lakisääteinen vero. Yritys lisää veron tavaroiden ja palveluiden myyntihintaan ja tilittää sen suoraan valtiolle kuukausittain. Arvonlisäverosta ei tule yritykselle voittoa eikä tappiota, sillä he voivat tuotteen myyntihintaan vaikuttaa ja näin ollen vähentää maksettavasta arvonlisäverosta omiin hankkeisiin sisältyvän veron. Arvonlisävero tulee huomioida tavaroiden ja palveluiden hinnoittelussa vasta myyntikatteen asettamisen jälkeen, jotta haluttu kate saadaan toteutettua.

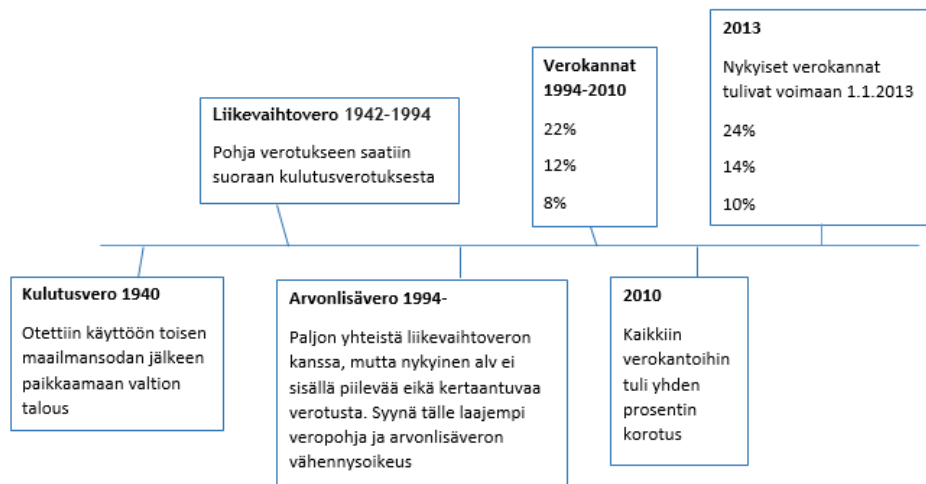
**Arvonlisävero on Suomelle ja Suomen valtiolle merkittävin ja suurin rahan tulonlähde vuositasolla. Suomessa arvonlisäveron määrä on noin 17 miljardia euroa vuodessa**

Arvonlisävero on toisin sanoen myös välillinen vero, mikä on tarkoitettu kuluttajien lopulliseksi maksettavaksi. Arvonlisäveron kantajina puolestaan toimivat arvonlisäverovelvolliset yritykset sekä elinkeinonharjoittajat, jotka ovat rekisteröityneet verovelvollisiksi.



Ennen nykyistä arvonlisäverotusta Suomessa oli käytössä yleinen kulutusverotus, joka otettiin käyttöön toisen maailmansodan lopussa, jotta Suomen valtion talous saataisiin paikattua sotien jälkeen. Kulutusverotuksen oli kuitenkin tarkoitus olla vain väliaikainen ja sitä uudistettiin sekä muokattiin moneen otteeseen vuosien varrella. Kulutusvero muuttui liikevaihtoveroksi ja tästä alkoi muodostumaan nykyinen arvonlisävero. Esimerkiksi vuonna 1991 tuli voimaan liikevaihtoverolaki, minkä mukaan liikevaihtoverolla alkoi olla jo paljon yhteisiä piirteitä nykyisen voimassaolevan arvonlisäverotuksen kanssa.

Arvonlisäverokantoihin on vuosien aikana tullut muutoksia alla olevan kuvion mukaisesti.



Yleinen verokanta Suomessa on 24 %, mutta osalla tavaroilla ja palveluilla on käytössä alennettu arvonlisäverokanta. Esimerkiksi elintarvikkeiden, erilaisten rehujen sekä ravintolaruuan, arvonlisäveroprosentti on nykyään 14%. Kirjojen, lääkkeiden, liikuntapalveluiden, henkilökuljetusten, majoituspalveluiden sekä kulttuuritapahtumien pääsylippujen, kuten teatteri- ja urheilutapahtumien pääsylippujen arvonlisäveroprosentti on vain 10 %.

24 %	Yleinen arvonlisäverokanta
14 %	Elintarvikkeet Ravintola- ja ateriapalvelut Rehut
10 %	Kirjat Lääkkeet Henkilökuljetukset Majoituspalvelut Liikuntapalvelut Tilaisuuksien pääsyliput (urheilu-, teatteri-, musiikki-, ja näyttelyiden pääsyliput)
0 %	Yhdistysten jäsenlehdet Kansainvälisen kaupan palveluiden ja tavaroiden myynti

## ARVONLISÄVERON LASKEMINEN

Arvonlisäveron euromääräinen osuus tavarasta tai palvelusta voidaan laskea joko arvonlisäverollisesta tai arvonlisäverottomasta myyntihinnasta.

Laskukaava, jos alv lasketaan tuotteen tai palvelun arvonlisäverottomasta myyntihinnasta on seuraava,

$$\frac{\text{tuotteen tai palvelun arvonlisäveroton hinta} \times \text{alv}\%}{100}$$

Jos arvonlisäveron osuus lasketaan tuotteen arvonlisäverollisesta hinnasta, on laskukaava seuraava,

$$\frac{\text{tuotteen tai palvelun arvonlisäverollinen hinta} \times \text{alv}\%}{(100+\text{alv}\%)}$$

## ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS

Verovelvollisuus tarkoittaa velvollisuutta tilittää arvonlisäverollisista tavaroiden ja palveluiden myynneistä arvonlisävero valtiolle kuukausittain

3

Pääsääntöisesti kaikki liiketoimintaa harjoittavat, jotka myyvät verollisia tavaroita tai palveluita, ovat arvonlisäverovelvollisia. Arvonlisäverovelvollisten yritysten ja elinkeinonharjoittajien joukkoon kuuluvat myös valtio sekä yleishyödylliset yhdistykset, jotka harjoittavat myyntiä liiketoiminnan muodossa. Jos elinkeinonharjoittaja ottaa omaan käyttöönsä tavaroita tai muita palveluita, on se myös verovelvollista toimintaa. Liiketoiminnan yritysmuodolla ei ole merkitystä, kun puhutaan arvonlisäverovelvollisuudesta, vaan kaikki liiketoimintaa harjoittavat ovat arvonlisäverovelvollisia, oli sitten kyse toiminimellä toimivasta yksityishenkilöstä tai julkisesta osakeyhtiöstä.

Pääsääntöisesti kaikki liiketoimintaa harjoittavat, jotka myyvät verollisia tuotteita tai palveluita, ovat arvonlisäverovelvollisia

Myös ostaja voi olla verovelvollinen silloin, kun kyseessä on

- ⇒ Osto ulkomaiselta elinkeinonharjoittajalta
- ⇒ Sijoituskullan ostot
- ⇒ Tavaroiden osto toisesta jäsenvaltiosta Suomeen toimitettuna

- ⇒ Ns. kolmikantakauppa
- ⇒ Tavarahan maahantuonti
- ⇒ Tavarahan siirtäminen varastointimenettelystä
- ⇒ Suomessa sijaitsevaan kiinteään toimipaikkaan on ostettu ulkomainen palvelu, joka koskee myyntimaan pääsäännön alaisia palveluja
- ⇒ Päästökauppa, jossa sovelletaan käännettä verovelvollisuutta silloin, kun ostaja on merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin
- ⇒ Rakentamispalvelu, jossa tietyissä tapauksissa ostajalla on käännetty verovelvollisuus

**Poikkeukset:**

- ⇒ Arvonlisäverottomien tavaroiden ja palveluiden myynti
- ⇒ Vähäinen liiketoiminta
- ⇒ Yleishyödyllinen yhteisö
- ⇒ Uskonnolliset yhdyskunnat
- ⇒ Julkisyhteisöt
- ⇒ Sokeat ja vaikeavammaiset yrittäjät
- ⇒ Kiinteistön vuokraaminen ja myyminen

- ⇒ Jos yritys myy pelkästään arvonlisäverottomia tavaroita tai palveluita, se ei voi rekisteröityä arvonlisäverovelvolliseksi yritykseksi edes vapaaehtoisesti. Tämä tarkoittaa myös sitä, että arvonlisäverovoton yritys ei ole oikeutettu tekemään arvonlisäverovähennystä verollisista tavaroista tai palveluista, jotka se ottaa käyttöön verottomassa liiketoiminnassa.

- ⇒ Vähäistä liiketoimintaa harjoittavat toimijat, joiden tilikauden liikevaihto on enintään 10 000 euroa,

**10 000 €**

jäävät arvonlisäverotuksen ulkopuolelle, elleivät he itse ole hakeutuneet vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi. Tilikauden ollessa lyhyempi tai pidempi kuin 12 kuukautta, liikevaihdon määränä pidetään summaa, joka tulee, kun liikevaihto jaetaan tilikauden kuukausilla, ja sen jälkeen kerrotaan luvulla 12. Vähäisen liiketoiminnan harjoittaja voi olla yksityisen elinkeinonharjoittajan ohella olla myös osakeyhtiöt sekä muut oikeushenkilöt.

- ⇒ Jos elinkeinonharjoittaja on arvioinut tilikauden liikevaihdon jäävän alle vähäisen liiketoiminnan rajan, mutta raja ylittyy tästä huolimatta, on elinkeinonharjoittajan hakeuduttava takautuvasti arvonlisäverovelvolliseksi joko sen tilikauden alusta tai koko toiminnan aloittamishetkestä. Rekisteröitymisen jälkeen on elinkeinonharjoittajan maksettava takautuvasti arvonlisäveron osuus viivästys seuraamuksineen. Liikevaihdon ylittäessä 10 000 euroa, mutta ollessa vielä alle 22 500 euroa, saa yritys tilittävää verosta asteittain pienenevän vähennyksen.

**Liikevaihtoon luettavia myyntejä ovat verollisten tavaroiden ja palveluiden myynnin lisäksi arvonlisäverottomiksi säädetty myynnit:**

- ⇒ Vesialuksen myynti, vuokraus, rahtaus ja hoitotyöt



- ⇒ Yleishyödyllisen yhteisön jäsenlehden myynti
- ⇒ Euroopan Unionin yhteisön ulkopuolelle tapahtuva tavaroiden ja palveluiden myynti
- ⇒ EU-alueelle tapahtuva myynti
- ⇒ Verovapaiden autojen myynti
- ⇒ Kiinteistöön ja kiinteistön kohdistuvien osuuksien myynti, vuokraus sekä luovutus
- ⇒ Rahoitus- ja vakuutuspalveluiden myyminen

#### Tilikauden liikevaihdon alarajaa laskettaessa ei oteta huomioon:

- ⇒ Liitännäisluonteisten rahoitus- ja vakuutuspalveluiden myyntiä
- ⇒ Käyttöoikeuksien myyntiä
- ⇒ Yksityisen elinkeinonharjoittajan omien tavaroiden myyntiä
- ⇒ **Vähäisen liiketoiminnan raja ei kuitenkaan koske ulkomaalaista elinkeinonharjoittajaa, jolla ei ole Suomessa pysyvää liiketoimipaikkaa. Ilman kiinteää ja pysyvää toimipaikkaa elinkeinonharjoittajan kaikki myynti on aina arvonlisäverollista, vaikka tilikauden liikevaihto jäisikin alle vähäisen liiketoiminnan rajan.** Yleensä ulkomaalaiselta elinkeinonharjoittajalta ostaessa tavarain tai palvelun ostaja maksaa veron käyttäen käännettyä arvonlisäverotusta. Vähäistä liiketoimintaa ei myöskään käytetä kuntaan, kuntayhtymään eikä Ahvenanmaata kohtaan. Ulkomainen elinkeinonharjoittaja voi tietyin ehdoin hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi.

- ⇒ **Yleishyödyllinen yhteisö käsitteenä tarkoittaa yhteisöä, joka toimii ainoastaan yleiseksi hyväksi niin aineellisessa, siveellisessä, henkisessä kuin yhteiskunnallisessakin mielessä. Tällaisia ryhmiä voivat olla esimerkiksi urheiluseurat, työväenyhdistykset ja erilaiset säätiöt. Yleishyödyllisten yhteisöjen verovelvollisuuden lähtökohta on se, harjoittavatko he toimintaansa liiketoiminnan muodossa. Jos ei, niin yhteisö ei silloin voi olla edes vapaaehtoisesti verovelvollinen.** Kuitenkin tarjoilupalveluiden luovuttaminen vastikkeetta tai alennetulla hinnalla henkilökunnalle, sekä kiinteistöhallintapalvelun omaan käyttöön ottaminen kuuluu arvonlisäverovelvollisuuden piiriin. Jos yleishyödyllinen yhteisö harjoittaa toimintaa liiketoiminnan muodossa, ja myy arvonlisäverollista hyödykettä, silloin verovelvollisuus on kytköksissä tuloverolakiin. Yhteisö on arvonlisäverovelvollinen ainoastaan silloin, kun sen saama tulo on tuloverolain mukaan veronalainen elinkeinotulo.

- ⇒ **Uskonnolliset yhdyskunnat, eli Suomessa evankelisluterilainen kirkko, ortodoksinen kirkkokunta, sekä muut uskonnolliset yhdyskunnat, ovat samoin osittaisesti verovelvollisia kuin yleishyödylliset yhdyskunnat, eli he ovat arvonlisäverovelvollisia vain tuloverolain mukaisesta elinkeinotulosta.** Esimerkiksi uskonnollisten yhdyskuntien järjestämät varainkeruu arpajaiset ja myyjäiset ovat arvonlisäverovapaata toimintaa.



⇒ **Julkisyhteisöt, eli valtio, kunta, kuntayhtymä ja Ahvenanmaan maakunta, ovat verovelvollisia, mikäli he harjoittavat toimintaa liiketoiminnan muodossa.** Liiketoiminnan verovelvollisuutta arvioitaessa kiinnitetään pääasiassa huomiota siihen, tehdäänkö liiketoimintaa voittoa tavoitellen. Kuitenkin myös tappiollinen toiminta voidaan lukea liiketoiminnaksi. Esimerkiksi kunnan harjoittaman kulutushyödykkeiden myynti, kuin myös kuntien sähkö- ja vesilaitosten toiminta on arvonlisäverollista. Julkisyhteisö ei ole verovelvollinen viranomaistoiminnasta, eli sellaisesta toiminnasta, jota se harjoittaa lain tai asetuksen nojalla. Tällöin myytävät hyödykkeet ovat sellaisia, joita muut kuin julkisyhteisöt eivät voi myydä. Arvonlisäverotonta toimintaa on esimerkiksi passin, henkilökortin ja liikenneluvan myöntäminen.

⇒ **Sokeilla ja vaikeavammaisilla yrittäjillä on poikkeus arvonlisäverovelvollisuuteen tietyn ehdoin. Sokea henkilö ei ole arvonlisäverovelvollinen liiketoiminnastaan, jos hän valmistaa itse myytäviään tuotteita tai palveluita.**



Edellytyksenä kuitenkin on, että sokea elinkeinonharjoittaja ei käytä liiketoiminnassaan apulaisena muita kuin avio puolisoa tai 18 vuotta nuorempia lapsiaan ja enintään yhtä muuta apuria edellä mainittujen lisäksi. Vaikeavammaiset ovat myös vapautettu verovelvollisuudesta, mikäli he täyttävät kaikki edellytykset ja heidän toimintakyky on laskenut vähintään 70%. Heidät on vapautettu verovelvollisuudesta aina vuodeksi kerrallaan.

⇒ **Vaikka kiinteistön vuokraaminen ja myyminen ovat pääsääntöisesti arvonlisäverotonta toimintaa, on kiinteistönvuokraajalla oikeus hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, jos kiinteistönvuokraamisesta muodostuva liiketoiminta on pitkäaikaista liiketoimintaa (ALV 30§).** Kuitenkin vuokranantajan on mahdollista hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi vain silloin, jos vuokralainen käyttää vuokrattua kiinteistöä jatkuvasti arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa.

# ALARAJAHUOJENNUS

Vuoden 2004 alussa lisättiin arvonlisäverolakiin pienyritysten kasvumahdollisuuksien lisäämiseksi arvonlisäverovelvollisuuden asteittainen alarajahuojennus. Arvonlisäverolain mukaan elinkeinonharjoittaja välttyy kokonaan arvonlisäverovelvollisuudesta, kun tilikauden liikevaihto ei ylitä 8 500 euron (10 000 euroa vuodesta 2016 alkaen) rajaa. Jos 8 500 euron raja ylittyy tilikauden aikana yritys saa asteittain pienenevän huojennuksen arvonlisäveron tilittämiseen. Jos yrityksen liikevaihto ylittää tilikauden aikana 22 500 rajan (30 000 euroa 2016 alkaen) ei heillä ole oikeutta alarajahuojennukseen.

Arvonlisäverovelvollinen laskee itse huojennukseen oikeuttavan tilikauden liikevaihdon, veron määrän sekä huojennuksen määrän.

## Alarajahuojennuksen laskukaava

$$\text{vero} - \frac{(\text{liikevaihto} - 10000\text{€}) \times \text{vero}}{20\,000\text{ €}}$$

### Alarajahuojennusta laskiessa liikevaihtoon ei lasketa:

- ⇒ Metsätaloudesta saatuja tuloja, joita ovat esimerkiksi puun myyntitulot
- ⇒ Verottomat tuet
- ⇒ Maitokiintiön myynti
- ⇒ Käyttöomaisuudesta saatu vastike

### Huojennusta laskiessa veron määrään ei lasketa seuraavia veroja:

- ⇒ Metsätalouden myynneistä ja ostoista maksettava/vähennettävä arvonlisävero
- ⇒ Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta maksettava arvonlisävero ja verolliseen vuokraukseen vähennettävä vero
- ⇒ Käyttöomaisuuden myynnin vero
- ⇒ Käännetystä verovelvollisuudesta syntyvä vero

Arvonlisäveron alarajahuojennus voidaan hakea takautuvasti viimeistään kolmen vuoden kuluessa tilikauden päättymisestä, josta huojennusta haetaan

# ARVONLISÄVEROLLINEN TOIMINTA

Arvonlisäverolain mukaan Suomessa arvonlisävero suoritetaan ja maksetaan verottajalle liiketoiminnan muodossa. Arvonlisäveroa maksetaan tavaroiden ja palveluiden myynnistä, maahantuonnista, yhteisöhankinnasta ja tuotteen siirrosta vapaa-alueelta tai vapaavarastosta.

Arvonlisävero tilitetään valtiolle Suomessa arvonlisäverolain mukaan liiketoiminnan muodossa

Arvonlisäverolaissa tavaralla tarkoitetaan

- ⇒ Aineellista irtaimistoa
- ⇒ Konkreettista esinettä
- ⇒ Sähköä
- ⇒ Kaasua
- ⇒ Lämpöä
- ⇒ Kylmyyttä
- ⇒ Energiahyödykkeitä

Palveluilla puolestaan arvonlisäverolaissa tarkoitetaan kaikkea, mitä voidaan myydä liiketoiminnan muodossa. Arvonlisäverollisia palveluja ovat esimerkiksi

- ⇒ Suunnittelu-, rakentamis-, kuljetus-, mainos-, ja atk-palvelut

- ⇒ Taloudellinen, oikeudellinen ja tekninen konsultointi

Palveluiden myynneissä on arvonlisäverolaissa säädöksiä siitä, mihin maahan arvonlisävero maksetaan. Pääsääntönä on se, että jos myynti tapahtuu esimerkiksi Suomessa, on arvonlisävero maksettava Suomeen, ellei palvelun myynnissä sovelleta käänteistä arvonlisäverovelvollisuutta, jolloin verotus tulee suorittaa ostajan maahan. Palveluiden myynnissä myyntimaasäädöksiä mukaan arvonlisävero maksetaan, niin yhteisö kuin ulkomaankaupassa.

## TAVARAN TAI PALVELUN OMAAN KÄYTTÖÖN OTTAMINEN

Omaan käyttöön otetuista tavaroista tai palveluista on myös maksettava verokannan mukaista arvonlisäveroa, sillä se rinnastetaan perinteiseen tavarana ja palvelun myyntiin.

Tavarana tai palvelun omaan käyttöön ottamisella tarkoitetaan sitä, että arvonlisäverovelvollinen ottaa tavarana tai palvelun omaan henkilökohtaiseen kulutukseen, eikä osaksi liiketoiminnan pyörittämistä

Tähän poikkeuksena on vähäinen oma käyttö, millä tarkoitetaan sitä, että verovelvollinen on tiettyyn summaan asti vuodessa oikeutettu vähentämään arvonlisäveron osuuden tavaroista tai palveluista, vaikka tavara tai palvelu tulisi omaan henkilökohtaiseen käyttöön. Rajana vuonna 2012, oli 850 euroa vuodessa. Mikäli omaan käyttöön tulevien tavaroiden

tai palveluiden summa ylittää sallitun rajan, joutuu arvonlisäveroa maksamaan vain ylimenevästä osuudesta.

## YHTEISÖHANKINTA JA MAAHANTUONTI

EU-maiden sisäinen yhteisömyynti on verotonta myynnin lähtömaassa, mutta ostajan on tällöin suoritettava arvonlisävero vastikkeellisesta yhteisöhankinnasta tavaran määränpäämaassa. Jos tavaran kuljetus päättyy Suomessa, eli määränpäämaa on Suomi, tai jos ostaja on käyttänyt Suomessa annettua arvonlisäverotunnistetta, yhteisöhankinnan katsotaan tapahtuneen Suomessa. Yleisesti tavaran yhteisöhankinta muodostuu tilanteesta, jossa myyjä, ostaja tai joku muu kuljettaa heidän puolestaan tavaran EU-maasta toiseen. Yritys saa vähentää hankinnasta muodostuneen veron, ja hankinta tehdään vähennyskelpoista liiketoimintaa varten.

Maahantuonnissa tavarat ostetaan veroalueen ulkopuolelta Euroopan unionin veroalueen sisälle. Kun maahantuonti eli tavaran osto tapahtuu Suomessa, on tällöin arvonlisävero tavarasta maksettava Suomeen. Tulli huolehtii näissä tilanteissa arvonlisäveron kantamisesta ja arvonlisäverovelvollisella on oikeus verovähennykseen.

## RAKENNUSPALVELUIDEN KÄÄNTEINEN ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS

Perinteisestä arvonlisäverovelvollisuudesta poiketen rakennusaloilla toimii käännetty arvonlisäverovelvollisuus. Perinteisessä arvonlisäverotuksessa verovelvollinen on myyjäliike, kun taas nimensä mukaisesti käännetyssä arvonlisäverovelvollisuudessa verovelvollinen on ostaja.

Rakennuspalveluiden  
käännetyssä  
arvonlisäverovelvollisuudessa  
verovelvollinen on ostaja eikä  
myyjä

Käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta käytetään silloin, kun myytävän rakentamispalvelun tai työvoiman vuokraukseen, kun ostaja on elinkeinonharjoittaja. Käännettyä arvonlisäverotusta ei siis käytetä silloin, jos rakennusalan tuotteita tai palveluita myydään yksityisille henkilöille.

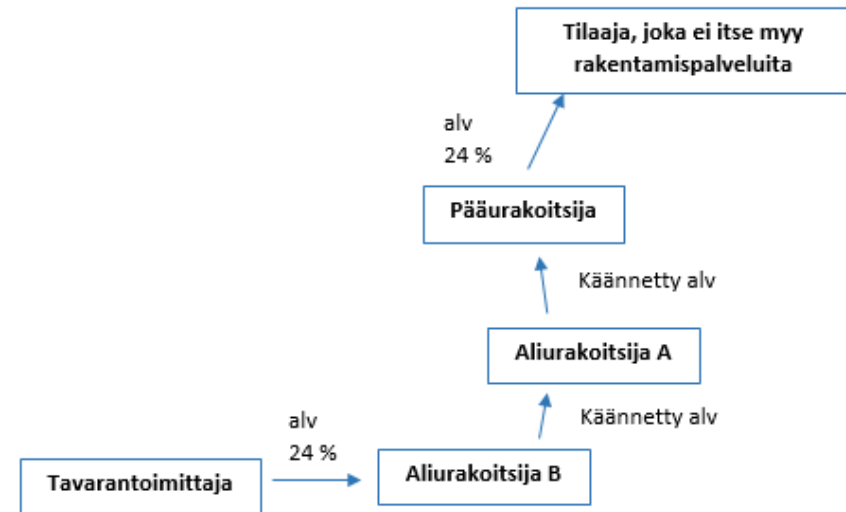
### Käänteistä arvonlisäverotusta sovelletaan:

- ⇒ Maapohja- ja perustustöissä
- ⇒ Rakennusten rakentamisessa sekä purkutöissä
- ⇒ Rakennusasennustöissä, kuten LVIS-asennukset ja eristystyöt
- ⇒ Rakennusten viimeistelytyössä → maalaukset, lattian sekä seinien päällystystyöt

## Mitä käännetty arvonlisäverovelvollisuus ei koske:

- ⇒ Tuotantokoneiden asentamista tai huoltoa
- ⇒ Arkkitehtipalveluita
- ⇒ Rakennussuunnittelua tai muuta teknistä suunnittelua
- ⇒ Koeporauksia tai mittauksia
- ⇒ Rakennusjätteiden poisvientä
- ⇒ Kiinteistön huoltoa rakennustyömaalla, kuten lumitöitä.

Alla havainnointikuva siitä, miten käännetty arvonlisäverovelvollisuus toimii rakennusalalla. Pääurakoitsija laskuttaa tilaajalta urakoinnin ja arvonlisäveron. Aliurakoitsija B laskuttaa aliurakoitsija A:lta työn ilman arvonlisäveroa, mutta ostaessaan tavarantoimittajalta materiaalit, suorittaa hän 24 % arvonlisäveron.



**HUOM:** Ulkomaalaiset elinkeinonharjoittajat ovat arvonlisäverolaissa erikseen määritelty henkilöryhmä ja heidän kohdalla käytetään myös **käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta**. Arvonlisäverolaissa ulkomalaiseksi elinkeinonharjoittajaksi on määritelty henkilö, kenellä ei ole kiinteää toimipaikkaa Suomessa vaan liiketoiminta pääsääntöisesti toimii ulkomailta eikä ulkomainen elinkeinonharjoittaja ole hakeutunut vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi Suomessa. Jos ulkomaalainen myy tavaroita tai palveluita kuluttajalle, ei käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta noudateta, sillä yksityishenkilö ei voi olla verovelvollinen. Tässä tapauksessa ulkomaisen on hakeuduttava arvonlisäverovelvolliseksi.

# ARVONLISÄVEROTON TOIMINTA JA NOLLAVEROKANTA

Arvonlisäverolaissa on määritelty ne tavarat ja palvelut, jotka eivät kuulu arvonlisäverollisten piiriin, eli joiden myynnistä ei tarvitse arvonlisäveroa maksaa. Poikkeuksia ovat esimerkiksi vakuutuspalvelut, sairaanhoitopalveluja, sosiaalihuoltoa ja julkiset esiintyjät. Arvonlisäverotuksen ulkopuolelle jäävää toimintaa ovat myös kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myynti ja vuokraus, ellei kiinteistöä tai osaa siitä käytetä arvonlisäverollisessa toiminnassa.

## Arvonlisäverotuksen ulkopuolelle jäävät palvelut ovat:

- ⇒ terveyden- ja sairaanhoito
- ⇒ sosiaalihuolto
- ⇒ koulutuspalvelut
- ⇒ arpajaiset ja rahapelit
- ⇒ esiintymispalkkiot
- ⇒ rahoitus- ja vakuutuspalvelut
- ⇒ kiinteistöjen myynti ja vuokraus

## TERVEYDEN- JA SAIRAANHOITO

Terveyden- ja sairaanhoito, niin julkisella kuin yksityisellä puolella on vapautettu arvonlisäverosta. Terveystieteiden yhteydessä annettuihin hoitoon liittyvät tavarat ja palvelut ovat myös arvonlisäverottomia, esimerkiksi lääkkeet, sairaalaruoka ja hoitotarvikkeet. Arvonlisäverotonta terveydenhoitoa voi antaa vain terveydenhuollon ammattihenkilö, joka on saanut lain 23 §:n laillistetun ammattihenkilön nimikkeen.



11

## SOSIAALIHUOLTO

Sosiaalihuolto on myös arvonlisäverotonta toimintaa, riippumatta siitä onko sosiaalihuolto valtion, kunnan tai kuntayhtymän tarjoamaa. Sosiaalihuoltoon kuuluu palvelut, jotka huolehtivat lasten ja nuorten huollosta, päiväkodit, vanhustenhuolto, kehitysvammaisten huolto, tukitoiminta sekä päihdehuolto.

## KOULUTUSPALVELUT

Julkisin varoin rahoitettu koulutus on myös arvonlisäverotonta toimintaa. Koulutuspalveluilla tarkoitetaan yleissivistävää ja ammatillista koulutusta, korkeakouluopetusta sekä taiteen perusopetusta. Esimerkiksi yliopistot ja korkeakoulut, peruskoulu, ammatilliset oppilaitokset, aikuiskoulutuskeskukset, lukiot ja kansalaisopistot kuuluvat kaikki verottoman koulutuspalveluiden piiriin. Koulutus voi olla tutkintoon tähtäävää tai harrastustoimintaa.



## ARPAJAISET- JA RAHAPELIT

Arpajaisten ja rahapelien järjestäminen ja ylläpitäminen ovat verotonta toimintaa. Tämä tarkoittaa sitä, että arpajaisten järjestäjä ei ole arvonlisäverovelvollinen arpojen myynnistä saaduista palkkioista. Arpajaisverolaki kattaa raha- ja tavara-arpajaiset, arvauskilpailut, bingon, veikkauksen pelit, vedonlyönnin sekä Toto-pelit.



## ESIINTYMISPALKKIOT

Esiintymiskorvaukset ovat myös vapautettu arvonlisäverosta. Esiintymiskorvauksia saavat muun muassa taiteilijat, kuten laulajat, soittajat, näyttelijät ja lausujat, urheilijat ja julkiset esiintyjät, esimerkiksi juontajat. Esiintyjän esiintymisen järjestäjälle tilaisuus on myös arvonlisäverotonta. Tilaisuuden järjestäjät voivat esimerkiksi olla ravintolat ja radio- ja televisio-ohjelmien lähettäjät.

## RAHOITUS- JA VAKUUTUSPALVELUT

Myös rahoitus- ja vakuutuspalvelut ovat verottomia. Rahoituspalveluilla tarkoitetaan varainhankintaa, luotonantoa, maksuliikennettä, valuutanvaihtoa, arvopaperikauppaa sekä takaus-toimintaa. Veroton rahoituspalvelu ei koske vain pankkeja ja muita rahoituslaitoksia, esimerkiksi yritysten maksujärjestelyt ovat verottomia. Tällä tarkoitetaan sitä, että jos ostajan maksu myö-



hästyy ja häneltä peritään viivästyskorkoa, korko on verotonta. Tuotteesta ja palvelusta kuitenkin joutuu maksamaan normaalisti arvonlisäveron. Vakuutuspalveluiksi lasketaan myynnin ja välityksen lisäksi vakuutus-hakemusten käsittelyä, vakuutuksen hoitoon liittyviä palveluita, eläkepalveluita, vakuutuskorvauksiin liittyviä toimia sekä vahingontarkastuspalveluita.

## KIINTEISTÖN MYYNTI JA VUOKRAUS

Kiinteistön myynnistä arvonlisäverolain 27.1 §:n mukaan arvonlisäveroa ei ole maksettava riippumatta siitä, mihin tarkoitukseen kiinteistöä myynnin jälkeen käytetään. Kiinteistö voi tulla asumistarkoitukseen tai liiketoiminnan harjoittamista varten, myynti on silti arvonlisäverotonta. Vaikka myytävä kiinteistö olisi ollut arvonlisäverovelvollisessa käytössä, sen myyminen on kuitenkin arvonlisäverotonta. Verovelvollisen kiinteistön myyjällä ei myöskään ole oikeutetta vähentää arvonlisäveroja muun muassa kiinteistönvälittäjälle maksetusta palkkiosta.



## YHTEISÖMYYNTI

Tavaran myynti muihin Euroopan unionin maihin on arvonlisäverotonta yhteisömyyntiä, jolloin myyjäliike lähettää asiakkaalle verottoman laskun. Pääsääntönä ja edellytyksenä verottomuudelle on kuitenkin se, että ostaja on rekisteröitynyt arvonlisäverovelvolliseksi omassa kotimaassaan. Tämän lisäksi tavaran pitää siirtyä konkreettisesti toiseen Euroopan Unio-



nin maahan. Tämä tarkoittaa sitä, että pelkkää laskua ei voi lähettää toiseen yhteisömaahan ja tavara jäisi Suomeen. Jos myyty tavara jää Suomeen, on siihen normaalisti lisättävä arvonlisävero.

## VIENTIKAUPPA

Tavaraa kuljettaessa EU:n ulkopuolelle, kyseessä ei ole yhteisökauppa, vaan silloin puhutaan vientikaupasta. Viennin katsotaan olevan verotonta, kun tietyt edellytykset täyttyvät. Jos tavara myydään Euroopan Unionin arvonlisävero yhteisön ulkopuolelle, myynti on arvonlisäverotonta siinä tapauksessa, jos tavara kuljetetaan suoraan alueen ulkopuolelle myyjäliikkeen tai ulkopuolisen kuljetusliikkeen toimesta. Jos tavarankuljetuksen tekee tavarankäyttäjä omalla kuljetuskalustolla, on myynti arvonlisäverotonta vain silloin, jos ostaja on ulkomaalainen elinkeinonharjoittaja ja hänellä ei ole arvonlisäverovelvollisuutta Suomessa.



## KOLMIKANTAKAUPPA

Kolmikantakaupassa on kyseessä tilanne, jossa tavara myydään kaksi kertaa peräkkäin eri EU-maasta toiseen, mutta jolloin kuljetus tapahtuu suoraan ensimmäiseltä myyjältä toiselle ostajalle eli lopulliselle ostajalle. Jos esimerkiksi suomalainen yritys myy tavarankäyttäjän ensin Tanskaan, josta se sitten myydään Ruotsiin, mutta tavara ei mene ollenkaan Tanskan kautta, vaan se kuljetetaan suoraan Suomesta Ruotsiin, kyseessä on kolmikantakauppa. Jos tavara on koko ajan EU-alueella, ja kaupan kaikki

kolme osapuolta ovat arvonlisäverovelvollisia, kumpikin myynti on arvonlisäverotonta myyjien kotimaassa, ja myöskään keskimääräinen ostaja ei ole verovelvollinen. Ainoastaan lopullinen ostaja suorittaa veron yhteisö-hankinnasta maahan, johon kuljetus päättyy.

## NOLLAVEROKANTA

# 0%

Nollaverokantainen myynti (eli myynnin verokanta on 0) on arvonlisäverotukseen kuuluvaa myyntiä, joka on kuitenkin säädetty tietyin ehdoin verottomaksi. Yritys, joka harjoittaa nollaverokantaista myyntiä, on oikeutettu saamaan palautuksena toimintaa varten tehtyjen hankintojen sisältämä arvonlisävero. Jotta yrityksellä on oikeus arvonlisäveron vähennykseen, myyntihintojen tulee todella olla arvonlisäverottomia, eikä saa sisältää mitään piileviä arvonlisäveroja.

**Nollaverokannan alaista myyntiä harjoittava yritys rekisteröityy arvonlisäverolliseksi samalla tavalla, kuin täysin verollista toimintaa harjoittava yritys**

**Nollaverokannan mukaisia myyntejä ovat:**

- ⇒ Sanoma- ja aikakauslehtien painoksien myynnit yleishyödyllisille yhteisöille
- ⇒ Vähintään 10 metrisen rungon omaavan vesialuksen myynti, vuokraus ja rahtaus
- ⇒ Kullan myynti keskuspankille
- ⇒ Myynnit kansainvälisessä tilanteessa
- ⇒ Tavarankäyttäjän myynti toiseen EU-maahan sekä EU:n ulkopuolelle

# ARVONLISÄVERON VÄHENNYSOIKEUS

Arvonlisäveron vähennysoikeuden merkityksenä ja tarkoituksena on estää arvonlisäveron kertaantuminen. Vaikka arvonlisäveroa maksetaan jokaisessa tavarantoimituksen tai palvelun vaihdannan vaiheissa, kuluttajalle veroprosentti pysyy aina samana riippumatta siitä, kuinka monen vaiheen kautta tavara tai palvelu on kulkenut. Tähän päämäärään päädytään käyttäen vähennysjärjestelmää. Vähennysjärjestelmä toimii siten, että tavarantoimituksen tai palvelun hinnasta poistetaan edellisen vaiheen maksama arvonlisäveron osuus. Arvonlisäveron vähennysoikeus koskee vain verovelvollisia ja sellaisia tavaroita tai palveluita, joista myyjä on velvollinen tilittämään arvonlisäveron osuuden.

Arvonlisäveron vähennysoikeus koskee vain verollista liiketoimintaa harjoittavia

Arvonlisäveron vähennysoikeus koskee sellaisia tavaroita ja palveluita, joita arvonlisäverovelvolliset yritykset ostavat, mitkä liittyvät yrityksen omaan liiketoimintaan

Kaikista verollisina hankituista tavaroista tai palveluista ei voi vähentää arvonlisäveroa. Näitä poikkeuksia ovat

- ⇒ Henkilökunnan vapaa-ajan viettoon hankitut tilat

- ⇒ Työntekijöille järjestetyt työmatkakuljetukset,
- ⇒ Henkilökunnalle annetut lahjat (esimerkiksi joululahjat)
- ⇒ Edustuskulut
- ⇒ Myös esimerkiksi henkilöauton hankintameno on vähennyskelvottomaa, jos kulkuneuvoa käytetään muuhunkin toimintaan, kuin vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Eli jos auto hankitaan työntekijälle ikään kuin palkitsemistarkoituksessa työsuhdeautoksi, tällöin arvonlisäveroa ei saa arvonlisäverolain mukaan vähentää.

Arvonlisäveron vähennysoikeuden merkityksenä ja tarkoituksena on estää veron kertaantuminen.

**HUOM:** On tilanteita, joissa yrityksellä tai yrittäjällä on oikeus vain osittaiseen vähennysoikeuteen. Osittaista vähennysoikeutta käytetään silloin, kun hyödykettä tai palvelua käytetään vähennyskelvottomaan käyttöön, kuten tukemaan liiketoimintaa tai osana tätä, sekä tämän lisäksi vähennyskelvottomaan käyttöön. Vähennys tehdään siltä osin, kuinka paljon hyödykettä käytetään arvonlisäverovähennys oikeutettuun toimintaan. Esimerkiksi, jos yrittäjä ostaa pakettiauton liiketoiminnan käyttöön mutta käyttää tätä myös yksityiseen käyttöön, tulee määrittää kummankin käytön osuus ja vähentää vain vähennyskelvottoman käytön arvonlisävero-osuus. Jako siis tehdään käyttötarkoituksen suhteessa.

## MARGINAALIVEROTUS

Marginaaliverotusmenettelyä sovelletaan silloin, kun verovelvollinen toiminnanharjoittaja myy verottomana ostamiaan käytettyjä tavaroita verollisena. Yleensä veroton osto tehdään

- ⇒ Yksityishenkilöiltä
- ⇒ Yhdistyksiltä
- ⇒ Säätiöiltä
- ⇒ Kuolinpesiltä tai ei-verovelvollisilta konkurssipesiltä
- ⇒ Toiselta elinkeinonharjoittajalta, joka ei ole verovelvollinen, eli jonka myynti on vapautettu verosta, esimerkiksi vähäisen toiminnan takia tai elinkeinonharjoittajalta, joka soveltaa toimintaansa marginaaliverotusta Suomessa tai muussa EU-maassa.

**Marginaaliverotusta soveltaessa käytetyn tavaran edelleen myyjä maksaa arvonlisäveron vain myyntikatteesta.** Myyjän asiakkaalle antama lasku on kuitenkin vähennyskelvoton, joka tarkoittaa, ettei se sisällä vähennettävää arvonlisäveroa. Käytetyllä tavaralla tarkoitetaan käytettyjä, vielä sellaisenaan tai kunnostuksen jälkeen käyttöön soveltuvia esineitä. Esimerkiksi antikvariaatit ja autoliikkeet myyvät käytettyä tavaraa.

Marginaaliveron määrä lasketaan joko tavarakohtaisella menettelyllä, tai yksinkertaistetulla menetelmällä.

- ⇒ **Tavarakohtainen menettely** tarkoittaa sitä, että yksittäisestä tavarasta lasketaan sen oston ja myynnin erotus. Jos summa on positiivinen, lasketaan voittomarginaalista suoritettava vero kertoen se  $0,24/1,24$ :lla. Mikäli summa menee negatiivisen puolelle, maksettavaa veroa ei tule, eikä negatiivista marginaalia voi hyödyntää.
- ⇒ **Yksinkertaistetussa menetelmässä** voittomarginaali lasketaan kuukausittain ostojen ja myyntien välisestä erotuksesta. Jos myynnit ovat suuremmat kuin ostot, maksetaan voittomarginaalista veroa sen verokannan mukaan, jota myyntiin sovelletaan. Summan ollessa negatiivinen, voi yksinkertaista menetelmää käytettäessä summan siirtää seuraavalle kuukaudelle siltä laskettavan voittomarginaalin vähennykseksi. Marginaaliverotusmenettely on vapaaehtoista, käytettyjen tavaroiden myyjät voivat noudattaa myös normaaleja arvonlisäverolain sääntöjä.

# ARVONLISÄVERON KIRJANPITOKÄSITTELY

Arvonlisäverotuksessa vähennyskelvottoman hankinnan kirjanpidon kirjaus tehdään suoraan asianomaiselle menotilille vähentämättä arvonlisäveroa

Arvonlisäverolain mukaan yrityksen kirjanpito tulee esittää siten, että veron määrään vaikuttavat ostot ja myynnit tulee tulkita vaivatta. Yrityksen kirjanpidossa arvonlisävero tulee tilittää joka kuukausi. Kirjausten, jotka vaikuttavat tilitettävän veron suuruuteen, tulee perustua asiamukaisiin tositteisiin, ja verovelvollisen toimijan tulee järjestellä kirjanpitoa aikajärjestykseen niin, että siitä saadaan tarvittavat tiedot veron määräämiseen.

Eri verokantojen mukaisten myyntien kirjaukset tehdään omille tileilleen, kuten myös yhteisömyynnit ja yhteisön ulkopuoliset viennit. Omille tileilleen kirjataan myös eri verokantojen mukaiset ostot, yhteisöhankinnat, sekä yhteisön ulkopuoliset tuonnit. Muita menoja kirjatessa pitää ottaa huomioon, sisältykö ostohintaan vähennettävää veroa. Liiketoimintaan liittyviä vähennyskelpoisia kuluja ovat esimerkiksi toimistotarvikkeet sekä liiketilan sähkö- ja puhelinkulut. Vähennyskelvottomia kuluja taas ovat esimerkiksi edustuskulut. Vähennysoikeudesta kerrotaan oppaan sivulla 14.

*”Esimerkiksi junaliput merkitään kirjanpidossa eri tilille kuin työntekijälle maksetut kilometrikorvaukset, koska kilometrikorvauksiin ei sisällytetä vähennettävää veroa, mutta junalippuihin sisältyy.”*

Kirjauksia tehdään kahdella eri tavalla:

- ⇒ **Nettokirjausmenetelmässä** jokaisesta liiketapahtumasta kirjataan erillinen veron määrä rahoitustapahtumana suoritettavan arvonlisäveron tilille, eli myynnin alv-velkatilille, tai vähennettävän arvonlisäveron tilille, ostojen alv-saamistilille. Veroton arvo kirjataan tulo-, meno tai oikaisutilille. Myynnin alv-velkatili ja ostojen alv-saamistilit päätetään aina kuukausittain alv-velkatilille, jolta kirjataan maksettavat verot aina viimeistään kohdekuukautta seuraavan toisen kuukauden 12. päivänä. Kun tilikausi on lopullaan, jäljellä oleva tilitettävä tai takaisin saatava arvonlisävero kirjataan taseessa muihin velkoihin tai saamisiin.
- ⇒ **Bruttokirjausmenetelmässä** taas kaikki ostot ja myynnit kirjataan tileilleen verollisina, jolloin veron osuus erotetaan tileiltä joko tapahtumakohtaisesti tai sitten kerralla koko kuukauden ajalta. Myyntien arvonlisäveron kirjaus suoritetaan tulonsiirtona arvonlisäverovelaksi, kun taas hankinnoista vähennettävä arvonlisävero kirjataan alv-saamiseksi.

## Esimerkki nettokirjausmenetelmän mukaisesta kirjauksesta

Yritys ostaa tavarat ja saa ostosta laskun summalla 372,00 €. Tavarat arvonlisäveroton hinta on 300,00 € ja arvonlisäveron osuus on 72,00 €.

Veroton ostohinta	300,00 €
Arvonlisävero 24 %	72,00 €
Verollinen ostohinta	372,00 €

Yrityksen oma ostomeno on arvonlisäveroton ostohinta 300,00 €. Yritys kirjaa laskuun sisältyvän arvonlisäveron saamiseksi, sillä arvonlisäveroa ei ole tarkoitettu myyjäliikkeen lopulliseksi maksettavaksi.

Ostot 24%	Hankintojen alv- saamiset	Ostovelat
300,00 €	72,00 €	372,00 €

Omaa myyntiä varten yritys hinnoittelee tavarat maksamaan yhteensä 496,00 €, josta 96,00 € on arvonlisäveron osuus. Myyjäliike on määrittänyt omaksi myyntipalkkioksi 100,00 €.

Veroton ostohinta	300,00 €
Myyntipalkkio	100,00 €
Veroton myyntihinta	400,00 €
Alv 24%	96,00 €
Verollinen hinta	496,00 €

Kun yritys myy ostamansa tavarat kuluttajalle, sille syntyy myyntisaaminen 496,00 €. Yrityksen omaksi myyntituloksi kertyy 400,00 € ja valtiolle perimä arvonlisävero 96,00 € tulee merkitä velaksi.

Myyntisaamiset	Myyntit 24%	Myyntin alv-velka
496,00 €	400,00 €	96,00 €

Yritys on saanut asiakkaalta 96,00 € arvonlisäveroa myynnistä ja ostojen veroa eli vähennettävää veroa on kertynyt 72,00 €. Tilitettäväksi veron osuudeksi jää siis 24,00 €.

Myyntien vero	96,00 €
Ostojen vero	72,00 €
Tilitettävä vero	24,00 €

# ARVONLISÄVERON KOHDISTAMINEN

Myyntien kohdistamisen pääsääntönä yleisesti on **suoriteperiaate**, jonka mukaan myynnin veron kohdistus on tehtävä sille kuukaudelle, jonka aikana tavaran toimitus on tapahtunut tai palvelu on suoritettu.

Yritys voi soveltaa kohdistamisessaan myös **laskutusperiaatetta**, jolloin yritys voi tilikauden aikana tehdä myynnin kirjaukset sille kuukaudelle, jolloin se laskuttaa asiakasta myynnistään. Laskutusperiaatetta noudatettaessa, tilikauden päättyessä on kirjanpito korjattava arvonlisäverotuksen osalta suoritusperiaatteen mukaiseksi. Tässä tapauksessa tilikauden viimeisenä kohdekuukautena on siis ilmoitettava myös ne arvonlisäverot, joita ei ole vielä laskutettu, mutta jotka on jo toimitettu.

**Ennakkomaksujen kohdalla kohdistaminen tehdään sille kuukaudelle, jolloin ennakkomaksu on saatu, vero suoritetaan siis siltä kuukaudelta, jolloin ennakkomaksu on saatu**

# LASKUN MUOTO JA SISÄLTÖ

Lasku voidaan toimittaa joko paperisena tai sähköisessä muodossa, mikäli vastaanottaja suostuu sähköiseen laskuun. Joitakin laskuun merkittäviä tietoja on arvonlisäverolaissa veloitettu ilmoittamaan, poikkeuksia muuten laskussa voi olla liikealoittain tai eri maiden välillä. Mikäli laskusta puuttuu tarvittavat ja pakolliset tiedot, ostajan kannalta tämä merkitsee sitä, ettei hänellä ole vähennysoikeutta ennen kuin laskuun on tehty tarvittavat lisäykset ja korjaukset. Lasku voi koostua monista dokumenteista ja asiakirjoista, kunhan kaikki tarvittava tieto on luettavissa.

Sisällöltään laskussa tulee ilmetä esimerkiksi laskun antamispäivä, laskun numerointi sekä myyjän arvonlisäverotunniste. Arvonlisäverotunnisteen saa Suomessa esimerkiksi Y-tunnuksesta, lisäämällä tunnisteeseen FI-maakoodin ja poistamalla kahden viimeisen numeron välistä viivan. Laskussa tulee myös esittää selvästi myyjän ja ostajan nimi sekä osoite.

**Laskulle pitää kirjata seuraavat asiat:**

- ⇒ Laskun antamispäivä
- ⇒ Laskun numerointi tai tunnistustieto
- ⇒ Tavarain tai palvelun myyjän ja ostajan arvonlisäverotunniste
- ⇒ Myyjän ja ostajan nimi sekä osoite
- ⇒ Tavaroiden määrä ja laji sekä palvelujen laajuus ja laji
- ⇒ Tavaroiden toimituspäivä, palvelujen suorituspäivä tai ennakkomaksun maksupäivä, mikä auttaa kohdistamaan arvonlisäveron
- ⇒ Tuotteen tai palvelun verokanta, veroton hinta, arvonlisäveron osuus, mahdolliset alennukset
- ⇒ Merkintä myynnin verottomuudesta tai viittaus arvonlisäverolain taikka arvonlisäverodirektiivin kyseiseen säännökseen
- ⇒ Ostajan verovelvollisuudesta merkintä, mikäli kyseessä on käännetty verovelvollisuus.
- ⇒ Jos ostaja tekee laskun, tulee merkitä laskuun itselaskutus
- ⇒ Tiedot uusista kuljetusvälineistä
- ⇒ Merkinnät ”voittomarginaalijärjestelmä-käytetyt tavarat”, ”voittomarginaalijärjestelmä-taide-esineet” tai ”voittomarginaalijärjestelmä-keräily- ja antiikkiesineet”
- ⇒ Merkintä ”voittomarginaalijärjestelmä-matkatoimistot”
- ⇒ Merkintä laskuun, mikäli se koskee verollisen sijoituskullan myyntiä
- ⇒ Muutoslaskussa viittaus aikaisempaan laskuun, jotta tiedetään mihin laskuun muutokset tehty

**Mikäli laskusta puuttuu tarvittavat ja pakolliset tiedot, ostajan kannalta tämä merkitsee sitä, ettei hänellä ole vähennysoikeutta ennen kuin laskuun on tehty tarvittavat lisäykset ja korjaukset**

**Kevennetyssä laskussa on arvonlisäverolain mukaan oltava:**

- ⇒ Laskun antamispäivä
- ⇒ Myyjäliikkeen nimi sekä yritystunnus
- ⇒ Myytyjen tavaroiden ja palveluiden kappalemäärä sekä luonne
- ⇒ Maksettavan veron määrä ja verokannat

# ARVONLISÄVERON ILMOITTAMINEN JA MAKSAMINEN

Arvonlisäverojen ilmoittamisen ja maksamisen käytännöt muuttuivat osittain vuoden 2017 alussa. Aiemmin arvonlisävero ilmoitettiin kausiveroilmoituksella ja maksettiin verotilille. Tammikuussa 2017 säädökset muuttuivat, ja arvonlisävero, sekä muut oma-aloitteiset verot, kuten työnantajasuoritukset tulee ilmoittaa esimerkiksi sähköisesti Verohallinnon Omaveropalvelussa. Myös arvonlisäveron maksu tapahtuu kyseisessä palvelussa. Ilmoituksen tekoon verkkolomakkeita tarjoavat myös esimerkiksi Opuscapita ja Kustannusosakeyhtiö Koivuniemi. Veron pystyy ilmoittamaan myös tiedonsiirtona, jolloin tiedonsiirrot lähetetään suoraan yrityksen käyttämästä taloushallinnon ohjelmasta tai tiedostot ladataan Ilmoitin-palveluun tai Tyvi-palveluntarjoajan palveluun.

[vero.fi/Omavero](https://vero.fi/Omavero)

## Arvonlisäveron ilmoittaminen ja maksaminen

**Verokausi 1kk:** esimerkiksi helmikuun arvonlisävero pitää ilmoittaa ja maksaa huhtikuun 12. päivänä.

**Verokausi neljäs kalenterivuosi:** ensimmäisen kauden verot on ilmoitettava ja maksettava viimeistään toukokuun 12. päivänä.

**Verokausi 1 vuosi:** arvonlisävero tulee ilmoittaa ja maksaa seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä.



# ARVONLISÄVEROLLISEKSI REKISTERÖITYMINEN JA HAKEUTUMINEN

Arvonlisäverollisen liiketoiminnan aloittaessa on tehtävä ilmoitus Verohallinnolle. Ilmoitus tehdään esimerkiksi Verohallinnosta tai Patentti -ja rekisterihallituksesta saatavalla Y-lomakkeella, jossa samalla ilmoitetaan rekisteröidyksi työnantajaksi sekä ennakkoperintärekisteriin. Nykyisessä muodossaan oleva arvonlisäverotus käytäntö otettiin Suomessa käyttöön kesällä vuonna 1994. Aikaisempaan liikevaihtoveroon peilaten uusi arvonlisäverotus oli samantapainen mutta, nykyinen arvonlisäverokäytäntö ei sisällä kuitenkaan piilevää eikä kertaantuvaa verotusta.

Kun aloittaa  
arvonlisäverovelvollisen  
toiminnan, on siitä  
tehtävä ilmoitus  
Verohallinnolle

Elinkeinonharjoittajalla on mahdollisuus hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, vaikka hän ei lain mukaan olisi verovelvollinen.

Edellytyksenä verolliseksi hakeutumisessa on, että toimintaa harjoitetaan liiketoiminnan muodossa.

## Arvonlisäverovelvolliseksi voi hakeutua:

- ⇒ Vähäistä liiketoimintaa harjoittava elinkeinonharjoittaja eli jos hänen liikevaihto on enintään 10 000 euroa tilikaudessa
- ⇒ Yleishyödyllinen yhteisö tai uskonnollinen yhdyskunta
- ⇒ Sokea elinkeinonharjoittaja
- ⇒ Vaikeasti vammainen henkilö, joka on menettänyt vähintään 70 % toimintakyvystään
- ⇒ Ulkomainen elinkeinonharjoittaja, joka harjoittaa liiketoimintaansa Suomessa, mutta hänelle ei synny pysyvää toimipaikkaa eikä hän muuten ole lain mukaan velvollinen rekisteröitymään verovelvolliseksi.

# KIINTEISTÖYHTIÖT

Kiinteistöyhtiö on yleisnimitys asunto-osakeyhtiöille, kiinteistöosakeyhtiöille ja keskinäiselle osakeyhtiölle, eli yhtiömuodoille kiinteistöalalla. Yhtiömuodot eroavat toisistaan esimerkiksi kirjanpidon, yhtiöoikeuden, ja verotuksen suhteen.

Kiinteistö käsitteenä lasketaan arvonalisäverolaissa tavaraksi. Sillä tarkoitetaan tarkemmin maa-aluetta, rakennusta sekä pysyvää rakennelmaa tai edellä mainittujen tiettyä osaa

## YHTIÖIDEN HAKEUTUMINEN ARVONLISÄVEROVELLISEKSI

Laissa on säädetty, että lähtökohtaisesti kiinteistön käyttöoikeuden luovutus on arvonalisäverotonta toimintaa, jolloin esimerkiksi vuokrattuihin tiloihin liittyvien hankintojen arvonalisävero on tilan vuokraajalle kustannus, joka taas vaikuttaa tilan vuokran kohoamiseen. Jos kiinteistöosakeyhtiö ei ole hakeutunut arvonalisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, heillä ei myöskään ole oikeutta vähentää hankintoihin sisältyvää arvonalisäveron osuutta vaan se jää kiinteistöosakeyhtiön omaksi maksettavaksi. Mikäli kiinteistöosakeyhtiö on hakeutunut arvonalisäverovelvolliseksi, on heillä arvonalisäveron vähennysoikeus tietyissä tilanteissa.

### Arvonalisäverolliseksi vapaaehtoisesti hakeutumisen edellytyksiä ovat

- ⇒ Kiinteistön luovutuksen ja arvonalisäverollisen käytön jatkuvuus ja pysyvyys
- ⇒ Kiinteistöä on käytettävä jatkuvasti verovähennykseen oikeuttavaan toimintaan
- ⇒ Osakkaalla tulee olla täysimääräinen vähennysoikeus (säädos koskee asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä)
- ⇒ Hakeutumisketjun tulee olla katkeamaton, eli luovutuksensaajan tulee hakeutua verovelvolliseksi, eikä ketju saa missään vaiheessa katketa.

Kiinteistön käyttö vähennykseen oikeutettavassa toiminnassa koskee kiinteistön käyttäjää, eli esimerkiksi vuokralaista. Vuokralaisen tulee harjoittaa arvonalisäverollista toimintaa kyseisessä kiinteistössä, eli jos kiinteistö on vain asuinkäytössä, ei hakeutumisedellytys yleisesti täyty. Arvonalisäverolliseksi voi hakeutua niin kiinteistöyhtiö tai sen osakas, kiinteistön omistaja, kuin kiinteistön vuokralainenkin.

**Ennen hakeutumista yhtiön kannattaa selvittää verovelvollisuuden taloudellinen kannattavuus kyseisen yhtiön kohdalla, jolloin tärkeää on laskea vähennyksien määrä verrattuna hakeutumisesta koituviin kustannuksiin.** Asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä kannattavuutta arvioidaan yleisesti osakasnäkökulmasta, koska osakkaat maksavat vastikkeina kiinteistönkulut, kun taas tavallisissa kiin-

teistöosakeyhtiöissä kannattavuutta arvioidaan yhtiön näkökulmasta. Arvonlisäverohyödyn jakautumiseen osakkaiden kesken asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla vaikuttaa esimerkiksi yhtiöjärjestysmääräykset.

Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen kannattavuutta katsotaan yleensä kiinteistön omistajan eli toisen sanoen yhtiön näkökulmasta. Tällöin hakeutumisen tavoitteena on yleensä joko parantaa vuokrauksen katetta kuluja pienentämällä tai pienentää investointiin sitoutuvien varojen määrää, mikä edesauttaa vuokraustoiminnan kannattavuutta.

Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä näkökulma arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumiselle on toinen yhtiön näkökulmasta ajateltuna. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaat kattavat kiinteistön hoito-, ylläpito- ja investointikulut osana vastikkeita tai rahastosuorituksina, joten hakeutumisesta yhtiölle itselleen ei ole mitään hyötyä, vaan osakkeenomistajat saavat edut hakeutumisesta itselleen.

Kun halutaan selvittää vähennettävien verojen määrää, tuloslaskelmasta pystyy arvioimaan, paljonko kiinteistön hoitokuluihin sisältyy arvonlisäverollisia kuluja.

**Arvonlisäverollisista kuluista voidaan laskea arvonlisäveron osuus kaavalla:**  
**bruttokulut x 24/124**

Varsinkin korjauskulujen suuruus voi vaihdella paljonkin, joten se kannattaa ottaa huomioon laskiessa. Myöskään esimerkiksi henkilöstökulut ja vakuutukset eivät sisällä vähennettävää arvonlisäveroa. Kun arvonlisäveron määrä on laskettu, siitä pystyy myös erotella mahdollisen arvonlisäveron hyödyn hoitokulujen osalta, kertomalla se verollisten tilojen prosentuaalisella osuudella kaikista vuokraa tai vastiketta vastaan luovutettavista tiloista.

**Verovelvolliseksi hakeutunut kiinteistöosakeyhtiö on velvollinen tilittämään Verohallinnolle arvonlisäveron osuuden osakkailta saamistaan vastikkeista**

Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverollisuus asettaa kiinteistöyhtiöille sekä kiinteistön omistajille tiettyä edellytyksiä kirjanpidolle sekä laskentajärjestelmille, sillä arvonlisäverovelvolliseksi hakeutulla on oltava tarkka selvitys siitä, mitkä kiinteistöt ja kiinteistöjen osat ovat ilmoitettu arvonlisäverovelvollisiksi ja miten ostot kohdistuvat verollisen ja verottoman alueen kesken.

## KIRJANPITO ARVONLISÄVEROVELVOLLISEKSI HA- KEUTUNEESSA KIINTEISTÖYHTIÖSSÄ

Arvonlisäverolainsäädäntö edellyttää kirjaamaan suoritettavat ja vähennettävät arvonlisäverot kuukausittain, joten kirjaamistahti on nopeampaa mitä kirjanpitolainsäädäntö edellyttäisi. Myös tilikartta tulee järjestää niin, että arvonlisäveron perusteet ovat kirjanpidosta vaivatta selvittävissä. Suoritettava ja vähennettävä arvonlisävero voidaan kirjata joko nettokirjausmenetelmää tai bruttokirjausmenetelmää käyttäen. Arvonlisävero pääasiassa suoritetaan siltä kuukaudelta, jonka aikana tavara on toimitettu tai palvelu suoritettu, eli silloin käytetään suoriteperusteista ajallista kohdistusmenetelmää.

## VASTIKELASKELMAT

**Osakkeen omistajien tulee maksaa asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä osakeyhtiöissä yhtiövastikkeita, kattaakseen kiinteistön kuluja. Arvonlisäverovelvollisten tilojen osalta vastikkeet ovat arvonlisäverollisia.** Yhtiöjärjestys määrää perusteet, joilla yhtiövastiketta maksetaan, ja kuinka vähennettävistä arvonlisäveroista tuleva hyöty jaetaan osakkaiden kesken. Osakastilojen osalta hyöty voi tulla kaikkien osakkaiden hyväksi, jolloin **puhutaan hyöty yhtiölle-mallista**, tai ainoastaan verovelvollisten osakkaiden hyväksi, jota kutsutaan **hyöty osakkaille-malliksi**. Jos yhtiö vuokraa tiloja, hyöty jakautuu kaikkien osakkaiden kesken.

Osakastilojen osalta hyöty voi tulla kaikkien osakkaiden hyväksi, jolloin puhutaan hyöty yhtiölle-mallista, tai ainoastaan verovelvollisten osakkaiden hyväksi, jota kutsutaan hyöty osakkaille-malliksi

### Vastikkeet jakautuvat normaalisti hoito- ja pääomavastikkeisiin.

- ⇒ Hoitovastiketta käytetään kiinteistön juoksevien kulujen sekä hoitokulujen kattamiseen, esimerkiksi kiinteistöjen vuosikorjauksista syntyvät kustannukset.
- ⇒ Pääomavastikkeilla puolestaan katetaan lainaan liittyviä eriä, esimerkiksi korkoja mutta näiden lisäksi myös taloudellisesti ja teknisesti laajat peruskorjaukset katetaan myös pääomavastikkeella.

Hoitovastikkeen vastikeperusteena yleensä pidetään huoneiston pinta-alaa, ja pääomavastikkeen perusteena on osakkeiden lukumäärä.

## HYÖTY OSAKKAALLE

Hyöty osakkaille-yhtiöjärjestysmallissa verolliset ja verottomat osakkaat maksavat bruttomääräisesti saman suuruisia hoitovastikkeita vastikekeyksiköistä, mutta verollisen osakkaan vastike sisältää arvonlisäveron, jonka he voivat vähentää verotilityksessään. Näin se ei muodostu verolliselle osakkaalle kustannukseksi. Jos yhtiö vuokraa arvonlisäverollisena tilojaan, vähennettävä arvonlisävero supistaa hoitovastikkeella katettavaa määrää, ja näin ollen kaikkien hoitovastikkeita.

Yhtiön vuokraamien tilojen osalta suoritettavan ja vähennettävä veron kohdistus tehdään hoitovastikkeelle, jolloin suoritettava vero maksetaan hoitovastikkeella, eli bruttovuokratuloilla, kun taas vähennettävä vero pienentää hoitovastikkeella katettavaa määrää.

Hyöty osakkaalle-mallissa hoitovastikkeet määräytyvät verottomille sekä verollisille huoneistojen osakkaille seuraavasti

Hoitovastike	
-	Brutto hoitokulut (sis. Alv.)
+	Yhtiön hallitsemien huoneistojen osalta vähennettävä alv
+	Brutto vuokratuotot yhtiön huoneistoista (sis. Alv.)
-	Myyntin alv edellä mainituista vuokratuotoista
+	Muut tuotot
+/-	Talousarviossa huomioitava edellisten kausien yli- tai alijäämä
=	Hoitovastikkeella katettava määrä

Hyöty osakkaalle -yhtiömallin mukaisesti pääomavastike määritellään saman kaavan mukaisesti kuin hoitovastike. Erotuksena pääomavastikemallia määrittäessä ei kuitenkaan tarvitse huomioida vähennettävää arvonlisäveron määrää, sillä pääomavastikkeella katetaan ainoastaan arvonlisäverottomia eriä, kuten lainan korkoja ja lyhennyksiä.

Yhtiön ollessa hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiöjärjestyksessä määrätään myös mahdollisista arvonlisäverovastikkeista. Yhtiöjärjestys määrää, mihin arvonlisäverovastike perustuu ja mihin se käytetään. Arvonlisäverovastikkeen käyttöön ottaminen yhtiöissä kuitenkin edellyttää yhtiöjärjestysmuutoksen suostumuksen sekä jokaisen verolliseksi haettavan kiinteistön tai huoneiston osakkeiden omistajan suostumuksen.

Hyöty-osakkaille mallissa arvonlisäverovastike määritellään verollisille osakkaille alla olevan mukaisesti

Arvonlisäverovastike	
-	Osakashuoneistojen tuotoista (hoitovastike) suoritettava alv
+	Osakashuoneistoihin kohdistuvien kulujen vähennettävä alv
+/-	Talousarviossa huomioitava edellisten tilikausien yli- tai alijäämä
=	Erotus (-) x 1,24 %
=	Arvonlisäverovastikkeella katettava määrä

Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa, että yhtiössä perittävien vastikkeiden riittävydestä ja käytöstä on laadittava

rahoituslaskelma yhtiön toimintakertomukseen, mikäli vastiketta peritään eri tarkoituksiin eri tavalla. Laskelmien laatimisen tarkoitus on varmistaa, että vastikkeilla katetaan niitä menoja, joihin vastikkeita voi käyttää, ja sitä kautta varmistetaan osakkaiden tasavertainen kohtelu. Vastikerahoituslaskelma tulee laatia kaikissa keskinäisissä yhtiöissä, joissa on useampi osakas ja joissa peritään useampaa vastiketta eri tarkoituksiin.

Hyöty osakkaalle-mallin hoitovastikerahoituslaskelma ja hoitovastikkeeseen liitettävä alv-hoitorahoituslaskelma arvonlisäverolliseksi hakeutuneessa asunto-osakeyhtiössä tai kiinteistöosakeyhtiössä voidaan esittää seuraavasti

Hoitorahoituslaskelma	Alv-rahoituslaskelma
+ Hoitotuotot (sis. Alv.)	+ Alv-vastike, hoito (sis. Alv.)
- Hoitokulut (sis. Alv.)	- Suoritettava alv. (osakastilat)
= Tilikauden vastikejäämä	+ Vähennettävä alv. (osakastilat)
+/- Ed. tilikauden vastikejäämä	= Tilikauden vastikejäämä
= Kokonaisjäämä	+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä
	= Kokonaisjäämä

Hyöty osakkaalle -mallin mukaisesti pääomarahoituskalkelma sekä siihen liitettävä Alv-pääomarahoituskalkelma noudattaa hoitovastikelaskelmien kaavoja. Pääomavastikelaskelmiin ei kuitenkaan lasketa mukaan arvonlisäverojen vähennystä, sillä pääomavastikkeilla ei kateta muita kuin lainan korkoja sekä lyhennyksiä, ja nämä erät ovat arvonlisäverottomia.

Pääomarahoituskalkelman sekä alv-pääomarahoituskalkelman kaava voidaan esittää seuraavasti

Pääomarahoituskalkelma	Alv-pääomarahoituskalkelma
+ Pääomavastiketuetot (sis. Alv.)	+ Alv-vastike, pääoma (sis. Alv.)
+ Lainaosuudet	- Suoritettava alv.
- Korkokulut	+ Vähennettävä alv.
- Lainanlyhennykset	= Tilikauden vastikejäämä
- Muut kulut (sis. Alv.)	+/- Edellisen tilikauden kokonaisjäämä
= Tilikauden vastikejäämä	= Kokonaisjäämä
+/- Edellisen tilikauden vastikejäämä	
= Kokonaisjäämä (+/-)	

## HYÖTY YHTIÖLLE

Hyöty yhtiölle -yhtiöjärjestysmallissa yhtiön kaikki tekemät hoitokuluihin liittyvät verovähennykset otetaan huomioon jo hoitovastiketta laskiessa. Hoitovastike hyöty yhtiölle -mallin mukaan määritellään sekä arvonlisäverollisten sekä arvonlisäverottomien huoneistojen osakkaille alla kuvatus taulukon tavalla.

Hoitovastike	
-	Brutto hoitokulut (sis. Alv.)
+	Yhtiön hallitsemien huoneistojen osalta vähennettävä alv
+	Osakastilojen osalta vähennettävä alv
+	Brutto vuokratuotot yhtiön huoneistoista (sis. Alv.)
-	Myyntin alv edellä mainituista vuokratuotoista
+	Muut tuotot
+/-	Talousarviossa huomioitava edellisten kausien yli- tai alijäämä
=	Hoitovastikkeella katettava määrä

Hoitovastikkeella katettava määrä hyöty yhtiölle -mallia käyttäen kuluista peritään hoitovastikkeina kaikilta osakkailta säännösten mukaisesti, huomioiden tilikauden pituus sekä mahdolliset huoneistokohtaiset jyvitykset. Arvonlisäverollisten huoneistojen ja tilojen omistajilta perittävä hoitovastikkeen määrä muodostaa hyöty yhtiö -mallissa arvonlisäveron perusteen ja siihen lisätään veron määrä arvonlisäverovastikkeen muodossa.

Hyöty yhtiölle -mallin mukaisesti arvonlisäverovastike lasketaan kertomalla hoitovastikkeen määrä yleisellä verokannalla.

Arvonlisäverovastike
hoitovastike x 24 % = arvonlisäverovastike

27

Hyöty yhtiölle -yhtiöjärjestysmallin mukaisesti edellä mainitut hoitovastikelaskelma sekä arvonlisäverorahoituslaskelma lasketaan alla kuvatus taulukon mukaisesti.

Hoitorahoituslaskelma	Alv-rahoituslaskelma
+ Hoitotuotot (sis. Alv.)	+ Alv-vastikkeet (sis. Alv.)
- Yhtiön hallitsemien tilojen tuottojen alv.	- Osakastilojen tuottojen alv.
- Hoitokulut (sis. Alv.)	= Tilikauden vastikejäämä
+ Kuluista vähennetty alv (osakas- ja yhtiön tilat)	+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä
= Tilikauden vastikejäämä	= Kokonaisjäämä
+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä	
= Kokonaisjäämä	

# LÄHTEET

Kallio, M., Korpelainen, T. & Nielsen, A. 2011. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. 4.painos. Helsinki: KHTpro

Sirpoma, P. & Tannila, E. 2014. Arvonlisäverotus käytännönläheisesti. Bookwell Oy.

Suulamo, A. 2013. Kiinteistöyhtiön arvonlisäverotus. Kirjailija ja kiinteistöalan kustannus Oy.

Suulamo, A. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: KHT-media Oy.

Tomperi, S. 2014. Käytännön kirjanpito. 22. painos. Porvoo: Edita Publishing Oy.

Tomperi, S. 2016. Kirjanpidon ja tilinpäätöksen perusteet. 13. painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Yrityksen verotietopaketti. 2016. Helsinki: Verotieto Oy.

Äärilä, L. & Nyrhinen, R. 2013. Arvonlisäverotus käytännössä. 9. painos. Helsinki: Talentum

Äärilä, L., Nyrhinen, R. & Hyttinen, P. 2015. Arvonlisäverotus käytännössä. Helsinki: Talentum