

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi tuloverolain väliaikaisesta muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Tuloverolakia ehdotetaan muutettavaksi väliaikaisesti siten, että luonnollisen henkilön myydessä kiinteää omaisuutta kunnalle myyntivoitto olisi verovapaata tuloa. Kiinteistön luovutusvoiton verovapautta sovellet-

taisiin luovutuksiin, jotka on tehty 1 päivänä helmikuuta 2008 tai sen jälkeen viimeistään 31 päivänä tammikuuta 2009.

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian.

PERUSTELUT

1 Nykytila ja ehdotetut muutokset

Tuloverolain (1535/1992) 49 §:n mukaan luonnollisen henkilön luovuttaessa kiinteää omaisuutta valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle luovutusvoiton veronalaisista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia. Siten myyjälle määrättävä vero näistä kaupoista on enintään 5,6 prosenttia luovutushinnasta. Säännöstä sovelletaan luonnollisiin henkilöihin ja kuolinpesiin.

Väestön keskittyminen suurimmille paikkakunnille on viime vuosina edelleen jatkunut. Talouden nousukausi ja voimakas muutoliike ovat lisänneet asuntojen kysyntää, joten asuntojen ja tonttien hinnat ovat viime vuosina nousseet voimakkaasti. Keskimäärin vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat vuodesta 2003 ovat nousseet noin 30 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla noin 33 prosenttia. Tilastokeskuksen julkaiseman ennakkotiedon mukaan viime vuonna hinnat olivat nousseet vuoteen 2006 verrattuna muualla maassa 4,9 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 7,5 prosenttia. Omakotitalojen hinnat nousivat vuoden 2007 aikana muualla maassa 2,7 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 5,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla keskihinta neliöltä oli yli kaksinkertainen verrattuna hintatasoon muualla maassa. Omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet vuodesta 2003 noin 58 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 39,5 prosenttia. Tonttinelio pääkaupunkiseudulla maksoi

keskimäärin 159 euroa ja muualla maassa 9,5 euroa vuoden 2007 loppupuolella. Vapaa-ohitteisten asuntojen vuokrat ovat vuodesta 2003 nousseet pääkaupunkiseudulla noin 9 prosenttia ja muualla maassa 11,6 prosenttia.

Hintojen ja vuokrien nousu ei ole ollut tasaista koko valtakunnan alueella. Eräänä syynä joidenkin alueiden nopeampaan hinnannousuun on ollut se, ettei kunnilla ole ollut tarjottavana rakennustuotantoon riittävästi kohtuuhintaista maata. Asuntojen vähäinen tarjonta ja asumismenojen kalleus ovat muodostuneet ongelmaksi suurimmissa kasvukeskuksissa sekä kotitalouksien että työmarkkinoiden toimivuuden ja talouden kasvuedellytysten kannalta. Valtioneuvoston 14 päivänä helmikuuta 2008 vahvistamassa asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa muun muassa todetaan, että valtio luo edellytyksiä asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittymiselle vähentämällä markkinoiden toimivuuden esteitä ja luomalla kannustimia eri toimijoille.

Kunnan maanhankinnan tukemiseksi ehdotetaan, että luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien kiinteistöjen myynti kunnalle säädetäisiin määräajaksi verovapaaksi. Kuntien kilpailuasema paranisi muihin ostajiin verrattuna. Koska verovapaus olisi voimassa ainoastaan yhden vuoden, kuntien saamaa etua ei voitaisi pitää kohtuuttomana. Esityksessä ehdotetaan, että lakia sovellettaisiin jo 1 päivästä helmikuuta 2008 ja se olisi voimassa 31 päivään tammikuuta 2009. Jos verovapaus tulisi voimaan myöhemmästä ajankohdasta,

kunnille myynti todennäköisesti tyrehtyisi lain soveltamisen alkamisajankohtaan saakka, mikä sekoittaisi myös muuta maakauppaa.

2 Esityksen vaikutukset

Esityksen tarkoituksena on kannustaa kiinteistön omistajia myymään maata kunnalle. Vastaavanlainen luovutusvoiton määräaikainen verovapaus säädettiin vuosituhannen taitteessa, jolloin vuoden 1999 lokakuusta vuoden 2000 kesäkuun loppuun mennessä kunnalle luovutetun kiinteistön myyntivoitto oli verovapaata tuloa.

Vuoden 2006 kauppahintatilaston mukaan luonnolliset henkilöt myivät kiinteää omaisuutta kunnille hieman yli 66 miljoonalla eurolla. Kun otetaan huomioon nykyinen 80 prosentin vähennys myyntihinnasta, laskennallisen omaisuuden luovutusvoittoveron määrä näistä kaupoista on ollut noin 3,7 mil-

joonaa euroa. Verotuloja arvioidaan jäävän saamatta vähintään vastaava määrä.

3 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä valtiovarainministeriössä.

4 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian, ja se olisi voimassa 31 päivään tammikuuta 2009. Lakia sovellettaisiin kauppoihin, jotka on tehty 1 päivän helmikuuta 2008 ja 31 päivän tammikuuta 2009 välisenä aikana mainitut päivät mukaan lukien.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

*Lakiehdotus***Laki****tuloverolain väliaikaisesta muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään väliaikaisesti 30 päivänä joulukuuta 1992 annettuun tuloverolakiin (1535/1992) uusi 48 a § seuraavasti:

48 a §

Kunnalle luovutetun kiinteistön määräaikainen verovapaus

Omaisuuksien luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos luonnollinen henkilö tai kuolinpesä luovuttaa kiinteää omaisuutta kunnalle 1 päivänä helmikuuta 2008

tai sen jälkeen viimeistään 31 päivänä tammikuuta 2009.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2008, ja se on voimassa 31 päivään tammikuuta 2009.

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2008 toimitettavassa verotuksessa.

Helsingissä 15 päivänä helmikuuta 2008

Tasavallan Presidentti**TARJA HALONEN**Valtiovarainministeri *Jyrki Katainen*