

# 6

## TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS- JA VEROSUUNNITTELU

### 6.1 Tilinpäätös- ja verosuunnittelun tarve taloyhtiöissä

Vaikka taloyhtiöt eivät käytännössä maksa tuloveroa, ne ovat silti verovelvollisia yhteisöjä. Verotuskysymyksillä on sen vuoksi merkittävä painoarvo myös taloyhtiömaailmassa. Asunto-osakeyhtiöitä verotetaan tuloverolain (TVL) mukaan.<sup>6</sup>

Tuloverotukselta taloyhtiöt välttyvät lähtökohtaisesti siksi, ettei niiden tarkoitus ole voiton tuottaminen vaan ainoastaan riittävien tulojen kerääminen omien kiinteistönpidosta aiheutuvien menojensa kattamiseksi. Toisinaan taloyhtiöt joutuvat kuitenkin tilanteisiin, joissa niiden on turvauduttava erilaisiin tilinpäätöksen järjestelykeinoihin välttääkseen verotettavan tulon syntymisen.

---

<sup>6</sup> Tilikauden poistoja tehtäessä noudatetaan kuitenkin elinkeinoverolain (EVL, laki elinkeinotulon verottamisesta) säädöksiä.



**Tilinpäätöksen järjestelykeinoilla kirjanpitovelvollinen voi vaikuttaa tilinpäätöksessä näytettävän tuloksen määrään.**

*Tilinpäätöksen järjestelykeinoilla* tarkoitetaan keinoja, joilla kirjanpitovelvollinen voi verolainsäädännön sallimissa rajoissa vaikuttaa tilinpäätöksessä näytettävän tuloksen määrään. Asunto-osakeyhtiöiden poikkeuksellisen luonteen ja tarkoituksen johdosta verolainsäädäntö suo niille tavanomaista huomattavasti laajemat verosuunnittelumahdollisuudet. Käytän-

nössä taloyhtiöllä on lähes poikkeuksetta käytettävissään niin paljon tilinpäätöksen järjestelykeinoja, että ne välttävät tuloveron maksamiselta.

Lähtökohtaisesti taloyhtiön tilinpäätössuunnittelun tavoitteena on mitoittaa *tilikauden kirjanpidollinen tulos* niin, että taloyhtiön *verotettava tulo* on nolla. Verotettava tulo ei aina ole sama kuin tilikauden kirjanpidollinen tulos. Tämä johtuu siitä, että kaikki kirjanpitoon merkityt tulot (esim. listaamattomilta yhtiöiltä saadut osingot) eivät ole välttämättä veronalaisia eivätkä kaikki menot (esim. ennakonpidätysten myöhästymisistä maksetut viivästyskorot) verotuksessa vähennyskelpoisia. Useimmiten tilikauden kirjanpidollinen tulos ja taloyhtiön verotettava tulo vastaavat kuitenkin toisiaan, jolloin myös tilikauden kirjanpidollinen tulos pyritään mitoittamaan nollassi.

Jos taloyhtiöllä on käytettävissään verotuksessa aikaisempina vuosina syntyneitä tappioita, ne vähennetään tilikauden tuloksesta verotettavaa tuloa laskettaessa. Tällöin tilikauden kirjanpidollinen tulos on mahdollista mitoittaa enintään vahvistettujen tappioiden verran voitolliseksi ilman veroseuraamuksia (ks. tarkemmin 6.2.2).

Taloyhtiön tilikauden tulosta voidaan joko pienentää tai kasvattaa tilinpäätöksen järjestelykeinojen avulla. Tuloksen kasvattamisesta on epäsuorasti kysymys esimerkiksi silloin, kun tilikauden poistot jätetään

tekemättä silloin, kun niiden tekeminen johtaisi tappiolliseen tilinpäätökseen. Tavallisemmin tilinpäätöksen järjestelykeinoja käytetään kuitenkin tuloksen pienentämiseen, joten tässä luvussa keskitytään niihin.

Tuloksen pienentämiseen saattaa tulla tarve muun muassa seuraavissa tilanteissa:

- Hoitovastikkeita on kerätty liikaa juokseviin menoihin nähden.
- Hoitovastiketta on kerätty sellaisen korjausmenon rahoittamiseksi, joka on tilinpäätöksessä aktivoitu taseeseen; tilikauden hoitomenot eivät näy tuloslaskelmassa tällöin täysimääräisinä, ja tuloslaskelma osoittaa tämän vuoksi voittoa.
- Osakkailta kerättyjä korjausvastikkeita, hankeosuussuorituksia, lainaosuussuorituksia tai pääomavastikkeita ei ole rahastoitu, jolloin ne tuloutuvat tuloslaskelmaan veronalaisina tuloina.
- Taloyhtiö on myynyt tilikauden aikana omaisuuttaan, ja tästä on syntynyt luovutusvoittoa (esim. tontin osan myynti).

Tilinpäätöksen laatimisesta ja laatimisen yhteydessä tehdyistä tilinpäätösratkaisuista on vastuussa taloyhtiön johto (hallitus ja isännöitsijä). Yhtiökokous vahvistaa johdon ratkaisut hyväksyessään tilinpäätöksen varsinaisessa yhtiökokouksessa.

## 6.2 Tilinpäätöksen järjestelykeinot taloyhtiössä

Taloyhtiö voi varautua ylijäämäiseen tulokseen ja verovaikutusten välttämiseen jo tilikauden aikana. Se voi lykätä tulojaan tai aikaistaa menojaan.

Tulojen lykkääminen tapahtuu tavallisimmin hallituksen yhtiökokoukselta saaman valtuutuksen nojalla (valtuutus jättää perimättä esim. viimeisen kuukauden yhtiövastike). Menoja voidaan taas aikaistaa toteuttamalla jokin pienempi korjaustyö tai hankinta jo tilikauden aikana, jos se on mahdollista talousarvion puitteissa. Korjaustöissä on otettava huomioon, että työn on valmistuttava ennen tilikauden päättymistä, jotta siitä aiheutuneet menot voidaan kirjata vuosikuluksi tilinpäätökseen (ns. kulukirjauskypsyys).

Käytännössä taloyhtiöiden tarvitsee vain harvoin lykätä tuloja tai aikaistaa menoja sen takia, että tilinpäätös saataisiin rakennettua halutulla tavalla. Normaalisti taloyhtiön käytössä olevat muut tilinpäätöksen järjestelykeinot riittävät siihen hyvin.

Taloyhtiön tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä tulosta voidaan järjestellä seuraavin keinoin:

- 1) Yhtiökokouksen päättämät tuloerät rahastoidaan osakkaiden verovapaina pääomasijoituksina taseen oman pääoman rahastoihin.
- 2) Aiempien tilikausien verotuksessa vahvistettuja tappioita hyödynnetään tilinpäätöksen järjestelykeinona.
- 3) Peruskorjausmenot käsitellään tilinpäätöksessä vuosikuluna tai sitten ne aktivoidaan taseeseen omaisuuden lisäyksenä.
- 4) Tuloslaskelmassa tehdään poistoja tai ne jätetään tekemättä.
- 5) Tilinpäätöksen yhteydessä tehdään tai puretaan asuintalovaraus.

Koska taloyhtiöiden tilanteet, sijoittajaosakkaiden määrä ja yhtiöissä omaksutut tilinpäätöskäytännöt vaihtelevat, yksiselitteistä paremmuusjärjestystä eri keinoille ei ole mahdollista määritellä. Tavanomaista kuitenkin on, että aikaisempien tilikausien verotuksessa vahvistetut tappiot

pyritään hyödyntämään ensin. Myös poistot tehdään yleensä täysimääräisinä ennen turvautumista asuintalovaraukseen.

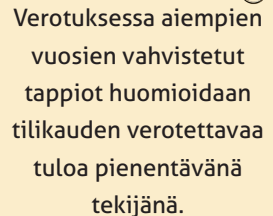
## 6.2.1 Yhtiökokouksen päättämien tuloerien rahastointi

Rahastointimenettelyä voidaan käyttää ainoastaan silloin, kun yhtiökokous on tehnyt päätöksen rahastoinnista sen tilikauden aikana, jonka tilinpäätöksessä rahastointi tehdään. Rahastointimenettelyä on käsitelty edellä luvussa 5.

## 6.2.2 Vahvistettujen tappioiden hyödyntäminen

Mikäli taloyhtiöllä on aiemmilta tilikausilta peräisin olevia, verotuksessa vahvistettuja tappioita, ne hyödynnetään normaalisti ennen muiden tilinpäätöksen järjestelykeinojen käyttöä. Tämä johtuu siitä, että verotuksessa vahvistetut tappiot vanhenevat 10 vuoden kuluttua syntymistilikaudestaan. Tappiot hyödynnetään syntymisjärjestyksessä.

*Tappioiden hyödyntäminen* tarkoittaa käytännössä sitä, että tilinpäätös laaditaan enintään vahvistettujen tappioiden verran voitolliseksi. Verottaja huomioi aiempien vuosien vahvistetut tappiot tilikauden verotettavaa tuloa pienentävänä tekijänä, jolloin tilinpäätöksessä voidaan esittää kirjanpidollista voittoa ilman veroseuraamuksia.



**Verotuksessa aiempien vuosien vahvistetut tappiot huomioidaan tilikauden verotettavaa tuloa pienentävänä tekijänä.**

Suunniteltaessa vahvistettujen tappioiden hyödyntämistä on huomioitava, että tappioiden vähennysoikeus verotettavasta tuloksesta voidaan menettää jo ennen 10 vuoden määräaikaa. Näin tapahtuu, mikäli yli 50 prosenttia yhtiön osakkeista vaihtaa omistusta muun syyn kuin

perinnön tai testamentin vuoksi tappion syntymistilikauden ja suunnitellun hyödyntämistilikauden välisenä aikana. Verotuskäytännössä asunto-osakeyhtiöille on tosin myönnetty poikkeuslupia tappioiden vähentämiseen omistusvaihdoksista huolimatta. Mikäli yhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja hyödyntämättömiä tappioita, omistusvaihdoksista on pidettävä yllä kumulatiivista seuranta.



**Taloyhtiöt voivat tehdä tarkoituksellisesti tappiollisia tilinpäätöksiä.**

Taloyhtiöt voivat toisinaan tehdä tarkoituksellisesti tappiollisia tilinpäätöksiä. Tällöin kerrytetään tappioita tulevana tilikausina tiedossa olevan voitollisen tilinpäätöksen verovaikutusten eliminoimiseksi.

Taloyhtiö voi laatia tilinpäätöksensä tarkoituksella tappiolliseksi esimerkiksi silloin, kun se suunnittelee rahoittavansa suuren peruskorjauksen myymällä sellaista omaisuuttaan, jonka luovutusvoitto tuloutuu tuloslaskelmaan veronalaisena tulona. Tyypillinen esimerkki on päätontista lohkotun tontin myyminen: jos tontti myydään vasta peruskorjauksen jälkeisellä tilikaudella, taloyhtiö voi tarkoituksella tehdä peruskorjaustilikautena merkittävästi tappiollisen tilinpäätöksen.<sup>7</sup> Tällöin tarvittavan suuruinen osa peruskorjausmenosta käsitellään tuloslaskelmassa keralla vähennettävänä vuosikuluna. Peruskorjaustilikaudelta vahvistettava tappio jää odottamaan tontin myyntitilikaudelta syntyvää voitollista tilinpäätöstä, jolloin se eliminoi tontin myynnistä aiheutuvat verovai-  
kutukset.

---

7 Mikäli tontin myynnistä saadun luovutusvoiton ja peruskorjausmenojen tiedetään jo etukäteen kohdistuvan samalle tilikaudelle, tarvetta tehdä tappiollisia tilinpäätöksiä etukäteen ei ole.

## 6.2.3 Peruskorjausmenojen käsittely

Taloyhtiön korjausmenot jakaantuvat perusparannus-, peruskorjaus- tai vuosikorjausmenoihin.<sup>8</sup> Näiden lisäksi menoja voi koitua tilikauden aikana tehdyistä erilaisista suunnittelemattomista vika- ja vauriokorjauksista.

Korjausmenojen jaottelulla on olennainen merkitys korjausmenojen tilinpäätöskäsittelyn kannalta. Vaihtoehtoisia tapoja käsitellä taloyhtiön korjausmenoja tilinpäätöksessä ovat menon kirjaaminen tuloslaskelmaan vuosikuluksi ja aktivointi taseeseen pitkävaikutteiseksi omaisuuseräksi (ks. 3.3.3). Seuraavassa taulukossa eritellään, mitä erilaisilla korjauksilla tarkoitetaan ja miten niihin liittyvät menot tulee käsitellä tilinpäätöksessä.

	Millaista korjausta tarkoitetaan?	Esimerkkejä korjauksista	Miten korjauskulut käsitellään tilinpäätöksessä?
<b>Perusparannus</b>	Rakennuksen laatu- ja käyttöolosuhteiden parantava korjaus	Hissin jälkiasennus, painovoimaisen ilmanvaihdon muuttaminen koneelliseksi, tasakaton muuttaminen harjakatoksi	Perusparannusmenot (samoin kuin uudistushankkeiden menot) on pakko aktivoida taseeseen
<b>Peruskorjaus</b>	Kiinteistön elinkaaren aikana harvoin tehtävä korjaus, joka kasvattaa rakennuksen taloudellista pitoaikaa mutta ei olennaisesti muuta kiinteistön laatu- ja käyttöolosuhteita	Putkiremontti, julkisivuremontti, parvekeremontti, ikkunaremontti, kattoremontti	Peruskorjausmenot voidaan aktivoida tai vaihtoehtoisesti esittää vuosikuluna taloyhtiön oman harkinnan mukaan

<sup>8</sup> Verolainsäädännössä (EVL) peruskorjausmenoista käytetään nimitystä suurehkot korjausmenot.

	Millaista korjausta tarkoitetaan?	Esimerkkejä korjauksista	Miten korjauskulut käsitellään tilinpäätöksessä?
<b>Vuosi- korjaus</b>	Pienehkö aika ajoin toistuva korjaus, jolla rakennuksen kuntoa ylläpidetään	Julkisivun tai porrashuoneen huoltomaalaus	Vuosikorjausmenot tulee käsitellä tilinpäätöksessä vuosikuluina
<b>Vika- tai vaurio- korjaus</b>	Yhtäkkiä tehtäväksi tuleva, suunnittelematon korjaus	Vesivahinko-/kosteusvauriokorjaus, erilaisten laitevikojen korjaus	Korjausmenot tulee käsitellä tilinpäätöksessä vuosikuluina

**Taulukko 3. Korjaustyypit ja korjauksiin liittyvien menojen käsittely tilinpäätöksessä.**

## Perusparannus vs. peruskorjaus

Perusparannuksesta sekä uudis- ja lisärakentamisesta aiheutuneet menot on pakko aktivoida tilinpäätöksessä.

*Perusparannuksella* tarkoitetaan rakennuksen laatutasoa nostavaa korjausta. Perusparannuksia taloyhtiöissä ovat esimerkiksi hissien jälkiasennus, painovoimaisen ilmanvaihdon muuttaminen koneelliseksi ja tasakaton muuttaminen harjakatoksi.

Mikäli korjaushanke luokitellaan perusparannukseksi, siitä aiheutuneet menot on pakko aktivoida tilinpäätöksessä eli esittää omaisuuseränä taseen puolella. Muita aktivointipakon alaisia menoja ovat uudis- ja lisärakentamisen menot sekä vähäistä isommat kone- ja laitehankinnat. Aktivointipakon alaisia ovat myös sellaiset rakennuksen koneet ja laitteet, jotka uusitaan ison korjaushankkeen yhteydessä (esim. lämmönvaihtimet, ilmanvaihtokojeet).

*Peruskorjauksia* ovat sellaiset kiinteistön elinkaaren aikana harvoin tehtävät korjaukset, jotka kasvattavat rakennuksen taloudellista pito-

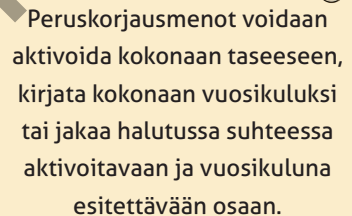


aikaa, mutta eivät olennaisesti muuta kiinteistön laatutasoa. Tällaisia korjausmenoja ovat muun muassa putki-, julkisivu-, parveke-, ikkuna- ja kattoremonteista aiheutuneet menot.

## Peruskorjaukset tilinpäätöksessä

Kuten edellä olevasta taulukosta 3 käy ilmi, taloyhtiön investointi- ja korjausmenoista ainoastaan peruskorjausmenojen käsittelytapa on varsinainen tilinpäätöksen järjestelykeino; muut menot on pakko joko aktivoida tai kirjata vuosikuluksi.

Mahdollisuus käsitellä peruskorjausmenoja joustavasti tilinpäätöksessä on hyvin tehokas tilinpäätöksen järjestelykeino peruskorjaustilikauden tilinpäätöstä laadittaessa, sillä rajanveto taseeseen aktivoinnin ja tuloslaskelmaan vuosikuluksi kirjaamisen välillä on taloyhtiön omassa harkinnassa. Peruskorjausmenot voidaan siten aktivoida kokonaan taseeseen, kirjata kokonaan vuosikuluksi tai jakaa halutussa suhteessa aktivoitavaan ja vuosikuluna esitettävään osaan.



**Peruskorjausmenot voidaan aktivoida kokonaan taseeseen, kirjata kokonaan vuosikuluksi tai jakaa halutussa suhteessa aktivoitavaan ja vuosikuluna esitettävään osaan.**

Peruskorjausten yhteydessä uusitut rakennuksen koneet ja laitteet tulee kuitenkin aktivoida omaisuuden lisäyksenä taseeseen.

Jos hankkeeseen sisältyy sekä perusparannusta että peruskorjausta, vähintään perusparannuksen osuus on aktivoitava taseeseen. Selvitettäessä hankkeen menojen jakautumista peruskorjauksen ja -parannuksen välillä apuna kannattaa käyttää esimerkiksi urakoitsijan teknistä asiantuntemusta. Jaon perusteet kannattaa dokumentoida huolellisesti; dokumentointi toimii tarvittaessa selvityksenä verottajaa varten.

Mikäli korjaushanke on tilikauden vaihtuessa vielä kesken, se käsitellään tilinpäätöksessä keskeneräisenä hankkeena. Keskeneräisestä hankkeesta ei esimerkiksi voi tehdä vielä poistoja. Päätökset urakan lopullisesta kirjanpidollisesta käsittelystä siirtyvät tällöin tehtäviksi valmistumistilikauden tilinpäätöksessä.

Kun päätetään peruskorjausmenojen käsittelystä vuosikuluna, on muistettava ottaa huomioon päätöksen vaikutukset rahastointimenettelyn käyttömahdollisuuksiin. Jos peruskorjaushanke päätetään käsitellä kokonaisuudessaan vuosikuluna, hankkeen tai sitä varten otetun lainan maksamiseen liittyviä tuloeriä (esim. hanke- ja lajnaosuussuoritukset, pääomavastikkeet) ei voida rahastoida. Tällöin ne näkyvät veronalaisina tuloina taloyhtiön tuloslaskelmassa. Jos taas peruskorjaushanke päätetään jakaa aktivoituun ja vuosikuluna vähennettyyn osaan, tuloeriä voidaan rahastoida ainoastaan taseeseen aktivoituun määrään asti.

Tilinpäätösratkaisuja tehtäessä on myös muistettava, että jos peruskorjaushankkeen rahoitus muodostuu osaksikin osakkailta perityistä ennakkorahastoiduista korjausvastikkeista, hankkeesta on aktivoitava taseeseen vähintään ennakkorahastointia vastaava osuus.

## 6.2.4 Poistojen tekeminen

Kirjanpitolain mukaan kirjanpitovelvollisen on kirjattava taseeseen aktivoitujen kuluun omaisuuden hankintameno sen vaikutusaikana suunnitelmamukaisina poistoina kuluksi. Taloyhtiöt on kuitenkin vapautettu tästä suunnitelmapoistovelvoitteesta.

Taloyhtiöt saavat poistaa kuluun omaisuutensa (esim. rakennukset, koneet ja laitteet) hankintameno tavalla omaisuuden vaikutusaikana sillä edellytyksellä, että se ei taseessa johda omaisuus-