

# Sisällysluettelo

## 1

JOHDANTO .....	11
----------------	----

## 2

KÄSITTEET .....	14
2.1 Tavarahan luovutus ja palvelun suoritus .....	14
2.2 Rakentamispalvelun määritelmä .....	15
2.3 Kiinteistön määritelmä .....	17
2.3.1 Määritelmän muutos .....	17
2.3.2 Kiinteistön käsite ennen 1.1.2017 .....	18
2.3.3 Kiinteistön käsite 1.1.2017 alkaen .....	19
2.4 Kiinteistöön liittyvät palvelut .....	28
2.4.1 Edellytykset .....	28
2.4.2 Kiinteään omaisuuteen liittyvät palvelut .....	30
2.4.3 Palvelut jotka eivät liity kiinteään omaisuuteen .....	37
2.5 Uudisrakentaminen .....	38
2.6 Perusparantaminen .....	39
2.7 Korjausrakentaminen .....	39
2.8 Kiinteistöinvestointi .....	39
2.9 Tavarakaupan säännökset .....	39
2.10 Myyntimaasäännökset palvelukaupassa .....	41
2.11 Kiinteä toimipaikka .....	42
2.12 Kotipaikka .....	43

## 3

RAKENTAMISPALVELUT .....	45
3.1 Rakennustoiminnan arvonnisäverotuksesta .....	45
3.1.1 Rakentamispalvelujen myynti .....	46
3.1.2 Rakentamispalvelu työsuhteessa .....	47
3.2 Milloin yritys maksaa rakentamispalveluiden myynnistä veroa Suomeen .....	48
3.2.1 Vähäisen toiminnan harjoittaja .....	48
3.3 Myynti ulkomailla .....	50
3.4 Rakentamispalvelujen veron peruste .....	51
3.4.1 Veron perusteen määrittäminen .....	51
3.4.2 Veron perusteesta vähennettävät erät .....	52
3.4.3 Veron laskeminen .....	56
3.4.4 Veron perusteeseen kuulumattomat erät .....	56

3.5	Kulujen edelleenlaskutus . . . . .	60
3.5.1	Verokanta. . . . .	61
3.5.2	Edelleenlaskuttaja ei-arvonlisäverovelvollinen . . . . .	61
3.5.3	Omien kustannusten laskuttaminen . . . . .	62
3.5.4	Läpikulkuerät . . . . .	62
3.5.5	Myyntimaa edelleenlaskutuksessa . . . . .	63
3.5.6	Vähennysoikeus . . . . .	63
3.6	Ajallinen kohdistaminen . . . . .	64
3.6.1	Suoritettava arvonlisävero ja sen ajallinen kohdistaminen . . . . .	64
3.6.2	Vähennettävä arvonlisävero ja sen ajallinen kohdistaminen . . . . .	65

## 4

	<b>RAKENNUTTAJAPALVELUJEN MYYNTI . . . . .</b>	<b>67</b>
4.1	Veron peruste . . . . .	67
4.2	Rakennuttajapalkkion verottomat erät. . . . .	67
4.3	Rakennuttajapalkkion arvonlisäverotus oman käytön verona . . . . .	68

## 5

	<b>RAKENTAMISPALVELUIDEN OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVEROTUS . . . . .</b>	<b>70</b>
5.1	Oman käytön verotuksen tilanteita. . . . .	70
5.2	Hallinnassa olevalle maa-alueelle rakentaminen . . . . .	71
5.3	Perustajaurakointi eli gryndaus . . . . .	72
5.3.1	Perustajaurakoinnin määrittely. . . . .	72
5.3.2	Määräysvalta. . . . .	73
5.4	Vähennykseen oikeuttamattomaan liiketoimintaan tulevan tai siinä käytössä olevaan rakennukseen kohdistuvat rakentamispalvelut . . . . .	75
5.5	Rakentamispalvelun omaan käyttöön otto. . . . .	76
5.6	Myyntiä varten hankittuun vanhaan kiinteistöön tai osakehuoneistoon kohdistuvat suoritukset . . . . .	77
5.7	Kiinteistön luovutus ennen käyttöönottoa . . . . .	78
5.8	Rakentamispalvelujen oman käytön arvonlisäveron peruste . . . . .	79
5.8.1	Veron perusteen määrittäminen . . . . .	79
5.8.2	Perustajaurakoinnin veron peruste . . . . .	80
5.8.3	Välittömät kustannukset . . . . .	80
5.8.4	Välilliset kustannukset. . . . .	84
5.8.5	Veron perusteeseen kuulumattomat erät . . . . .	87
5.8.6	Takuutyöt, lisä- ja muutostyöt. . . . .	88
5.8.7	Tappiollisen urakan arvonlisäverokäsittely . . . . .	88
5.9	Ajallinen kohdistaminen . . . . .	90
5.9.1	Suoritettava arvonlisävero . . . . .	90
5.9.2	Vähennettävä arvonlisävero. . . . .	91

## 6

<b>YHTEENLIITTYMÄT</b> .....	93
6.1 Työyhteenliittymän verovelvollisuus .....	93
6.2 Allianssit .....	95

## 7

<b>RAKENNUSALAN KÄÄNNETTY ARVONLISÄVERO</b> .....	96
7.1 Soveltamisen edellytykset .....	96
7.2 Käännetyn arvonlisäverovelvollisuuden soveltamisalaan kuuluvat palvelut .....	97
7.2.1 Kiinteistöön kohdistuva palvelu .....	97
7.2.2 Rakentamispalvelu .....	99
7.2.3 Työvoiman vuokraus rakentamispalvelua varten .....	104
7.2.4 Pää- ja sivusuorite .....	104
7.3 Ostajan ja myyjän asema .....	107
7.3.1 Edellytykset ostajan osalta .....	107
7.3.2 Edellytykset myyjän osalta .....	113

## 8

<b>METALLIROMUN JA -JÄTTEEN MYYNNIN KÄÄNNETTY ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS</b> .....	114
8.1 Edellytykset .....	114
8.1.1 Metalliromu ja -jäte .....	115
8.1.2 Käyttökelpoinen metallitavara ei ole romua .....	117
8.1.3 Säilyttämis- ja kuljetuskustannukset .....	117
8.2 Purkutyo .....	118

## 9

<b>ULKOMAINEN ELINKEINONHARJOITTAJA</b> .....	119
9.1 Arvonlisäverovelvollisuus .....	119
9.2 Kiinteän toimipaikan määräytyminen .....	120
9.3 Yleinen käännetty arvonlisävero .....	121
9.3.1 Rekisteröityminen ilmoituksenantovelvolliseksi .....	122

## 10

<b>KIINTEISTÖHALLINTAPALVELUIDEN ARVONLISÄVEROTUS</b> .....	124
10.1 Kiinteistöhallintapalveluiden oma käyttö .....	124
10.2 Kiinteistöhallintapalvelut .....	125
10.3 Arvonlisäverovelvollisuudesta .....	127
10.4 Palkkakustannusten 50 000 euron raja .....	130
10.5 Arvonlisäveron suorittaminen .....	132

## 11

<b>KIINTEISTÖJEN LUOVUTUS</b> .....	134
11.1 Arvonlisäverolliset ja -verottomat luovutukset .....	134
11.1.1 Vuokrauksen yhteydessä luovutettavat tavarat ja palvelut .....	136
11.1.2 Pysyvät koneet ja laitteet .....	137
11.1.3 Avokonttorit ja työpisteet .....	137
11.1.4 Varastointipalvelut .....	138
11.2 Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen .....	139
11.2.1 Hakeutumisen edellytykset ja vaikutukset .....	139
11.2.2 Hakeutumisen ajankohta .....	143
11.2.3 Verovelvollisuuden päättymisen .....	144
11.3 Pysäköinti .....	144
11.4 Kiinteistöleasing .....	147

## 12

<b>VÄHENNYSOIKEUS</b> .....	149
12.1 Yleinen vähennysoikeus .....	149
12.1.1 Ulkomainen arvonlisävero .....	151
12.2 Yrityksen omaan liiketoimintaan kohdistuvat kulut .....	152
12.3 Suoraan ja välittömästi kohdistettavat kulut .....	153
12.4 Yleiskulut .....	156
12.4.1 Yleiskulujen laskemisesta .....	158
12.4.2 Liikevaihtojen perusteella tehty laskelma .....	160
12.4.3 Muita yleiskulujen jakoperusteita .....	161
12.5 Vähennysoikeus kiinteistöistä .....	163
12.6 Vähennysoikeuden rajoitukset .....	166
12.6.1 Hankinta muuhun kuin liiketoimintaan .....	166
12.6.2 Kiinteistöt .....	166
12.6.3 Osakkeet .....	169
12.6.4 Edustuskulut .....	172
12.6.5 Autot .....	175
12.6.6 Yrityksen muut vähennyskelvottomat kustannukset .....	178

## 13

<b>KIINTEISTÖINVESTOINTIEN TARKISTUSMENETTELY</b> ..	191
13.1 Yleistä menettelystä .....	191
13.2 Tarkistusoikeus- ja velvollisuus .....	192
13.3. Tarkistus aika .....	194
13.4 Tarkistusoikeuden- ja velvollisuuden siirto .....	198
13.5 Kertatarkistus .....	200
13.6 Ennen tarkistuskauden alkua tapahtuvat muutokset kiinteistössä .....	201

## 14

<b>LASKUT JA SELVITYKSET</b> .....	202
14.1 Laskun käsite .....	202
14.2 Myynnit, joista myyjän on annettava lasku .....	202
14.3 Laskumerkinnät .....	203
14.4 Selvitys rakentamispalvelusta .....	204
14.5 Selvitys tarkistusosoikeuden ja -velvollisuuden siirrosta .....	205
14.6 Selvitykset energiahyödykkeistä .....	205
14.7 Virheellinen tai puutteellinen lasku .....	206
14.8 Laiminlyöntimaksu laskuja koskevista puutteista .....	206
14.9 Laskujen, tositteiden ja selvitysten säilyttäminen .....	207

## 15

<b>MAKSUPERUSTEINEN ARVONLISÄVERO</b> .....	208
15.1 Liikevaihto enintään 500 000 euroa .....	208
15.2 Liikevaihto yli 500 000 euroa .....	209
15.3 Maksuperusteen rajoitukset .....	210

## 16

<b>ARVONLISÄVERON KIRJAAMINEN</b> .....	211
16.1 Kirjausmenettelyt .....	211
16.1.1 Nettokirjausmenettely .....	211
16.1.2 Bruttokirjausmenettely .....	212
16.1.3 Arvonlisäveron kirjaamisesta .....	212
16.1.4 Rakentamispalveluiden oman käytön arvonlisäveron kirjaaminen .....	214
16.1.5 Osittainen vähennysoikeus ja kokonaan vähennyskelvottomat hankinnat .....	214
16.2 Tilinpäätös .....	214

## 17

<b>OMA-ALOITTEISTEN VEROJEN ILMOITTAMINEN JA MAKSAMINEN</b> .....	216
17.1 Yleistä .....	216
17.2 Ilmoitusvelvolliset .....	217
17.3 Verokausi .....	217
17.3.1 Verokauden määräytyminen .....	217
17.3.2 Arvonlisäveroilmoituksen ja maksun määräaika .....	218
17.4 Veroilmoitus oma-aloitteisista veroista .....	220
17.5 Ilmoituksella olevan virheen korjaaminen .....	231
17.5.1 Pääsääntönä korvaava ilmoitus (oikaisuilmoitus) .....	231
17.5.2 Korjauksen syy .....	232
17.5.3 Vähäinen virhe .....	232

17.6	Ilmoituksen antaminen myöhässä – myöhästymismaksu . . . . .	233
17.7	Ilmoituksen antamatta jättäminen . . . . .	235
17.8	Maksaminen ja palautukset. . . . .	236
17.9.	Maahantuonnin arvonlisäverotusmenettely . . . . .	237
17.9.1	Toimivaltainen viranomainen . . . . .	237
17.9.2	Maahantuonti Suomessa . . . . .	238
17.9.3	Maahantuonnin arvonlisäveron suorittaminen . . . . .	238
17.9.4	Maahantuonnin arvonlisäveron ilmoittaminen . . . . .	239

## 18

ARVONLISÄVERON YHTEENVETOILMOITUS . . . . .	242
---	-----

## 19

MENETTELYISTÄ . . . . .	245
19.1 Kirjallinen ohjaus ja ennakkoratkaisu . . . . .	245
19.2 Virheen oikaisu. . . . .	246
19.3 Muutoksenhaku . . . . .	246
19.4 Erityiset määräajat . . . . .	249
19.4.1 Jatkettu määräaika . . . . .	249
19.4.2 Pidennetty määräaika. . . . .	249
19.4.3 Rikospöytäkirjan määräaika . . . . .	250
19.5 Sanktiot. . . . .	251
19.5.1 Myöhästymismaksu . . . . .	251
19.5.2 Veronkorotus . . . . .	253
19.5.3 Laiminlyöntimaksu . . . . .	256
19.5.4 Viivästyskorke . . . . .	257

## 20

VERONUMERO JA RAKENTAMISILMOITUKSET . . . . .	258
20.1 Veronumero. . . . .	258
20.2 Rakentamisilmoitukset . . . . .	259
20.2.1 Tilaaajan tekemä urakkailmoitus . . . . .	259
20.2.2 Työntekijätiedot . . . . .	262
20.2.3 Tietojen ilmoittaminen . . . . .	264

## LIITTEET

### Liite 1.

Esimerkki rakennusurakan arvonlisäveron kirjaamisesta pääurakoitsijan näkökulmasta. . . . .	266
--	-----

### Liite 2.

Esimerkki omaan lukuun rakentamisen arvonlisäverokirjauksista. . . . .	268
--	-----