

Sisällys

1

JOHDANTO	11
----------------	----

2

KÄSITTEET	13
-----------------	----

2.1 Tavarahan luovutus ja palvelun suoritus	13
2.1.1 Verotonta vai verollista	14
2.2 Rakentamispalvelun määritelmä	16
2.3 Kiinteistön määritelmä	19
2.3.1 Määritelmän muutos	19
2.3.2 Kiinteistön käsite	20
2.4 Kiinteistöön liittyvät palvelut	28
2.4.1 Edellytykset	29
2.4.2 Kiinteään omaisuuteen liittyvät palvelut	30
2.4.3 Palvelut jotka eivät liity kiinteään omaisuuteen	37
2.5 Uudisrakentaminen	39
2.6 Perusparantaminen	39
2.7 Korjausrakentaminen	40
2.8 Kiinteistöinvestointi	40
2.9 Tavarakaupan myyntimaasäännökset	40
2.10 Myyntimaasäännökset palvelukaupassa	42
2.11 Kiinteä toimipaikka	43
2.12 Kotipaikka	45

3

RAKENTAMISPALVELUT	47
--------------------------	----

3.1 Rakennustoiminnan arvonlisäverotuksesta	47
3.1.1 Rakentamispalvelujen myynti	48
3.1.2 Rakentamispalvelu työsuhteessa	49
3.2 Milloin yritys maksaa rakentamispalveluiden myynnistä veroa Suomeen ...	50
3.2.1 Vähäisen toiminnan harjoittaja	50
3.3 Myynti ulkomailla	52
3.4 Rakentamispalvelujen veron peruste	53
3.4.1 Veron perusteen määrittäminen	53
3.4.2 Veron perusteesta vähennettävät erät	54
3.4.3 Veron laskeminen	58
3.4.4 Veron perusteeseen kuulumattomat erät	58
3.4.5 Sopimussakko, viivästyskorko ja vahingonkorvaus	59
3.4.6 Takuuajan vakuus	60
3.4.7 Kustannusmuutokset (YSE)	60
3.4.8 Etuyhteystilanteet	61

3.5	Kulujen edelleenlaskutus	62
3.5.1	Verokanta.	63
3.5.2	Edelleenlaskuttaja ei-arvonlisäverovelvollinen	63
3.5.3	Omien kustannusten laskuttaminen	64
3.5.4	Läpikulkuerät	65
3.5.5	Myyntimaa edelleenlaskutuksessa.	65
3.5.6	Vähennysoikeus.	66
3.6	Ajallinen kohdistaminen	66
3.6.1	Suoritettava arvonlisävero ja sen ajallinen kohdistaminen.	66
3.6.2	Vähennettävä arvonlisävero ja sen ajallinen kohdistaminen	68

4

RAKENNUTTAJAPALVELUJEN MYYNTI 70

4.1	Veron peruste.	70
4.2	Rakennuttajapalkkion verottomat erät	70
4.3	Rakennuttajapalkkion arvonlisäverotus oman käytön verona.	71

5

RAKENTAMISPALVELUIDEN OMAN KÄYTÖN

ARVONLISÄVEROTUS 73

5.1	Oman käytön verotuksen tilanteita.	73
5.2	Hallinnassa olevalle maa-alueelle rakentaminen	74
5.3	Perustajaurakointi eli gryndaus	75
5.3.1	Perustajaurakoinnin määrittely	75
5.3.2	Määräysvalta	76
5.4	Vähennykseen oikeuttamattomaan liiketoimintaan tulevaan tai siinä käytössä olevaan rakennukseen kohdistuvat rakentamispalvelut	78
5.5	Rakentamispalvelun omaan käyttöön otto	79
5.6	Myyntiä varten hankittuun vanhaan kiinteistöön tai osakehuoneistoon kohdistuvat suoritukset.	81
5.7	Kiinteistön luovutus ennen käyttöönottoa	81
5.8	Rakentamispalvelujen oman käytön arvonlisäveron peruste	83
5.8.1	Veron perusteen määrittäminen	83
5.8.2	Perustajaurakoinnin veron peruste.	83
5.8.3	Välittömät kustannukset	84
5.8.4	Välilliset kustannukset	88
5.8.5	Veron perusteeseen kuulumattomat erät	91
5.8.6	Takuutyöt, lisä- ja muutostyöt	92
5.8.7	Tappiollisen urakan arvonlisäverokäsittely.	92
5.9	Ajallinen kohdistaminen	95
5.9.1	Suoritettava arvonlisävero	95
5.9.2	Vähennettävä arvonlisävero.	96

6

YHTEENLIITTYMÄT	98
6.1 Työyhteenliittymän verovelvollisuus	98
6.2 Allianssit	100

7

RAKENNUSALAN KÄÄNNETTY ARVONLISÄVERO	101
7.1 Soveltamisen edellytykset	101
7.2 Käännetyt arvonlisäverovelvollisuuden soveltamisalaan kuuluvat palvelut ..	102
7.2.1 Kiinteistöön kohdistuva palvelu	102
7.2.2 Rakentamispalvelu	104
7.2.3 Työvoiman vuokraus rakentamispalvelua varten	108
7.2.4 Pää- ja sivusuorite	109
7.3 Ostajan ja myyjän asema	112
7.3.1 Edellytykset ostajan osalta	112
7.3.2 Edellytykset myyjän osalta	118

8

METALLIROMUN JA -JÄTTEEN MYYNNIN KÄÄNNETTY ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS	119
8.1 Edellytykset	119
8.1.1 Metalliromu ja -jäte	120
8.1.2 Käyttökelpoinen metallitavara ei ole romua	121
8.1.3 Säilyttämis- ja kuljetuskustannukset	122
8.2 Purkutyö	123

9

ULKOMAINEN ELINKEINONHARJOITTAJA	124
9.1 Arvonlisäverovelvollisuus	124
9.2 Kiinteän toimipaikan määräytyminen	125
9.3 Käännetty arvonlisävero	127

10

KIINTEISTÖHALLINTAPALVELUIDEN ARVONLISÄVEROTUS	130
10.1 Kiinteistöhallintapalveluiden oma käyttö	130
10.2 Kiinteistöhallintapalvelut	132
10.3 Arvonlisäverovelvollisuudesta	135
10.4 Palkkakustannusten 50 000 euron raja	137
10.5 Arvonlisäveron suorittaminen	140

11

KIINTEISTÖJEN LUOVUTUS 141

11.1	Arvonlisäverolliset ja -verottomat luovutukset	141
11.1.1	Vuokrauksen yhteydessä luovutettavat tavarat ja palvelut	143
11.1.2	Pysyvät koneet ja laitteet	144
11.1.3	Yhteistoimistot ja avokonttorit	145
11.1.4	Varastointipalvelut	146
11.2	Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen	147
11.2.1	Hakeutumisen edellytykset ja vaikutukset	147
11.2.2	Hakeutumisen ajankohta	151
11.2.3	Verovelvollisuuden päättyminen	152
11.3	Pysäköinti	153
11.4	Kiinteistöleasing	158

12

VÄHENNYSOIKEUS 162

12.1	Yleinen vähennysoikeus	162
12.1.1	Ulkomainen arvonlisävero	164
12.2	Yrityksen omaan liiketoimintaan kohdistuvat kulut	165
12.3	Suoraan ja välittömästi kohdistettavat kulut	166
12.4	Yleiskulut	168
12.4.1	Yleiskulujen laskemisesta	169
12.4.2	Liikevaihtojen perusteella tehty laskelma	170
12.4.3	Muita yleiskulujen jakoperusteita	172
12.5	Vähennysoikeus kiinteistöistä	174
12.6	Vähennysoikeuden rajoitukset	176
12.6.1	Hankinta muuhun kuin liiketoimintaan	176
12.6.2	Kiinteistöt	177
12.6.3	Osakkeet	181
12.6.4	Edustuskulut	185
12.6.5	Ajoneuvot sekä vesi- ja ilma-alukset	188
12.6.6	Yrityksen muut vähennyskelvottomat kustannukset	191

13

KIINTEISTÖINVESTOINTIEN TARKISTUSMENETTELY . 205

13.1	Yleistä menettelystä	205
13.2	Tarkistusoireus- ja velvollisuus	206
13.3	Tarkistusaika	208
13.4	Tarkistusoireuden- ja velvollisuuden siirto	212
13.5	Kertatarkistus	214
13.6	Ennen tarkistuskauden alkua tapahtuvat muutokset kiinteistössä	215

14

LASKUT JA SELVITYKSET	217
14.1 Laskun käsite	217
14.2 Myynnit, joista myyjän on annettava lasku	217
14.3 Laskumerkinnät	218
14.4 Selvitys rakentamispalvelusta	219
14.5 Selvitys tarkistusosoikeuden ja -velvollisuuden siirrosta	220
14.6 Selvitykset energiahyödykkeistä	221
14.7 Virheellinen tai puutteellinen lasku	221
14.8 Laiminlyöntimaksu laskuja koskevista puutteista	221
14.9 Laskujen, tositteiden ja selvitysten säilyttäminen	222

15

MAKSUPERUSTEINEN ARVONLISÄVERO	223
15.1 Liikevaihto enintään 500 000 euroa	223
15.2 Liikevaihto yli 500 000 euroa	224
15.3 Yritykset, joihin ei sovelleta kirjanpitolakia	225
15.4 Maksuperusteen rajoitukset	225

16

ARVONLISÄVERON KIRJAAMINEN	226
16.1 Kirjausmenettelyt	226
16.1.1 Nettokirjausmenettely	226
16.1.2 Bruttokirjausmenettely	227
16.1.3 Arvonlisäveron kirjaamisesta	227
16.1.4 Rakentamispalveluiden oman käytön arvonlisäveron kirjaaminen ..	229
16.1.5 Osittainen vähennysoikeus ja kokonaan vähennyskelvottomat hankinnat	229
16.2 Tilinpäätös	230

17

OMA-ALOITTEISTEN VEROJEN ILMOITTAMINEN JA MAKSAMINEN	232
17.1 Yleistä	232
17.2 Ilmoitusvelvolliset	232
17.3 Verokausi	233
17.3.1 Verokauden määräytyminen	233
17.3.2 Arvonlisäveroilmoituksen ja maksun määräaika	233
17.4 Veroilmoitus oma-aloitteisista veroista	235
17.5 Ilmoituksella olevan virheen korjaaminen	245
17.5.1 Pääsääntönä korvaava ilmoitus (oikaisuilmoitus)	245
17.5.2 Korjauksen syy	246
17.5.3 Vähäinen virhe	247

17.6	Ilmoituksen antaminen myöhässä – myöhästymismaksu	248
17.7	Ilmoituksen antamatta jättäminen	250
17.8	Maksaminen ja palautukset	250
17.9	Maahantuonnin arvonlisäverotusmenettely	252
17.9.1	Toimivaltainen viranomainen	252
17.9.2	Maahantuonti Suomessa	252
17.9.3	Maahantuonnin arvonlisäveron suorittaminen	253
17.9.4	Maahantuonnin arvonlisäveron ilmoittaminen	253

18

ARVONLISÄVERON YHTEENVETOILMOITUS	256
--	-----

19

MENETTELYISTÄ	259
----------------------	-----

19.1	Kirjallinen ohjaus ja ennakkoratkaisu	259
19.2	Virheen oikaisu	260
19.3	Muutoksenhaku	260
19.4	Erityiset määräajat	263
19.4.1	Jatkettu määräaika	263
19.4.2	Pidennetty määräaika	263
19.4.3	Rikosperusteinen määräaika	264
19.5	Sanktiot	265
19.5.1	Myöhästymismaksu	265
19.5.2	Veronkorotus	267
19.5.3	Laiminlyöntimaksu	270
19.5.4	Viivästyskorko	270

20

VERONUMERO JA RAKENTAMISILMOITUKSET	271
--	-----

20.1	Veronumero	271
20.1.1	Yleistä	271
20.1.2	Veronumero	271
20.1.3	Julkinen veronumerorekisteri	272
20.2	Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus	272
20.2.1	Rakentamispalvelun tilaajan velvollisuus antaa urakkailmoitus	272
20.2.2	Päätoteuttajan tiedonantovelvollisuus yhteisellä rakennustyömaalla työskentelevistä henkilöistä (työntekijäilmoitus)	276
20.2.3	Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti ja vastuut	280

Liite 1:	Esimerkki omaan lukuun rakentamisen arvonlisäverokirjauksista	281
----------	---	-----

Liite 2:	Esimerkki rakennusurakan arvonlisäveron kirjaamisesta pääurakoitsijan näkökulmasta	285
----------	--	-----