

Kajaanin kaupunki
Vuolijoen aluelautakunta

Selvitys kyläyhteisöjen omistamien kiinteistöjen kiinteistöverotuksesta

Lähtökohta

Aluelautakunnan puheenjohtaja Marita Pikkaraisen tehtäväksi anto

Vaikuttavat lait ja ohjeet

Kiinteistöverolaki
Tuloverolaki
Veronkantolaki
Verotusohje yleishyödyllisille yhteisöille 25.11.2016

Olen kuullut seuraavia asiantuntijoita verohallinnosta

EmmiKaisa Mäkelä, veronkanto- ja perintäyksikkö Lounais-Suomi
Vuokko Ukkola, kiinteistöveroasiantuntija Kajaani
Useita muita verohallinnon kiinteistöveroasiantuntijoita yhdistys, säätiö, kunta
ja muissa julkisyhteisöissä

Rovaniemen kaupungista

Aluejohtaja Meeri Vaarala, nettikeskustelu Vaarala – aluelautakunta
Aluesihteerit Nea Mustonen

Vuolijoen alueen yleishyödylliseen toimintaan käytettävä tilat

Vuolijoen alueella on puhtaasti yhteiskunnan toimesta järjestetty kylän kokoontumistilat vain Otanmäessä ja pääsääntöisesti myös kirkonkylässä – Vuolijoki salin rakentamiseen on osallistuttu myös kyläläisten talkoovoimin. Muiden kylien kokoontumistilat ovat lakkautetuista kouluista kyläyhdistyksien kunnostamia, kustantamia ja ylläpitämiä tiloja. Onpa myös kokonaan uudesta tarkoitukseen rakennettuja kylätaloja.

Nykyaikaisen yhteisöllisen kylätoiminnan järjestäminen ilman tarkoitukseen sopivia kokoontumistiloja on lähes mahdotonta, ainakin hyvin hankalaa.

Perusteita kylätalojen kiinteistöveron poistamiseksi

Kylissä, joissa ei ole koulutiloja tai muita yhteiskunnan ylläpitämiä ja käyttöön sopivia tiloja, kylätalot mahdollistavat ns. yleishyödyllisten yhteisöjen toiminnan ja niistä onkin muodostunut näin kylän hyvinvointikeskuksia. Monimuotoinen harrastustoiminta, kuten liikunta, kerhotoiminta, kansalaisopistotoiminta, kirkollinen toiminta, sosiaali- ja terveystalvelujen valistus ja ohjaustoiminta, jne. Vertailtaessa taajamiin, joissa liikunta- ja urheilutilat, valaistut ladut, urheilukentät, uimahallit sekä moninaiset kokoontumistilat ovat kuntalaisten käytössä korvauksetta tai muodollista korvausta vastaan, niin maaseutukylissä suunnitellaan, rakennetaan, tuotetaan ja kustannetaan itse vastaavat palvelut talkootyöllä tai kerätyllä rahoituksella maksaen.

Kun edellä mainittuja kunnallisia palveluja tuottaville kunnan kiinteistöille kaiken lisäksi ei määrätä kiinteistöveroa, niin lienee vähintään kohtuullista, että samoja palveluja tuottaville kyläyhteisöjen kiinteistöille ei tulisi määrätä myöskään kiinteistöveroa.

Kylätalojen kiinteistövero on hyvin ajankohtainen asia koko Suomessa ja käytännöt vaihtelevat eri kunnissa 0 – maksimimäärään 1,55 % (2016).

Kysyin asian tämänhetkisiä käytäntöjä Rovaniemen ja Kuhmon kaupungeista sekä Suomussalmen kunnasta.

Rovaniemen kaupunginhallitus päätöksellään määrittänyt ne yleishyödylliset yhteisöt, joilla on mahdollisuus vuosittain hakemuksesta saada huojennus yleishyödyllisessä käytössä olevien kiinteistöjen kiinteistöveroon. Kyläyhteisöt hoitavat mm kylätalojensa kiinteistöveron huojennukset tähän päätökseen perustuen.

Kuhmon kaupungin talousjohtaja ilmoitti puhelintiedusteluuni, ettei Kuhmossa peritä kiinteistöveroa yleishyödylliseksi katsotuilta kiinteistöiltä, mutta halusi tarkistaa tietonsa ja ilmoittavansa jos asia on toisin. Muutaman päivän kuluttua talousjohtaja soitti ja kertoi, että Kuhmo on luovuttanut viimeisimmässä ilmoitusvaiheessa (3 v. jaksot) veronkantolain 38 b §:n mukaisen ratkaisuvallan veronkantoviranomaisille ja oli käsityksessä, että kiinteistöverojen huojennukset yleishyödyllisille kiinteistöille hoituvat sieltä kautta. Totean nyt tähän, että mm kaikki 38 a §:n yleishyödyllisten kiinteistöjen veron poistamista tai huojentamista koskevat asiat käsittelee koko maata kattavasti Lounais-Suomen verotoimisto ja sieltä veroasiantuntija EmmiKaisa Mäkelä ilmoitti yksiselitteisesti, ettei asiaa koskevia valituksia hyväksytä, koska kunnilla on edelleen kiinteistöverolaen 13 a §:n mukainen oikeus päättää yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöveron suuruudesta tai ottaa veronkantolain 38 b §:n nojalla huojennukset tai poistamiset ratkaistavakseen.

Suomussalmen kunta ilmoitti, ettei heillä peritä kiinteistöveroa yleishyödyllisiltä yhteisöiltä.

Kajaanin kaupunki päätti jokin aika sitten periä kiinteistöveroa yleishyödyllisiltä yhteisöiltä entisen käytännön mukaisesti.

Lainsäädäntö mahdollistaa

Kunnat voivat poistaa kiinteistöveron tai huojentaa sitä yleishyödyllisten yhteisöjen omistamien ja yleishyödyllisessä käytössä olevilta kiinteistöiltä kahdella eri tavalla;

Kiinteistöverolaen 13 a §:n perusteella kunnanvaltuuston päätöksellä. Tällöin päätös koskee kaikkia kunnan alueella olevia tuloverolain 22 §:n vaatimukset täyttäviä, yleishyödyllisiä yhteisöjä.

tai Veronkantolaen 38 b § mukaisesti kunta voi ilmoittaa veronkantoviranomaisille ratkaisevansa kiinteistöverosta vapauttamisesta koskevat asiat mitä 38 a §:ssä säädetään. Käsitykseni mukaan 38 §:n mukainen menettely antaa kunnalle enemmän mahdollisuutta omaan harkintaan.

Yleishyödyllinen yhteisö

Katso Tuloverolaki 22 § ja verotusohje 25.11.2016

Keskusteluissa asiassa kuulemieni henkilöiden kanssa, kävi selväksi, että kun tuloverolaen 22 §:ssä mainitut edellytykset täyttyvät yhtäaikaisesti, kyläyhteisö on yleishyödyllinen. Tällöin kyläyhdistyksien ja niiden omistamien kiinteistöjen käyttö arvioidaan sääntöjen ja tosiasiallisen toiminnan perusteella.

Asian eri tapauksista useita KHO:n päätöksiä ja niissä ei suljeta pois rekisteröityjä kyläyhteisöjä.

KHO:n päätöksistä voi muodostaa käsityksen, että kun esim. yleishyödyllinen kyläyhteisö harjoittaa pienimuotoista liiketoimintaa ja liiketoiminnasta saatu tuotto voidaan osoittaa meneväksi yleishyödylliseen toimintaan tai sen tukemiseen, tuloverolain 22 §:n edellytykset siltä osin myös täyttyvät.

Kyläyhteisöjen asemaan ja toimintaan vaikuttava verotusohjeen määrittäminen;

Elinkeinotoiminnan tai muun toiminnan vaikutus yleishyödyllisyyteen.

Tuloverolain 22 §:n mukaan yleishyödyllisen yhteisön tulee toimia yksinomaan ja välittömästi yhteiseksi hyväksi. Yleishyödyllinen yhteisö voi kuitenkin harjoittaa myös muuta kuin yleishyödyllistä toimintaa. Tämä muu toiminta voi olla esim. elinkeinotoimintaa, jota ei voida kuitenkaan pitää yleishyödyllisenä toimintana.

Jos yhteisön harjoittama yleishyödyllinen toiminta on jäänyt vähäiseksi suhteessa harjoitettuun muuhun toimintaan, ei yhteisöä voida pitää yleishyödyllisenä yhteisönä.

Alla on kylätalojen kiinteistöveron määrittämiseen vaikuttavia laen kohtia. Verotusohje yleishyödyllisille yhteisöille oli sen verran pitkä, että se kannattaa ottaa esiin suoraan netistä.

Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti

Kiinteistöverolaki 13 a §

Poiketen siitä, mitä kiinteistöverolaen 11 §:ssä kiinteistöveroprosentin alarajasta säädetään, kunnanvaltuusto voi määrätä tuloverolain 22 §:ssä tarkoitetun yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan kiinteistöveroprosentin edellä säädettyä alhaisemmaksi, jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Tässä pykälässä tarkoitetun kiinteistön kiinteistöveroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00.

Yleishyödyllinen yhteisö

Tuloverolaki 22 §

Yhteisö on yleishyödyllinen, jos

- 1) se toimii yksinomaan ja välittömästi yleiseksi hyväksi aineellisessa, henkisessä, siveellisessä tai yhteiskunnallisessa mielessä;
- 2) sen toiminta ei kohdistu vain rajoitettuihin henkilöpiireihin;
- 3) se ei tuota toiminnallaan siihen osalliselle taloudellista etua osinkona, voitto-osuutena taikka kohtuullista suurempana palkkana tai muuna hyvityksenä.

Yleishyödyllisenä yhteisönä voidaan pitää muun muassa maatalouskeskusta, maatalous- ja maamiesseuraa, työväenyhdistystä, työmarkkinajärjestöä, nuoriso- tai urheiluseuraa, näihin rinnastettavaa vapaaehtoiseen kansalaistyöhön perustuvaa harrastus- ja vapaa-ajantoimintaa edistävää yhdistystä, puoluekisteriin merkittyä puoluetta sekä sen jäsen-, paikallis-, rinnakkais- tai apuyhdistystä, niin myös muuta yhteisöä, jonka varsinaisena tarkoituksena on valtiollisiin asioihin vaikuttaminen tai sosiaalisen toiminnan harjoittaminen taikka tieteen tai taiteen tukeminen. Yleishyödyllisenä yhteisönä voidaan pitää myös yleisissä vaaleissa ehdokkaan tukemiseksi varattua varallisuuskokonaisuutta.

38 a § ([21.12.2012/882](#))

Verosta vapauttaminen

Veronkantoviranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen tämän lain nojalla kannettavasta verosta ja maksusta sekä niiden viivästysseuraamuksista ja muista seuraamuksista. Vapautusta ei kuitenkaan voi myöntää tuloveron ennakosta, korkotulon lähdeverosta eikä metsänhoitomaksusta. Vapautus voi olla osittainen tai täydellinen.

Vapautus voidaan myöntää:

1) jos vero- tai maksuvelvollisen veronmaksukyky on sairauden, työttömyyden, elatusvelvollisuuden tai muun vastaavan syyn vuoksi olennaisesti alentunut tai jos siihen on verovelvollisen velkajärjestelyn vuoksi erityisiä syitä; tai

2) jos veron periminen on muusta erityisestä syystä ilmeisesti kohtuutonta.

Sen lisäksi, mitä 2 momentissa säädetään, vapautus perintö- ja lahjaverosta voidaan myöntää:

1) jos veron periminen ilmeisesti vaarantaisi maa- tai metsätalouden tai muun yritystoiminnan jatkuvuuden tai työpaikkojen säilyvyyden; tai

2) jos pesäosuuden tai lahjan arvo on verovelvollisuuden alkamisen jälkeen olennaisesti vähentynyt ja vapautuksen myöntämiselle on olemassa siihen liittyviä erityisiä syitä.

Sen lisäksi, mitä 2 momentissa säädetään, vapautus kiinteistöverolain ([654/1992](#)) [12 a §:n](#) mukaan määrätystä kiinteistöverosta voidaan myöntää, jos rakennushanke on viivästynyt muusta syystä kuin rakennuspaikan omistajan omasta menettelystä.

Jos verosta on myönnetty vapautusta, vapautuspäätös koskee myös viivästysseuraamuksia ja muita seuraamuksia. Veronkantoviranomainen voi myös erikseen myöntää vapautuksen viivästysseuraamuksista ja muista seuraamuksista silloinkin, kun ne on tilitettävä muulle veronsaajalle kuin valtiolle, ja myös silloin, kun kunta on 38 b §:n mukaisesti ilmoittanut ratkaisevansa kunnallisveron tai kiinteistöveron vapauttamista koskevat asiat.

Valtiovarainministeriö voi ottaa veronkantoviranomaisen käsiteltävän periaatteellisesti tärkeän asian ratkaistavakseen.

Mitä tässä pykälässä säädetään verovelvollisesta, sovelletaan vastaavasti verosta lain mukaan vastuussa olevaan.

Tämän pykälän nojalla annettuun päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

38 b § ([21.12.2012/882](#))

Kunnan ratkaisivalta

Kunta voi tehdä veronkantoviranomaiselle kunnallisveron sekä kiinteistöveron ratkaisivaltaa koskevan ilmoituksen, jolloin ilmoituksensa mukaisesti kunta ratkaisee kunnallisverosta tai kiinteistöverosta taikka kummastakin verosta vapauttamista koskevat asiat noudattaen, mitä 38 a §:ssä säädetään.

Kunnan ratkaisivalta on voimassa kolme kalenterivuotta. Kunnan on tehtävä ilmoitus veronkantoviranomaiselle ennen kolmen vuoden ajanjakson alkua. Ilmoituksen antamisen ajankohdasta määrätään Verohallinnon päätöksellä. Kunnan ratkaisivalta koskee niitä kunnallis- tai kiinteistöveroa koskevia hakemuksia, jotka ovat tulleet vireille ajanjakson aikana.

Mikäli valtioneuvosto on kuntajakolain ([1698/2009](#)) [21 §:n](#) nojalla päättänyt edellä 2 momentissa tarkoitetun kolmen vuoden ajanjakson aikana tapahtuvasta kuntajaon muuttamisesta, jossa kunnat lakkaavat ja ne yhdistetään perustamalla uusi kunta, Verohallinto varaa tarvittaessa uudelle kunnalle tilaisuuden tehdä ratkaisivaltaa koskeva ilmoitus jäljellä olevaksi ajaksi.