



KIRKKOHALLITUKSEN YLEISKIRJE

Nro 16/2009
7.4.2009

KIINTEISTÖINVESTOINTIIN SISÄLTyneEN ARVONLISÄVERON TARKISTUSLASKENNAT, KIRJANPITO JA TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Kiinteistöinvestointimenoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennysoikeus ja palautusvelvollisuus uudistui vuoden 2008 alusta alkaen. Lakimuutos perustuu arvonlisäverodirektiiviin. Mikäli uudisrakennus tai perusparannus on valmistunut 1.1.2008 jälkeen ja kiinteistön käyttö verolliseen toimintaan vähenee tai lisääntyy alkuperäiseen valvontailmoitukseen verrattuna, vähennettävän tai palautettavan arvonlisäveron suuruus tarkistetaan vuosittain joulukuussa kymmenen vuoden ajan. Mikäli uudisrakennus tai perusparannus on valmistunut ja käyttöön otettu 1.1.2004 -31.12.2007, tarkistusaika on viisi vuotta. Kirkkohallituksen yleiskirjeessä 6/2008 on perustiedot tästä arvonlisäverolain uudistuksesta.

Kiinteistön myyjän ja rakentamispalvelun luovuttajan on annettava aina selvitys tarkistusmenettelyn siirrosta kiinteistön vastaanottajalle. Verovelvollisen on säilytettävä kiinteistöinvestointiin liittyvät laskut, tositteet ja selvitykset 13 vuotta sen kalenterivuoden päättymisestä, jonka aikana tarkistuskausi on alkanut. Mikäli seurakunta on saanut kiinteistöinvestointiin EU -avustusta, investointiin liittyvät laskut, tositteet ja selvitykset on säilytettävä jopa 18 vuotta. Yleisen kuuden vuoden säilyttämisaian jälkeen laskut ja tositteet voidaan korvata selvityksellä, josta käy ilmi Verohallituksen ohjeen 1845/40/2007 määräämät seikat. Mikäli Verohallituksen ohjeen mukaiset tiedot muuttuvat, vuositarkistukseen on merkittävä muutoksen syy ja ajankohta, muuttuneet tiedot ja muutoksen merkitsemispäivä.

Tällaiset selvitykset ja niihin liittyvät asiakirjat säilytetään yleensä vuosittaisten tase-erittelyjen yhteydessä. Kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyvän arvonlisäveron määräytymiseen liittyvät urakkasopimukset, kauppakirjat ja muut vastaavat asiakirjat ovat pysyvästi säilytettäviä asiakirjoja.

Mikäli kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu, investoinnin hankintaan sisältyneen veron vähennysmäärä tarkistetaan vuosittain joulukuussa kymmenen vuoden ajan. Vuosittain tarkistettava määrä on yksi kymmenesosa siitä veromäärästä, joka on alkuperäisen vähennyksen oikeuttavan käytön ja tarkistusvuonna vähennyksen oikeuttavan käytön erotus. Vuosien 2004 -2007 aikana valmistuneista ja vastaanotetuista kiinteistöinvestoinneista vuosittain tarkistettava määrä on yksi viidesosa. Liitteenä on esimerkkejä kiinteistöinvestoinnista haetun verovähennyksen tarkistamisesta.

Kun kiinteistö luovutetaan, tarkistusosoikeus ja -velvollisuus siirtyvät pääsääntöisesti ostajalle jäljellä olevan tarkistuskauden ajalle. Myyjän on annettava ostajalle alkuperäisestä investoinnista Verohallituksen ohjeen 1845/40/2007 mukaiset tiedot sekä sen jälkeen mahdollisesti vuosittain tehdyt tarkistukset. Kiinteistön ostaja vastaa jäljellä olevan tarkistuskauden arvonlisäveroselvityksistä. Tämä asia on otettava huomioon aina, kun seurakunta ostaa tai myy kiinteistön.

Verotarkistuksista tehtävät liitetiedot tilinpäätöksiin ja pysyvien vastaavien tarkistus

Mikäli uudisrakennuksen tai perusparannuksen hankintamenoa on haettu arvonlisäverovähennystä, kiinteistön hankintameno aktivoituu pysyviin vastaaviin haetulla arvonlisäverolla vähennettynä eli nettomääräisenä. Jos kiinteistössä verollisen toiminnan osuus vähenee tai lisääntyy oleellisesti tarkistusvelvollisuuden aikana, pysyvien vastaavien jäljellä olevaa hankintamenoa tarkistetaan. Mikäli kiinteistön arvomuutos on olennainen, kiinteistön poistosuunnitelmaa muutetaan vastaamaan uutta arvostusta. Poistot lasketaan hankintamenoa, josta on vähennetty verollisen käytön vuoksi vähennetty arvonlisävero.

Mikäli myöhempinä tilikausina suoritettavan tai vähennettävän veron määrä ei ole olennainen kiinteistön tase- eikä markkina-arvoon nähden, tase-arvon oikaisu ei ole välttämätöntä. Arvonlisäverotarkistuksen määrästä ja ajankohdasta tulee aina antaa selvitys tilinpäätöksen liitetiedoissa, vaikka kiinteistön jäljellä olevaa hankintahintaa ei olekaan tarkistettu.

Tilinpäätöksessä arvonlisäverovelka merkitään taseeseen muihin velkoihin ja arvonlisäsaaminen vastaavasti muihin saamisiin. Mikäli tilikauden viimeistä edelliseltä kuukaudelta on syntynyt arvonlisäverovelkaa ja viimeiseltä kuukaudelta arvonlisäverosaatavaa, ne esitetään erillisinä veloissa ja saatavissa luonteensa mukaisesti. Kiinteistöinvestointien käyttötarkoituksen muutoksesta johtuva arvonlisäveron tarkistus joulukuussa kirjataan aina vähennettävään veroon riippumatta siitä, onko kyseessä verovähennysten lisäys tai niiden palautus valtiolle.

Mikäli tilittävän taikka saatavan arvonlisäveron määrä ei ole olennainen ja verollisen toiminnan osuutta kiinteistön koko käytöstä on vaikea ennakkoon arvioida, taseeseen voidaan merkitä vain seuraavaa tilikautta koskevan tarkistuksen määrä. Mikäli uudisrakennuksen taikka kiinteistön perusparannuksen tiloissa arvonlisäverollinen toiminta näyttää lisääntyvän taikka vähenevän pysyvästi ja tilittävän taikka saatavan arvonlisäveron määrä on olennainen, taseeseen merkitään kiinteistöinvestointien tarkistukseen perustuva arvonlisävero myös myöhempien tilikausien osalta.

Seurakunnalla saattaa olla tytäryhteisö, joka hakee verovähennystä kiinteistöinvestointiin sisältyneistä arvonlisäveroista. Tytäryhteisö saattaa myös ostaa tai myydä kiinteistön, jolloin kiinteistöinvestointiin sisältyneestä arvonlisäverosta on annettava selvitys vastaanottajalle. Seurakunnan tulee huolehtia siitä, että myös tytäryhteisön kiinteistöinvestointiin sisältyneen arvonlisäveron tarkistuslaskennat, kirjanpito ja tilinpäätöksen liitetiedot ovat Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 6.5.2008 mukaiset sekä siitä, että konsernitase antaa oikeat ja riittävät tiedot.

Kirjanpitolautakunta antoi 6.5.2008 yleisohjeen arvonlisäveron kirjaamisesta. Sen tarkoituksena oli mm. yhtenäistää tuloslaskelmalla ja taseella annettavaa taloudellista informaatiota sekä yhdenmukaistaa arvonlisäveroon liittyvien verojen kir-

jausmenettelyjä. Kirjanpitolautakunnan yleisohje löytyy osoitteesta www.vn.fi sekä kirkon intranetista osoitteesta [www.kirkko.evl.fi/Seurakuntien hallinto ja talous / Talousasiat /](http://www.kirkko.evl.fi/Seurakuntien_hallinto_ja_talous/Talousasiat/) Arvonlisäveroon liittyvää. Verohallinnon asiasta antamat ohjeet esimerkkilaskelmiseen löytyvät osoitteesta www.vero.fi/ Vero-ohjeet / Arvonlisäverotus /Kiinteistöä koskevat ohjeet.

Arvonlisävero on oma-aloitteisesti tilitettävä vero. Verovelvollinen eli seurakunta on vastuussa siitä, että sen antamien valvontailmoitusten tiedot verohallinnolle ovat oikeita ja että seurakunta maksaa arvonlisäverot oikean suuruisina.

KIRKKOHALLITUS

Pirjo Pihlaja

Maija-Liisa Hietakangas