

Maatilan sukupolvenvaihdoksen verotusnäkökohtia

Pertti Ruuska
Toivo-tiedonvälitys
MTK-Keski-Suomi ry

15.11.2017 Konnevesi

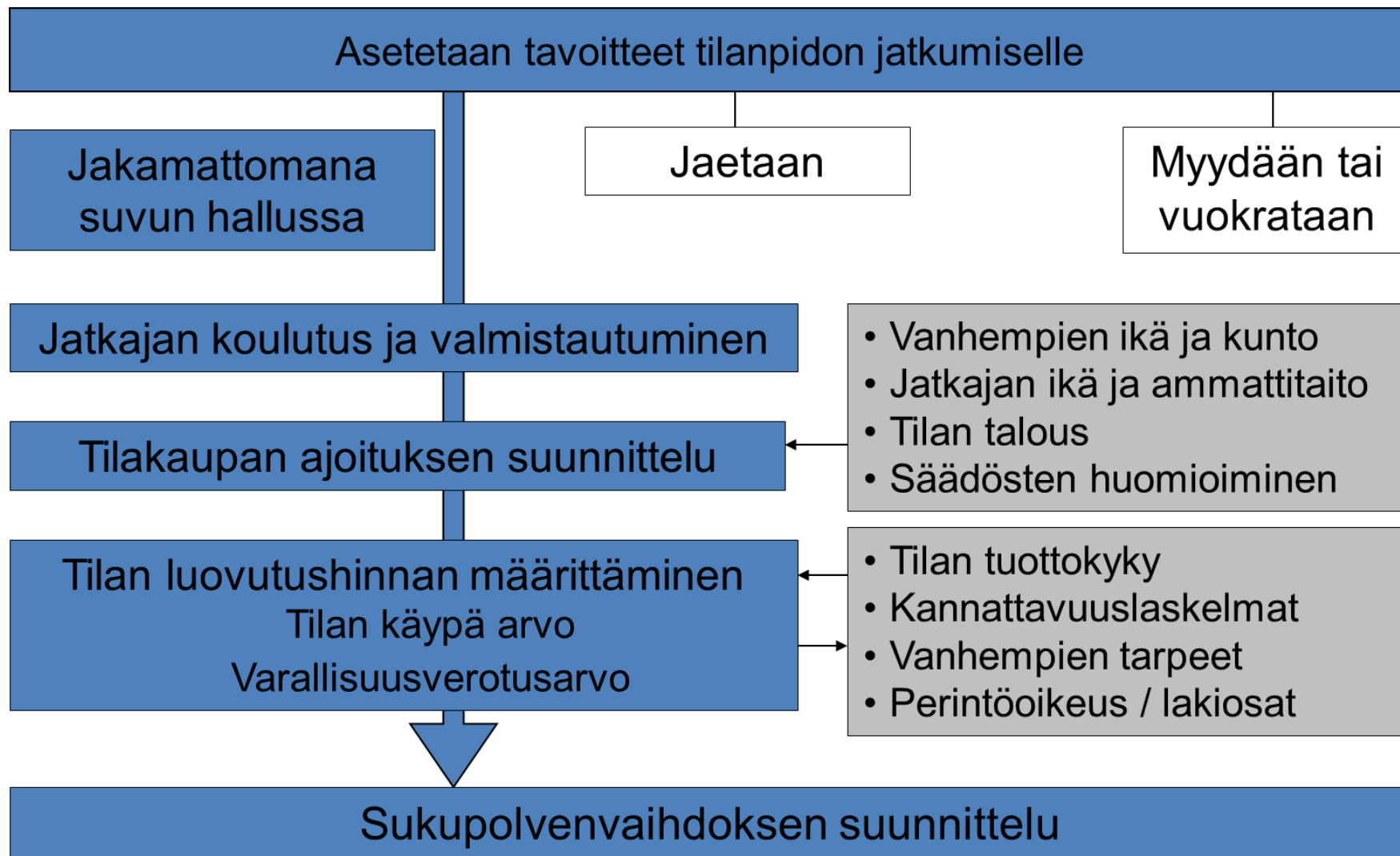
15.11.2017



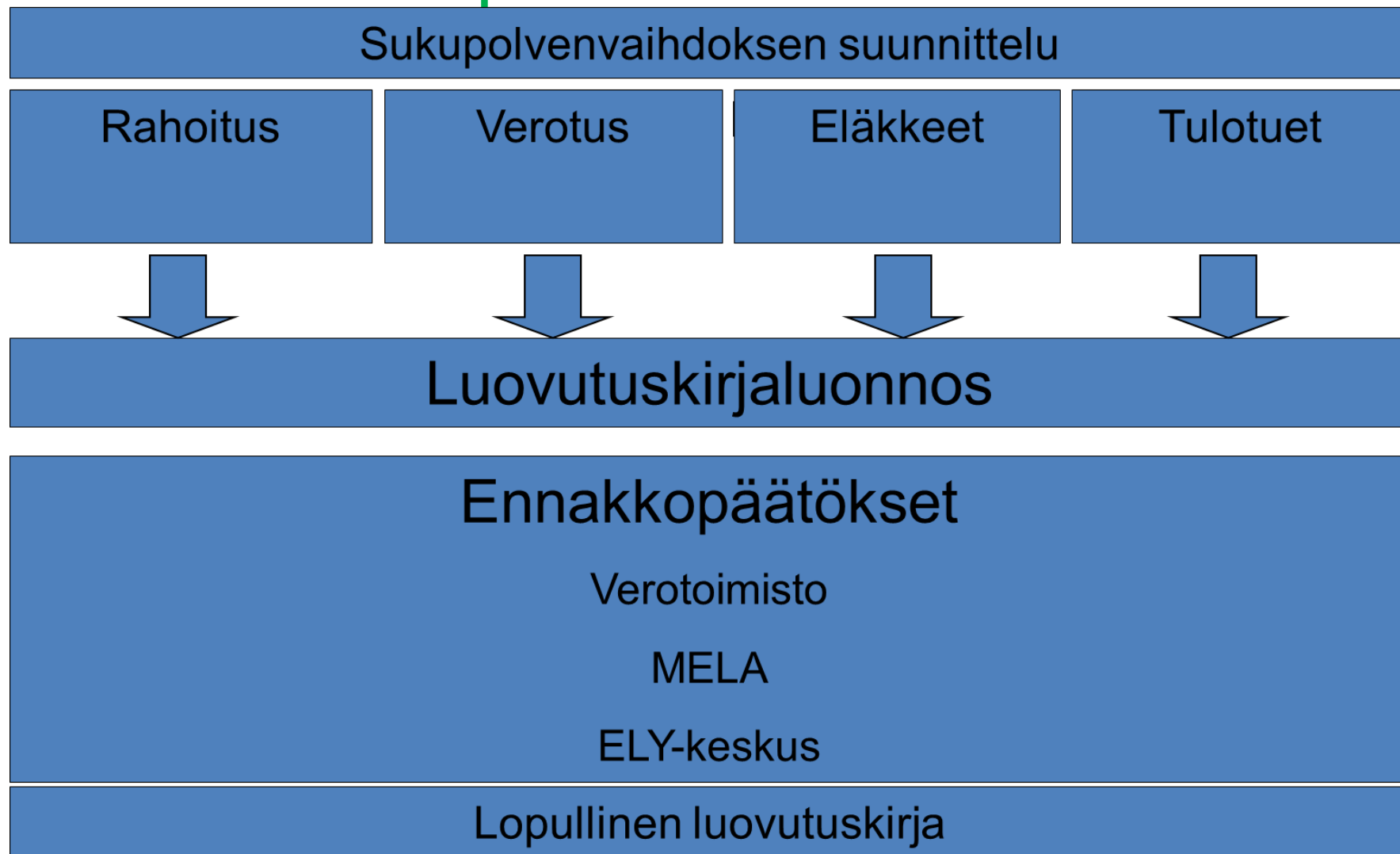
Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin



Maatilan sukupolvenvaihdos



Maatilan sukupolvenvaihdos



15.11.2017

Maatilan sukupolvenvaihdosluovutus

- Maatilan sukupolvenvaihdosluovutus voidaan tehdä
 - kauppana, jossa omaisuudesta maksetaan käypä arvo
 - alihintaisena kauppana (vastike alle 100 %, mutta yli 75 % käyvästä arvosta)
 - lahjanluonteisena kauppana (vastike enintään 75 % käyvästä arvosta)
 - lahjana (ei vastiketta).
- Kun maatilalla tehdään sukupolvenvaihdos, sen osapuolet voivat saada veronhuojennuksia lahjaverotuksessa ja tuloverotuksessa

Yksilöidään ja arvostetaan luovutettava omaisuus

- **Lähtökohtana osapuolten oma selvitys kaikkien omaisuuserien käyvästä arvosta**
- **Kiinteä omaisuus**
 - esim. maatalousmaa salaojineen, tuotantorakennukset, yksityistalouden rakennukset, metsä, kaavoitetut tontit
- **Irtain omaisuus**
 - esim. koneet ja kalusto, karja, tuotevarastot, osakkeet ja osuudet, tukioikeudet
- **Hallinta- tai muun oikeuden pidätys pitää ilmoittaa erikseen**

Lähde: vero.fi

15.11.2017

Millainen vastike tilakaupasta suoritetaan?

- **Mistä koostuu**
 - rahana maksettava kauppahinta
 - vastattavaksi otettavat velat
 - maksettavat sisarosuuudet
 - vastikkeena annettava muu omaisuus
 - asumisoikeuteen liittyvät aktiiviset suoritusvelvollisuudet esim. valo ja lämpö
 - syytinki
- **Milloin on maksettu**

Lähde: vero.fi

15.11.2017

Maatilan sukupolvenvaihdoksen verotus

- Huomioitava sekä luopujan että jatkajan verotus
 - Tuloverotus (huojennusmahdollisuus)
 - Lahjaverotus (huojennusmahdollisuus)
 - Varainsiirtoverotus (huojennusmahdollisuus)
 - Arvonlisäverotus

Luopujan tuloverotus

Kauppa

- Tuloverolaki
 - Kiinteän omaisuuden luovutusvoitto tai -tappio
 - Metsätalouden irtaimen luovutusvoitto tai -tappio
- Maatilatalouden tuloverolaki
 - Maatalouden irtaimen myyntihintojen tuloutukset, menojäännökset huomioden
 - Varausten tuloutus

Lahjanluonteinen kauppa

- Tuloverolaki
 - Kiinteän omaisuuden luovutusvoitto tai -tappio
 - Metsätalouden irtaimen luovutusvoitto tai -tappio
- Maatilatalouden tuloverolaki
 - Maatalouden irtaimen myyntihintojen tuloutukset, menojäännökset huomioden
 - Yksityiskäyttöönotto
 - Varausten tuloutus

Lähde: vero.fi

15.11.2017

Maatilan myyjän (luopujan) tuloverotus

- Luovutusvoittoverot
 - TVL 48.3 § mukaan kiinteän omaisuuden* luovutuksesta ei veroa, jos
 - Myyjä/luopuja on käyttänyt omaisuutta maa- tai metsätalouden harjoittamiseen
 - Ostajana/saajana lähiomainen yksin tai puolisonsa kanssa
 - lapsi tai tämän rintaperillinen
 - sisar, veli, sisar-/velipuoli
 - omaisuus ollut yhteensä yli 10 vuotta myyjän omistuksessa
 - Verovapaus menetetään, jos ostaja luovuttaa samaa omaisuutta eteenpäin <5 vuotta saannosta => ostajan verotus

**Maatalousmaa+tukioikeus, salaojat, metsä,
tuotantorakennus+sen rakennuspaikka*

15.11.2017

Maatilan myyjän tuloverotus (2)

- Muu tuloverotus
 - rahasyytinki veronalaista pääomatuloa
 - asumisoikeus verovapaa
 - maatalousirtaimisto:
 - koneet veronalaista tuloa menojäännöksen ylittävältä osalta
 - kotieläimet veronalaista tuloa, mahdollista jaksottaa 3 vuodelle
 - varastot suoraan veronalaista tuloa

Tuloverotus myyjän (3)

- Huom! Lahjanluontoisissa kaupoissa yksityiskäyttöön ottosäännös, jonka mukaan myyjän verotuksessa tuloutuu alkuperäinen hankintameno tai sitä alhaisempi todennäköinen luovutushinta

Jatkajan tuloverotus

Kauppa

- Tuloverolaki
 - Hankintamenojen muodostuminen jatkoluovutustilanteissa
 - Metsävähennyspohja
 - Velat ja korot
- Maatilatalouden tuloverolaki
 - Rakennusten ja kaluston poistopohja
 - Vuosimenoina vähennettävät ostohinnat

Lahjanluonteinen kauppa

Kauppahinnan lisäksi lahjaosuus

- Tuloverolaki
 - Lahjaverotusarvo
 - Metsävähennyspohja luopujan metsävähennysoikeus
 - Metsäkalusto: luopujan menojäännös
- Maatilatalouden tuloverolaki
 - Rakennukset ja salaojat: luopujan menojäännös
 - Vuosimenoina vähennettävät ostohinnat: käypä arvo

Lähde: vero.fi

15.11.2017

Tuloverotus (ostajan)

- Kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille käypien arvojen suhteessa
- Metsävähennys
 - vähennyspohja 60 % siitä kauppahintaosuudesta, joka katsotaan kohdistuvan metsään
 - lahjaa vastaava osuus siirtyy myyjältä ostajalle

Tuloverotus (ostajan) (2)

- Muu kaupan mukana siirtyvä omaisuus:
 - talousrakennukset, koneet, salaojat
 - saa vähentää omassa verotuksessaan omaisuusosien hankintamenot lisättynä lahjan osuudella hankintamenoista

Varainsiirtoverotus

- Vero lähtökohtaisesti 4 % kiinteistön osalle tulevasta kauppahinnasta
- Kiinteistön luovutus vapaa varainsiirtoverosta, jos luovutuksen saaja saa tilakauppaan nuorenviljelijän aloitustuen ja korkotukilainan
 - Välttämättä koko kiinteistön osuus ei saa varainsiirtoverovapautta, erityisalueet.
 - Ensiasunnon ostaja
- ELY- keskus antaa verovapaustodistuksen

Arvonlisäverotus

- Maatilan sukupolvenvaihdosluovutukseen kiinteine ja irtaimine omaisuuksineen sovelletaan AVL 19a §:n yritysjärjestelysäännöstä
 - *Myyntinä ei pidetä liikkeen tai sen osan luovutuksen yhteydessä tapahtuvaa tavaroiden ja palvelujen luovuttamista liiketoiminnan jatkajalle, joka ryhtyy käyttämään luovutettuja tavaroita ja palveluja vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.*
 - Myyntinä ei myöskään pidetä konkurssin yhteydessä tapahtuvaa tavaroiden ja palvelujen luovuttamista liiketoimintaa jatkavalle konkurssipesälle 1 momentissa säädetyin edellytyksin.*
 - Jos liiketoiminnan jatkaja ryhtyy käyttämään luovutettuja tavaroita ja palveluja vain osittain vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen, 1 ja 2 momenttia sovelletaan vain siltä osin kuin luovutettuja tavaroita ja palveluja ryhdytään käyttämään vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.*
- Erillislouputukset ovat arvonlisäveron alaisia
- Jatkajan myydessä esim. koneita edelleen, on kyseinen luovutus arvonlisäverollista

15.11.2017

Tuloverotus, jos lahja toteutustapana

Puhdas lahja, ei suoriteta mitään vastiketta

- Vähennyspohjat
 - Luopujalta jatkajalle sellaisenaan
- Varaukset
 - Tuloutuvat luopujalle

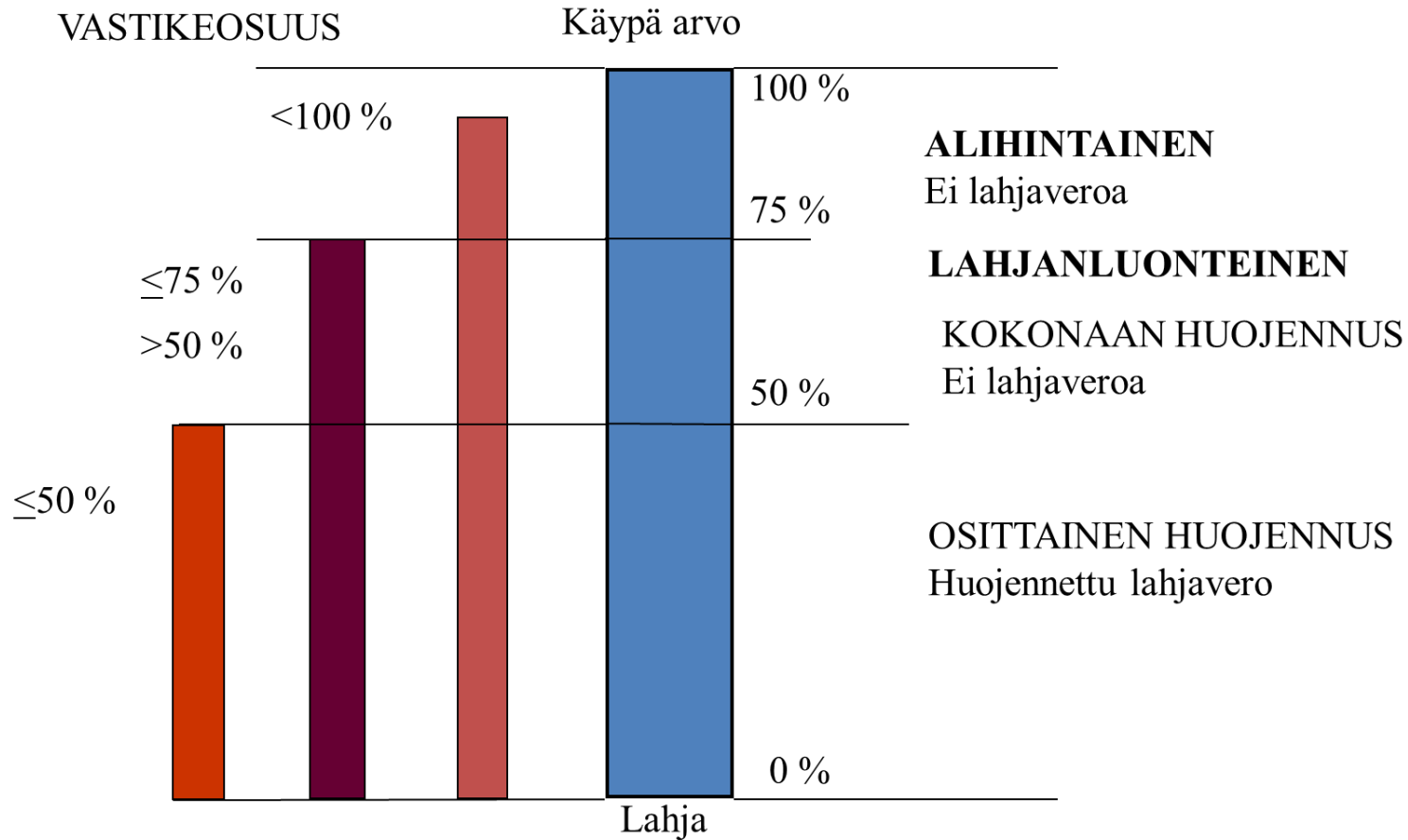
Lähde: vero.fi

15.11.2017

Lahjaverotus

- Lahjaluonteisen kaupan raja on 75 % käyvästä arvosta
- PerVL 55.3 § mukaan lahjaverot jätetään maksuun panematta, jos kauppahinta on yli 50 % käyvästä arvosta. 56§ maksuaika
 - **Edellytyksenä on maatalouden harjoittaminen**
 - Oikeuskäytäntö elää 55 § tulkinnasta
- **Huojennusta vaadittava erikseen !**

Maatilan sukupolvenvaihdoslouovutus, hinta



- Selvitettävä
 - Tilan käypä arvo
 - Tilan varallisuusverotusarvo (laki varojen arvostamisesta)

Lahjaverotus (2)

- Ennakkoratkaisu verottajalta
 - Ennen sukupolvenvaihdoksen toteuttamista osapuolet voivat hankkia verohallinnolta ennakkoratkaisun
 - Sitoo verottajaa (yleensä) 6 kk, määräaika mainittu päätöksessä
 - Hinta 385 €
- Lahjaluontoinen kauppa alle 50 % käyvästä arvosta
 - Menee huojennettu lahjavero
 - Huojennus; verotettava lahja suhteutetaan varallisuusverotusarvoon (laki varojen arvostamisesta)

Maatilan käyvän arvon määrittely

- Selvitettävä arvot omaisuuserittäin
 - Tontit ja rakennuspaikat
 - Vakituinen asunto ja talousrakennukset
 - Tuotantorakennukset
 - Pellot (salaojitettu/salaojittamaton)
 - Tukioikeudet
 - Metsät (asiantuntija-arvio)
 - Koneet ja kalusto
 - Kotieläimet (lukumäärä ja arvo)
 - Maa-ainesten ottopaikat (jos alueelle myönnetty ottolupa)
 - (Tuotevarastot)
 - Mahd. muut luovutettavat varat (sähkö-, vesi-, laajakaistaliittymä ym.)

Lahjaverotus (3)

- Verottajan käyvät arvot Keski-Suomessa 2017
 - Pellot
 - Salaojitettu 3 900 €/ha
 - Ei salaojitettu 3 400 €/ha
- Metsä
 - Lähtökohtana metsäammattilaisen laatima arvio

Lahjaverotus (4)

- Asuinrakennus
 - Arvostetaan rakennuksen ulkomittojen perusteella
 - Voidaan käyttää myös jälleenhankinta-arvoa
 - Tapauskohtaisesti saatua arvoa voidaan laskea tai korottaa enintään 30 %
 - Jos verottajan arvo ei tyydytä, kannattaa hankkia erillinen asiantuntijalausunto rakennuksen arvosta ja kunnosta
 - Asumisoikeuden pidättäminen pienentää käypää arvoa: asunnon käypä arvo x 5 % x ikäkerroin

Lahjaverotus (5)

- Tuotantorakennukset
 - Lähtökohtana poistamaton hankintamenojäännösarvo
 - Korottavina asioina voi olla omatyö, peruskorjaukset jne.
 - Voidaan korottaa, jos rakennukseen käytetty tasausvarauksia (3 vuotta taaksepäin), investointiavustuksia
 - Vähintään 5 000- 10 000 € jos aktiivista toimintaa.
- Tontit ja rakennuspaikat → omat arviointiohjeet verottajalla
 - Rantarakennuspaikat 8 € m² keskihinta/neliötilasto
 - Kunta ja järvi-kohtainen, onko tehty kauppoja
 - Kaavoituksella vaikutusta

Lahjaverotus (6)

- Koneet
 - Lähtökohtana käypäarvo/menojäännösarvo
 - Voidaan korottaa, jos koneiden hankintaan on purettu tasausvarauksia (noin 3 vuotta taaksepäin)
- Kotieläimet
 - Verohallituksen vuosittain vahvistamat arvot (MMA eläinvahinkojen korvaamisessa käytettävistä käyvistä arvoista)
- Varastot
 - 80 % tuotteiden tuottaja- tai hankintahinnoista (yleensä ei arvosteta)
- Maa-ainesten ottoalueet
 - Alueen arvo määritellään todennäköiseen luovutus hintaan.
 - Kaikkiin omaisuusosiin ei välttämättä saa lahjaverohuojennusta