

Verotus omistajanvaihdoksessa

12.12.2017
MTK-Pohjois-Savo

Jatkaja viljelee tilaa

- Perintö- ja lahjaveron 55 § huojennus
- Sitoutuminen viljelyyn



Jatkaja ei viljele tilaa

- Metsälahjavähennys
- Sitoutuminen metsätilan omistukseen



Sukupolvenvaihdos vaikuttaa

- **Luopujan ja jatkajan verotukseen**
 - Tulovero (huojennusmahdollisuus)
 - Arvonlisävero
 - Varainsiirtovero (huojennusmahdollisuus)
 - Lahjavero (huojennusmahdollisuus)
- **Rekisteritietoihin**
 - Ennakkoperintärekisteri
 - Arvonlisäverovelvollisten rekisteri
 - Työnantajarekisteri



Maatilan sukupolvenvaihdoksen toteutustavat

- Kauppana
- Lahjanluonteisena kauppana -> vastike korkeintaan $\frac{3}{4}$ luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta
- Lahjana (puhdas lahja) - >puhtaana lahjana verotuksessa pidetään luovutusta, johon ei sisälly mitään vastiketta



Yksilöi ja arvosta luovutettava omaisuus

- 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



Selvitä kaikki suoritettavat vastikkeet

- Vastiketta on
 - Rahana maksettava kauppahinta
 - Vastattavaksi otetut velat
 - Maksettavat sisarosuudet
 - Vastikkeena annettava muu omaisuus
 - Asumisoikeuteen liittyvät suoritteet, esim. valo ja lämpö
 - Syytinki
- Milloin mikäkin osa on hoidettu

Luovutusvoiton verovapaus tuloverotuksessa

- Maa- ja metsätalouden kiinteä omaisuus, **jos**
 - ✓ Saajana on lähisukulainen **ja**
 - ✓ Omaisuus on omistettu yli 10 vuotta **ja**
 - ✓ on harjoitettu maa- tai metsätaloutta

- Vakituisen asunnon luovutus, **jos**
 - > myyjä on asunut asunnossa yli 2 vuotta





Lahja tuloverotuksessa

- Puhtaan lahjan tilanteessa ei suoriteta minkäänlaista vastiketta
- Vähennyspohjat
 - Siirtyvät luopujalta jatkajalle sellaisinaan
 - Jatkajalle ei synny uutta vähennettävää
- Varaukset
 - Tuloutuvat luopujalle

Tuloverotus / Verovuoden vaikutus

Luopuja

- **Kiinteistö, arvopaperit, metsätalouden kalusto**
 - luovutusvoiton verovuosi on kaupantekovuosi
 - samalla poisto-oikeus päättyy / rakennukset, salaojat, metsätalouden kalusto
- **Maatalouden irtain omaisuus**
 - maksuperuste
 - siirtyvät velat ja velvoitteet katsotaan maksetuksi kaupantekohetkellä
 - maksu kohdistuu ensin irtaimelle
 - tulot silloin, kun maksu on saatu
 - poisto-oikeus päättyy, kun maksu on saatu ja/tai omistusoikeus on siirtynyt



Tuloverotus / Verovuoden vaikutus

Jatkaja

- **Maatalouden menot**
 - maatalouden voi aloittaa, kun on saanut omistus- tai vähintään hallintaoikeuden
 - maksuperuste
 - siirtyvät velat ja velvoitteet katsotaan maksetuksi kaupantekohetkellä
 - maksu kohdistuu ensin irtaimelle
 - vuosimenot vähennetään, kun ne on maksettu
 - investointimenojen poisto-oikeus alkaa, kun vähintään osa niiden kauppahintaosuudesta on maksettu ja ne on otettu maataloudessa käyttöön



Varainsiirtoverotus

Jatkaja

Kauppa

- kiinteän omaisuuden vastikkeen määrästä 4,0 %
- arvopaperien vastikkeen määrästä 1,6 % tai 2,0 % riippuen arvopaperin laadusta
- ensiasunnon verovapaus
- maaseutuelinkeinolainsäädännön mukaisesti lainoitettuun omaisuuteen verovapaus ELY-keskuksen lausunnon mukaan, koskee vain kiinteistöjä

Lahjanluonteinen kauppa

- Lahja kohdistuu kaikkiin luovutettuihin omaisuuseriin arvojen suhteessa.
- Maksetaan vain vastikkeen määrästä:
- kiinteän omaisuuden vastikkeen määrästä 4,0 %
- arvopaperien vastikkeen määrästä 1,6 % tai 2,0 % riippuen arvopaperin laadusta
- ensiasunnon verovapaus
- maaseutuelinkeinolainsäädännön mukaiset lainat (ELY -keskuksen lausunto, koskee vain kiinteistöjä).





Arvonlisäverotus

- **Luopuja:**
 - Liikkeen luovutus ei ole alv-verollista myyntiä (maatila)
 - Jos omaisuutta siirretään pois arvonlisäverollisesta käytöstä, maksetaan oman käytön veroa
- **Jatkaja:** uutta vähennettävää veroa ei synny kaupassa

Lahjaverotus

vain jatkajalle

Lahja

- Lahjavero määrätään käyvästä arvosta
- Lahjaveroa voidaan huojentaa ja maksuaikaa pidentää, jos lahjaan sisältyy maatala, jolla jatketaan maataloutta.
- Huojennuksia on vaadittava lahjaveroilmoituksessa
- Huojennetun veron perusteena 40% arvostuslain arvoista
- 5 vuoden jatkoluovutussanktio

Lahjanluonteinen kauppa

- Lahjaksi katsotaan vastikkeen ja käyvän arvon erotus
- Lahjan osuudesta voidaan myöntää huojaenus
- Jos luovutushinta on enemmän kuin puolet omaisuuden käyvästä arvosta, koko lahjavero huojaennetaan

Kauppa

- ei lahjaveroseuraamuksia



Lahjaveroasteikko, I veroluokka, lahja annettu 1.1.2017 tai sen jälkeen

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
5 000 - 25 000	100	8
25 000 - 55 000	1 700	10
55 000 - 200 000	4 700	12
200 000 - 1 000 000	22 100	15
1 000 000 -	142 100	17

Lahjaveroasteikko, II veroluokka, lahja annettu 1.1.2017 tai sen jälkeen

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
5 000 - 25 000	100	19
25 000 - 55 000	3 900	25
55 000 - 200 000	11 400	29
200 000 - 1 000 000	53 450	31
1 000 000	301 450	33

Perintöveroasteikko, I veroluokka, perittävä kuollut 1.1.2017 tai sen jälkeen

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
20 000 - 40 000	100	7
40 000 - 60 000	1 500	10
60 000 - 200 000	3 500	13
200 000 - 1 000 000	21 700	16
1 000 000 -	149 700	19

Perintöveroasteikko, II veroluokka, perittävä kuollut 1.1.2017 tai sen jälkeen

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
20 000 - 40 000	100	19
40 000 - 60 000	3 900	25
60 000 - 200 000	8 900	29
200 000 - 1 000 000	49 500	31
1 000 000 -	297 500	33



Metsätilan omistajanvaihdos

- metsälahjavähennys nyt käytössä
 - > hyötyjinä noin yli 30 ha metsätilat Pohjois-Savossa
- osan lahjaverosta voi vähentää tulevista puukaupoista
- Voi käyttää yhtä aikaa metsävähennyksen kanssa
- Sitoo lahjan/ lahjaluonteisen kaupan saajaa 15 vuotta



Luopuja & verohallinto

- Ilmoita rekistereihin toiminnan päättymisajankohta (Y6)
- Tarkista ennakkovero ja verokortti
- Anna kausiveroilmoitus, maksa alv lopettamista seur. kuussa
- Anna tuloveroilmoitus (2) lopettamisvuodelta
- Tarkista esitötetty veroilmoitus



Jatkaja & verohallinto

- Maksa varainsiirtovero ennen lainhuudon hakemista, anna arvopapereista varainsiirtoveroilmoitus
- Ilmoittaudu rekistereihin ja hae ennakkovero (Y3)
- Anna kausiveroilmoitus ja maksa vero
- Anna tuloveroilmoitus (2)
- Tarkista esitetyt veroilmoitus
- Jos kauppa lahja tai lahjanluonteinen, anna lahjaveroilmoitus

Verottajan ohjeistusta

- Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ ja_lahjaverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa\(39705\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ ja_lahjaverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa(39705))
- [Video SPV-veroinfosta http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Uutiset/Tervetuloa_maatilan_sukupolvenvaihdos_ve\(39247\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Uutiset/Tervetuloa_maatilan_sukupolvenvaihdos_ve(39247))

Maatalouden lopettaminen

- Jos maataloustoiminta on kokonaan lopetettu tai toimintaa ei voida enää pitää vakaassa ansiotarkoituksessa harjoitettuna toimintana.
 - Varaukset luetaan lopettamisvuoden veronalaiseksi tuloksi.
 - Yksityistalouteen jätetyn maatalouden käyttöomaisuuden alkuperäinen hankintameno tai sitä alempi todennäköinen luovutushinta luetaan veronalaiseksi tuloksi.
 - Korjaukset tehtävä myös arvonalisäverotukseen.
 - Arvonlisäveron maksu käyttöomaisuuden myynnistä ja yksityiskäyttöön ottamisesta sekä kiinteistöinvestointien tarkistusmenettely.
 - Kesken vuotta toimintansa lopettava, vuosimenettelyssä oleva arvonalisäverollinen antaa ilmoituksen lopettamiskuukaudta seuraavan toisen kuukauden yleisenä eräpäivänä.
- Esim. alv-kausi loppuu 30.9, ilmoitus annetaan 12.11.

Maatalouden lopettaminen

- Jos omaisuudella ei ole enää tulonhankkimis- tai muuta käyttöä, siitä voidaan tehdä kertapoisto.
 - Esim. salaojat, käyttökelvottomat koneet ja rakennukset.
- Lopettamisvuoden jälkeen omaisuuden myyntiin sovelletaan luovutusvoiton verottamista koskevia säännöksiä.
- Jos yksityiskäyttöön siirtoa ei ole tehty verotuksessa, maatalous-toiminnassa käytetyn käyttöomaisuuden myyntiin sovelletaan edelleen maatalouden tuloverolakia.

Maataloustoiminnan lopettamisen jälkeen saadut tulot ja vähennettävät kulut

- Esim. vuokratuloa ja tukituloja
 - Näihin tuloihin kohdistuvat menot saa vähentää.
- Jos pellot on vuokrattu kunnossapitoa vastaan, ei erillisiä kuluja voi vähentää.