

Hyvä Rukan Hiutale 1-huoneiston ostaja,

Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi on helppoa ja Ski-Inn-huoneistoissa on jo lähes 400 arvonlisäverovelvollista osakasta. Tässä tiedotteessa kerromme arvonlisäverosta/-verovelvollisuudesta Rukan Hiutale 1-huoneistojen yhteydessä. Yksittäisen huoneiston rakentamiseen suoraan kohdistuva arvonlisävero voidaan hakea palautuksena. Tämä edellyttää, että omistaja hakeutuu verotuksessa **kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Hakemuksen voi tehdä henkilönä tai yrityksenä ja molemmissa tapauksissa sinulle annetaan y-tunnus.** Myös alv-velvollisen yrityksen on hakeuduttava **kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen osalta arvonlisäverovelvolliseksi.** Hakeutuminen kannattaa tehdä hyvissä ajoin ennen kohteen valmistumista. Jotta palautuksen saa täysimääräisenä, **tulee rekisteröityminen olla tehtynä ennen kohteen valmistumista.** Koy hoitaa palautuksen hakemisen.

Jotta verottaja voi alv-palautuksen myöntää, on huoneiston oltava täysin arvonlisäverollisessa käytössä, toisin sanoen vuokrattuna arvonlisäverollisena ympäri vuoden. (AVL 30 §). Yhtäaikainen ajoittainen omakäyttö ja alv-velvollisena oleminen ei ole mahdollista. Mikäli omistaja myy huoneistonsa tai ottaa huoneiston omaan käyttöön ennen 10 vuoden alv-palautusvastuun tarkistusajan päättymistä, omistaja on vastuussa arvonlisävero-osuuden takaisin maksamisesta kiinteistöasakeyhtiölle arvonlisäverolain 10 vuoden tarkistusajan puitteissa (AVL 121 §). Esimerkiksi 5 vuoden kuluttua palautettava määrä on 50 prosenttia.

KOY Rukan Hiutale 1:n arvioitu rakentamiseen sitoutuvan arvonlisäveron määrä ja siten alv-palautuksen suuruus yhtiölle on 36 000 euroa Hiutale36:n osalta ja 55 000 euroa Hiutale66:n osalta. Arvonlisäverovelvolliselle omistajalle tämä palautus huomioidaan kauppahinnassa alennuksena. Lopullinen alv-palautuksen määrä ja alv-palautusvastuu määräytyy toteutuneiden lopullisten rakennuskustannusten myötä ja voi olla suurempi tai pienempi. **Kauppahinta ei muutu lopullisen palautuksen myötä.** Rukakeskus Oy tai Ski-Inn Hotels & Apartments Oy eivät voi ottaa vastuuta verolakien mahdollisesta muuttumisesta tulevaisuudessa.

Rekisteröitymisen arvonlisäverovelvolliseksi voi hoitaa sähköisesti tai paperilomakkeilla Yritys- ja yhteisötietojärjestelmien sivuilta www.vti.fi

1. Y3 Perustamisilmoitus, Yksityinen elinkeinonharjoittaja

- Lomake on tarkoitettu yksityisille henkilöille, ei yrityksille. Käytä tätä perustamisilmoitusta, jos sinulla ei vielä ole Y-tunnusta. Liitä kopio omasta huoltosopimuksestasi.
- Palauta lomake siinä mainittuun Verohallinnon osoitteeseen yhdessä huoltosopimuskopion kanssa.

2. Y6 Muutos- ja lopettamisilmoitus, Yksityinen elinkeinonharjoittaja

- Lomake on tarkoitettu yksityisille henkilöille, joilla on jo Y-tunnus, mutta eivät ole alv-velvollisia kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta
- Palauta lomake Verohallintoon yhdessä huoltosopimuskopion kanssa

3. Y4 Muutos- ja lopettamisilmoitus, Yritys tai yhteisö

- Lomake on tarkoitettu yrityksille ja yhteisöille, jotka eivät ole vielä alv-velvollisia kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta.
- Palauta lomake Verohallintoon yhdessä huoltosopimuskopion kanssa.



Poikkeuksena ovat kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta jo kertaalleen verovelvolliseksi hakeutuneet kiinteistöjen omistajat ja yritykset. Kun heille tulee uusia huoneistoja arvonlisäverovelvolliseen vuokraus- ym. luovutustoimintaan, heidän ei tarvitse antaa muutosilmoitusta. Asiasta ei tarvitse myöskään muutoin ilmoittaa verovirastolle.

Verohallinto lähettää sinulle rekisteröinti-ilmoituksen Y-tunnuksineen sekä arvonlisäveron suorituksissa käytettävät valvontailmoitukset ja maksuohjeet.

Omistaja ei itse harjoita vuokraustoimintaa vaan antaa huoneistonsa vuokrattavaksi Huoltoyhtiölle (erillisellä sopimuksella) joka puolestaan harjoittaa arvonlisäverollista majoitustoimintaa. Huoltoyhtiö maksaa huoneiston omistajille vuokran lisättynä alv:lla (tällä hetkellä 25,5 %), jonka omistaja tilittää valtiolle vähennettynä yhtiövastikkeeseen sisältyvän arvonlisäveron osuudella. Ski-Inn Hotels & Apartments Oy:n tuottotilityslaskelmien yhteydessä tästä on tarkemmat ohjeet ilmoituksen täyttämisestä sekä arvonlisäveron tilitystä varten. Rukan Hiutale 1:n osalta ensimmäinen tilitys tehdään arviolta kesäkuussa 2027 ja toinen joulukuussa 2027, minkä jälkeen ilmoitetaan verottajalle vuoden 2027 tuotot. Hoitovastikkeen sisältämä arvonlisävero on täysin vähennyskelpoista osakkaalle. Hiutale36-huoneistossa hoitovastikkeen alv:n määrä on arviolta noin 700 €/vuosi ja 66-huoneistossa noin 1300 €/vuosi, minkä summan arvonlisäverovelvollinen omistaja siis säästää Omakäytölliseen verrattuna.

Keskusverolautakunnan ennakkopäätös vastikkeiden vähennysoikeudesta löytyy osoitteesta www.vero.fi hakusanalla KVL 022/2014. Sen mukaisesti kaikki huoneiston kulut ovat vähennyskelpoisia siltä ajalta, kun huoneisto on ollut vuokrattuna. Koska alvillinen huoneisto on vuokrattuna huoltoyhtiölle ympäri vuoden majoitustoiminnan harjoittamiseen ja huoneistojen tuotot jaetaan, ovat kaikki huoneiston kulut vähennyskelpoisia riippumatta kyseisen huoneiston todellisesta käyttöasteesta. Koska kiinteistöyhtiö tulouttaa saamansa rahoitusvastikkeet, ovat myös rahoitusvastikkeet (ml. rahoitusvastikkeella hoidettava yhtiölainan lyhennys) täysimääräisesti vähennyskelpoisia vuokratuotosta.

Arvonlisäveron ilmoitus- ja maksujaksot on esitetty alla. Lisäohjeita www.vero.fi

Oma-aloitteisten verojen, kuten arvonlisäveron, verokausi on lähtökohtaisesti kalenterikuukausi. Valinnaiseen, pidennettyyn verokauteen on mahdollista hakeutua. Valittu verokausi sitoo verovelvollista yhden vuoden ajan. Arvonlisäveron maksujaksot vaihtelevat seuraavasti:

1. Jos kalenterivuoden **liikevaihto on enintään 30 000 euroa, on arvonlisäveron maksujakso joko kalenterivuosi**, neljännesvuosi tai kuukausi valintasi mukaan. Jos maksat kerran vuodessa se on tehtävä seuraavan vuoden helmikuun 28. päivänä.
2. Jos kalenterivuoden liikevaihto on yli 30 000 euroa mutta enintään 100 000 euroa, on maksu tehtävä joko neljännesvuosittain tai kuukausittain. Kolmen kk:n pituiselta kohdekaudelta (huhti-kesäkuu) on vero maksettava viimeistään elokuun 12. päivänä.
3. Jos kalenterivuoden liikevaihto yli 100 000 euroa, on maksu tehtävä kuukausittain 12. päivä.

Jos liikevaihtosi perusteella kuulut **1. ryhmään, teet alv-ilmoituksesi vasta vuosiyhteenvedosta joulukuulta, ja ilmoitus ja maksu tehdään kunakin vuonna 28. helmikuuta mennessä.**

Lisätietoja lomakkeista ja niiden täyttämisestä sekä alv-palautukseen liittyvissä asioissa saat tarvittaessa Mikko Hänniseltä (yhteystiedot lopussa).



Alla on esimerkkinä ote RukaValley32-huoneiston vuositilityslaskelmasta joulukuulta 2022, josta näkyvät ohjeet arvonnäisäveron maksua sekä verotusta varten. Vastaava laskelma tehdään vuosittain kaikille omistajille. Myös kesäkuun tilityksessä on yksiselitteiset ohjeet alvin tilitystä varten.

Yhteenveto verotusta varten, tuotot ja kulut ajalta 1.11.2021-31.10.2022:			
(kaikki summat ALV 0 %)			
RukaValley32Family, nro 100	1.11.2021-30.4.2022	1.5.-31.10.2022	Yhteensä
Vuokratuotot (alv 0 %):	10 140,15 €	906,54 €	11 046,70 €
Hoitovastikkeet	- 1 447,98 €	- 609,68 €	- 2 057,66 €
Rahoitusvastikkeet	- 3 843,00 €	-	- 3 843,00 €
ALV-vastikkeet	- 18,90 €	- 18,90 €	- 37,80 €
Vähennyskelpoiset kulut yhteensä (alv 0 %):			- 5 938,46 €
Verotettava tulo verovuosi 2022 (alv 0 %):			5 108,24 €
Rahoitusvastikkeiden vuoksi verotettava tulosi voi olla negatiivinen.			
Ilmoita tummennetut, alleviivatut summat OmaVerossa tai veroilmoituksen paperilomakkeella 7H. Merkitse vuokralaiseksi Ski-Inn Oy (Y-tunnus: 1905064-9) ja vuokra-ajaksi koko kalenterivuosi tai se osa, jonka olet huoneiston omistanut. OmaVerossa ilmoittaessa voit valita, maksatko verot ennakoverona vai otetaanko tulo huomioon kuluva vuoden veroprosentissasi, kun tilaat uuden verokortin. Paperilomakkeella ilmoittaessa kohtaan 3 Lisätietoja merkitse: "Huoneisto on ollut vuokrattuna Ski-Inn Oy:lle koko vuoden. Vuokratuotoista on siten vähennetty kulut koko vuoden osalta. <u>Kiinteistöyhtiö on kirjannut rahoitusvastikkeet tulosvaikeudesta</u> ".			
Tätä laskelmaa EI LIITETÄ veroilmoitukseen, mutta se tulee säilyttää muiden kuittien ohella 6 vuoden ajan mahdollista veroselvitystä varten. Koko tuotto verotetaan verovuonna 2022 maksuperusteen mukaisesti.			

OHJEET ARVONLISÄVERON TILITYSTÄ VARTEN:

Arvonlisävero ilmoitetaan OmaVerossa ja vain poikkeustapauksissa paperilomakkeella. Arvonlisäveron ilmoitus- ja maksujaksot vaihtelevat yritysten koon mukaan. Ohjeita: www.vero.fi
 Voit maksaa arvonlisäveron OmaVeron kautta. Jos kalenterivuoden liikevaihtosi on enintään 30 000 euroa, arvonlisäveroilmoitus annetaan ja maksu suoritetaan kalenterivuositain, jos olet hakenut pidempää verokautta. Kausivero ilmoitus kalenterivuodelta tehdään ja maksetaan **28.2.2023 mennessä**. Jos liikevaihtosi perusteella teet kausivero ilmoituksesi lyhemmältä ajalta, OmaVero-ilmoitus ja maksu **12.2.2023 mennessä**.

Mikäli summa on negatiivinen, verottaja palauttaa ko. summan.

Summa:	Kesäkausi:	Koko vuosi:
Alv 24 %:n vero	217,57 €	2 651,21 €
Vähennettävä vero	150,86 €	1 425,23 €
Maksettava vero	66,71 €	1 225,98 €



Mikko Hanninen
 Isännöitsijä
 Ski-Inn Hotels & Apartments Oy
 p. +358 (0)400 627575
mikko.hanninen@ruka.fi