

ÜLEVAADE ÕIGUSLIKUST OLUKORRAST ÄRIMAA KINNISTUL LÜHIAJALISE MAJUTUSE HOONES ASUVA KORTERI SOETAMISEL

1. ÜLDIST

1.1. Füüsilised ja juriidilised isikud

Esplanaadi 10 (Hoone) korterimandi (Korter) soetamisel tasub panna tähele alljärgnevaid küsimusi. Hoone ehitatakse ümber ning jagatakse korteriomanditeks. Iga korteriomand kantakse kinnistusraamatusse iseseisva üksusena. See tähendab, et iga korteriomandit saab eraldi osta, müüa, üürida ning sellele saab seada hüpoteeki (kinnispant), mis tagaks näiteks laenulepingust tulenevaid kohustusi.

Korteriomand soetatakse olukorras, kus Esplanaadi 10 maa sihtotstarve on 100% ärimaa ja Hoone peamine kasutamise otstarve on „Muu lühiajalise majutuse hoone“ (ehitisregistri kood 12129).

Arendaja ehitab Hoone ümber ning tagab selle vastavuse majutusasutustele esitatavatele nõuetele. Tulevasel korteriomandil on võimalik korteriomandit kasutada vastavalt oma äranägemisele ajutise või alalise elukohana.

Hoone kasutamise otstarbest tulenevalt selgitame mõningaid olulisemaid maksu- ja muid õiguslikke küsimusi, mis Korterite soetamise ja kasutamisega kaasnevad.

1.2. Korterite kasutusotstarve

Eeldatavalt märgitakse Hoone kasutusloale Korterite kasutusotstarbeks muu lühiajalise majutuse hoone, sealhulgas külaliskorterid. Külaliskorter on turismiseaduse kohaselt majutusettevõtte, mille kasutamise otstarve on majutusteenuse pakkumine või korteri tervikuna välja üürimine (lühiajaline üür). Juhul, kui Korterit soovitakse kasutada enda alalise elukohana ning registreerida alaline elukoht rahvastikuregistris, tuleb sarnaselt elukondliku korteriga esitada elukohateade. Oluline on see, et Korterite alalise elukohana registreerimine võib kaasa tuua probleemid Korterite soetamisel tasutud käibemaksu mahaarvamisel, kuna see viitab asjaolule, et Korterite kasutusotstarve on pigem eluruum.

1.3. Lühiajalise majutuse erisused võrreldes tavapärase korteriga

Füüsilistel isikutel on lubatud Korterite ostmiseks võetud laenult tasutud intresse tuludeklaratsiooni esitamisel tuludest mahaarvamisel arvesse võtta tingimusel, et Korterit on kalendriaasta kestel kasutatud üksnes eluasemena. Juhul, kui Korterit on kalendriaasta jooksul antud üürile, siis üürilepingu kestel ei ole laenuintressi tulust mahaarvamine lubatud. See tähendab, et füüsilised isikud peavad juhul, kui nad on kalendriaasta kestel Korterit üürile andnud, tuludeklaratsiooni esitamisel laenuintresside tuludest mahaarvamisel arvestama aasta jooksul pangale tasutud intressidelt maha Korterite üürile andmise perioodil pangale tasutud intresside summa.

Füüsilisest isikust ettevõtjad (FIE) saavad deklareerida Korterite ostmiseks võetud laenult tasutud intresse ettevõtluskuluna tingimisel, et Korterite üürileandmine on FIE ettevõtluse tulu või juhul, kui Korterite soetamine on otseselt seotud ettevõtlustulu saamisega.

2. ERINEVAD MAKSUKÜSIMUSED

Kuivõrd kinnisvara soetamisel tegemist on nüansirohke maksuvaldkonnaga, võib ühe kinnisasjaga teha aastate jooksul erinevaid tehinguid, mistõttu ka sama kinnisasjaga osutatavate teenuste maksustamine võib muutuda sõltuvalt kinnisasja kasutamise muudatustest. Järgnevalt püüame anda erinevate tehingute näitel täpsemat infot maksustamise tingimuste kohta.

2.1. Milliste käibemaksu kohaldumisega seonduvate asjaoludega tuleb külaliskorterite soetamisel arvestada?

Näide 1. Osühing soetab Korterite eesmärgiga asuda seda külaliskorterina välja üürima. Juriidilistel isikutel, kes soetavad Korterite lühiajalise väljaüürimise eesmärgil (üürile andmine vähemaks kui kolm kuud, edaspidi **majutusteenus**), on võimalus ostu-müügihinnalt käibemaks tagasi taotleda. Sellekohase kavatsuse või äriplaani olemasolu aitab tõendada reklaami/kuulutuse olemasolu, tulude-kulude prognoos, läbimõeldud teenuse osutamise asjaolud, majutusteenusele osundavad lepingutingimused jms. Juhul, kui osühing soetab Korterite pikaajalise väljaüürimise eesmärgil, siis üldjuhul soetamistingingult käibemaksu tagasi taotleda ei saa, kuna pikaajaline üür (rohkem kui kolm kuud) on maksuvaba käive. Maksuhaldur on põhjendatud juhtudel aktsepteerinud käibemaksu tagasimakset ka olukorras, kus majutusteenust osutatakse pikema aja vältel kui kolm kuud. Sellisel juhul peavad lepingutingimused, äriplan ning Korteris elavatele isikutele suunatud kommunikatsioon selgelt kinnitama, et vaatamata pikale perioodile on tegemist majutusteenusega, mitte eluruumi üüriga.

Näide 2. Osühing soetab Korterite ning juhatuse liige Toomas hakkab seda kasutama enda tarbeks eluruumina. Juriidilised isikud, kes soetavad Korterite osaniku, juhatuse liikme või töötaja isiklikuks tasuta kasutamiseks, ei saa taotleda soetamistingingult käibemaksu tagastamist. Juhul, kui osühing üürib Korterite aastas välja näiteks kolm päeva, saab ostutingingult käibemaksu tagasi küsida proportsionaalselt nende kolme päeva ulatuses. Samuti tuleb juhul, kui juhatuse liige kasutab Korterite enda eluruumina, tasuda erisoodustusmaksu (tulumaks määras 20/80 + sotsiaalmaks 33%) üüri turuhinnalt. Erisoodustusmaksu tasumine ei kohaldu juhul, kui juriidilise isiku osanik, juhatuse liige või töötaja kasutab Korterite isiklikuks otstarbeks üürilepingu alusel tasu eest, mis vastab turuhinnale.

Näide 3. Toomas ostab endale Korterite ning kasutab seda isiklikul eesmärgil, st elab seal aastaringselt. Füüsilised isikud, kes ei tegele ettevõtlusega ega ole registreerinud ennast maksukohustuslasena ning soetavad Korterite isiklikuks otstarbeks, käibemaksu tagasi küsida ei saa. Samuti ei saa maksukohustuslasena registreerimata füüsilised isikud Korterite ostult käibemaksu tagasi küsida juhul, kui nad ostavad selle eesmärgiga hakata Korterite välja üürima.

2.2. Külaliskorterite väljaüürimise teenus on maksustatav või maksuvaba käive?

Näide 4. Osühing on vastavalt näitele 1 soetanud Korterite ning asub seda külaliskorterina välja üürima. Majutusteenusele kehtib käibemaksumäär 9 protsenti. Juhul, kui Korterite antakse pikaajalisele üürile (rohkem kui kolm kuud), siis on üldjuhul tegemist maksuvaba käibega. Korterite äriruumina üürile andmise tehingut on aga lubatud vabatahtlikult maksustada 20% käibemaksumääraga, sellest eelnevalt maksuhaldurit teavitades. Maksuhaldurit saab teavitada vabas vormis avalduse esitamise läbi Maksu- ja Tolliameti e-keskkonna maasikas.emta.ee.

või saates e-kirja aadressil emta@emta.ee. Korterit eluruumina üürile andmise tehingut vabatahtlikult käibemaksuga maksustada ei saa.

Näide 5. Toomas kasutab Korterit mõnda aega enda eluruumina ning mõne aja pärast tekib temal vajadus suurema eluaseme järele. Nii otsustab Toomas Korterit hoopiski välja üürida. Korterit lühiajalisel (majutusteenuse pakkumine) ega pikaajalisel (rohkem kui kolm kuud) väljaüürimisel füüsilised isikud, kes ei tegele ettevõtlusega ega ole ennast maksukohustuslasena registreerinud, Korterit üüritehingutelt käibemaksu tagasi küsida ei saa. Lisaks kohustuvad füüsilised isikud nende omandis oleva Korterit välja üürimisest saadavalt üüritulult tasuma tulumaksu, deklareerides üüritulu iga-aastaselt esitatavas tuludeklaratsioonis.

2.3. Kas füüsilised isikud peavad külaliskorterit müümisel tasuma tulumaksu?

Eesti seadusandlus eristab selgelt eluruumi ja äriruumi mõiste - eluruum on elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks, äriruum on majandus- või kutsetegevuses kasutatav ruum. Käesolevas ülevaates käsitletav Korter on külaliskorter ehk majutusettevõtte, mis üüritakse täies ulatuses välja, nii on Korteril äriplaneerimine ja seetõttu üldjuhul ei laiene füüsiliste isikute puhul seadusest tulenevalt Korterile elukoha müügi tulumaksuvabastus. Samas võib praktikas esineda ka erandeid olukorras, kus äriruumi reaalsuses kasutatakse elukohana ning selle kohta on esitada tõendeid.

Näide 6. Toomas on soetanud endale Korterit ning kasutanud seda enda elukohana rohkem kui kaks aastat. Praktikas aga tehakse maksuvabastuse kasutamise asjaolud kindlaks ruumide tegeliku kasutusotstarbe alusel. Riigikohus on sedastanud, et elu- ja äriruumi eristamisel ei lähtuta pelgalt detailplaneeringus ja ehitus- või kasutusloas märgitud hoone kasutusotstarbest (elamu või mitteelamu), vaid ka kavatsusest ja tegelikust võimalusest ruume ühel või teisel otstarbel kasutada. Nii ei keela ehitusõiguse normid elamu või selles paikneva korterit kasutamist ajutiseks elamiseks. Samuti võib elamus asuv korter olla kasutatav näiteks ka majutusteenuse osutamiseks, st majandustegevuses. Erinevalt tavalisest korterist, mis on mõeldud elukohana kasutamiseks, on külaliskorteril äriplaneerimine kasutusotstarve. Kui maksumaksja tõesti kasutas külaliskorterit kuni võõrandamiseni oma elukohana ja see on tõendatud, siis võib erandjuhtudel olla põhjendatud maksuvabastuse kohaldamine ka taolise korterit müügile. Maksuvabastus kehtib ühele müügitheingule kahe aasta jooksul.

Näide 7. Toomas on soetanud endale Korterit ning seda välja üürinud, teenides selle pealt üüritulu ning otsustab nüüd Korterit kasumiga ära müüa. Juhul, kui Toomas ei ole kasutanud Korterit enda tegeliku elukohana ning otsustab selle kasumiga ära müüa, tuleb Toomasel tasuda kasumi pealt tulumaks 20%.

2.4. Kas külaliskorterit müümisel kuulub ostuhinnalt tagasi küsitud käibemaks tasaarveldamisele?

Näide 8. Osahing on soetanud Korterit vastavalt näites 1 toodule ning küsinud ostuhinnalt tagasi käibemaksu. Viie aasta möödudes otsustab Osahingu juhatuse liige Toomas Korterit ära müüa. Kui Korterit ostmisel arvestatakse käibemaks sisendkäibemaksuna maha ja ka müümisel lisatakse müügihinnale käibemaks, siis tasaarveldamist ei toimu. Juhul, kui Korterit soetamisel on käibemaks sisendkäibemaksuna maha arvatud ning Korterit võõrandatakse edasi kümne aasta jooksul ilma käibemaksuta, kuulub Korterit soetamisel maha arvatud käibemaks korrigeerimisele (antud näite puhul proportsionaalselt 50% müügihinna käibemaksust).

Eelnev info ei ole siiski erinevatele tehingutele üheselt kohalduv, kuivõrd iga tehingu puhul tuleb arvesse võtta kõiki tehingu asjaolusid ning erinevaid nüansse, sealhulgas tehingu osapooli.

Ülevaate koostamine ei ole käsitletav õigusteenuse osutamisenä kolmandatele isikutele.

Ülaltoodu koostamisel on arvesse võetud memo koostamise ajahetkel teada olevat informatsiooni. Seega tuleb konkreetses kaasuses hinnata kogu asjakohast teavet ning võtta arvesse, et õigusraamistik võib olla muutunud.

Täpsemat infot ja selgust aitab iga tehingu korral asjasse tuua maksunõustaja või vajadusel ka maksuhaldur.

Lugupidamisega

Sandra Mikli
Advokaat

Tanel Molok
Vandeadvokaat