

Rakentamispalvelujen arvonlisäverotus muuttuu

– Ostajasta verovelvollinen

Huhtikuussa rakennuslalla otetaan käyttöön ns. käänteinen arvonlisäverojärjestelmä. Käänteisyys tarkoittaa, että ostaja suorittaa veron tilaamastaan rakentamispalvelusta myyjän sijaan - urakointiketjussa aina pääurakoitsijaan saakka. Tavoitteena on vähentää rakennusalan harmaata taloutta.

Milloin sovelletaan

Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan, kun yritys:

- myy arvonlisäverolaissa tarkoitettuja rakentamispalveluja ja
- ostaja harjoittaa rakentamispalveluiden myyntiä muutoin kuin satunnaisesti.

Menettely soveltuu rakennusliikkeiden väliseen rakentamispalvelujen myyntiin, mutta myös tapauksissa, joissa ostaja harjoittaa rakennustoimintaa sivutoimisesti.

Urakointiketjussa aliurakoitsijat veloittavat rakentamispalvelut verotta ja vasta pääurakoitsija veloittaa tilaajaa verollisella laskulla, mikäli tilaaja itse ei harjoita rakentamispalvelujen myyntiä.

Menettelyä ei sovelleta, kun rakentamispalveluja myydään valtiolle. Kunnan tai kuntayhtymän kanssa sopimusta tehtäessä soveltuvuus on selvitettävä aina erikseen.

Myyjä ja ostaja eivät voi sopia keskenään, että rakentamispalvelut veloitetaan ostajalta normaalisti verollisella laskulla.

Mikä on rakentamispalvelua

Rakentamispalvelua ovat rakennuksen tai pysyvän rakennelman rakentaminen, perusparantaminen, korjaaminen ja muutos-, laajennus ja kunnostustyöt. Myös maa- ja vesirakentaminen, kuten teiden ja erilaisten verkostojen rakentaminen ovat rakentamispalvelua.

Esimerkiksi rakennusaikaiset siirrettävät taukotuvat tai rakennustelineet eivät ole pysyviä rakennelmia, joten niiden pystytykseen ei esimerkiksi sovelleta käännettyä verovelvollisuutta.

Rakentamisen suunnittelutyöt, valvonta ja muut niihin verrattavat palvelut eivät ole käännetyn verovelvollisuuden piirissä olevia rakentamispalveluja.

Rakennustavaran myynti ilman työsuoritusta on normaalia verollista myyntiä. Vähäinen asennustyö ei tee myynnistä rakentamispalvelua, mutta sitä on jo esimerkiksi ovien ja ikkunoiden myynti asennettuna.

Työvoiman vuokraukseen rakentamispalveluja varten sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta. Sen sijaan käännettyä verovelvollisuutta ei sovelleta rakennuskoneiden vuokraukseen ilman kuljettajaa tai käyttäjää.

Kiinteistönhoito ei ole rakentamispalvelua, mutta erikseen veloittavien korjauspalvelujen myyntiin sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta. Samoin kiinteistön ilmanvaihtojärjestelmän säätöön.

Kiinteistöllä harjoitettavaan erityiseen toimintaan (esim. lihanjalostustoimintaa) kuuluvien koneiden, laitteiden ja kalusteiden (esim. jäähdytysjärjestelmän) asennustyöhön, korjaamiseen tai huoltamiseen ei sovelleta käännettyä verovelvollisuutta.

Muut mahdolliset soveltamistilanteet kannattaa tarkistaa Verohallinnon ohjeesta ”Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus 1.4.2011 alkaen” (www.vero.fi).

Vähennysoikeus

Myyjällä on oikeus vähentää ostojen verot, jotka kohdentuvat käännetyn verovelvollisuuden alaisiin rakentamispalvelujen myynteihin.

Ostajalla on oikeus vähentää verottomalta laskulta laskemansa suoritettavaksi tuleva vero, jos rakentamispalvelu tulee vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

Laskumerkinnät

Laskuun merkitään ostajan arvonlisäverotunniste (y-tunnus) ja merkintä, että ostaja on verovelvollinen. Laskumerkintä voi olla esimerkiksi ”Ostaja arvonlisäverovelvollinen, AVL 8 C §”. Laskulle ei merkitä verokantaa eikä veron määrää. Muilta osin laskun tulee sisältää vastaavat merkinnät kuin verollisen laskun.

Ilmoittaminen muuttuu

Sekä myyjä että ostaja ilmoittavat kausiveroilmoituksissaan erillään muista myynneistä ja ostoista ne rakentamispalvelut, joihin sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta (myyjä kohdassa 319 ja ostaja kohdassa 320).

Ostaja ilmoittaa lisäksi:

- käännetyn veron alaisista ostoista laskemansa veron (alv 23 %) eli suoritettavan veron (kohta 318) ja
- vastaavan määrän vähennettävänä verona, jos rakentamispalvelu tulee vähennyskelpoiseen käyttöön (kohta 307).

Sekä myyjän että ostajan on avattava kirjanpitoon uusia tilejä käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta varten.

Siirtymävaihe

Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan, jos työ on aloitettu 1.4.2011 tai sen jälkeen. Ennen huhtikuuta aloitetut urakat myyjä laskuttaa verollisina kokonaisuudessaan. Urakkakokonaisuuteen sisältyvien itsenäisten aliurakoiden verokohtelu määräytyy urakkakohtaisesti näillä säännöillä työn aloittamishetken mukaisesti.