
Vastikkeiden käsittely taloyhtiön kirjanpidossa – tuloutus ja rahastointi

Sanna Hughes

Toiminnanjohtaja, OTK, LKV

Suomen Vuokranantajat ry

Valtakunnallinen vuokranantajien järjestö

Suomen Vuokranantajat on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien valtakunnallinen järjestö, joka tekee vuokraustoiminnasta palkitsevampaa, turvallisempaa ja helpompaa. Järjestö on perustettu vuonna 1999 ja jäseniä jo yli 30 000.

Toimivat asuntomarkkinat tarvitsevat yksityisiä vuokranantajia, joilla on tietoa, taitoa ja asiakaspalveluasennetta.

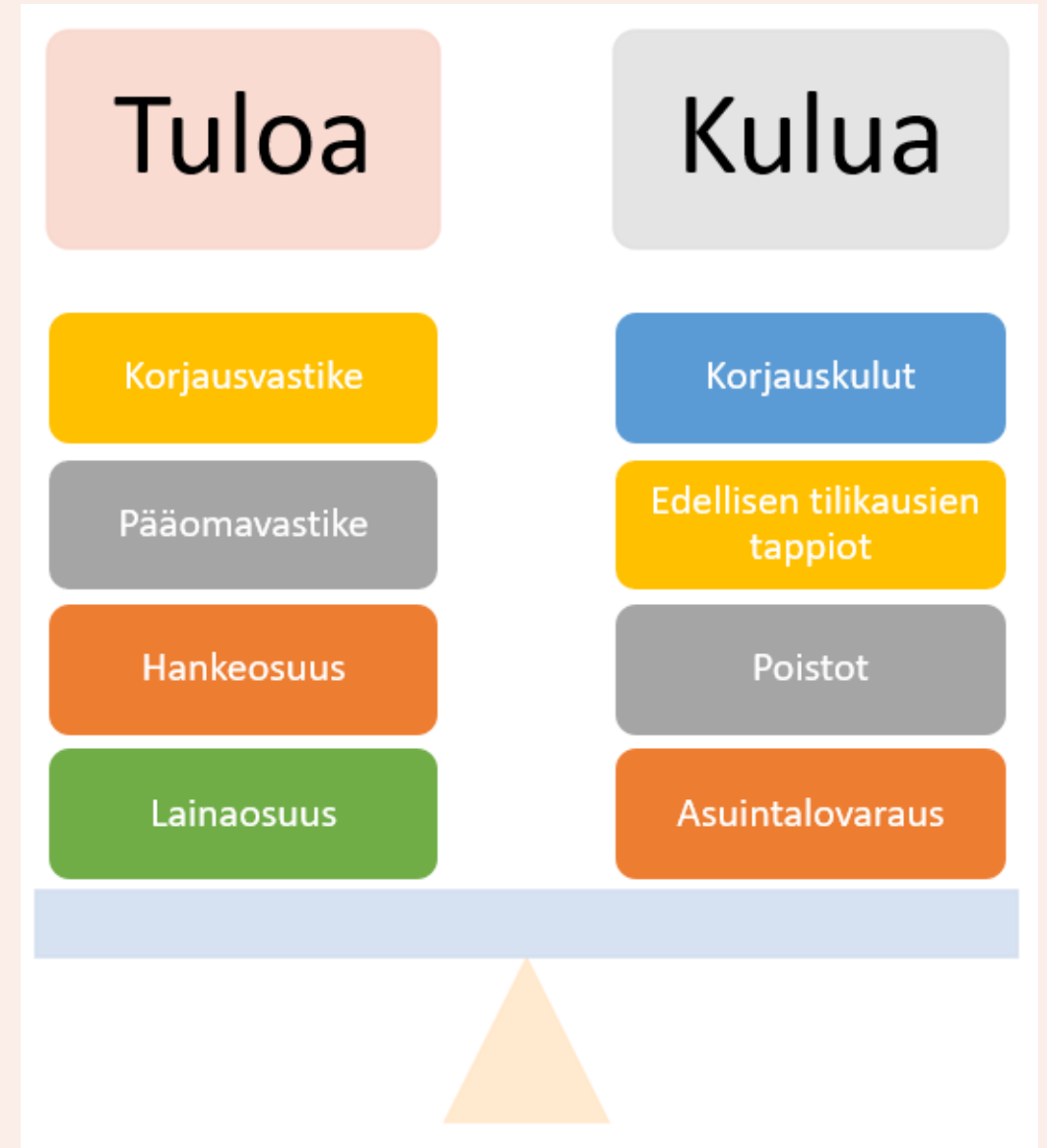
99%

99 % jäsenistämme suosittelisi meitä!



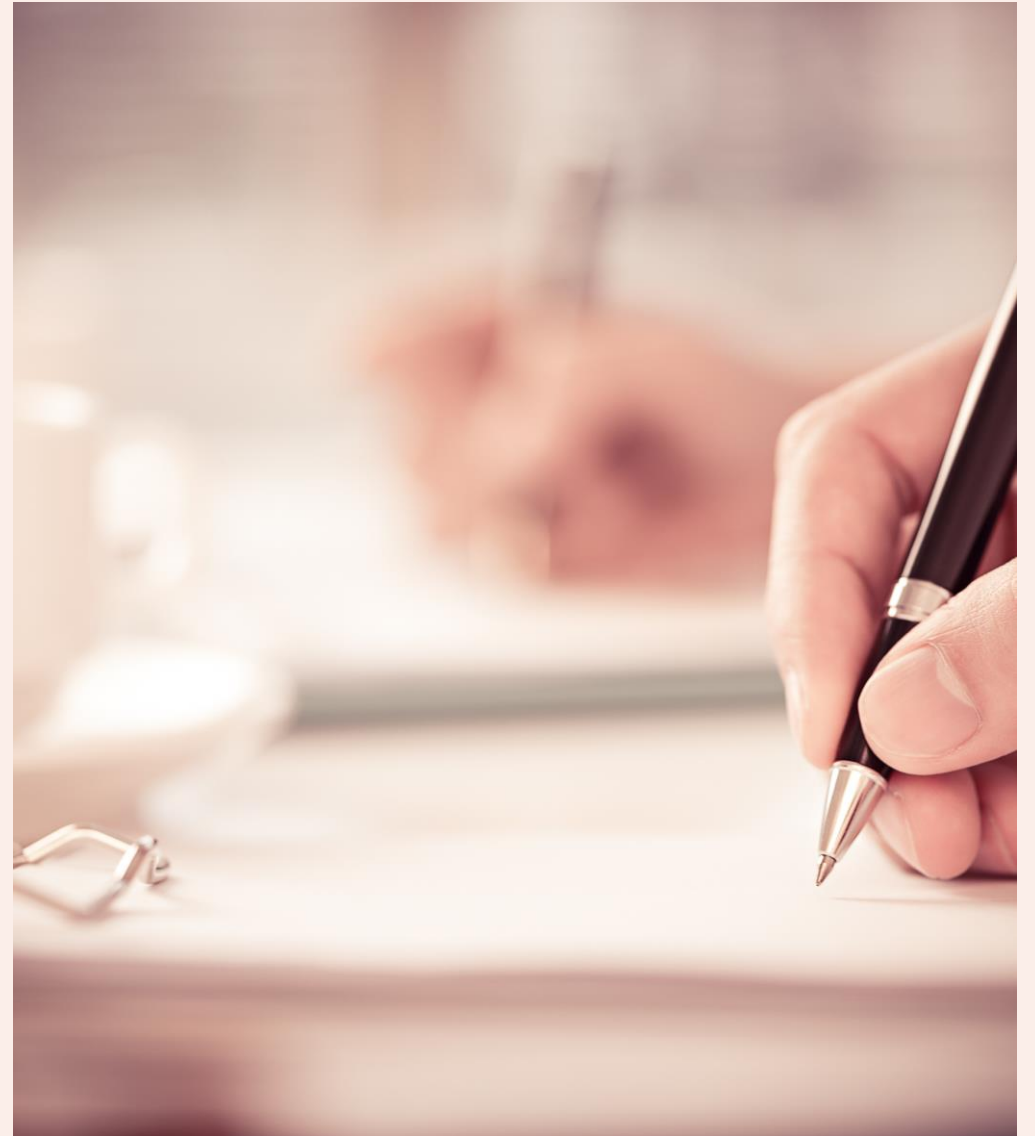
Taloyhtiön tarkoitus ei ole tuottaa voittoa

- Taloyhtiö on verovelvollinen, joten se joutuu maksamaan veroa tuloksestaan
 - **Taloyhtiön järkevää pyrkiä tasapainottamaan tulot ja menot kirjanpidossaan**
- Korjaushankkeen rahoitusta suunniteltaessa on mietittävä myös, miten hankkeen tulot ja menot käsitellään yhtiön kirjanpidossa
- Kaikki taloyhtiön keräämät varat ovat lähtökohtaisesti veronalaista tuloa yhtiölle ja ne esitetään tuottoina taloyhtiön tuloslaskelmassa eli **tuloutetaan**
- Taloyhtiöllä on käytössään useita kirjanpidollisia keinoja tuloksensa pienentämiseen
- Jos osakkaiden maksamat suoritukset **rahastoidaan**, niitä käsitellään verovapaina pääomasijoituksina yhtiöön



Tilinpäätöksen järjestelykeinot taloyhtiössä

1. Osa hankkeen kuluista kirjataan vuosikuluksi tuloslaskelmaan
2. Tilikauden voitosta vähennetään edellisten tilikausien tappiot
3. Tehdään poistoja yhtiön taseeseen kirjatusta omaisuudesta
4. Tehdään tai puretaan asuintalovaraus
5. Osakkaiden maksamat suoritukset rahastoidaan



Korjauskulut kirjanpidossa

- Rakennuksen laatutasoa nostavat **perusparannusmenot** on pakko aktivoita taseeseen
- **Vuosikorjauskulujen** tilinpäätöskäsittely riippuu korjauksen laadusta ja luonteesta
 - Suuret korjaushankkeet jotka pidentävät rakennuksen taloudellista pitoaikaa voidaan kirjata vuosikuluksi tai aktivoita taseeseen
 - Korjaushanke voidaan myös kirjata osin vuosikuluksi ja aktivoita osin taseeseen

Huom! Osakkaiden suorituksia voidaan rahastoida enintään niin paljon kuin korjaushankkeen kuluja on aktivoitu taseeseen.

Korjaustyyppi	Käsittely kirjanpidossa
Uudis- tai lisärakentaminen	Aktivointipakko
Kone- ja laitehankinnat	Aktivointipakko
Rakennuksen laatutasoa nostavat perusparannusmenot (esim. hissien jälkiasennus)	Aktivointipakko
Rakennuksen taloudellista pitoaikaa kasvattavat korjausmenot (esim. putkiremontti)	Rajanveto aktivoinnin ja vuosikuluksi kirjaamisen välillä taloyhtiön harkinnassa
Muut suurehkot korjausmenot (esim. vahinkokorjaukset)	Käsittely vuosikuluna
Juoksevat korjausmenot	Käsittely vuosikuluna

Lähde: Heinonen - Taloyhtiön talous – osakkaan opas

Edellisten tilikausien tappiot

- Edellisten tilikausien tappiot hyödynnetään yleensä ennen muiden tilinpäätöksen järjestelykeinojen käyttöä
- Taloyhtiö voi tehdä tarkoituksellisesti tappiota hankkeen toteutusvuonna kirjaamalla osan korjaushankkeen kuluista vuosikorjauskuluksi
- Tappioiden vähennysoikeus voimassa 10 vuotta
 - Vähennysoikeuden menettää, jos yli 50 % yhtiön osakkeista vaihtaa omistajaa tappiollisen tilikauden ja tappioiden hyödyntämistilikauden välissä
- Päätöksen edellisten kausien tappioiden hyödyntämisestä tekee hallitus tilinpäätöstä tehtäessä



Poistot

- Poistoilla tarkoitetaan tilikaudelle kuuluvaa osuutta taseeseen kirjatusta pitkävaikutteisista menoista
- Taloyhtiöt tekevät poistoja harkinnanvaraisesti
 - Lain sallima enimmäispoisto on 4 % asuinrakennuksista ja 25 % koneista ja kalustosta
- Päätöksen poistojen käyttämisestä tekee hallitus tilinpäätöstä tehtäessä

Huom! Taloyhtiön on hyvä huolehtia, että sillä on riittävä poistopohja taseessaan



Asuintalovaraus

- Ennenaikainen kulukirjaus, jonka avulla taloyhtiö pystyy vähentämään menojaan etukäteen
 - Sopii erityisesti ennakkosäästämiseen tai tilanteeseen, jossa taloyhtiö myy omaisuuttaan rahoittaakseen tulevaa korjaushanketta
- Asuintalovarauksen minimimäärä on 3500 € ja maksimi 68 €/m²/vuosi
 - Pinta-alatieto löytyy esim. kiinteistöverotuspäätöksestä
- Asuintalovaraus purettava viimeistään 10 vuoden päästä sen tekemisestä
- Päätöksen asuintalovarauksen hyödyntämisestä tekee hallitus tilinpäätöstä tehtäessä



Rahastointi

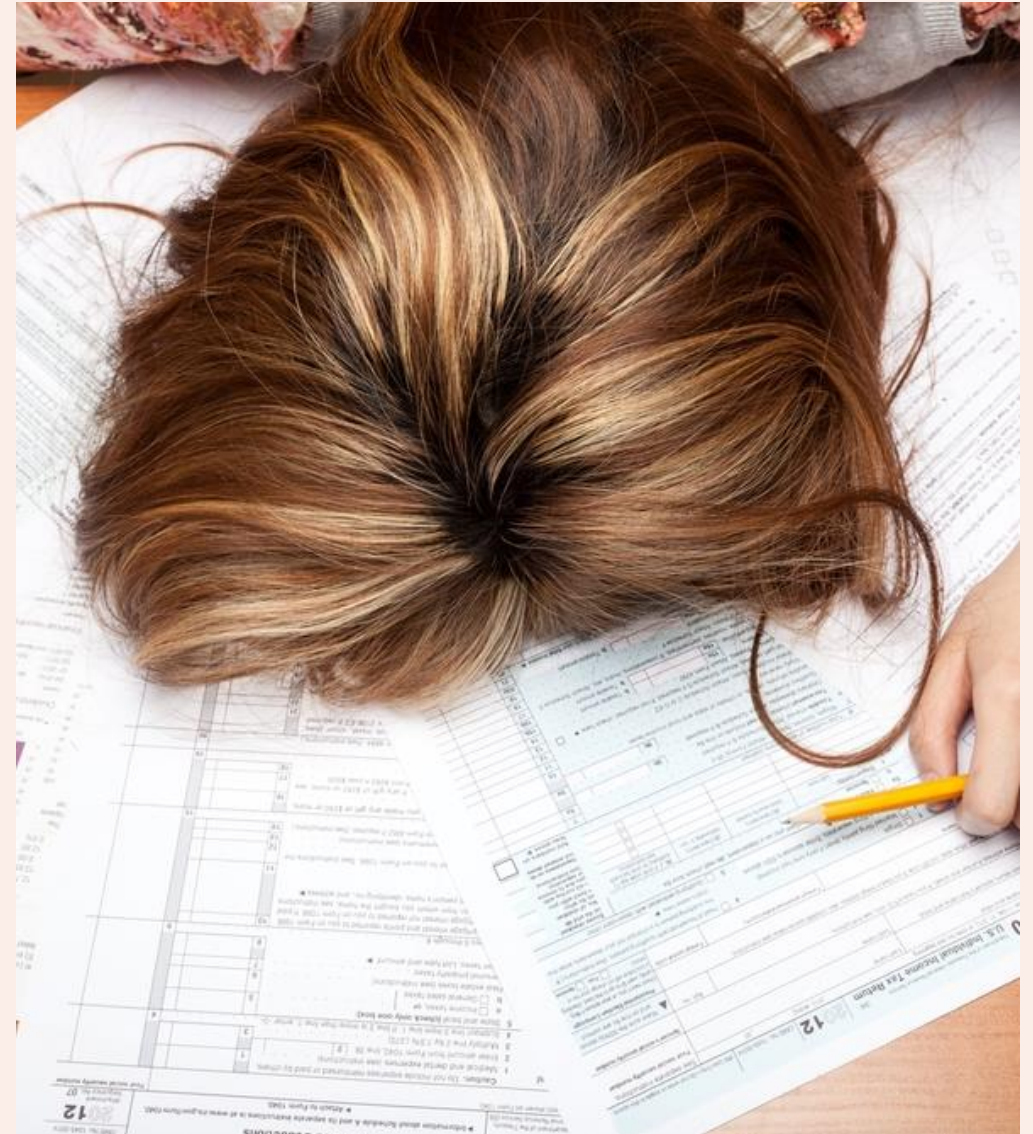
- Rahastoituja varoja käsitellään osakkaiden verovapaina pääomasijoituksina yhtiöön
- Tarkoituksenmukaista käyttää silloin, jos muut tilinpäätöksen järjestelykeinot on käytetty
- Päätöksen rahastoinnista tekee yhtiökokous vuosittain sen tilikauden aikana jonka aikana maksetuista suorituksista on kyse
 - Yhtiökokous voi myös päättää hallitukselle annettavasta rahastointivaltuudesta

Huomioi, että rahastoidut varat eivät yleensä ole enää yhtiön käytettävissä olevia varoja.



Korjaushankkeet osakkaan verotuksessa

- Sijoittajaosakkaan kannalta kyse on **verotuksen jaksotuksesta** – jos maksetut suoritukset on vähennetty vuokratuloista, verot tulevat maksettavaksi asuntoa myytäessä
 - Saattaa johtaa jopa kireämpään verotukseen progression vuoksi
- Osakkaan verokohtelun kannalta ei ole merkitystä sillä, onko taloyhtiön remontti luonteeltaan vuosikorjausta vai perusparannusta
- Osakkaan kannalta ratkaisevaa on se, miten taloyhtiö käsittelee osakkaiden maksamia suorituksia omassa kirjanpidossaan
 - Jos taloyhtiö **tulouttaa** osakkaiden suoritukset, sijoittajaosakas vähentää suoritukset vuokratuloista
 - Jos taloyhtiö **rahastoi** osakkaiden suoritukset, sijoittajaosakas lisää suoritukset asunnon hankintahintaan
- Muille osakkaille kirjanpitokäsittelyllä on merkitystä vain, jos he eivät pysty myymään asuntoaan verovapaasti



Esimerkki

Taloyhtiön taseessa on mittava poistopohja. Korjaushanketta suunniteltaessa tekninen asiantuntija on arvioinut, että **korjaushankkeesta 40 % on vuosikorjausta ja 60 % perusparannusta**. Arvioinnista on laadittu kirjallinen muistio. 10 % osakkaista on ilmoittanut maksavansa osuutensa hankkeesta heti, kun lainaosuudet on määritelty.

Taloyhtiössä päätetään kirjata 40 % hankkeen kuluista vuosikorjauskuluiksi tuloslaskelmaan ja 60 % aktivoidaan taseeseen rakennuksen arvoon. Ensimmäisenä vuonna pystytään tulouttamaan 40 % kulukirjausta vastaan sekä osakkaiden maksamat lainaosuussuoritukset että pääomavastikkeet.

Myöhempinä vuosina pääomavastikkeet tuloutetaan poistoja vastaan ja lainaosuussuoritukset rahastoidaan.



Kiitos!
