



Maatilan yhtiöittäminen toimintamuodon muutoksena

**Onnistunut omistajanvaihdos -hanke
15.12.2017**

Olavi Kuja-Lipasti, erityisasiantuntija, ProAgria Etelä-Pohjanmaa



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin



Yhtiöittämisen vaiheet (1)



1. *Esiselvitys*
 - verohyödyt, kustannukset ja edellytykset
2. *Siirtyvän omaisuuden selvittely*
 - kiinteistöt, irtaimisto, velat
3. *Avaava tase*
 - omaisuuden siirtoarvot
4. *Apporttikirjan luonnos*
 - siirtyvä omaisuus
5. *Ennakkoratkaisupyynnöt*
 - verottaja, ELY



Yhtiöittämisen vaiheet (2)



6. *Apporttikirja*
7. *Tilintarkastajan lausunto*
8. *Yhtiön perustaminen*
 - perustamissopimus, yhtiöjärjestys, rekisteröinti-ilmoitus
9. *Oy:n toiminta alkaa rekisteröintipäivästä*
10. *Ilmoitukset yhteistyötahoille*
 - oikeuksien ja vastuiden siirrot ja kirjanpidon järjestäminen



Yhtiöittämisen tavoitteet





- **Verohyödyt**
- **Riskien hallinta**
- **Omistajanvaihdokseen valmistautuminen**



Verohyödyt





- **Veroaste** – yhtiö maksaa 20 % veroa tuloksestaan
- **Tasavero** – veroaste ei riipu tulon määrästä (ennakoitavissa)
- **Verotettavan tulon säätely** – tuloa ei ole pakko ottaa muussa muodossa (palkkana tai osinkona)

Riskien hallinta

- Oy on oma oikeussubjekti, joka vastaa omista velvoitteistaan
- Yhtiön toiminta ja yrittäjän talous ovat erillään
- Määrämuotoinen hallinto ja kirjanpito varmistaa asioiden seurannan

Omistajanvaihdos

- Ison maatilayrityksen omistajanvaihdos on haasteellinen
 - iso omaisuusmassa (rahoitus)
 - iso työmäärä (työpanoksen kohdistaminen)
 - isot vastuut (riskien hallinta)
- Oy-muoto tuo vaihtoehtoja vaiheittaiseen siirtoon, rahoitukseen ja yrityksen omistuspohjaan



Yhtiöittämisen ansat



- VML 28§ "Veronkierto"
- VML 29§ "Peitelty osingonjako"



VERON KIERTÄMINEN (VML 28 §)

"Jos jollekin olosuhteelle tai toimenpiteelle on annettu sellainen oikeudellinen muoto, joka ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, on verotusta toimitettaessa meneteltävä niin kuin asiassa olisi käytetty oikeaa muotoa."





PEITELTY OSINKO (VML 29§)

- ***”Rahanarvoinen etuus, jonka osakeyhtiö antaa osakkaansa tai tämän omaisen hyväksi osakkuusaseman perusteella tavallisesta olennaisesti poikkeavan hinnoittelun johdosta tai vastikkeetta.”***
- ***”Jos yhtiö on jakanut peiteltyä osinkoa, on verotuksessa meneteltävä kuin olisi käytetty käypää hintaa....”***



Osakeyhtiö

- Erillinen oikeushenkilö
- Vastaa omista varoistaan ja veloistaan (omistajan vastuu rajattu osakepääomaan)
- Oma hallinto ja johto (yhtiökokous, hallitus)
- Kirjanpitovelvollinen
- Varojen jako säädeltyä (ei yksityisottoja)
- Siirtohinnoittelu käypään arvoon
- Tilintarkastus (tase 100 t€, lv 200 t€, >3 työntek)
- Raportointi kaupparekisteriin (tiedot julkisia)



Osakeyhtiön verotus



- Osakeyhtiö maksaa tuloksestaan yhteisöverokannan mukaisen veron (20,0 %)
- Osakas maksaa veron palkastaan ja nostamistaan varoista
- Maatalousosakeyhtiöt
 - Verotettava tulo lasketaan MVL:n mukaan
 - Tulos ja tase ilmoitetaan KPL:n mukaan
 - Osinko perustuu KPL-taseeseen (HAO 8.2.2017)



Maatila/Oy verovertailu



	Maatila	Oy
Liikevaihto	560000	560000
Menot	380000	420000
Varat	466000	880000
Velat	600000	600000
Verot	48000	
Osakkaan palkka		40000
Osinko		13000
Verot		28000
Verosäästö	20000	



Yhtiöittämisen vaihtoehdot



1. Uuden yhtiön perustaminen

- - maatalouden toiminta loppuu ja siirtoarvot tuloutuvat (tulovero ja luovutusvoiton vero)
- - omaisuus myytävä käyvästä arvosta

2. Toimintamuodon muutos (TVL 24§)

- - elinkeinotoiminta ei lopu, vain toiminnan muoto muuttuu
- - ei tuloveroseuraamusta



TVL 24§ toimintamuodon muutos



- Edellytykset:
- - **identtisyys:** siirrettävä tulolähteittäin sellaisena kuin maatila oli ennen yhtiöittämistä (pl. yksityisomaisuus ja metsä), omistus ei muutu
- - **tasejatkuvuus:** siirtoarvoina tuloverotuksessa poistamaton hankintamenon osa



Toimintamuodon muutos - siirtoarvot



Pelto ja metsä:

- kauppahinta + kaupan kulut
- käytetty metsävähennys pienentää metsän hankintamenoa
- **Lahja tai lahjanluonteinen kauppa (*)**
 - spv-ajankohdan lahjaverotuksen perusteena ollut arvo



(*) Pellon ja metsän siirtoarvo lahjanluonteisessa kaupassa



- Tähän asti siirtoarvona on käytetty spv-hetken lahjaverotuksen käypää arvoa
- TVL 47§ muutos (1.1.2017): omaisuuden hankintamenoa käytetään sitä arvoa, jonka perusteella huojennettu lahjavero on laskettu (spv-arvo = 40% verotusarvosta)
- TÄSTÄ EI VIELÄ OLE OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ



TVL 47§



”Luovutettaessa edellä tarkoitetun ajan jälkeen vastikkeetta saatu maatila tai muu yritys tai sellaisen osa, johon on sovellettu perintö- ja lahjaverolain 55 §:ssä tarkoitettua huojennusta, huojennetun omaisuuden hankintamenona käytetään sitä arvoa, joka on laskettu perintö- ja lahjaverolain 55 §:n 2 momentin mukaisesti.”

”jos kyse on...lahjanluonteisesta kaupasta, luovutus jaetaan maksetun hinnan ja käyvän arvon suhteen perusteella vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan. Vastikkeellisesti luovutetun osuuden hankintamenoksi katsotaan siihen kohdistuva osa omaisuuden hankintamenosta.”



Esimerkki arvoista



	pelto	metsä
<i>Verottajan käypä arvo</i>	8800	2800
<i>Spv-arvo (40% verotusarvosta)</i>	251	276
<i>Lahjanluonteinen kauppa</i>	1186	505

(vaikuttaa: vastike%, käypä arvo, kauppahinta)



Toimintamuodon muutos - siirtoarvot



- **Rakennukset, salaojat, koneet, tukioikeudet**
- poistamaton menojäännös
- **Tasausvaraukset**
- siirretään yhtiöön joko verotuseränä tai tase-eränä
- **Kotieläimet, tuote- ja tarvikevarastot**
- ei siirtoarvoa (vähennetty tuloverotuksessa)
- **Tuotanto-osuuskuntien osuusmaksut**
- maksettu osuusmaksu (nimellisarvo)
- **Velat**
- siirrettävään toimintaan kohdistuvat velat
- **Asuinrakennus** ei kuulu maatalouden varoihin
- **Metsä** kuuluu maatilán TVL-tulolähteeseen



Toimintamuodon muutos - omistussuhteet




- Muutoksen identtisyys edellyttää, että omistusosuudet eivät muutu
- Omistus maatilasta (käyvin arvoin)
= omistus osakkeista
- Puolisoiden osalta identtisyystä voidaan poiketa (verohallinnon kannanotto)
- lahjaveroseuraamus mahdollinen



PRO Agria Varainsiirtovero



- Varainsiirtoverolain mukaan toimintamuodon muutoksesta on maksettava varainsiirtovero (tilanne ennen 1.1.2018)
- Veron määrä on 4% kiinteän omaisuuden käyvästä arvosta
- Nuoren viljelijän aloitustuen korkotukilaina oikeuttaa varainsiirtoverovapauteen



PRO Agria Varainsiirtoverolain (931/1996) muutos 1.1.2018



4 § Veron kohde ja verovelvollinen

”Veroa ei ole suoritettava, kun luonnollisen henkilön omaisuutta siirretään osakeyhtiöön tuloverolain (1535/1992) 24 §:ssä tarkoitetussa toimintamuodon muutoksessa.”



29 §: Kiinteistön luovutuksesta esitettävä selvitys



*”Edellä 4 §:n 5 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa riittävänä kirjaamisviranomaiselle annettavana selvityksenä siitä, että veroa ei ole suoritettava, pidetään yhtiön perustamissopimuksen yhteydessä laadittua **apporttiomaisuuden luovutuskirjaa**, jossa on yksilöity mainitussa momentissa tarkoitettu omaisuus, ja **verovelvollisen vakuutusta** siitä, että kyse on mainitussa momentissa tarkoitettusta omaisuuden siirrosta.”*



HE 109/2017



”...yhtiöön siirrettävän kiinteän omaisuuden lainhuudot voidaan myöntää ilman varainsiirtoveron suorittamista, jos verovelvollinen toimittaa Maanmittauslaitokseen ilmoituksen, jossa hän vakuuttaa luovutuksen täyttävän tuloverolain 24 §:n edellytykset.”

”Verovelvollisen antaman luovutuksen verovapautta koskevan ilmoituksen oikeellisuus tutkitaan käytännössä tuloverotusta toimitettaessa.”



Yhtiöittämisen kustannukset



- Verottajan ennakkoratkaisu
- Lainhuuto
- Lohkominen
- Konsultin palkkio
- Rekisteröintimaksu
- Tilintarkastajien palkkiot
- Kaupanvahvistajan palkkio
- Todistukset, kopiot ym



Yhtiöittämisen jälkeen



- Myel-vakuutus ja loma-oikeus jatkuu
 - edellytyksenä MVL verotus, johtava asema ja omistus
- Maataloustukiin ja investointirahoitukseen ei muutoksia
- Ei riko PerVL 55§ sitoumusta (5v)
- Lutu on mahdollinen Oy:ssä
 - muutos ei riko Lutu sitoumusta,
- Spv huojennukset mahdollisia
- Aloittaa uuden omistustajan laskennan



Oy maatilán kirjanpito



- Kirjanpito ja tilinpäätös suoriteperusteisesti
- Veroilmoitus maksuperusteisesti (MVL)
- Osinko suoriteperusteisen (KPL) taseen mukaan (HAO 8.2.2017)
- (KPL-taseessa myös varastot ja eläimet, MVL- taseessa vain verotuksessa poistamaton omaisuus)



Varojen jakaminen oy:stä



- **Varojen jakaminen on** vastikkeetonta yhtiön varojen luovuttamista osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle (OYL)
- *Varojen jakotavat:*
 - **Voitonjako (osinko) ja pääoman palautus SVOP rahastosta** (OYL 13. luku)
 - Osakepääoman alentaminen (OYL 14. luku)
 - **Omien osakkeiden hankkiminen** tai lunastaminen (OYL 14. ja 15.luvut)
 - Oy:n purkaminen ja kaupparekisteristä poistaminen (OYL 20. luku)



Laillinen varojen jako



- **Edellytykset:**
- Oy:n viimeisessä vahvistetussa taseessa on jakokelpoisia varoja
- Varojen jakaminen ei johda yhtiön maksukyvyttömyyteen eikä se ole jakopäätöstä tehtäessä ennakoitavissa



Laiton varojen jako



- ”liiketapahtuma joka vähentää yhtiön varoja tai lisää velkoja ilman liiketaloudellista perustetta”



Palkanmaksu osakkaalle



- **Palkanmaksu ei ole varojen jakoa vaan liiketoimi**
- - palkasta suoritettava ennakonpidätys
- - sotu-maksu (1,08%+1,58% = 2,66%)
- - myel- ja mata-vakuutus kattavat omistajayrittäjän eläkevakuutuksen ja tapaturmavakuutuksen
- - osakkaan palkka on yhtiön vähennyskelpoista menoa
- - palkan oltava kohtuullinen (VML 29 §)



Varojen jako osinkona



- **Osingonmaksun verotus**
- - vero vähintään 7,5%
- - osinkoa 8% nettovarallisuuden määrästä
 - 25% veronlaista pääomatuloa
 - 75% verovapaata tuloa
 - max 150 000 €
- - 8% / 150 000 € ylittävä osa kireämmin verotettua



Varojen jako SVOP rahastosta



- Pääomasijoitus voidaan palauttaa sijoituksen tehneelle osakkaalle
- 10 vuoden kuluessa
- Vain pääomasijoitusta voidaan jakaa luovutuksena (luovutusvoiton vero), muu palautus osinkoa
- Erotettava voittovaroista
- TVL 45 a § ja EVL 6 c §



Omien osakkeiden osto



- Yhtiö voi ostaa osakkailta osakkeita, jos sillä on vapaita varoja
 - ei saa vaarantaa yhtiön taloutta eikä velkojien asemaa
- Noudatettava käypää arvoa ja tasapuolisuutta
- Yhtiö voi pitää, myydä tai mitätöidä osakkeet
- *Voi olla käyttökelpoinen spv:n toteuttamisessa*



Varojen noston edullisuusjärjestys




- Palkkaa kannattaa ottaa kohtuullinen määrä (kokonaisvero alle 27%)
- Osinkoa kannattaa ottaa enintään 8% nettovarallisuudesta (vero 7,5%)
- SVOP-palautus tai omien osakkeiden osto voi olla edullisinta hankintamenon määrään saakka



Oy:n myyminen



- **Osakekauppa** on spv:ssa paras vaihtoehto
 - luopujat myyvät osakkeet ja ostajana oma perillinen (spv-verohuojennukset)
 - osakekaupassa seuraa yhtiön veloitteet
- **Liiketoimintakaupassa** myyjänä on oy
 - ei luovutusvoittoverovapautta, oy:llä ei hankintameno-olettamaa
 - raha menee oy:n kassaan, nostettaessa veroseuraamus
 - myydään vain tietty omaisuus



PRO Agria SPV osakeyhtiössä



- Omaisuuden käypä arvo = tasearvo, jossa kiinteä omaisuus on arvostettu käypään arvoon
- Verohuojennusten edellytykset:
 - Luovutusvoitto on myyjälle verovapaa kun
 - * osakkeet omistettu yli 10 vuotta
 - * ostajana perillinen tai sisar/veli
 - * luovutuksessa väh.10 % osakkeista
 - Lahjaverohuojennus
 - * yritys harjoittaa elinkeinotoimintaa (EVL/MVL)
 - * luovutuksen saaja jatkaa yritystoimintaa (5 v)



PRO Agria SPV-vertailu: Maatila / OY



	Maatila	OY
<i>Arvostus</i>	bruttoarvo	nettoarvo
<i>Siirtyvä velka</i>	kauppahintaa	yhtiön velkaa
<i>Varainsiirtovero</i>	4% (kiint.om.)	1,6% (osakkeista)
<i>Korkotukilaina</i>	mahdollinen	ei
<i>Aloitustuki</i>	mahdollinen	mahdollinen
<i>LUTU</i>	mahdollinen	mahdollinen
<i>Vakuudet</i>	kiinnitys	muu takaus
<i>Ostovelka kohdistuu</i>	maatila	ostaja
<i>Korkovähennys</i>	maatila	tulonhankkimisvelka



Yhtiön toiminnan lopettaminen



- Oy:n toiminta voi loppua konkurssiin (varojen menettämiseen), fuusioon, jakautumiseen tai vapaaehtoiseen purkamiseen
- Vapaaehtoista selvitystilaa edeltää varojen ja velkojen selvittäminen (velkojien suostumus)
- Velkojen maksun jälkeen omaisuus voidaan jakaa osakkaille (johtaa veroseuraamukseen)
- Purkaminen rekisteröidään kaupparekisteriin
- Toiminta voi loppua oy:tä purkamattakin (pöytälaatikkoyhtiö)



KIITOS MIELENKIINNOSTA

