Kinnisvara 2019

2019 IV KVARTAL

Taotleja kavandab renoveerida talle kuuluva administratiivhoone äripindadega korterelamuks, mille tulemusena olemasoleva hoone kontoripinnad osaliselt renoveeritakse korteriteks ja ehitatakse ümber katusealused. Lisaks sellele ehitatakse krundi hoovi juurdeehitus. Taotleja planeerib renoveerimise tulemusena kujundada administratiivhoone ümber selliselt, et sinna tekivad praegu äripindadena kasutuses olevate ruumide asemele korterid (eluruumid), äriruumid, parkimiskohad ja panipaigad. Juurdeehitusse jäävad ainult parkimiskohad. Taotleja kavandab võõrandada renoveerimise tulemusena valmivad korterid, äriruumid, parkimiskohad ja panipaigad eraldi müügiesemetena.

Maksu- ja Tolliameti hinnang:
KMS § 2 lõike 3 punktist 1 nähtuvalt käsitatakse kinnisasjana kinnisasja tsiviilseadustiku üldosa seaduse tähenduses, hoonestusõigust ja tehnovõrku või -rajatist asjaõigusseaduse tähenduses, ehitist kui vallasasja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses ja korteriomandit ning korterihoonestusõigust korteriomandi- ja korteriühistuseaduse tähenduses. Seega tuleb nimetatud sätte kohaselt käsitleda igat taotluses märgitud võõrandatavat korteriomandit eraldi kinnisasjana.

KMS § 16 lõike 2 punktis 3 nimetatud soetusmaksumuseks loetakse renoveeritava hoone bilansijärgset soetusmaksumust ja hoone soetamisega seotud teistel kuludel põhinevat soetusmaksumust koos kapitaliseeritud hoone raamatupidamislikku väärtust suurendavate arenduskulude summaga. Seetõttu on õigustatud lugeda ka taotluses märgitud renoveeritava administratiivhoone soetusmaksumuseks renoveeritava hoone soetusmaksumust ja hoone arenduskulusid. Taotleja poolt nimetatud administratiivhoone soetusmaksumus kogumis sisaldab kõigi võõrandatavate korteriomandite soetusmaksumust. Kui seoses korteriomandite moodustamisega jagatakse olemasolev ehitis ning moodustuvad uued kinnistud, mille oluliseks osaks on reaalosana ehitise osa (korter), siis tuleb taotlejal teha arvestus, millega tuuakse välja iga ehitise osa (korteri) soetusmaksumus.

KMS § 16 lõike 2 punkti 3 tähenduses võetakse parendamisega seotud kulutused arvesse ilma käibemaksuta ning need sisaldavad käesoleval juhul sisse ostetava ehitusteenuse maksumust ilma käibemaksuta. KMS § 16 lõike 2 punktis 3 sätestatu kohaselt on ehitis või selle osa (korter) oluliselt parendatud, kui parendustega seotud kulutused ületavad vähemalt 10 protsenti ehitise või selle osa (korter) soetusmaksumust enne parendamist. Nimetatust tulenevalt peab taotleja leidma parenduste osakaalu iga võõrandatava korteriomandi kohta.

Maksuvabalt saab võõrandada korteriomandid, mille oluliseks osaks oleva reaalosa (korter) parendamise kulude osakaal jääb alla KMS § 16 lõike 2 punktis 3 sätestatud piirmäärast. Kui parendustega seotud kulutused ületavad vähemalt 10 protsenti ehitise või selle osa (korter) soetusmaksumust enne parendamist, tuleb vastava korteriomandi võõrandamine maksustada käibemaksuga. Taotlejal on õigus sisendkäibemaks proportsionaalselt maha arvata konkreetse korteriomandi võõrandamise maksustamisel tehtud arenduskuludelt ning hilisematelt ehituskuludelt.

Kinnistu hoovi ehitatava juurdeehituse (parkimismaja) maksumust ei võeta arvesse renoveerimiskuludena KMS § 16 lõike 2 punkti 3 tähenduses administratiivhoone renoveerimismaksumuses. Parkimishoones asuvate parkimiskohtade müüki tuleb maksustada käibemaksuga KMS § 16 lõike 2 punkti 3 teise lause alusel.

Taotleja saab võtta pärast eelpoolnimetatud arvestuste tegemist seisukoha, kas renoveerimise tulemusena valmivad eluruumid, äriruumid ja panipaigad ning parkimiskohad (administratiivhoones) on või ei ole käsitletavad oluliselt parendatuna KMS § 16 lõike 2 punkti 3 tähenduses. Vabatahtlikku maksustamist saab kohaldada äriruumide, panipaikade ning parkimiskohtade osas vastavalt KMS § 16 lõikele 3 ja §-ile 41^1.

Viimati uuendatud 12.07.2021