Kinnisvara 2020

2020 II KVARTAL

Taotlejale kuulub 50% osalus OÜ-s X, ülejäänud 50% kuulub AS-ile Y. OÜ X on kahe kinnisasja omanik ning on võtnud Taotlejalt ning AS-lt Y laenu. OÜ Z soovib omandada OÜ X 100% osaluse ning võtta üle laenukohustuse Taotleja ning AS Y ees.

Taotleja soovis teada, kas OÜ X osade võõrandamise tehingule rakendub KMS § 16 lg 2 p 6 sätestatud käibemaksuvabastus.

KMS § 16 lõike 2 punktis 6 sätestatu kohaselt ei maksustata väärtpaberi käivet, välja arvatud kasvuhoonegaaside heitkoguse ühik atmosfääriõhu kaitse seaduse § 137 lõike 1 tähenduses ja selline väärtpaber või osalus, mis annab selle omanikule käesoleva paragrahvi lõike 2 punkti 3 teises lauses nimetatud kinnisasja või selle osa omandiõiguse või selle omanikuna kasutamise ja käsutamise õiguse. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 3 teise lause kohaselt ei kohaldata maksuvabastust kinnisasjale, mille oluline osa on ehitis ehitusseadustiku tähenduses või ehitise osa ja mis võõrandatakse enne ehitise või selle osa esmast kasutuselevõttu, kinnisasjale, mille oluline osa on oluliselt parendatud ehitis või selle osa ja mis võõrandatakse enne ehitise või selle osa parendamisele järgnevat taaskasutuselevõttu, ega ehitusmaale. Ehitis või selle osa on oluliselt parendatud, kui parendustega seotud kulutused ületavad vähemalt 10 protsenti ehitise või selle osa soetusmaksumust enne parendamist.

Eelnimetatud KMS-i sätete koosmõjus maksustatakse väärtpaberite käivet juhul, kui võõrandamise käigus antakse üle KMS § 16 lõike 2 punkti 3 teises lauses nimetatud kinnisasja või selle osa omandiõigus või selle omanikuna kasutamise ja käsutamise õigus. Taotleja hinnangust tulenevalt ei ole tegemist KMS § 16 lõike 2 punkti 3 teises lauses ära nimetatud kinnisasjaga, mille käive on kohustuslikult maksustatav.

Isegi kui eeldada, et KMS § 16 lõike 2 punkt 6 lubab maksustada osaühingu osaluse müüki käibemaksuga juhul, kui sellele kuuluvad kinnisasjad, siis asjaolusid arvestades ei oleks kinnisasjade enda võõrandamine Taotleja poolt kohustuslikus korras käibemaksuga maksustatav, mis välistab igal juhul ka Taotleja osaluse müügi käibemaksuga kohustuslikus korras maksustamise.

Kokkuvõttes on MTA seisukohal, et Taotleja osade võõrandamise tehingu korral kehtib KMS § 16 lõike 2 punktis 6 sätestatud üldreegel ja osaluse müük on maksuvaba käive.

Viimati uuendatud 12.07.2021