

Maksuhalduri teavitamine valiku alusel maksustamisest

Käibemaksuseaduse § 16 lõige 3 sätestab võimaluse maksukohustuslasele lisada käibemaksu teatud kaupade ja teenuste maksustatavale väärtusele. Maksu lisamisest tuleb Maksu- ja Tolliametit enne käibe toimumist samal maksustamisperioodil või varem kirjalikult teavitada. Kui maksuhaldurit on maksustamisest teavitatud, ei ole maksukohustuslasel enam valikut ja tal on tehingule käibemaksu lisamise kohustus.

Valiku alusel saab maksustada alljärgnevaid kaupu ja teenuseid:

- 1) **kinnisasja või selle osa, välja arvatud eluruumi üürile, rendile või kasutusvaldusse andmine;**
- 2) **kinnisasi või selle osa, välja arvatud eluruum.**

Kui kinnisasja võõrandaja või kinnisasja teenuse osutaja on enne tehingu toimumist registreerinud ennast käibemaksukohustuslasena, siis on võõrandajal kasutuses olnud kinnisasja maksustamisel valikuvõimalus. Maksuhaldurit kirjalikult teavitades on õigus lisada käibemaksu kinnisasja tehingutele, välja arvatud kasutuses olnud eluruumide võõrandamise tehingutele. Eluruumi mõiste on sätestatud võlaõigusseaduses ja tähendab elamut või korterit, mis on kasutatav alaliseks elamiseks.

Valiku alusel saab maksustada kinnisasja või selle osa võõrandamist ja andmist üürile, rendile või kasutusvaldusse. Valiku alusel ei saa maksustada kasutuses olnud eluruumide käivet, üürile või kasutusvaldusse andmist.

Teavitades maksuhaldurit kinnisasjale või selle osale käibemaksu lisamisest, on maksuhalduril õigus kontrollida, kas ettevõtja poolt teavitamine oli õigustatud. Eriti pööratakse tähelepanu sellele, et maksustatava objektina ei käsita maksukohustuslane juba kasutuses olnud eluruumi.

Teavitamisel on õigus maksustada:

- a) maatüki võõrandamist koos sellel asuva ehitisega, välja arvatud kasutuses olnud eluruum;
- b) maatüki võõrandamist koos sellel asuva ehitisega (välja arvatud eluruum), mille parendustega seotud kulutused on alla 110% ehitise või selle osa soetusmaksumusest enne parendamist;
- c) kinnisasja või selle osa (välja arvatud eluruumi) üürile, rendile või kasutusvaldusse andmist.

Alates 01.01.2011. a kehtib maksustamisel erikord kinnisasja või selle osa suhtes, mille käive on

tavapäraselt maksuvaba ja mille maksustatavale väärtusele käibemaksu lisamisest on käibemaksukohustuslane **KMS § 16 lõike 3** alusel kohustatud maksuhaldurit teavitama. **KMS § 41¹** sätestab, et juhul kui maksukohustuslane võõrandab teisele maksukohustuslasele eelpool nimetatud kinnisasja käibemaksuga, tasub kauba soetaja võõrandajale kauba käibemaksuta hinna. Kauba soetaja arvestab tehingu kohta esitatud arvel märgitud käibemaksusumma enda poolt tasumisele kuuluva käibemaksusummana võõrandaja asemel (nn pöördmaksukohustus).

Lugege rohkem: **Kinnisasja, metallijäätmete, väärismetalli ja metallitoodete käibemaksuga maksustamise erikord**

3) käibemaksuseaduse § 16 lõike 2 punktis 6 ja lõikes 2¹ nimetatud teenus, välja arvatud juhul, kui teenus osutatakse teise liikmesriigi maksukohustuslasele või piiratud maksukohustuslasele.

Käibemaksuseaduse **§ 16 lõike 3** kohaselt saab valiku alusel käibemaksuga maksustada finantsteenuste ja väärtpaberite käivet, mis lõike 2 punkti 6 ja lõike 2¹ alusel on reeglina maksuvaba. 2006. aasta algusest jõustunud muudatusega sätestati, et finantsteenuseid saab valiku alusel maksustada üksnes riigisiseste teenuste puhul, mitte aga liikmesriikide vahel. Seega ei saa valiku alusel maksustada finantsteenuseid, mis osutatakse teise liikmesriigi maksukohustuslasele või piiratud maksukohustuslasele. Käibemaksudirektiivi kohaselt võib liikmesriik anda maksukohustuslasele õiguse maksustada finantsteenuseid, kuid kuna valik on riigipõhine, siis liikmesriikide vahel piiriüleselt valikut rakendada ei saa.

4) investeeringukuld, mille teisele maksukohustuslasele võõrandab maksukohustuslane, kes oma ettevõtluse käigus teostab tavaliselt tööstusliku toorainena kasutatava kulla käivet, või maksukohustuslane, kes toodab investeeringukulda või muudab muul otstarbel kasutatavat kulda investeeringukullaks, või sellise käibega seotud teenus, mida osutab teise isiku nimel ja arvel tegutsev agent.

Juhul kui maksukohustuslane lisab teenuste maksustatavale väärtusele eeltoodu kohaselt käibemaksu, maksustatakse sellist käivet esimesest maksustamisperioodist alates vähemalt kahe aasta jooksul. Kaupade osas ei ole kahe aasta piirmäära kehtestatud, kuna maksukohustuslane saab valida maksustamist konkreetsete objektide kaupa ning kauba käibe korral on tegemist ühekordse tehinguga.

Käibemaksuseaduse **§ 16 lõikes 5** on toodud täpsustus, mille kohaselt käsitatakse maksuvaba käibena ka selliseid elektroonilisi teenuseid, mis oma olemuselt sarnanevad mõne maksuvaba käibena käsitatava teenusega. Näiteks internetipanga teenus on olemuselt finantsteenuse, kuid vormi tõttu kuulub elektrooniliste teenuste hulka.

Viimati uuendatud 01.08.2025