Kinnisasi ja sellega seotud teenused

Kinnisasja mõiste käibemaksuseaduses

Kinnisasja mõiste käibemaksuseaduse (KMS) tähenduses on ära toodud **KMS § 2 lõikes 3**. **Kinnisasjana käsitatakse** 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.

Asi, mis ei ole kinnisasi, on **vallasasi** (tsiviilseadustiku üldosa seaduse **(TsÜS) § 50**).

Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili.

Asja oluline osa on selle koostisosa, mida ei saa asjast eraldada, ilma et asi või sellest eraldatav osa häviks või oluliselt muutuks. Asi ja selle olulised osad ei saa olla eri isikute omandis. Samas ei ole kinnisasja osaks võõrale maale asjaõiguse alusel (hoonestusõigus) püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis. Antud juhul on ehitis hoonestusõiguse oluline osa. Hoonestusõiguse lõppemisel muutub ehitis kinnisasja oluliseks osaks (**TsÜS §-d 53 ja 54**). Seega lisaks TsÜS §-des 50, 53 ja 54 sätestatule käsitatakse kinnisasjana KMSi mõistes ka teatud õigusi nagu hoonestusõigus, korteriomand ja korterihoonestusõigus.

Ehitusmaana käsitatakse sellist kinnisasja tsiviilseadustiku üldosa seaduse tähenduses, millel ei asu ehitist, välja arvatud tehnovõrku või -rajatist, ja mis on projekteerimistingimuste, detailplaneeringu või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu kohaselt ehitamiseks kavandatud või mille kohta on esitatud ehitusteatis või mille katastriüksuse sihtotstarve on üle 50 protsendi elamumaa või ärimaa või need ühiselt.

Ehitist kui vallasasja reguleerib **asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13**, mille kohaselt kuni maa kandmiseni kinnistusraamatusse, ei ole õiguslikul alusel püstitatud ehitis, sealhulgas pooleliolev ehitis, maa oluline osa ja seda loetakse vallasasjaks.

Korteriomanditeks jagatud kinnisasja (korterelamu) puhul on KMSi mõttes iga **korteriomandi võõrandamine** vaadeldav kinnisasja võõrandamisena. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse **(KrtS) § 1** kohaselt on korteriomand eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Kui hoonestusõigus kuulub mõtteliste osadena mitmele isikule, võivad hoonestajad kokku leppida selles, et igal kaasomanikul tekib eriomand eluruumile või mitteeluruumile hoonestusõiguse oluliseks osaks olevas või hoonestusõiguse alusel ehitatavas hoones ja luuakse korterihoonestusõigused (**KrtS § 62**). **Korterihoonestusõiguse võõrandamist** käsitatakse KMS kohaselt kinnisasja võõrandamisena.

Kinnisasja võõrandamisel koos selle oluliste osadega ei tule eraldi käibena arvestada näiteks ehitise

või kasvava metsa müüki. Neid kas maksustatakse või on maksuvabad samaselt kinnisasja käibega. Kinnisasja võõrandamisel koos kinnisasja päraldistega, kui need ei ole tehingus eraldatavad, on samuti tegemist ainult kinnisasja käibega. Kinnisasja osaks ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel (hoonestusõigus) püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis. Alles hoonestusõiguse lõppemisel muutub ehitis kinnisasja oluliseks osaks.

Viimati uuendatud 08.01.2025