

Kinnisasja või selle osa rendile andmine

KINNISASJA VÕI SELLE OSA RENDILE, ÜÜRILE VÕI KASUTUSVALDUSESSE ANDMINE

KMS § 16 lg 2 punktis 2 sätestatu kohaselt ei maksustata käibemaksuga kinnisasja või selle osa üürile, rendile või kasutusvaldusesse andmist. Majutusteenuse osutamisele ning sõidukite parkimismaja või parkimiskoha, statsionaarselt paigaldatud seadme või masina või seifi üürile, rendile või kasutusvaldusse andmisele maksuvabastust ei kohaldata.

Kinnisasja rendile või üürile andmine on sisuliselt tehing, kus lepinguosalisele antakse kokkulepitud ajaks tasu eest õigus kasutada kinnisasja nii, nagu kõnealune isik oleks kinnisasja omanik, ja millega välistatakse kõigi teiste isikute samasugune õigus (Euroopa Kohtu otsuse punkt 17 kohtuasjas C-451/06).

KMS § 16 lg 3 punkti 1 alusel võib maksukohustuslane maksuhaldurit enne käibe toimumist kirjalikult teavitades üürile, rendile või kasutusvaldusesse andmist ka maksustada, välja arvatud eluruumide üürile, rendile või kasutusvaldusse andmist.

Eluruum on elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks (**võlaõigusseaduse § 272**). Seega oluline on, kas ruum võimaldab alaliselt elada või mitte. Kui ehitise on valmimisjärgus näitab ehitise või selle osa kasutamiseesmärki ehitise projekt, katastriüksuse sihtotstarve ja ehitusluba. Valminud ning kasutusloa saanud ehitise puhul on kasutusotstarve märgitud kasutusloas. Samas tuleb lähtuda ka asjaolust, kuidas ehitist või selle osa tegelikult kasutatakse. Kui kasutusloa kohaselt on **korter kasutusel äriruumina**, kuid tegelikult kasutatakse korterit elamiseks, siis käsitatakse seda eluruumina. Samas ka vastupidi, kui **korteri või muu elamu osa kasutatakse majandustegevuse jaoks**, peab maksukohustuslasele andma võimaluse selgitada ja esitada tõendeid näitamaks, et elamu, korter või muu elamu osa on tegelikult soetatud majandustegevuse tarbeks. (**Riigikohtu lahend kohtuasjas 3-3-1-47-15; Tallinna Ringkonnakohtu lahend 3-14-51522**)

Maksuvabastust ei kohaldata **majutusteenuse osutamisele**.

Kinnisasja üürile andmisel käsitatakse üldjuhul üüriteenuse osutamist ning elektrienergia, kütte, prügiveo müüki eraldi kaupade võõrandamisena ja teenuste osutamisenä. S.t näiteks kui eluruumi üüriteenus on maksuvaba, kuid üürileandja esitab eraldi arve ka kütte, prügiveo jms teenuste ja kaupade eest, siis neid **muid üüriga kaasnevaid teenuseid ja kaupu** käsitatakse eraldi käivetena ning maksustatakse vastavalt nendele kaupadele ja teenustele kehtestatud määraga (**Euroopa Kohtu kohtuasi C-42/14**).

Kinnisasjaga seotud tehingute puhul on käibe tekkimise koht kinnisasja asukohariik ja tehingud ei ole pöördmaksustatavad ühendusesisese käibe raames.