



MAKSU- JA TOLLIAMET

Käibemaksuseaduse üldpõhimõtted

Sisukord

Tagatisraha maksustamine	3
---------------------------------------	----------

Tagatisraha maksustamine

Kui lepingus on ette nähtud tagatisraha maksmine **ning tagatisraha saaja hoiab seda eraldi oma varast (deposiitkontol)**, ei teki tagatisraha saamisel käivet. Oluline on, et tagatisraha tuleb **raamatupidamislikult** enda vahenditest eraldi hoida.

Tagatisraha on sisu järgi raha, mis on hoiul lepingust tulenevate nõuete tagamiseks. Tagatisrahast tekib saaja jaoks käive momendil, kui tagatisrahaga tasaarveldatakse tasumisele kuuluvaid summasid.

Juhul, kui lepingus on konkreetselt ette nähtud tagatisraha tasaarveldamine kauba või teenuse hinnaga ja seda kindlasti ei tagastata, siis on see KMS § 11 mõistes juba ettemaks konkreetse kauba või teenuse eest ja käive tekib kohe ettemaksu tegemisel. Kui aga ilmneb, et tagatisraha tuleb kasutada tekitatud kahju hüvitamiseks, siis kahjuhüvitisena saadud summa ei ole tasu kauba või teenuse eest ja sellise summa laekumisest käivet ei teki.

Eluruumide ja äriruumide üürilepingute tagatisraha

Võlaõigusseaduse §-s 308 on **eluruumi** üürilepingute kohta sätestatud, et sellega seotud tagatisraha peab hoiustama krediitiasutuses oma varast eraldi. **Äriruumi** üürilepinguga seotud tagatisraha hoiustamise kohta võlaõigusseadusest sellist selget sätet ei tulene.

Siiski tuleb ka äriruumi üürilepinguga seotud tagatisraha, kui seda ei soovita käsitada ettemaksuna, **raamatupidamislikult** hoida oma käibest eraldi, kajastades selle raamatupidamises vahekontol nagu võõra raha. Sellel tingimusel ei teki tagatisraha laekumise hetkel selle laekumisest käivet, lähtudes KMS § 12 lõikest 9. Kui üürileandja esitab üürnikult sellise tagatisraha saamiseks arve, siis see arve on üksnes raamatupidamislik dokument, väljaspool käibemaksuarvestust, ning sellel käibemaksu ei näidata.

Eelduslikult kasutatakse tagatisraha üürileandja poolt alles üürivõla või muude lepingust tulenevate kohustuste tekkimisel ja kui sel juhul KMSi kohaselt käive tekib, määratakse selle tekkimise aeg üldistel alustel, mitte ei loeta tagatisraha tagasiulatuvalt ettemaksuks. Kuna käibemaksuseaduses ei ole eraldi reguleeritud äriruumi üürilepingu tagatisrahaga seonduvat, aktsepteerib maksuhaldur ka seda, kui üürileandja on äriruumi üürilepingu tagatisraha kohta väljastatud arvele käibemaksu lisanud (seega vastavat summat ettemaksuna käsitanud) ja on arvel näidatud käibemaksusumma deklareerinud.

Viimati uuendatud 06.08.2025