



Tukkutori ja Helsingin Leijona Oy

Verotuksellisen selvityksen päivitys

Helsingin kaupunki

21.4.2021



LUOTTAMUKSELLINEN

21.4.2021

Atte Malmström
Konserniohjauksen päällikkö
Helsingin kaupunki / Talous- ja suunnitteluosasto / Kaupunginkanslia
PL 20
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Verotuksellisen selvityksen päivitys

Olemme Helsingin kaupungin ("Asiakas") pyynnöstä päivittäneet KPMG Oy Ab:n 15.5.2020 laatimaa, ja 5.6.2020 täydentämää Tukkutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toimintaan liittyvää talous- ja veroselvitystä verotusta koskevilta osin.

Alkuperäisestä selvityksestä poiketen päivitettyssä toimintamallissa Helsingin kaupungin Tukkutori-toiminta on suunniteltu siirrettäväksi uuteen perustettavaan yhtiöön, jonne siirrettäisiin mm. Tukkutorin toimintaan liittyvä irtain käyttöomaisuus, toimintaan liittyvät saamiset, vuokrasopimukset ja palvelusopimukset ulkoisten asiakkaiden kanssa sekä Tukkutorin toimintaan liittyvä henkilökunta. Maa-alueet, rakennukset ja rakennelmat jäisivät Helsingin kaupungille. Lisäksi Helsingin Leijona Oy sulautuisi tähän yhtiöön. Nykyisen Helsingin Leijona Oy:n toiminnassa käytettävät kiinteistöt jäisivät edelleen Helsingin kaupungin omistukseen.

Tämä selvitys käsittää yllä mainittuihin toimintamalleihin liittyvän tulovero-, varainsiirtovero- ja arvonlisäveroanalyysin.

Kunnioitavasti,

Marko Ojala
Partner, Tax&Legal
KPMG Oy Ab

Tärkeä huomautus

Tämä selvitys on laadittu ja tarkoitettu Helsingin kaupungin ("Asiakas") hyväksi ja sisäiseen käyttöön toimeksiannon mukaisessa tarkoituksessa, eikä Asiakkaalla ole oikeutta julkaista sitä tai luovuttaa sitä millekään muulle taholle. Selvityksessä esitetyt näkemykset perustuvat tiettyihin saatuihin tietoihin ja vallitseviin olosuhteisiin sekä KPMG Oy Ab:n toimeksiannolle määriteltyn sisältöön.

Edellä mainitun lisäksi kaikki tässä selvityksessä esitetyt näkemykset perustuvat voimassaolevaan vero- ja muuhun lainsäädäntöön sen oikeudellinen ja hallinnollinen tulkinta mukaan lukien. Verolainsäädäntöön kohdistuu jatkuvasti muutoksia, joilla voi olla taannehtivia vaikutuksia ja jotka voivat johtaa lisääntyneeseen verorasitukseen, viivästyksensäamuksiin tai sanktioihin. Mikäli meille toimitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia tai mikäli laki tai sen tulkinta muuttuu, esittämämme näkemykset voivat olla tilanteeseen soveltumattomia. Me emme vastaa neuvojemme päivittämisestä lain tai sen tulkinnan muutosten varalta tämän selvityksen päiväyksen jälkeen.

Tätä selvitystä tai sen sisältöä ei saa käyttää mihinkään muuhun kuin edellä mainittuun tarkoitukseen ilman KPMG Oy Ab:n etukäteistä kirjallista suostumusta. Selvitystä ei saa kopioida, siihen viitata tai sitä luovuttaa kokonaan tai osittain ilman etukäteistä kirjallista suostumustamme. Siinä määrin kuin vastuuta lain mukaan voi rajoittaa, emme hyväksy työhömmme tai selvitykseemme liittyen vastuuta mitään kolmatta tahoa kohtaan.

Tämän selvityksen sisältö perustuu julkisesti saatavilla olevaan tietoon sekä tietoon, jonka Asiakas on meille toimittanut. Selvityksessä on huomioitu saamamme tiedot selvityksen päiväykseen saakka, emmekä ole huomioineet päiväyksen jälkeen ilmeneviä seikkoja. Laatiessamme selvitystä olemme oletaneet ja luottaneet siihen, että selvityksen laatimiseksi Asiakkaalta ja julkisista lähteistä saamamme tiedot ovat olleet riittäviä ja oikeita, emmekä ole erikseen varmistaneet tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä. Asiakas hyväksyy sen, ettei KPMG Oy Ab ole vastuussa, mikäli työemme suorittamiselle olennaista tietoa evätään tai salataan meiltä taikka esitetään meille väärin.

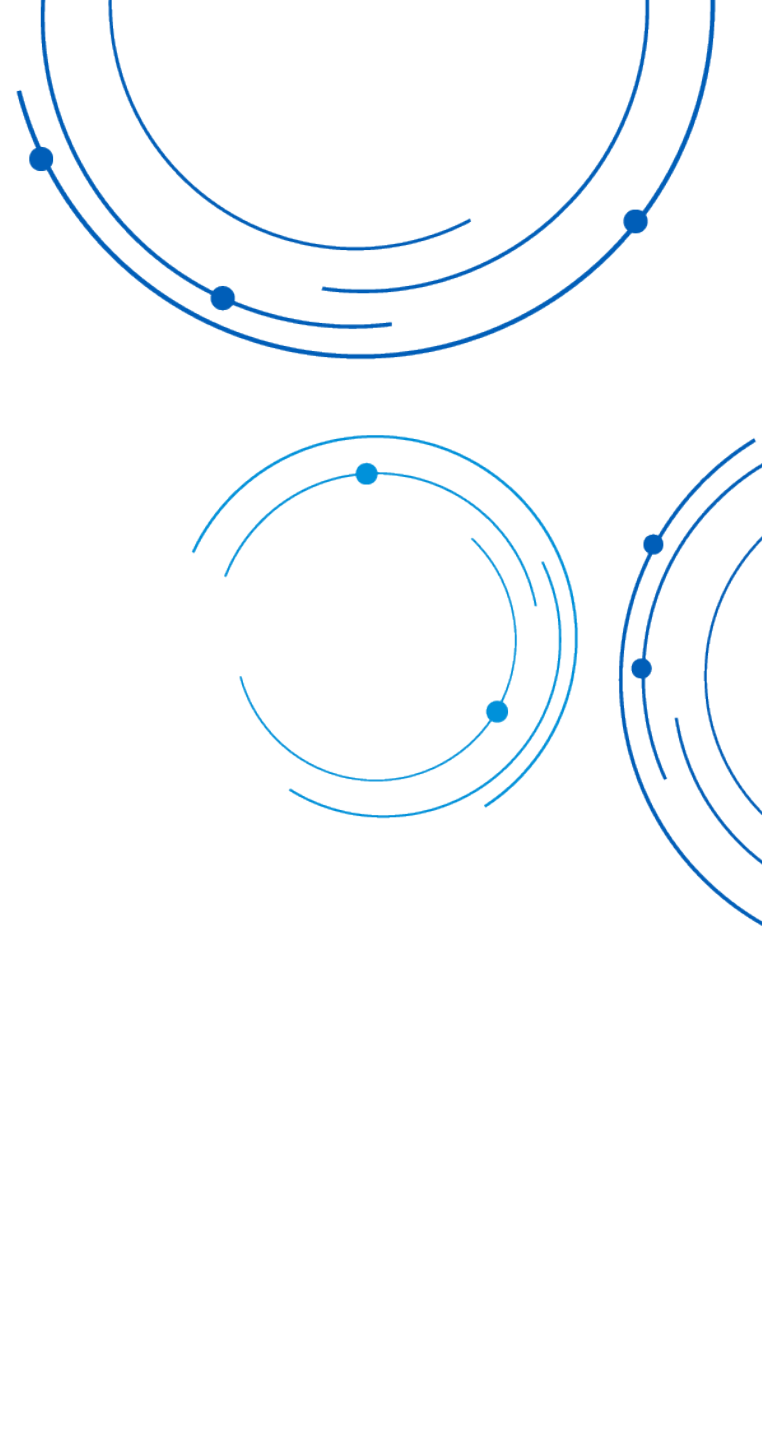
Selvityksemme ei sisällä suositusta ryhtyä tiettyyn liiketoimeen tai tehdä muita päätöksiä, ellei tässä selvityksessä nimenomaisesti toisin todeta. Kaikkien selvityksen saaneiden tahojen tulee itse suorittaa kaikki sellaiset tarkastukset ja selvitykset, jotka ne katsovat tarpeelliseksi tehdäksään itsenäisen päätöksen mihin tahansa liiketoimeen ryhtymisestä tai selvityksen aihepiiriin liittyvien muiden ratkaisujen tekemisestä

Sisällys

	Page
Selvityksen tausta	4
Tausta ja selvityksen tarkoitus	5
Toimeksiannon sisältö	6
Verotuksellinen analyysi	7
Suunnitellun toimintamallin verokohtelu	8-10
Toimintojen siirtäminen – Tukkutorin toimintojen myynti ja Helsingin Leijona Oy:n sulautuminen uuteen yhtiöön	11-12
Toiminnan siirtäminen – Yhteenveto	13



Selvityksen tausta



Tausta ja selvityksen tarkoitus

Selvityksen tausta

Helsingin Tukkutori

Helsingin Tukkutori on Kalasatamassa sijaitseva Tukkutorin ja Teurastamon alue, jonka Helsingin kaupunki omistaa. Alue on liitetty Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialaan ja sitä on kehitetty ja elävöitetty viime vuosina vahvasti. Alueen rakennuksia on peruskorjattu ja muutettu vastaamaan alueen uusia käyttötarkoituksia. Alueen kehittäminen ja kunnostus on yhä kesken.

Helsingin kaupunki omistaa tällä hetkellä suoraan Tukkutorin toiminnassa käytettävät kiinteistöt.

Helsingin Leijona Oy

Helsingin Leijona Oy toimii osana Helsingin kaupunkikonsernia ja vuokraa ja hallitsee Helsingin keskustassa olevia kaupungin omistamia kiinteistöjä ja niiden ympäristön toimintaa. Helsingin kaupunki omistaa kaikki Helsingin Leijona Oy:n osakkeet.

Helsingin Leijona Oy on perustettu Torikortteleiden alueen, siellä tapahtuvan toiminnan ja sen kiinteistöjen kehittämistä, elävöittämistä ja ulosvuokrattavien tilojen hallinnointia varten. Helsingin kaupungin oman toiminnan käytössä olevat kiinteistöt ja muut tilat eivät ole Helsingin Leijona Oy:n hallinnassa eikä niitä käytetä yhtiön toimintaan.

Helsingin kaupunki omistaa Helsingin Leijona Oy:n hallitsemat kiinteistöt. Osa rakennuksista on kaupungin omassa käytössä ja osa vuokrattuna ulkopuolisille toimijoille. Helsingin Leijona Oy maksaa hallitsemiensa tilojen ylläpidosta kiinteistöviraston tilakeskukselle ylläpitovuokraa. Yhtiö kehittää kiinteistöjä hyväksytyyn kehittämiskonseptin mukaisesti ja vuokraa ne edelleen.

Yhtiö koordinoi Kauppatorin lyhyen aikavälin kehittämistoimenpiteitä. Nämä tehtävät on tarkoituksen mukaisesti keskitetty Helsingin Leijona Oy:lle, sillä Kauppatorin ja eteläsataman alueella on monta hanketta käynnissä ja kehitystyötä tehdään askeleittain.

Helsingin kaupunkiympäristön kehittäminen ja suunnitellut toimenpiteet

Helsingin kaupungin asettamien tavoitteiden edistämiseksi Helsingin kaupunki suunnittelee Tukkutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toimintojen yhdistämistä synergioiden saavuttamiseksi ja toiminnan kehittämiseksi.

Suunnitteilla on, että nykyinen Tukkutorin toiminta siirrettäisiin uuteen perustettavaan yhtiöön (jäljempänä myös ”*Tukkutori&Leijona Oy*”), jonka ainoana osakkeenomistajana toimisi Helsingin kaupunki. Uuteen yhtiöön siirrettäisiin mm. Tukkutorin toimintaan liittyvä irtain käyttöomaisuus, ulkoiset vuokrasopimukset ja palvelusopimukset ulkoisten asiakkaiden kanssa, Tukkutorin toimintaan liittyvä henkilökunta sekä mahdollisesti myös toimintaan liittyvät saamiset. Maa-alueet, rakennukset ja rakennelmat jäisivät sitä vastoin Helsingin kaupungin omistukseen. Kaupunki vuokraisi Tukkutori&Leijona Oy:n toiminnassa käytettävät kiinteistöt ja tilat yhtiölle.

Lisäksi Helsingin Leijona Oy fuusioitaisiin tähän uuteen perustettuun yhtiöön ja toimintaa jatkettaisiin nykyisessä muodossaan tässä uudessa yhtiössä. Nykyisen Helsingin Leijona Oy:n toiminnassa käytettävät kiinteistöt jäisivät edelleen Helsingin kaupungin omistukseen.

Selvityksen tarkoitus

Helsingin kaupunki on pyytänyt KPMG:tä selvittämään jäljempänä tarkemmin esitettäviä verotuksellisia kysymyksiä, jotka liittyvät edellä kuvattuun päivitettyyn toteuttamistapaan. Tämä veroselvitys on päivitys KPMG Oy Ab:n 15.5.2020 laatimaan, ja 5.6.2020 täydentämään Tukkutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toimintaan liittyvään talous- ja veroselvitykseen.

Toimeksiannon sisältö

Selvitettävät mallit

Tässä päivitetyssä selvityksessä käsitellään seuraavaa toimintamallia:

1. Tukkutorin toiminta siirretään uuteen perustettavaan yhtiöön (*Tukkutori&Leijona Oy*) ja Helsingin Leijona Oy fuusioidaan tähän yhtiöön. Toimintaa harjoitetaan Helsingin kaupungin omistamilla kiinteistöillä.

Selvityksessä käsitellään, mitä keskeisiä verovaikutuksia näillä järjestelyillä on tuloverotuksen, arvonlisäverotuksen ja varainsiirtoverotuksen osalta.

Tukkutori&Leijona Oy vastaisi Tukkutorin palvelu- ja vuokraustoiminnasta ulkoisille asiakkaille ja vuokralaisille sekä Helsingin Leijona Oy:n nykyisin harjoittamasta tilojen ulosvuokrauksesta ulkoisille vuokralaisille maksaen toiminnassa käytettävistä kiinteistöistä ja muista tiloista vuokraa Helsingin kaupungille.

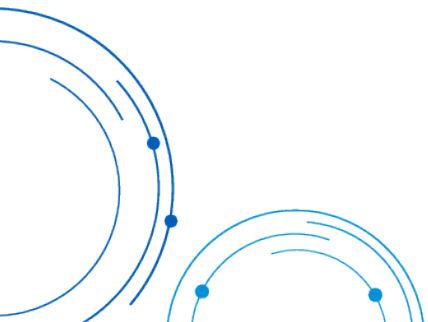
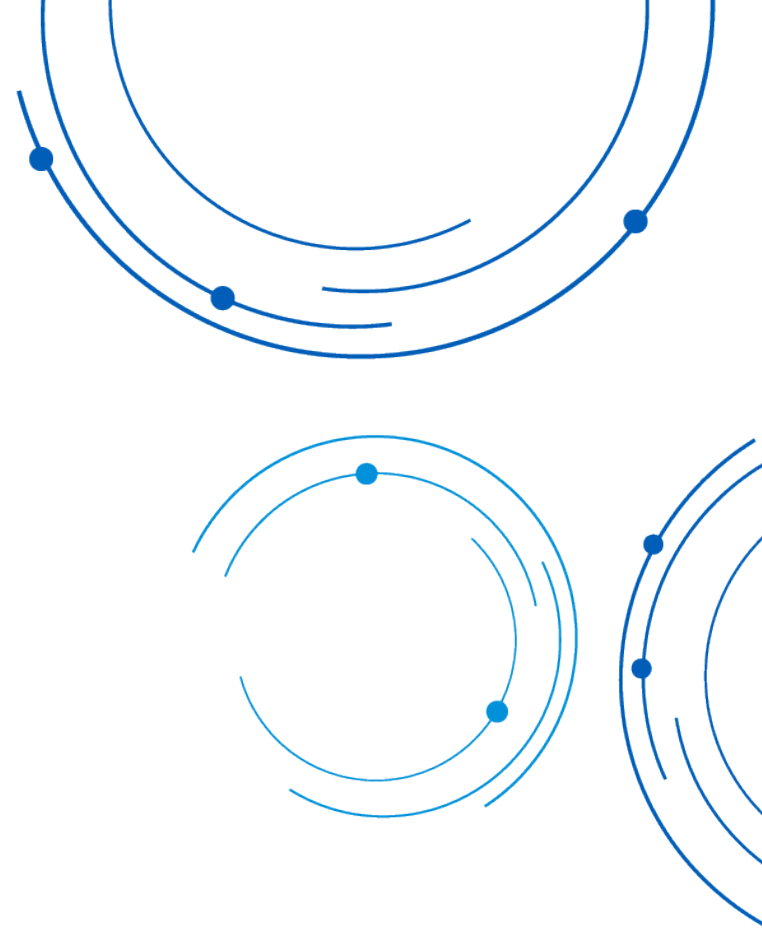
Helsingin kaupungin oman toiminnan käytössä olevia kiinteistöjä ja muita tiloja ei vuokrattaisi yhtiölle.

Tässä päivitetyssä selvityksessä ei käsitellä niitä vuoden 2020 selvityksessä esitettyjä vaihtoehtoja, joista on sittemmin luovuttu.



Verotuksellinen analyysi

Tulovero, arvonlisävero ja varainsiirtovero

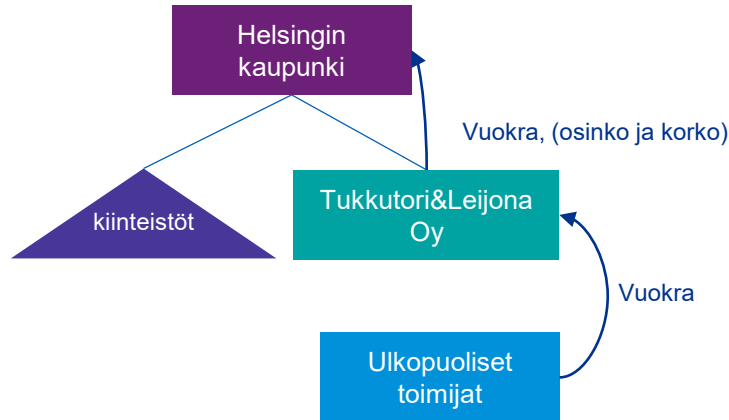


Suunnitellun toimintamallin verokohtelu

Toimintamallin kuvaus

Tässä toimintamallissa Helsingin kaupunki omistaa edelleen kaikki uuden yhtiön toiminnassa käytettävät kiinteistöt (maa-alueet, rakennukset ja rakennelmat).

Uusi perustettava Tukkutori&Leijona Oy vuokraa ulosvuokrattavat tilat Helsingin kaupungilta ja vuokraa tilat edelleen ulkopuolisille toimijoille. Yhtiö voi harjoittaa myös sen toimintamalliin liittyvää lyhytaikaista vuokraustoimintaa ja palvelutoimintaa. Toimintaa harjoitetaan vain Helsingin kaupungin alueella.



Helsingin kaupungin tulot ja verovelvollisuus

Helsingin kaupunki saa Tukkutori&Leijona Oy:ltä vuokratuloa, mahdollisesti osinkoa, mikäli yhtiö tuottaa voittoa ja mahdollisesti korkotuloa.

Kaupungin ei kuitenkaan ole tuloverovelvollinen näistä tuloista, sillä kunta ei ole verovelvollinen omalla alueellaan harjoittamansa elinkeinotoiminnan tuottamasta tulosta eikä omalla alueellaan sijaitsevan kiinteistön tuottamasta tulosta (ks. TVL 21.4 §).

Tukkutori&Leijona Oy:n veronalaiset tulot ja vähennyskelpoiset menot

Yhtiön saama vuokratulo ulkopuolisilta toimijoilta on yhtiön veronalaista tuloa. Ymmärrämme, että yhtiön olisi tarkoitus toimia markkinaehtoisesti ja vuokralaisilta ja muilta asiakkailta veloittavien maksujen on tarkoitus määräytyä markkinaehtoisesti.

Kiinteistöjen vuokramaksut ja tilojen ylläpito- ja peruskorjauskustannukset, siltä osin kuin yhtiö vastaa niistä, ovat yhtiön verotuksessa vähennyskelpoisia menoja. Vuokran on oltava markkinaehtoinen eikä yhtiön verotettavaa tuloa voida pienentää esimerkiksi liian suurilla vuokratuloilla.

Mikäli Tukkutorin toiminta siirretään yhtiölle kaupalla ja kauppahinta jää velaksi, on korkokulu verotuksessa lähtökohtaisesti kokonaan vähennyskelpoinen. Tässä yhteydessä emme käsittele tähän liittyviä vähennysrajoituksia.

Vuokratulo on 1.1.2020 lähtien tulolähdejaon poistamisen myötä yhtiön elinkeinotulolähteen tuloa, jota vastaan voidaan vähentää muita elinkeinotoiminnan menoja ja menetyksiä.

Kiinteistövero

Tässä mallissa Tukkutori&Leijona Oy ei maksa kiinteistöveroa.

Kirjanpito

Kiinteistöön liittyvät kulut, vuokramenot ja mahdolliset korkomenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi ja vuokratuotto ja muut palvelutulot tuloksi.

Suunnitellun toimintamallin verokohtelu

Kiinteistöjen vuokraukseen liittyvät säännökset

Pitkäaikainen tilojen vuokraus on verotonta toimintaa arvonlisäverolain (AVL) 27 §:n nojalla, mutta toiminnasta on mahdollisuus hakeutua alvelvolliseksi AVL 30 §:n nojalla. Hakeutumismahdollisuus on mm. silloin, kun vuokralainen käyttää tilaa vähintään osittain arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan. Lyhytaikainen ja tilapäisluonteinen tilojen käyttöoikeuden luovuttaminen, esim. toripaikkojen luovutus tapahtumien yhteydessä, puolestaan on suoraan arvonlisäverollista arvonlisäverolain nojalla, eli ilman vuokralaisen alv-asemaan liittyvää edellytystä (AVL 29.1 § 4 kohta).

Vain arvonlisäverollisena tapahtuva tilojen luovuttaminen oikeuttaa toiminnan harjoittajan arvonlisäveron vähennyksiin toimintaan kohdistuvista kustannuksista (AVL 102 §). Verottomassa vuokraustoiminnassa hankintoihin sisältyvä arvonlisävero jää toiminnan harjoittajan kustannukseksi.

Loppukäyttäjältä perittävä veroton vuokra vaikuttaa arvonlisäverotuksessa siten, että käytännössä tähän tilaan liittyvät kustannukset ovat alv-vähennykseen tai -palautukseen oikeuttamattomia kaikkien tilan luovutusketjuun osallistuvien vuokranantajien osalta, aina kiinteistön omistajaan asti.

Kuntia koskevat säännökset

Kunnille on säädetty erityinen oikeus arvonlisäveron kuntapalautukseen sellaisista arvonlisäverollisista hankinnoista, joista niillä ei ole arvonlisäveron vähennysoikeutta (AVL 130 §). Kuntapalautusoikeuteen liittyy muutamia em. lainkohdassa erikseen mainittuja rajoituksia ja näistä käytännössä merkittävien liittyy arvonlisäverottomaan kiinteistön vuokraukseen.

→ Kiinteistöjen vuokraustoiminnan arvonlisäverotuksessa ei näin ollen käytännössä muodostu eroa sen suhteen, onko toiminnan harjoittajana kunta vai joku muu toimija kuten kunnan omistama osakeyhtiö, yksityisesti

omistettu osakeyhtiö tai muu toiminnan harjoittaja.

Vuonna 2020 saadut taustatiedot

Vuonna 2020 saatujen tietojen mukaan Tukutorin harjoittama toiminta on vuonna 2020 ollut Helsingin kaupungin harjoittamana 95,14 prosentin osuudelta arvonlisäverollista ja 4,86 prosentin osuudelta arvonlisäverotonta. Tukutorin toimintaan liittyvien kiinteistöinvestointien arvonlisäverovähennysten tarkistusvastuun määrä on ollut n. 1,5 MEUR per 31.12.2019. Helsingin Leijona Oy harjoittaa saadun selvityksen mukaan yksinomaan arvonlisäverollista toimintaa.

Edellisessä kappaleessa esitettyjä taustatietoja ei ole päivitetty tätä selvitystä tehtäessä mutta olemme olettaneet ja ymmärtäneet, että Tukutorin toiminta olisi edelleenkin kokonaan tai miltei kokonaan arvonlisäverollista liiketoimintaa ja Helsingin Leijona Oy:n kaikki tai miltei kaikki toiminta olisi arvonlisäverollista toimintaa. Kiinteistöinvestointeihin liittyvän arvonlisävero tarkistusvastuun on olettavasti noussut vuonna 2020 käytössä olleista tiedoista ainakin Hakaniemen Kauppahallia koskevasta merkittävästä perusparannushankkeesta johtuen.

Suunnitellun toimintamallin verokohtelu

Kiinteistöjen omistus Helsingin kaupungilla ja toimintaa harjoittaa uusi perustettu Tukkutori&Leijona Oy

Kiinteistön vuokraukseen sovelletaan arvonlisäverotuksessa käytännössä samoja periaatteita uuden yhtiön harjoittamana kuin toimintaan on sovellettu Helsingin kaupungin ja Helsingin Leijona Oy:n harjoittamina. Uuden yhtiön on rekisteröidyttävä liiketoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi ja hakeuduttava kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Pitkäaikaisen vuokrauksen osalta vuokralaisen tiloissa harjoittaman toiminnan luonne määrittää sen, voiko uusi yhtiö arvonlisäverolain 30 §:n nojalla periä arvonlisäverollista vuokraa vai ei. Käytännössä aina silloin kun vuokralaisen toiminta mahdollistaa verollisen vuokrauksen, uuden yhtiön on syytä sopia vuokralaisen kanssa arvonlisäverollisesta vuokrauksesta.

Jos Tukkutorin kokonaisuuteen liittyvää toimintaa harjoitetaan jatkossa siten, että Helsingin kaupunki vuokraa tilat uudelle yhtiölle tämän vuokraustoiminnassa käytettäviksi, Helsingin kaupungin on olennaisen tärkeää veloittaa yhtiöltä arvonlisäverollista vuokraa niiden tilojen osalta, joita uusi yhtiö vuokraa loppukäyttäjille arvonlisäverollisena. Olettaen, että Helsingin kaupunki ja Helsingin Leijona Oy ovat jo hakeutuneet arvonlisäverolain mahdollistamassa laajuudessa kaikista mahdollisista nyt puheena olevista verolliseen vuokraukseen oikeuttavista tiloista alv-velvolliseksi, myös uusi yhtiö voi hakeutua näistä tiloista alv-velvolliseksi ulkoisten vuokralaisten pysyessä muuttumattomina.

Vain tällä tavoin varmistutaan siitä, että kiinteistöt pysyvät mahdollisimman laajasti arvonlisäverollisessa ja arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä myös Helsingin kaupungin eli kiinteistöinvestoinnin suorittaneen kiinteistönomistajan näkökulmasta. Näin voidaan välttyä, tai ainakin minimoida, myös kiinteistöinvestointien vähennysten tarkistusvastuista

Helsingin kaupungille mahdollisesti aiheutuville negatiivisilta taloudellisilta vaikutuksilta.

Jos kiinteistöjen loppukäytössä ja niiden arvonlisäverokäsittelyssä ei tapahdu uuden yhtiön toiminnan käynnistyessä muutoksia nykyiseen verrattuna, Tukkutorin toiminnan siirtäminen uuteen yhtiöön ja Helsingin Leijona Oy:n sulautuminen uuteen yhtiöön eivät aiheuta kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvelvollisuuden realisoitumista Helsingin kaupungille. Tarkistusvelvollisuus voisi realisoitua vain, jos kiinteistöjen käyttötarkoitus muuttuu kokonaan tai osittain arvonlisäverollisesta arvonlisäverottomaksi uuden yhtiön toiminnan käynnistymisen seurauksena. Tiedossamme ei ole tällaisia seikkoja tai tällaisia muutoksia.

Toiminnan harjoittaminen uuden yhtiön nimissä voi vaikuttaa arvonlisäverottomana vuokrattuihin tiloihin liittyen (mahdollisesti) nykyisin suoritettavaan kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön arvonlisäveroon, jos uuden yhtiön osalta AVL 32 §:ssä tarkoitettu 50 000 euron palkkakustannusraja jäisi ylittymättä. Toiminnan siirron jälkeen saatava mahdollinen vuotuinen arvonlisäverosäästö olisi tältä osin kuitenkin vähäinen (teoriassa enintään 12 000 euroa).

Toimintojen siirtäminen - Tukutorin toimintojen myynti ja Helsingin Leijona Oy:n sulautuminen uuteen yhtiöön

Järjestelyn kuvaus

Tukutorin liiketoiminta voidaan siirtää uudelle yhtiölle liiketoimintakaupalla. Kauppahinnan on perusteltua olla markkinaehtoinen.

KPMG on tehnyt Helsingin kaupungille erillisen Tukutorin käyvän arvon analyysin ("Kauppahinnan analyysi", luonnos 20.4.2021), jos Tukutorin toiminta siirrettäisiin liiketoimintakaupalla uuteen perustettavaan ja kaupungin kokonaan omistamaan yhtiöön Tukutori&Leijona Oy:hyn.

Lisäksi Helsingin Leijona Oy on tarkoitus fuusioda Tukutori&Leijona Oy:hyn. Jatkossa Helsingin Leijona Oy:n toimintaa harjoitettaisiin tässä uudessa yhtiössä.

Järjestelyn tuloverovaikutukset

Kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan uudelle yhtiölle tapahtuvasta Tukutorin liiketoimintakauppaan liittyvästä omaisuuden myynnistä tuloveroa. Vastaava koskee tilannetta, jos omaisuus luovutettaisiin yhtiölle apporttisijoituksena.

Käsityksemme mukaan Tukutorin toimintaa ei ilmeisesti ole mahdollista siirtää uuteen yhtiöön EVL 52d §:ssä tarkoitettuna liiketoimintasiirtona. Koska järjestelyssä ei ole siirtymässä varainsiirtoverolaissa tarkoitettuja kiinteistöjä tai arvopapereita, liiketoimintasiirtoa koskevan sääntelyn soveltamisen tavoittelemiselle ei ole kuitenkaan tarvetta.

Helsingin Leijona Oy:n sulautuminen uuteen Tukutori&Leijona Oy:hyn ei aiheuta välittömiä tuloveroseuraamuksia ko. yhtiöille tai Helsingin kaupungille, kun sulautuminen toteutetaan EVL 52a §:ssä ja 52b §:ssä tarkoitettulla tavalla. Sulautuminen voidaan toteuttaa tällöin sisaryhtiöfuusiona, jossa Helsingin kaupunki saa vastaanottavan yhtiön liikkeelle laskemia uusia osakkeita (mahdollinen käteisvastike voisi olla enintään 10 prosenttia vastikkeena annettavien osakkeiden yhteenlasketusta nimellisarvosta).

Helsingin kaupungin verotuksessa osakkeiden vaihtamista vastaanottavan yhtiön osakkeisiin ei pidetä osakkeiden luovutuksena. Sulautuessa syntyvä voitto ei ole veronalaista tuloa eikä tappio vähennyskelpoista meno.

Sulautumisessa noudatetaan jatkuvuusperiaatetta, jonka mukaisesti sulautumisessa siirtyneet hankintamenot ja muut menot vähennetään vastaanottavan yhtiön verotuksessa samalla tavalla kuin ne olisi vähennetty sulautuvan yhtiön verotuksessa. Hankintamenot säilyvät siis ennallaan.

Mahdolliset sulautuvan yhteisön tappiot saadaan vähentää vastaanottavan yhteisön tulosta, kun vastaanottavan yhtiön osakas on tappiovuoden alusta lukien omistanut yli puolet sulautuneen yhteisön osakkeista.

Järjestelyn varainsiirtoverovaikutukset

Jos uudelle yhtiölle ei siirretä mitään varainsiirtoverolaissa tarkoitettuja kiinteistöjä tai arvopapereita, Tukutorin liiketoiminnan vastaanottavalle uudelle yhtiölle ei aiheudu varainsiirtoverovelvollisuutta.

Varainsiirtoverolain mukaan varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos kiinteistöjä tai arvopapereita siirretään toimintaa jatkavalle yhtiölle sulautumisen perusteella, jos järjestely toteutetaan asianomaisen yhteisölainsäädännön mukaisesti. Helsingin Leijona Oy:n sulautuminen Tukutori&Leijona Oy:hyn ei siten aiheuta varainsiirtoverovelvollisuutta. Ymmärtääksemme Helsingin Leijona Oy ei myöskään ylipäänsä omista varainsiirtoverolaissa tarkoitettuja kiinteistöjä tai arvopapereita.

Helsingin kaupungin ei ole suoritettava varainsiirtoveroa sulautumisen perusteella saamistaan vastaanottavan yhtiön uusista osakkeista.

Vastaanottavan yhtiön olisi suoritettava varainsiirtoveroa siltä osin, jos vastike sulautuvan yhtiön osakkeista suoritettaisiin muuna omaisuutena kuin vastaanottavan yhtiön uusina osakkeina.

Toimintojen siirtäminen - Tukutorin toimintojen myynti ja Helsingin Leijona Oy:n sulautuminen uuteen yhtiöön

Järjestelyn arvonlisävero vaikutukset

Käsityksemme mukaan nyt esillä olevissa olosuhteissa, joissa Tukutorin toimintaan liittyvä henkilökunta, ulkoiset vuokra- ja palvelusopimukset, irtain käyttöomaisuus sekä mahdollisesti myös toimintaan liittyvät saamiset siirtyisivät liiketoimintakaupalla perustettavalle yhtiölle Tukutori&Leijona Oy:lle, toiminnan siirtoa voidaan pitää AVL 19a §:ssä tarkoitettuna arvonlisäverosta vapautettuna liikkeen tai liikkeen osan luovutuksena. Vastaava koskee tilannetta, jossa toiminta siirrettäisiin apporttina.

Liiketoiminnan kauppahinnasta ei ole suoritettava arvonlisäveroa siltä osin kuin omaisuus siirtyy Tukutori&Leijona Oy:n arvonlisäverollisen liiketoiminnan arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. Tukutori&Leijona Oy:n on annettava Helsingin kaupungille selvitys siitä, että se ryhtyy käyttämään sille luovutettua omaisuutta arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Siltä osin kuin omaisuutta siirtyy Helsingin kaupungin arvonlisäveron vähennykseen ja kuntapalautukseen oikeuttamattomasta verottomasta kiinteistön vuokraustoiminnasta yhtiön vastaavaan verottomaan toimintaan, omaisuuden luovutus on Helsingin kaupungille verotonta AVL 61 §:n perusteella.

Kaupungille voisi syntyä arvonlisäveron suoritusvelvollisuus ilman vastaavaa yhtiölle syntyvää arvonlisäveron vähennysoikeutta vain, jos kaupunki luovuttaisi omaisuutta arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavasta toiminnasta yhtiön arvonlisäverottoman vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan. Tällaista omaisuutta ja toimintaa ei aiemmin saadun selvityksen mukaan kuitenkaan liity Tukutorin toimintaan.

Helsingin Leijona Oy:n sulautuminen Tukutori&Leijona Oy:hyn jää arvonlisäverotuksen ulkopuolelle yleisseuraantona eikä sulautumisesta aiheudu välittömiä arvonlisäveroseuraamuksia. Jos harjoitetussa toiminnassa ei tapahdu muutoksia sulautumisen yhteydessä, toiminnan arvonlisäverokohtelu säilyy myöskin muuttumattomana.

Toiminnan siirtäminen - Yhteenveto

Johtopäätökset

Suunniteltu toimintamalli, jossa Tukkutorin liiketoiminta siirretään Helsingin kaupungista uuteen yhtiöön, mutta jossa kiinteistöjä tai arvopapereita ei siirry, on mahdollista toteuttaa ilman välittömiä tulovero-, arvonlisävero- ja varainsiirtoveroseuraamuksia ja lopullisten verokustannusten muodostumista.

Liiketoiminnan kauppahinnan tai muun siirtohinnan on perusteltua määräytyä markkinaehtoisesti siirtyvän toiminnan käyvän arvon mukaisesti.

Helsingin Leijona Oy:n sulautuminen uuteen yhtiöön on myös mahdollista toteuttaa ilman välittömiä veroseuraamuksia.



Ota yhteyttä

Marko Ojala

Partner, Tax&Legal

Puh. 020 760 3341

marko.Ojala@kpmg.fi



© 2021 KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.