



**Tervetuloa  
verkkoseminaariin:**

**Asunto- ja  
kiinteistöyhteisön  
veroilmoitus**

**4.4.2019**

# Ohjelma

- Asunto- ja kiinteistöyhteisön veroilmoitus
- 1.5.2018 voimaan tulleet muutokset yhteisöjen tuloverotuksessa

## **Kysy meiltä ja hyödynnä aineistojamme**

- Esityksen aikana voit lähettää kysymyksiä chatin kautta
- Kysymyksiin vastataan esityksen aikana ja sen jälkeen
- Verkko-seminaarin tallenne löytyy Verohallinnon Youtube-kanavalta

# Asunto- ja kiinteistöyhteisön veroilmoitus

# Asunto- ja kiinteistöyhteisön veroilmoitus

- **Asunto- ja kiinteistöyhteisöt** käyttävät veroilmoitusta 4
- **Ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön** on aina annettava veroilmoitus 6B.  
Ei-keskinäisellä kiinteistöyhtiöllä tarkoitetaan sellaista kiinteistöyhtiötä, jonka osakkeet eivät yhtiöjärjestyksen mukaan oikeuta minkään tietyn huonetilan hallintaan.
- Veroilmoitus on annettava kultakin tilikaudelta erikseen
- Veroilmoitus on annettava oma-aloitteisesti määräajassa ilman, että Verohallinto sitä erikseen pyytää

# Pitääkö veroilmoitus antaa?

- Veroilmoitus 4 on annettava esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:
  - Yhteisössä on liike- tai konttorihuoneistoja tai ulkopuolisille vuokrattuja varastoja, joihin oikeuttavat osakkeet ovat yhteisön omassa hallinnassa
  - Yhteisö on saanut myyntituloja esimerkiksi maa-alueiden tai rakennusten luovutuksesta
  - Yhteisö on saanut vuokratuloja
  - Yhteisö on saanut rahoitustuottoja yhteensä yli 5 000 euroa
  - Yhteisön verotettava tulo on 30 euroa tai enemmän
  - Kyseessä on yhteisön ensimmäinen tilikausi
  - Veroilmoitus on lisäksi annettava aina, jos Verohallinto sitä erikseen pyytää

# Anna veroilmoitus myös tappiovuodelta

- Asunto- ja kiinteistöyhteisön kannattaa jatkossa antaa veroilmoitus myös silloin, kun tilikausi on tappiollinen
  - Yhteisön tappiot saadaan näin reaaliaikaisemmin Verohallinnon järjestelmiin ja ne tulevat automaattisesti huomioitua, jos yhteisölle jonain vuonna tulee verotettavaa tuloa.
  - Vanhojen vuosien tilinpäätöksiä ei voi enää verovuodesta 2018 alkaen ilmoittaa veroilmoituksen liitteenä.
  - Jos yhteisöllä on vanhoja tappioita, joita ei ole tappiovuoden veroilmoituksella ilmoitettu, yhteisön pitää hakea muutosta verotukseensa oikaisuvaatimuksella.
  - Huomioitavaa: Vaikka aiempien vuosien verotuksiin olisi haettu oikaisuvaatimuksilla muutosta, yhteisön pitää maksaa sille määrätty vero määräaikana, jos oikaisuvaatimuksia ei ole vielä käsitelty.

# Ennakkokysymys

- Mitä käytännössä tarkoittaa 1.3.2019 annettu ohjeistus tappiovuoden veroilmoituksen jättämisestä, jos asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöyhteisö täyttää edellytykset siitä, ettei veroilmoitusta tarvitse antaa?
- Esimerkki:
- Verotettavaa tuloa 10 000 euroa
- Edellisiltä vuosilta on jäänyt vahvistamatta tappioita, koska veroilmoituksia ei ole annettu
- Jäännösvero 2 000 euroa on maksettava määräaikana

# Veroilmoituksen sisältö



# Veroilmoituksen 4 täyttäminen

- Veroilmoituksen täyttöohjeet löydät Vero.fi -sivuilta
- **Täytä veroilmoitukselta aina kohdat: "Tuotot ja kulut kirjanpidon mukaisina" sekä "Laskelma verotettavasta tulosta"**
- **Tuotot ja kulut kirjanpidon mukaisina**
  - Kiinteistön tuotot ja kulut
  - Kiinteistöjen hoitokuluista, poistoista ja arvonalentumisista, rahoitustuotoista sekä rahoituskuluista ilmoitetaan yhteenlasketut summat (erittelyjä ei tarvita)
  - Huomioi, että veronpalautus pitää ilmoittaa miinusmerkkisenä
  - Muista ilmoittaa lopuksi kirjanpidon mukainen tilikauden tulos (voitto tai tappio)

# Veroilmoituksen 4 täyttäminen

## ■ Laskelma verotettavasta tulosta

- Tässä kohdassa oikaistaan tilikauden tulos vastaamaan verotuksen tietoja ilmoittamalla lisäykset ja vähennykset
- Lisäykset: välittömät verot ja muut lisäykset, joista annettava myös erittelyt
- Vähennykset: veronpalautus, verovuonna käytetty hyllypoisto ja muut vähennykset
- Välittömät verot tai veronpalautus pitää täyttää myös tässä laskelmakohdassa, vaikka ne on ilmoitettu kirjanpidon erinä jo aiemmin lomakkeella.
- Kun olet lisännyt kirjanpidon tulokseen verotuksessa vähennyskelvottomat erät ja vähentänyt siitä verovapaat erät, **merkitse veroilmoitukselle joko tulos tai tappio**
- Lopuksi lisätään vielä erät, joita ei oteta huomioon tappiota vahvistettaessa, esimerkiksi asuintalovarauksen lisäys

## Veroilmoituksen 4 täyttäminen

- Luovutusvoitoille ja -tappioille on sähköisesti ilmoitettaessa oma kohtansa. Paperi-ilmoittajat ilmoittavat tiedot liitelomakkeella 7A.
- **Älä merkitse aiempien vuosien vahvistettuja tappioita veroilmoitukseen.** Verohallinto vähentää ne verotuksessa automaattisesti, jos osakkeissa ja osuuksissa ei ole tapahtunut muutoksia. Omistusmuutoksista ilmoitetaan veroilmoituksella.
- Varallisuuslaskelma tarvitsee täyttää vain, jos yhteisö jakaa tilikaudelta osinkoa.
- Virallista tuloslaskelmaa ei tarvitse liittää veroilmoituksen.
- Jos yhteisöllä on muuhun tulolähteeseen kuuluvaa toimintaa eli elinkeino- tai maataloustoimintaa, **anna niistä vapaamuotoinen selvitys.**
- OmaVerossa on oma erittelykohta maatalouden tulolähteelle

# Milloin veroilmoitus annetaan?

- Veroilmoitus annetaan neljän kuukauden kuluessa siitä, kun tilikauden viimeinen kalenterikuukausi on päättynyt
  - Joulukuussa 2018 tilikautensa päättäneiden ilmoituksen määräpäivä on 30.4.2019
- Kun lähetät sähköisen veroilmoituksen, saat kuittauksen siitä, että lähettäminen onnistui
  - Sähköinen veroilmoitus on annettu määräajassa, jos saat kuittauksen viimeistään viimeisen jättöpäivän aikana
- Veroilmoituksen voi antaa paperilomakkeella vain erityisestä syystä
  - Jos sähköinen ilmoittaminen on esimerkiksi teknisen esteen vuoksi mahdotonta
  - Paperisen veroilmoituksen on oltava perillä Verohallinnossa viimeistään määräpäivänä klo 16.15
  - Postin kulkuun kannattaa varata aikaa

# Anna veroilmoitus sähköisesti

# Veroilmoitus sähköisesti

- Asunto- ja kiinteistöyhteisön on annettava veroilmoitus **sähköisesti**
- Tähän on useita tapoja:
  - Ilmoita veroilmoituksen tiedot [OmaVerossa](https://vero.fi/omavero) (vero.fi/omavero)
  - Lähetä veroilmoitus taloushallinto-ohjelman muodostamana tiedostona [Ilmoitin.fi-palvelussa](https://ilmoitin.fi)
  - Voit käyttää kaupallisia Tyvi-palveluja
- Asunto- ja kiinteistöyhteisön verkkoasiointiin tarvitaan sähköinen tunniste:
  - Katso-tunniste
  - Suomi.fi -valtuus
  - Henkilökohtainen sähköinen tunniste

# OmaVero

- Voit antaa veroilmoituksen OmaVerossa
- OmaVero ohjaa täyttämään automaattisesti oikean veroilmoituksen yhtiömuodon mukaisesti
- Veroilmoitus täytetään OmaVerossa välilehti kerrallaan
- Palvelu ohjaa täyttämään tarpeelliset tiedot ja liitteet

## OmaVero

OmaVerossa voit hoitaa lähes kaikki veroasiat. Kirjaudu pankkitunnuksilla, mobiilivarmenteella tai Katso-tunnisteella. Jos asioit toisen puolesta, tarvitset [valtuuden](#).

Kirjaudu sisään >

Ilmoita **kiinteistötiedot** [Kiinteistötiedot verkossa -palvelussa](#) (vero.fi/kiinteistötiedot).

### Usein kysyttyä

[Miksi en saa tallennettua veroilmoitustani OmaVerossa keskeneräisenä?](#)

[Olen jättänyt veroilmoituksen, mutta se ei näy OmaVerossa. Miksi?](#)

[Milloin esitän veroilmoitukseni on tarkistettavissa OmaVerossa?](#)

# OmaVero

- OmaVeron etusivulta löytyy ohjeita veroilmoituksen antamiseen OmaVerossa, esimerkiksi [ohjevideo](#)

## Yritysasiakkaat

### Veroilmoitus

- ▶ [Katso video: Näin annat veroilmoituksen](#)

### Yhteenveto ja tapahtumahaku

- > [Näin tarkistat yhteenvedon](#)
- > [Näin tarkastelet tapahtumia](#)
- ▶ [Katso video yhteenvedosta](#)

### Verojen maksutilanne

- > [Näin löydät oikean viitenumeron](#)
- > [Näin tarkastelet saldoa](#)
- > [Näin tarkastelet käytettyjä maksuja ja palautuksia](#)
- > [Näin haet ennakkoveroa ja lisäennakkoa](#)

### Työnantajan palkkatiedot OmaVerossa

- Tulorekisteriin antamiesi ilmoitusten perusteella yhteenlasketut velvoitteet näkyvät OmaVerossa kohdassa Työnantajan palkkatiedot.
- Jos OmaVerossa näkyvissä tiedoissa on virheitä, tee korjaukset tulorekisteriin. Tiedot päivittyvät OmaVeroon muutaman arkipäivän kuluessa ilmoittamisesta.
- [Lue lisää: Työnantajan palkkatiedot OmaVerossa](#)

- ▶ [Katso kaikki ohjevideot](#)
- > [Katso kaikki käyttöohjeet](#)



# Sähköinen tunnistautuminen ja valtuutus

- Verkkoasiointiin esimerkiksi OmaVerossa tarvitaan sähköinen tunniste
- Asunto- ja kiinteistöyhteisöt voivat asioida sähköisesti joko
  - **Katso-tunnisteen** avulla
  - **Suomi.fi-valtuudet**-palvelun avulla tai
  - henkilökohtaisen sähköisen tunnisteen avulla
- **Katso-tunnisteella** voit tunnistautua yrityksen edustajana sähköisiin palveluihin
  - Katso-valtuutus toimii vuoden 2019 loppuun saakka
  - Voit asioida palvelussa vain seuraavilla Katso-rooleilla: yrityksen pääkäyttäjä, yrityksen rinnakkaispääkäyttäjä ja yrityksen OmaVero
- Valtuuttamiseen käytetään jatkossa **Suomi.fi:n Valtuudet-palvelua**

# Valtuuttaminen OmaVeroon

- Asunto-osakeyhtiön puolesta asiointi onnistuu OmaVerossa **automaattisesti** myös henkilökohtaisella sähköisellä tunnisteella, jos sinulla on jokin seuraavista Kaupparekisteriin tai YTJ:hin merkityistä toimielinrooleista:
  - hallituksen puheenjohtaja
  - isännöitsijä
  - nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö
- Organisaation puolesta valtuutuksen voivat antaa:
  - nimenkirjoitusoikeudellinen tai
  - henkilö, joka on saanut tähän tehtävään oikeuden nimenkirjoitusoikeudelliselta

# Veroilmoituksen liitteet sähköisesti

# Veroilmoituksen liitteet sähköisesti

- Lähetä sähköisesti kaikki veroilmoituksen liitelomakkeet ja liitetiedostot (esimerkiksi tilinpäätös)
- Kun annat veroilmoituksen OmaVerossa, ohjaa palvelu antamaan myös kaikki tarvittavat liitelomakkeet
- Asunto- ja keskinäisen kiinteistöyhteisön pitää liittää veroilmoitukseensa aina tilikauden virallinen tase
- Jos sähköiseen veroilmoitukseen ei ole tullut muutoksia, mutta täydennät sitä jälkikäteen liitetiedostolla, lähetä pelkkä liite.
- Valitse verkkopalvelussa liitetyyppi vastaamaan lähetettävän liitteen sisältöä
  - Esimerkiksi "Tilintarkastuskertomus"-liitteen on oltava tilintarkastuskertomus
  - "Muu liite" -tyyppiä käytetään vain liitteille, joille sopivaa nimeä ei löydy

# Veroilmoituksen virheiden korjaaminen

## Korjaa virheet – tee uusi veroilmoitus

- Voit korjata aikaisemmin lähettämäsi veroilmoitusta **verotuksen päättymiseen saakka**
  - Verotuksen päättymispäivä on merkitty verotuspäätökseen
  - Päättymispäivä on verovelvolliskohtainen
- Voit antaa tiedot OmaVerossa, verkkolomakkeella tai taloushallinto-ohjelman muodostamana tiedostona
- Verotuksen päättymisen jälkeen muutosta verotukseen haetaan **oikaisuvaatimuksella**
  - Vaikka verotukseen olisi haettu muutosta, osakeyhtiön tai osuuskunnan pitää maksaa sille määrätty vero määräaikana

# Virheiden korjaaminen

- Virhe veroilmoituksessa
  - Jos huomaat veroilmoituksessa virheen, anna veroilmoitus uudelleen
  - Liitelomakkeita tai liitetiedostoja ei tarvitse antaa uudelleen, ellei myös niissä ole korjattavaa
- Virhe liitelomakkeen tiedoissa (esim. poistot)
  - Liitelomakkeen lisäksi on siis annettava uudelleen veroilmoitus, vaikka veroilmoituksen tiedot eivät olisi muuttuneet
- Virhe liitetiedostossa tai liitetiedosto on jäänyt antamatta
  - Voit täydentää veroilmoitusta jälkikäteen liitetiedostoilla, esimerkiksi tilintarkastuskertomuksella tai tilinpäätöksellä
  - Anna liitetiedosto samassa sähköisessä palvelussa, jossa annoit veroilmoituksen
  - Veroilmoitusta ei tässä tapauksessa tarvitse antaa uudestaan

# 1.5.2018 voimaan tulleet muutokset yhteisöjen tuloverotuksessa



# Verotus päättyy verovelvolliskohtaisesti

- **Verotus päättyy verovelvolliskohtaisesti verotuspäätöksessä ilmoitettuna päivänä**
  - Verohallinto muodostaa verotuspäätöksen, kun verotus on toimitettu
- Verotus päättyy useimmissa tapauksissa **nykyistä aikaisemmin**
- Viimeistään verotus päättyy kymmenen kuukauden kuluttua verovuoden päättymiskuukauden lopusta lukien
- Jos verotustietoja **muutetaan ennen verotuksen päättymistä**
  - Verohallinto tekee uuden verotuspäätöksen ja verotuksen päättymispäivä voi muuttua

# Verotus päättyy verovelvolliskohtaisesti

- Veronpalautuksen maksupäivä ja jäännösveron eräpäivä määräytyvät verotuksen verovelvolliskohtaisen päättymispäivän mukaisesti
  - Nämä ajankohdat sekä jäännösveron maksuohjeet ilmoitetaan verotuspäätöksessä
- **Jäännösveron eräpäivä:** verotuksen päättymistä seuraavan toisen kuukauden 3. päivänä
- **Veronpalautuksen maksupäivä:** verotuksen päättymistä seuraavan toisen kuukauden 5. päivänä

# Seuraamusmaksut: Myöhästymismaksu

- Myöhästymismaksu on tuloverotuksessa uusi seuraamusmaksu
- Yhteisöille myöhästymismaksun suuruus on **100 euroa**
- Verohallinto määrää myöhästymismaksun, jos
  - yhteisö antaa ilmoituksen määräajan jälkeen (oma-aloitteisesti tai kehotuksesta), mutta ennen verotuksen päättymistä
  - yhteisö täydentää oma-aloitteisesti jo antamaansa veroilmoitusta omaksi vahingokseen, kuitenkin ennen verotuksensa päättymistä
- Myöhästymismaksu määrätään näissä tilanteissa aikaisemman veronkorotusmenettelyn sijaan

# Seuraamusmaksut: Veronkorotus

- Verohallinto määrää yhteisölle veronkorotuksen, jos ilmoitusvelvollisuus on laiminlyöty:
  - Veroilmoitus on jätetty antamatta **ennen verotuksen päättymistä**
  - Veroilmoitus tai muu vaadittu tieto tai selvitys on annettu puutteellisena tai virheellisenä eikä yhteisö ole oma-aloitteisesti korjannut virhettä **ennen verotuksen päättymistä**
- Veronkorotus määräytyy kaavamaisesti ja se lasketaan lisätystä tulosta
  - Esimerkiksi ilmoittamatta jätetty tulo tai veroilmoituksella ilmoitettu aiheeton vähennys
- Veronkorotus on yhteisölle aina **vähintään 150 euroa**
- Lisätietoa vero.fi -sivuilta: [Myöhästymismaksu ja veronkorotus](#)

