

# Oman asunnon myyntivoiton verotus

2012

Voimassaolo: **Toistaiseksi alkaen 1.1.2012**

## Milloin oman asunnon myynti on verovapaa?

Oman asunnon luovutuksesta saatu voitto on verovapaata tuloa, jos myyt

huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka rakennuksen, jonka olet **omistanut vähintään kaksi vuotta** ja olet käyttänyt huoneistoa/rakennusta omistusaikanasi ennen luovutusta **yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan omana tai perheesi vakituksena asuntona.**

Kahden vuoden omistus- ja asumisajan on oltava samanaikaista ja yhtäjaksoista.

## Omistusaika

Kahden vuoden omistusaika lasketaan yleensä ostosopimuksen tekemisestä myyntisopimuksen tekemiseen, mikä tavallisesti on lopullisen kauppakirjan allekirjoitusajankohta.

Jos olet saanut luovutettavan asunnon osituksessa, kahden vuoden omistusaika lasketaan ositusta edeltäneestä omistajanvaihdoksesta. Asumisaika lasketaan siitä, kun asunnon osituksessa saanut henkilö on alkanut käyttää luovutettavaa asuntoa omana tai perheensä vakituksena asuntona.

**Esimerkki:** Puoliso A on ostanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 50 000 eurolla vuonna 1994. Puoliso A ja Puoliso B muuttivat asuntoon samana vuonna ja käyttivät sitä vakituksena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan.

Puolisot hakevat avioeroa vuonna 2002 ja toimittavat omaisuuden osituksen. Heillä on avio-oikeus kaikkeen toistensa omaisuuteen. Ositushetkellä asunto-osakkeiden arvo on 80 000 euroa. Puolisot sopivat osituksen toimittamisesta siten, että A luovuttaa asunto-osakkeet B:lle. B saa asunto-osakkeet avio-oikeutensa nojalla, eikä suorita niistä vastiketta pesän ulkopuolisilla varoilla. Kun puoliso B myy asunto-osakkeet myöhemmin, hänen katsotaan omistaneen ne vuodesta 1994, ja niiden hankintamenona pidetään A:n vuonna 1994 maksamaa ostohintaa 50 000 euroa. Asunto-osakkeiden luovutuksesta mahdollisesti syntyvä voitto on B:lle verovapaa, koska hän on omistusaikanaan käyttänyt huoneistoa vakituksena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan.

## Mitä tarkoitetaan vakituksella asunnolla?

Yleensä henkilöllä tai perheellä voi olla samanaikaisesti vain yksi vakituinen asunto.

Henkilöllä voi kuitenkin olla omistuksessaan useampia asuntoja, joita hän on eri aikoina käyttänyt vakituksena asuntonaan siten, että oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttyvät.

Verovapautta koskevia säännöksiä ei sovelleta luovuttajan vapaa-ajan asunnon tai muiden asuntojen luovutuksiin, jos hän ei ole käyttänyt asuntoa vakituksena asuntonaan kahta vuotta.

Asunnon luovutuksen ei tarvitse tapahtua välittömästi oman asumisen päätyttyä. Asunto on voinut esimerkiksi olla vuokrattuna oman käytön ja luovutuksen välisenä aikana.

Jos huoneistosta tai rakennuksesta on alle puolet ollut omana tai perheen vakituksena asuntona, luovutusvoitosta on verovapaata vain tätä omaa käyttöä vastaava osa.

## Asunto yhteisomistuksessa

Jos luovutetulla huoneistolla tai rakennuksella on ollut useampia omistajia, kunkin saaman voiton verovapaus ratkaistaan erikseen sen perusteella, onko omistaja tai hänen perheensä asunut asunnossa omistusaikanaan yhtäjaksoisesti kahta vuotta.

## Mitä tarkoitetaan omalla asunnolla?

### Omistusasunto

Omaksi asunnoksi katsotaan verotuksessa ne osakkeet tai osuudet, jotka oikeuttavat huoneiston hallintaan sekä rakennus, kuten omakotitalo, tai sen osa. Rakennukseen rinnastetaan myös sen rakennuspaikka, siltä osin kuin se ei ole suurempi kuin 10 000 m<sup>2</sup> tai kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruinen.

Pelkän rakennuspaikan luovutusvoitto ei ole verovapaa, jos sillä ei ole myyjän vakituisena asuntonaan käyttämää rakennusta.

### Asumisoikeusasunto

Asumisoikeuden luovutuksesta saatu voitto on verovapaata samoin edellytyksin kuin oman asunnon luovutusvoitto. Omistusaikaan rinnastetaan tällöin asumisoikeussopimuksen voimassaoloaika.

Jos asukas luopuu asumisoikeudestaan ennen kahden vuoden asumisajan täyttymistä, asumisoikeusmaksusta saatu rakennuskustannusindeksin korotus on luovuttajan myyntivoittoa.

### Osaomistusasunto

Jos osaomistusasunnon omistaja myy omistusosuutensa kahden vuoden asumisen jälkeen, luovutusvoitto on verovapaa. Jos asukas lunastaa koko asunnon itselleen, alkaa omistusaika myöhemmin omistetun osuuden osalta vasta sitovan ostosopimuksen tekemisellä. Tästä sitovasta ostosopimuksesta alkaa kulua kahden vuoden omistusaika, jonka jälkeen luovutuksesta saatu voitto on kokonaan verovapaata.

## Milloin oman asunnon myynnistä on suoritettava veroa?

Jos samanaikainen ja yhtäjaksoinen omistus- ja asumisaika on ollut alle kaksi vuotta, oman asunnon luovutuksesta saatu voitto on veronalaista.

## Miten myyntivoitto lasketaan?

Myyntivoitto voidaan laskea kahdella vaihtoehdoisella tavalla. Voit valita sen, joka on sinulle edullisempi.

### Voit vähentää myyntihinnasta ostohinnan

Voit vähentää myyntihinnasta ostohinnan ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot kuten esim. asuntoa hankittaessa maksetun varainsiirtoveron ja myyntikulut (esim. ilmoituskulut ja välityspalkkio). Ostohintaan voit lisätä myös omaisuuden **perusparannusmenot** omistusajaltasi. Tällaisia ovat menot asunnon arvoa parantavista toimenpiteistä, kuten huoneiston tai rakennuksen varustetason parantamisesta.

### Vaihtoehtoisesti voit vähentää ns. hankintameno-olettaman

Jos olet omistanut asunnon alle 10 vuotta, voit vähentää 20 prosenttia myyntihinnasta.

Jos olet omistanut asunnon vähintään 10 vuotta, vähennys on 40 prosenttia myyntihinnasta.

Silloin kun käytät hankintameno-olettamaa, et voi vähentää enää muita kuluja.

**Esimerkki:** Olet ostanut vuonna 1978 sijoitusasunnon 50 000 eurolla. Vuonna 2001 myit sen 140 000 eurolla. Myyntivoitto on 90 000 euroa. Tässä tilanteessa hankintameno-olettaman käyttö on edullisempaa. Voit vähentää todellisen ostohinnan asemasta hankintameno-olettamana 40 % myyntihinnasta eli 56 000 euroa, jolloin myyntivoitoksi jää 84 000 euroa.

**Myyntivoitosta maksetaan vero, joka vuoden 2012 alusta alkaen on 30 % ja yli 50.000 euron pääomatuloista veroprosentti on 32%**

### Perintönä tai lahjana saatu asunto

Perintönä ja lahjana saadun omaisuuden luovutushinnasta vähennetään aikanaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Vaihtoehtoisesti vähennetään hankintameno-olettama. Perintönä saadun omaisuuden omistusaika lasketaan perittävän kuolemasta.

### **Luovutustappio**

Voit vähentää oman vakituisen asunnon luovutuksesta syntyneen tappion vain, jos se on syntynyt vuonna 2000 tai myöhemmin. Oman vakituisen asunnon luovutustappion vähennyskelpoisuuden edellytyksenä on se, että olet omistanut asunnon alle kaksi vuotta tai olet käyttänyt asuntoa omana tai perheesi vakituisena asuntona omistusaikana alle kaksi vuotta.

Jos luovutustappion voi vähentää, tappio vähennetään saamastasi muusta luovutusvoitosta (esim. pörssiosakkeiden mynnistä syntynyt luovutusvoitto) verovuonna ja kolmena sitä seuraavana vuotena sitä mukaa kuin voittoa kertyy. Vuonna 2010 tai sen jälkeen syntynyt tappio vähennetään kuitenkin verovuonna tai viiden seuraavan verovuoden aikana.

### **Kuolinpesä ja oman asunnon luovutus**

Jakamattomaan kuolinpesään kuuluvan asunnon mynnistä saatava voittoa pidetään verovapaana oman asunnon luovutusvoittona vain niiden perillisten osuutta vastaavalta osalta, jotka ovat perittävän **kuoleman jälkeen** käyttäneet asuntoa vakituisena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan.

Jos myynti tapahtuu ennen kuolinpesän jakoa, luovutusvoitto verotetaan kuolinpesän tulona.

Jos kuolinpesä on jaettu ja siitä on laadittu jakokirja ennen myyntiä, luovutusvoitosta verotetaan osakkaita. Oman asunnon luovutusvoiton verovapaus ratkaistaan kunkin osakkaan osalta erikseen sen mukaan, kuinka kauan hän on käyttänyt perintönä saamaansa huoneistoa tai rakennusta omana tai perheensä vakituisena asuntona.

**TIETOLÄHDE:** WWW.VERO.FI