

PRO
Agria





Maatilan yhtiöittäminen toimintamuodon muutoksena

Kurikka 8.12.2020

Olavi Kuja-Lipasti, erityisasiantuntija, ProAgria Etelä-Pohjanmaa



Maatilan yhtiöittämisen tavoitteet



- Verotushyödyt
- Riskien hallinta
- Omistajanvaihdokseen valmistautuminen
- Otettava huomioon:
 - VML 28§ "Veronkierto"
 - VML 29§ "Peitelty osinko"



Verotushyödyt



- **Veroaste** – yhtiö maksaa 20 % veroa tuloksestaan
- **Tasavero** – veroaste ei riipu tulon määrästä (ennakoitavissa)
- **Verotettavan tulon säätely** – yhtiöön jätetystä tulosta vain yhteisövero (vrt. elinkeinonharjoittaja)



Riskien hallinta



- Oy on **oma oikeussubjekti**, joka vastaa omista velvoitteistaan
- Yhtiön toiminta ja yrittäjän talous ovat **erillään**
- **Määrämuotoinen** hallinto, kirjanpito ja tilintarkastus
- Yhtiön hallinto- ja taloustiedot ovat **julkisia**



Omistajanvaihdos

- Ison maatilayrityksen omistajanvaihdos on haasteellinen
 - iso omaisuusmassa, iso työmäärä ja isot vastuut
- Oy-muoto tuo vaihtoehtoja vaiheittaiseen siirtoon, rahoitukseen ja yrityksen omistuspohjaan
 - osakkeiden myynti/lahjoitus, omien osakkeiden osto, SVOP-palautus, ym



PRO Agria Osakeyhtiö

- Erillinen oikeussubjekti (oikeushenkilö)
- Vastaa omista varoistaan ja veloistaan (omistajan vastuu rajattu osakepääomaan)
- Oma hallinto (hallitus, yhtiökokous)
- Kirjanpitovelvollinen (KPL)
- Tilintarkastus (tase 100 t€, lv 200 t€, >3 tt)
- Varojen jako säädeltyä (ei yksityisottoja)
- Siirtohinnoittelu käypään arvoon (VML 29§)
- Raportointi kaupparekisteriin (tiedot julkisia)





Ennen yhtiöittämistä tehtäviä toimia

- Toiminnan kannattavuus
- Verosuunnittelu
- Maksuvalmius
 - Yksityistalouden rahantarve
 - Yhtiön käyttöpääoman tarve

Varautuminen muutoksen veroseuraamuksiin





Toiminnan kannattavuus



Vain vakaasti kannattava maatila on järkevä yhtiöittää

- riittävä verotettava tulo ja kassavirta
- hyvä maksuvalmius
- vakavaraisuus (varoja enemmän kuin velkoja)
- vakaa tulevaisuuden näkymä (tuotanto, tulot, kustannukset)

Muut tuloksentasauskeinot / verosuunnittelukeinot kannattaa käyttää ensin

Maatila/Oy verovertailu



	Maatila	Oy
Liikevaihto	560000	560000
Menot	380000	420000
Varat	466000	880000
Velat	600000	600000
Verot	86000	
Osakkaan palkka		40000
Osinko		13000
Verot		41000
Verosäästö	45000	

Ansiotulon vero-% (keskimäärin) 2020

Vuositulo €	Vero-%	Marg.%
24000	19,6	39
25000	20,4	39
28000	22,4	37,1
30000	23,3	42,2
31000	24	45,5
35000	26,5	47,2
40000	29,1	47,2
50000	32,8	50,8
60000	35,8	50,8
70000	37,9	50,8
80000	39,5	50,8
90000	41,3	59,8
100000	43,1	59,8
120000	45,7	59,8

PRO Agria Maksuvalmius



Yksityistalouden rahantarve

- Pankkitilin riitettävä siihen asti kunnes yhtiöstä voi ottaa rahaa itselle
- Rahaa tarvitaan kaikkiin yksityistalouden menoihin (asuminen, ruoka, auto, vapaa-aika, verot ym)
- Palkanmaksu on ensisijainen rahan nostokeino
- Yksityisotot yhtiöstä eivät ole mahdollisia (lyhytaikainen laina on mahdollinen)

PRO Agria Maksuvalmius



Yhtiön käyttöpääoma

- Yhtiöllä oltava rahaa käyttöpääoman tarpeisiin kunnes kassavirta alkaa
- Osakas voi lainata yhtiölle velkakirjalla
- Yhtiö voi ottaa lainaa esim. limiittiluotto



Muutoksen veroseuraamukset



Maatilan toiminta päättyessä

- ennakoverot ja jälkiverot
- arvonalisäverotilitys

Oy:n toiminnan alkaessa


- haettava ennakoverot
- alv tilitettävä kuukausittain
- perustamiskustannukset maksettava

PRO Agria Verosuunnittelu



Ennen yhtiön perustamista mahdollista saada verohyötyä verovähennyksillä

- Vuosimenoina vähennettävät ostot > edellyttää vahvaa kassaa
- Ennakkomaksut > hankinnat, myel ym
- Tasausvaraus > siirrettävissä yhtiöön
- Poistot (muutosvuoden poiston voi jakaa maatila/oy)



PRO
Agria Verosuunnittelu



Yhtiön toiminnan alettua

- Kirjanpito siirtyy oy:lle rekisteröintipäivänä
- Tulojen maksatuksen siirto oy:n toiminta-ajalle (kassaperiaate)



TOIMINTAMUODON MUUTOS

1. Uuden yhtiön perustaminen

- Maatalouden toiminta loppuu ja siirtoarvot tuloutuvat (tulovero ja luovutusvoiton vero)
- Omaisuus myytävä käyvästä arvosta
- Kiinteästä omaisuudesta varainsiirtovero

2. Toimintamuodon muutos (TVL 24§)

- Maatalouden elinkeinotoiminta ei lopu, vaan toiminnan muoto muuttuu
- Ei tulovero- tai varainsiirtoveroseuraamusta



TVL 24§ toimintamuodon muutos



EDELLYTYKSET:


- **Identtisyys:** siirrettävä tulolähteittäin sellaisena kuin maatila oli ennen yhtiöittämistä (pl. yksityisomaisuus ja metsä), omistus ei muutu
- **Tasejatkuvuus:** siirtoarvoina tuloverotuksessa poistamaton hankintamenon osa

PRO Agria Identtisyys

1. Maatalouden yritystoimintaa jatketaan samanlaisena perustettavassa yhtiössä
2. Yritystoimintaan liittyvä omaisuus ja velat siirtyvät pääpiirteissään perustettavalle yhtiölle
3. Omistussuhteet säilyvät pääosin ennallaan

KAIKKIEN EM. EDELLYTYSTEN TÄYTYTTÄVÄ





PRO Agria Identtisyys



Maatalouden tulolähde:

- MVL:n mukaan verotettu maatalouden toiminta ja siihen liittyvä omaisuus
- Samalla Y-tunnuksella tapahtunut maatalouden omaisuus ja velat on pääosin siirrettävä yhtiöön
- Maatalouden tulolähteen ulkopuolinen omaisuus voi/täytyy jäädä ulkopuolelle

PRO Agria Identtisyys



METSÄ:

- Kuuluu maatalan TVL-tulolähteeseen
- siirrettävä yhtiöön kokonaan tai jätettävä pääosin ulkopuolelle (erilliset metsätilat ulkopuolelle ja sekatiloilla olevat metsäalat yhtiöön)
- Metsän omistuspohjan oltava sama kuin maatilallakin
- Yhtiöön siirrettäessä metsäkin on varainsiirtoverosta vapaa
- Metsän erottamisesta aiheuttaa lohkomiskuluja

PRO Agria Identtisyys



ASUINRAKENNUS

- ei kuulu MVL-varoihin > jätettävä ulkopuolelle
- tontti kannattaa lohkoa, jotta vapautuu kantatilan kiinnityksistä
- varainsiirtoveron alainen, jos siirretään yhtiöön (myös mahdollinen luovutusvoiton vero)
- jos omassa käytössä, ei lueta yhtiön nettovaroihin
- omasta käytöstä maksettava käypä korvaus

PRO Agria Identtisyys

MUU VARALLISUUS

- maatalouden harjoittajan rahavaroja ei lueta maatalouden varallisuuteen > ei siirretä yhtiöön
- Osuudet ja osakkeet voidaan siirtää yhtiöön tai jättää ulkopuolelle

TASAUSVARAUS

- Voidaan siirtää yhtiöön
- Ei ole tase-erä, joten ei edellytetä tasekirjausta (käsitellään yhtiön MVL-verotuksessa)



PRO Agria Identtisyys



VELAT

- kaikki siirtyvään toimintaan kohdistuvat velat on siirrettävä yhtiön vastattavaksi
- muuhun omaisuuteen (metsä, asuinrakennus) kohdistuva lainaosuus voidaan erotella ja maksaa pois (tämä on poikkeus yhdistelmävelkojen käsittelyyn)

PRO Agria Identtisyys



OMISTUS:

- säilyttävä pääosin sellaisenaan (omistus maatilasta käyvin arvoin = omistus osakkeista)
- uusia omistajia ei siirtohetkellä voi tulla
- puolisoiden omistusta voi muuttaa (lahjaverot ?)
- yhtymässä tai kuolinpesässä yhden tai useamman osakkaan on merkittävät osakkeet (TVL 24.1.3)

PRO Agria Tasejatkuvuus

TVL 24.2 §

- *”Siirtyvän toiminnan verotuksessa vähentämättä olevat menot vähennetään edellä tarkoitetun toimintamuodon muutoksen jälkeen samalla tavalla kuin ne olisi vähennetty ilman toimintamuodon muutosta”*
- TS. OMAISUUDEN SIIRTOARVO ON TULO-VEROTUKSESSA POISTAMATTA OLEVA HANKINTAMENON OSA



PRO Agria Tasejatkuvuus



PELLON JA METSÄN SIIRTOARVO – KAUPPA KÄYPÄÄN ARVOON

- Käypään arvoon tehdyissä kaupoissa pellon ja metsän siirtoarvo on sen **hankintameno lisättynä kaupan kustannuksilla** (varainsiirtovero, lohkominen, lainhuudatus, kauppakirjan teko yms)
- Metsän arvosta vähennettävä käytetty metsävähennys

PRO Agria Tasejatkuvuus



PELLON JA METSÄN SIIRTOARVO – LAHJANLUONTEINEN KAUPPA (LAHJAVEROHUOJENNUS PerVL 55§)

- Omistus alle 1 vuosi > lahjoittajan hankintameno
- Omistus yli 1 vuosi > **hankintameno muodostuu vastikkeellisesta osuudesta ja lahjaosuudesta**
 - vastikkeellinen osuus > osuus kauppahinnasta
 - lahjaosuus > arvo, jonka perusteella huojenettu lahjaveron määräytyy (spv-arvo = 40% verotusarvosta)

PRO
Agria

Tasejatkuvuus – muu omaisuus

RAKENNUKSET JA SALAOJAT

- poistamaton menojäännös

KONEET JA TUKIOIKEUDET

- poistamaton menojäännös

TASAUSVARAUS

- siirretään yhtiöön joko verotuseränä tai tase-eränä



Tasejatkuvuus – muu omaisuus



KOTIELÄIMET, TUOTE- JA TARVIKEVARASTOT

- ei siirtoarvoa, koska hankintameno on vähennetty maatalan tuloverotuksessa

LIITTYMISMAKSUT

- ei siirtoarvoa

TUOTANTO-OSUUSKUNTIEN OSUUSMAKSUT

- maksettu osuusmaksu eli nimellisarvo
- taseeseen vain maksettu määrä, ei velkaosuutta
- osuusmaksua ei ole pakko siirtää



PRO Agria Tasejatkuvuus - velat



VELAT

- siirrettävään toimintaan kohdistuvat velat
- muuhun omaisuuteen (asuinrakennus, metsä) kohdistuva velka eroteltava

- Yhtiön taseessa **omat pääomat** voivat *siirtoarvoin olla negatiivisia*, kunhan *käyvin arvoin ovat positiivisia* ja osakepääoma katetaan (tilintarkastajan lausunto)



Tasejatkuvuus – tasekirjaus



- Verotuksessa poistamaton hankintameno katsotaan omaisuuden hankintamenoksi
- Osakkeiden hankintameno = omaisuuden siirtoarvo – velat (= oma pääoma)
- **Maatalouden varat voidaan yhtiön kirjanpidossa arvostaa käypää arvoon (KILA 1644/2001), kunhan verotuksessa käytetään siirtoarvoja (TVL 24§)**


PRO
Agria Siirtoarvo vs. käypä arvo

Vastaavaa	<i>Siirtoarvo €</i>	<i>Käypä arvo €</i>
-Pelto	100 000	800 000
-Metsä	50 000	100 000
-Rakennukset	30 000	70 000
-Koneet	70 000	150 000
Vastattavaa		
-Velat	300 000	300 000
-Oma pääoma	- 50 000	820 000

PRO Agria Verovuosi



- Maatalouden verovuosi katkeaa, kun yhtiö on merkitty kaupparekisteriin
- Muutosvuoden poistojen maksimimäärä saadaan jakaa edeltävän toiminnan ja yhtiön kesken
- Myyntitulot ja tuet kohdistetaan edeltävään toimintaan ja yhtiöön kassaperiaatteen mukaan



PRO Agria Varainsiirtoverotus



VSVL 4.5 §

Veroa ei ole suoritettava, kun luonnollisen henkilön omaisuutta siirretään osakeyhtiöön tuloverolain 24 §:ssä tarkoitetussa toimintamuodon muutoksessa.

LAKI ON SÄÄDETTY PYSYVÄKSI !



Verottajan ennakkoratkaisu



- TVL 24§:n edellytysten täyttymisestä syytä pyytää verottajan ennakkoratkaisu ennen yhtiöittämistä
- Verottaja tutkii ensimmäisen tilinpäätöksen jälkeen, onko yhtiöittäminen toteutettu TVL 24§:n mukaisesti



KIITOS MIELENKIINNOSTA

