

LÜHIKOKKUVÕTE

Investeerides ettevõtte kaudu kinnisvarasse ja kasutades kinnisvara äritegevuseks, tuleb tahes-tahtmata arvestada ka maksusüsteemiga ning olla kursis maksukohustuse nüanssidega, mis tulenevad eranditult kinnisasja maksustamisest. Olenemata asjaolust, et käibemaks toimib lisandväärtuse maksuna ning eeldab oma olemuselt võimalust sisendkäibemaksu mahaarvamiseks, ei ole mahaarvamine alati lubatud.

Maksu- ja Tolliamet (edaspidi MTA) tegeleb igapäevaselt äriühingute sisendkäibemaksu mahaarvamise õiguse ja kinnisvara sihtotstarbelise kasutamise kontrollimisega. Väär sisendkäibemaksuarvestus eeldab MTA ressursi äriühingu menetlemisel ning toob Eesti riigile olulise maksukahju.

Olukorrast ajendatult on magistritöö eesmärk selgitada välja praktikas maksukohustuse vähendamiseks kasutatavad skeemid, hinnata ettevõtete maksuarvestuse õigsust vastavalt deklareeritud andmetele ning analüüsida läbiviidud kontrollide ja nõustamiste mõju. Magistritöö käsitleb vaid nende äriühingute käibemaksuarvestust, kes on soetanud eluruumi uusehitisena ning arvanud soetusel sisendkäibemaksu kas osaliselt või täielikult maksustatavast käibest maha. Lisaks analüüsiti MTA nõustavat tegevust maksumaksjate teadlikkuse tõstmisel eluruumitehingute tegemisel ning maksumaksjate maksukuulekuse tõstmisel.

Magistritöö analüüsist selgus, et MTA andmete põhjal on aastatel 2015–2021 soetanud 1378 äriühingut kokku 3584 eluruumi uusehitisena, arvanud soetusel sisendkäibemaksu maha, kuid sattunud esitatud deklaratsioonidega maksuhalduri huviorbiiti. Läbiviidud tehingutega on äriühingud toonud Eestile hinnanguliselt 38 613 031,05 euro suuruse maksukahju. Nimetatud perioodi jooksul viis MTA maksuauditi osakond läbi nii nõustamisvestlusi kui ka maksumenetlusi, tegeledes kokku 1142 äriühinguga. MTA maksuauditi osakonna töö tulemusel määrati juurdemaksmisele kuuluvaks maksusummaks 7 975 415,51 eurot ehk 20,65% esialgsest hinnangulisest maksukahjust. Magistritööga tehti MTA töö parendamiseks 7 ettepanekut ning koostati käibemaksuseaduse muutmise ettepaneku projekt.

Võtmesõnad: eluruum, käibemaks, sisendkäibemaks, maksuvaba käive, maksuhaldur