

Sisekaitseakadeemia

Finantskolledž

Kati-Kristina Kaurit

ERAISIKU ALALISE VÕI PEAMISE ELUKOHA MÄÄRAMINE  
KINNISVARA MÜÜGI MAKSUSTAMISEL

Lõputöö

Juhendaja:

Roman Spasjuk,

Põhja maksu- ja tollikeskuse

teenindusosakonna füüsiliste

ja juriidiliste isikute teenindustalituse

juhtivspetsialist

Tallinn 2010

ANNOTATSIOON  
SISEKAITSEAKADEEMIA

Kolledž: Finantskolledž	Kuu ja aasta: mai 2010
Töö pealkiri: Eraisiku alalise või peamise elukoha määramine kinnisvara müügi maksustamisel	
Töö autor: Kaurit Kati-Kristina	Olen nõus oma lõputöö kättesaadavaks tegemiseks elektroonilises keskkonnas. Allkiri:
<p>Lõputöö on kirjutatud teemal „Eraisiku alalise või peamise elukoha määramine kinnisvara müügi maksustamisel“. Töö on kirjutatud eesti keeles ning maht on 40 lehekülge. Töö hõlmab sissejuhatust, kahte põhiosa ning eesti- ja venekeelsest kokkuvõtet.</p> <p>Lõputöö eesmärgiks analüüsida alalise või peamise elukoha määramise probleeme tulumaksuvabastuse rakendamisel. Probleem seisneb alalise või peamise elukoha kindla definitsiooni puudumises ja kehtiva seaduse sätte mitmetimõistetavuses. Kehtiv maksuvabastuse kasutamist lubav tulumaksuseaduse regulatsioon ei hõlma kõiki eluaseme müügi juhtumeid. Autor kasutas lõputöös uurimismeetodina teoreetilist uurimismeetodit, mis tähendab olemasolevate andmete – Eesti ja välismaa erialase kirjanduse ning kohtupraktika - analüüsi ja kirjeldamist.</p> <p>Analüüsi tulemusena selgus, et oodatav tulumaksuseaduse muudatus aitab püstitada kindlad piirid maksuvabastuse rakendamiseks. Samuti jõudis autor järeldusele et on vaja leida tingimused, mille puhul on kontroll seaduses sätestatud põhimõtte – toetada isikuid uue eluaseme soetamisel - jälgimiseks kõige tõhusam. Juhul, kui tulumaksuseaduse muudatus jõustub, teeb autor ettepaneku rakendada järelkontrolli, selleks et välja selgitada saadud tulu kasutamise sihtotstarbe.</p>	
Võtmesõnad: maksusoodustus; tulumaks; maksustamine; kinnisvara müük; alaline või peamine elukoht	
Võõrkeelsed võtmesõnad: налоговая льгота; подоходный налог; налогообложение; продажа недвижимости; постоянное или главное место проживания	
Säilitamise koht:	
Kaitsmisele lubatud	
Kolledži direktor:	Allkiri:
Vastab lõputöö nõuetele	
Juhendaja:	Allkiri:

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	4
1. KINNISASJA MÜÜGIST SAADUD TULU MAKSUSTAMISE PÕHIMÕTTED ....	6
1.1. Kinnisasja müügist saadud tulu määratlemine.....	6
1.2. Kinnisasja müügist saadud tulu maksuvabastuse rakendamine.....	7
1.3. Maksuhalduri seisukoht alalise või peamise elukoha määramisel.....	11
2. MAKSUVABASTUSTE RAKENDAMISE ANALÜÜS.....	16
2.1. Kohtupraktika analüüs .....	16
2.2. Välisriikide kinnisvara tulu maksuvabastuste analüüs .....	20
2.3. Võimalikud lahendused tulevikus maksuvabastuse rakendamisel .....	31
KOKKUVÕTE .....	35
PE3IOME.....	37
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU .....	38
LISAD.....	41
Lisa 1. Tulumaksuseaduse § 15 lõige 5 .....	41
Lisa 2. Erandid, mille puhul alalise elukoha fakti tõestamine muutub keeruliseks.....	42

## SISSEJUHATUS

Lõputöö teemaks on “Eraisiku alalise või peamise elukoha määramine kinnisvara müügi maksustamisel“. Autor peab seda teemat oluliseks ja aktuaalseks, kuna maksuvabastust käsitlev seaduse regulatsioon ei ole üheselt mõistetav. Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata tulumaksuga kinnisasja, ehitise või korteri kui vallasasja või elamuühistu osamaksu võõrandamisest saadud tulu, kui kinnisasja oluliseks osaks või korteriomandi või -hoonestusõiguse esemeks on eluruum, mida maksumaksja kuni võõrandamiseni kasutas oma alalise või peamise elukohana. Kõnealune maksuvabastus on ellu toodud eesmärgil toetada elukoha vahetajaid lootuses, et elukoha müüv isik ostab selle asemele samaväärse (või parema) kinnistu, mida edaspidi hakkab kasutama elukohana.

Kinnisvara müügist saadud tulu maksustamise temaatika on iga aastaga muutunud üha olulisemaks, kuna just viimastel aastatel oli sõlmitud palju ostu-müügi lepinguid. Sama perioodi kinnisvara väärtuse hüppeline tõus pole mitte ainult teinud inimesi rikkamaks, vaid tekitas ka palju küsimusi, kuna selle vara võõrandamine võib endaga kaasa tuua ulatusliku maksukohustuse.

Üheks vaieldavamaks ja meedias huvi tekitanud maksuvabastuse teemaks on eluruumi võõrandamisel kasutatav maksuvabastus juhul kui isik kasutas eluruumi oma peamise või alalise elukohana. Alates maksuvabastuse seadustamisest on vaieldud selle üle, mis siis ikkagi on isiku alaline elukoht, kui kaua peab ta seal elama, mida täpselt “elamise” all silmas on peetud ja kas ühel isikul võib olla ka mitu elukohta.

Probleem seisneb selles, et mõisted „alaline elukoht“ ja „peamine elukoht“ sisaldavad endas määratlemata õigusmõisteid ja see tekitab segadust ja vaidlusi.

Töö eesmärgiks on analüüsida alalise või peamise elukoha määratlemise probleeme tulumaksuvabastuse rakendamisel.

Selleks, et töö eesmärki saavutada:

- antakse ülevaade kinnisasja müügist saadud tulu määratlemisest ning kinnisasja müügist saadud tulu maksuvabastuse rakendamisest;
- antakse ülevaade maksuhalduri seisukohtadest alalise või peamise elukoha määramisel;
- analüüsitakse Eesti kohtupraktikat ning teiste riikide maksupraktikat alalise või peamise elukoha määramisel.

Töö koostamisel kasutab autor kvalitatiivset metoodikat, mille käigus kogub ja analüüsib seda valdkonda puudutavaid teoreetilisi ja õiguslaseid materjale, mis aitavad vastata püstitatud küsimusele. Töö käigus läbiviidav analüüs põhineb kogutud andmete võrdlusel.

Lõputöö koosneb kahest osast ja on üles ehitatud vastavalt seatud eesmärkidele. Esimeses osas autor analüüsib kehtivat seaduslikku regulatsiooni maksuvabastuse kohta ja toob välja olukorrad, mis pole sellega lahendatud, tutvustab maksuhalduri seisukohti ning püüab leida vastust küsimusele, kas oodatav TuMS § 15 lg 1 muudatus toob endaga kaasa probleemi lahenduse. Teises osas autor keskendub välisriikide kogemuse analüüsimisele ning käsitleb Eesti kohtuotsuseid. Teise osa lõpus autor teeb kokkuvõtte, mis andmete alusel toimub alalise elukoha määramine ja pakub lahendusi, mis võiksid kergendada maksuhalduri toiminguid eraisiku müüdü kinnisvara eluaseme staatuse määramisel.

Lõputöö tulemus võib abiks olla nii kodanikule, kes kavatseb müüja endale kuuluvat kinnistut või on juba seda teinud kui ka maksuhaldurile, kes peab otsustama, kas ja mis tingimustel saab rakendada tulumaksuseaduses sätestatud vabastusi maksustamisel.

Töös kasutatakse erinevat õiguslase kirjandust, seaduseid, Eesti kohtupraktikat ja viidatakse maksuhalduri kodulehele.

# 1. KINNISASJA MÜÜGIST SAADUD TULU MAKSUSTAMISE PÕHIMÕTTED

## 1.1. Kinnisasja müügist saadud tulu määratlemine

Tsiviilõiguses tuntakse vara mõistet ja kinnisasja mõistet, milleks on maapinna piiritletud osa ehk maatükk. Kinnisasjadeks loetakse ka hoonestusõigust, korterihoonestusõigust ja korteriomandit. Kinnisasja juurde kuuluvad selle olulised osad, milleks on kinnisasjaga püsivalt ühendatud asjad nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili (Tsiviilseadustiku üldosa seadus, 01.07.2002, (edaspidi TsÜS) § 54 lg 1), samuti kinnisasjaga seotud asjaõigused (TsÜS § 54 lg 4). Asi, mis ei ole kinnisasi, on vallasasi.

Kinnistu on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud kinnisasi (maatükk), hoonestusõigus, kasutusvaldus, korteriomand või korterihoonestusõigus. Iga kinnistusraamatusse kantud kinnisasja kohta avatakse iseseisev registriosa ja sellele antakse eraldi number (kinnistu number). Vara on isikule kuuluvate rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste kogum (TsÜS § 66). Eeskätt mõiste "vara" all mõeldakse kinnisasja (maad, ehitist, korterit), kuid ka vallasasja (metsamaterjali).

Kinnisvara on eelkõige majanduslik, kuid ka õiguslik termin. Kinnisvara on individualiseeritud ja dokumenteeritud, mitmest komponendist (asjadest ja asjaõigustest) koosnev kompleksvara, mille peamiseks komponendiks on maa. Vara on isikule kuuluvate rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste kogum. Kinnisvara kui kogumi mõistet kasutatakse eelkõige pärimis- ja perekonnaõiguses. Kinnisvara õiguslik definitsioon puudub. (Kaing 2007)

TuMS § 15 järgi tulu vara võõrandamisest kuulub maksustamisele tulumaksuga; samuti

maksustatakse kinnisvara broneeringute võõrandamist või vahendamist. Enne tulumaksuga maksustamisele kuuluvast tulust võib maha arvata soetamise ja võõrandamisega seotuid kulud, mis peavad olema dokumentaalselt kinnitatud.

Vara soetamismaksumus on:

- vara omandamiseks tehtud kulud (näiteks, ostuhind);
- vara parandamiseks (näiteks, elamu kapitaalremont) ja täiendamiseks (näiteks, elamu juurdeehitus) tehtud kulud;
- vara soetamisel makstud komisjonitasud ja lõivud (näiteks, ostja poolt tasutud notaritasu, riigilõiv);
- kapitalirendi (liisingu) korras soetatud vara soetamismaksumus on lepingujärgsete, tegelikult makstud rendi- või väljaostumaksete kogusumma ilma intressideta;
- omavalmistatud asja soetamismaksumus on asja valmistamiseks tehtud kulude summa (näiteks, elamu ehituskulu).

Statistikaameti andmete järgi on 2007 aasta jooksul toimunud 49788 kinnisvara ostu-müügi tehingut väärtusega 58472 miljonit krooni; 2008 aasta jooksul – 34431 kinnisvara ost-müügi tehingut väärtusega 33945 miljonit krooni; 2009 aasta jooksul – 26550 kinnisvara ostu-müügi tehingut väärtuses 18114 miljonit krooni. (Statistikaamet) Võttes arvesse Eesti rahva arvu: 2009 aasta lõpus - 1340021 inimest; 2008 aasta lõpus - 1340415 inimest, 2007 aasta lõpus - 1340935 inimest. Seega on tegemist päris suure ostu-müügi tehingute arvuga. (Statistikaamet) Maksuhalduri andmete järgi oli deklareerinud eluruumide müüki 2007 aasta tuludeklaratsioonis – 341 isikut; 2008 aasta tuludeklaratsioonis – 311 isikut ning 2009 aasta tuludeklaratsioonis – 307 isikut. (MTA andmetel)

## 1.2. Kinnisasja müügist saadud tulu maksuvabastuse rakendamine

Riik on kehtestanud elukoha müügi maksuvabastuse selleks, et aidata kodu vahetavaid isikuid. Seadusandja eeldus elukoha müügi maksuvabastuse puhul on, et isik, kes müüb

oma elukoha, ostab endale uue. Maksusoodustus tekkis 1995 aastal, kui elamufond oli halvas olukorras.

TuMS § 15 lõikes 5 on sätestatud järgmised juhtumid, mille puhul saab rakendada tulumaksust vabastust: (vt. lisa 1).

Nagu on näha enamusest punktidest, maksuvabastuse eelduseks on kasutamine alalise või peamise elukohana. Aga on ka erandeid, mille puhul alalise elukoha fakti tõestamine muutub keeruliseks. (vt. lisa 2)

Võib ütelda, et kui isikul on plaanis müüa oma eluaset, siis peab ta juba varakult enne müüki mõtlema selle peale, mis tegevused peavad olema tehtud maksusoodustuse kasutamiseks ning hoidma alles kõik dokumendid, mis on kinnistuga seotud. Samuti seaduse sättes on kaks määratlemata õigusmõistet – „alaline või peamine elukoht“ ning „kuni võõrandamiseni“. On selge, et niisugune definitsioon on mitmetimõistetav ja vajab, kas täiendavat selgitust või sõnastuse muutmist.

Leho Vool oma artiklis „Mõningaid probleeme eluaseme müügist saadud tulu maksustamisel“ tõi näiteid eluaseme võõrandamisest, mida ei reguleeri kehtiv tulumaksuseadus. Sama artikli lõpus on toodud EML 30.06.2008 kiri Rahandusministeeriumile, milles EML teeb järgmise ettepaneku TuMS § 15 lõigete 5 ja 6 muudatuse: „Teeme ettepaneku sõnastada maksuvabastuse kriteeriumitena esiteks isiklik kasutus (või eesmärk hakata isiklikul otstarbel kasutama), teiseks ajaline kestus (nt kui kinnisasi on isiku omaduses olnud vähemalt kaks aastat) ning kolmandaks tehingute sagedus. Ettevõtluses või üüritulu saamiseks kasutatud elamu või korteri puhul soovitame Saksamaa eeskujul kehtestada pikema kasutusaja nõue.“ (L.Vool 2008)

Samas on toodud ka Rahandusministeeriumi 11.07.2008 vastus ettepanekule, milles on märgitud, et isiklikus kasutuses olevate vallasasjade maksuvabastus ja peamise elukohana kasutatava kinnisasja maksuvabastus on kehtestatud erinevatel eesmärkidel. Minister Ivari Padar rõhutab oma edasises vastuses, et maksuvabastus isikule, kes müüb kinnisasja mida kasutas võõrandamiseni oma alalise või peamise elukohana, on antud lähtudes eesmärgist toetada inimesi nende kodu vahetamisel. Seetõttu oleks pigem mõistlik tulevaste TuMS muudatustega sellele põhimõttele taas läheneda, sätestades konkreetsemad piirangud

elukoha vahetusele – nii ajaline piirang, mille jooksul tuleb kodu omada või siis raha kasutamise sihtotstarbe piirang (maksuvabastus vaid juhul, kui enne või pärast senise kodu müüki soetatakse uus kodu). (L.Vool 2008)

26.08.2009 Rahandusministeerium saatis teistele ministeeriumidele ja avalikustas tulumaksuseaduse, sotsiaalmaksuseaduse, töötuskindlustuse seaduse, maksukorralduse seaduse ja kogumispensionide seaduse muutmise seaduse eelnõu. Paragrahvi 15 soovitakse sõnastada järgmiselt:

- lõike 5 sissejuhatav tekst ja punkt 1: “(5) Tulumaksuga ei maksustata kinnisasja, elamuühistu osamaksu või hooneühistu liikmelisuse võõrandamisest saadud tulu, kui: 1) kinnisasja oluliseks osaks või korteriomandi või –hoonestusõiguse esemeks on eluruum, mis on olnud maksumaksja elukoht ja kantud tema elukohana Eesti rahvastikuregistrisse või lepinguriigi registrisse vähemalt 12 järjestikusel kuul kahe aasta jooksul enne võõrandamist;”;
- lõike 5 punkt 5: “5) ehitist või korterit kui vallasasi on läinud maksumaksja omandisse õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või ostueesõigusega erastamise teel;”;
- lõike 5 punkt 6 tunnistatakse kehtetuks;
- lõike 5 punkt 7 sõnastatakse järgmiselt: “7) elamu- või hooneühistule kuuluvas elamus asuv korter on olnud vähemalt 12 järjestikusel kuul kahe aasta jooksul enne võõrandamist maksumaksja elukoht ja kantud tema elukohana Eesti rahvastikuregistrisse või lepinguriigi registrisse.”
- lõike 6 sõnastatakse järgmiselt: “(6) Kui lõikes 5 sätestatud maksuvabastuse aluseks on eluruumi kasutamine maksumaksja elukohana, ei rakendata maksuvabastust rohkem kui ühe võõrandamise suhtes kahe aasta jooksul. Kui kinnisasja, ehitist või korterit kasutati ka muul otstarbel, rakendatakse maksuvabastust proportsionaalselt elukohana ja muul otstarbel kasutatavate ruumide pindala suhtele.”. (Õigusaktide... 05.03.2010)

Nagu on näha eelnõust, soodustuse rakendamiseks võetakse aluseks rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressi, mis enne müüki peab olema vähemalt 12 järjestikkust kuud 2 aasta jooksul. Peab mainima, et kindel ajaline vahemik on oluline mitte ainult Eesti

planeeritavas eluaseme maksustamist käsitlevas seaduses, vaid seda kasutavad nii Ameerika kui ka Euroopa riigid, mõnes kohas on see fakt otsustava toimega, mõnes kasulik lisainformatsioonina kokkuvõttes teiste faktidega. Samuti on kehtestatud tehingute arv – vabastust saab taotleda ainult ühele elukohale kahe aasta jooksul.

Hiie Marrandi oma artiklis “Meeleheitel tulumaksumuudatused” märgib, et “olukorra muudab keerulisemaks just see, et need muudatused on tagasiulatuva mõjuga, sest eelnõus puudub rakendussäte. Kui muudatus sellisel kujul jõustub, vaadatakse tagasiulatuvalt, millal oli inimesel viimane elukoha võõrandamistehing ja kas võõrandatav elukoht on rahvastikuregistri järgi olnud 12 kuu jooksul tema elukohaks. 12 järjestikuse kuu nõue tähendab sisuliselt, et riik ei pea normaalseks, kui elukohta vahetatakse tihedamini kui kord aasta jooksul, kahe aasta nõue tähendab, et riik peab ebanormaalseks ka seda, kui elukohta vahetatakse tihemini kui 2 aasta jooksul.” (Marrandi 2009)

Rahvastikuregistri seaduse (RRS) 8 peatükk sätestab tingimused, mille alusel toimub elukoha andmete kandmine rahvastikuregistrisse. §-is 39<sup>1</sup> on kirjas, et isikul on endal kohustus hoolitseda aadressi õigsuse eest:

- 1) Rahvastikuregistri objektiks olev isik hoolitseb enda ja oma alaealiste laste ning eestkostetavate elukoha aadressi õigsuse eest rahvastikuregistris, kasutades käesolevas peatükis sätestatud võimalusi.
- 2) Kui isik, tema alaealised lapsed ja eestkostetavad asuvad püsivalt elama teise elukohta, esitab isik uude elukohta elama asumisest alates 30 päeva jooksul uue elukoha aadressi rahvastikuregistrisse kandmiseks (Rahvastikuregistri seadus, 01.08.2000).

RRS lõige 2 on jõustunud 27.05.2005. See tähendab, et enne seda kuupäeva isikul polnud kohustust registreerida oma elukoha aadressi rahvastikuregistris, isegi kui ta muutis seda. Küsitav on, mida peab tegema maksumaksja olukorras, kui ta võõrandas kinnistu, mille omanik ta oli ja kus ta asus elama enne 27.05.2005. Ta ei osanud ette arvata, et tekib vajadus oma elukohta müüa, ei teinud sissekirjutust kuna seadus seda ei nõudnud.

Töö autori arvamus on, et oodatav seaduse muudatus piiraks spekulantide tegevust, ja ei peaks stimuleerima fiktiivset registreerimist rahvastikuregistris. Võib oletada, et kui

seaduse eelnõu jõustub muutmata kujul, siis tekib palju fiktiivseid sissekirjutusi aadressidel, mis pole tegelik elukoht. Näiteks peredes, mis omavad kahte kinnistut ja mõlemad on ühisomandis, registreerib üks abikaasa ennast ühele aadressile ja teine abikaasa teisele, nõ "igaks juhuks", kui tekib situatsioon et ühte kinnistut on vaja müüja. Praeguses olukorras, kus inimesed niigi kasutavad fiktiivset sissekirjutust (lasteaeda registreerimine, tasuta parkimine, soodsam ühistranspordi kasutus), on see üleliigne.

### 1.3. Maksuhalduri seisukoht alalise või peamise elukoha määramisel

Mõistet „alaline või peamine elukoht“ seadused täpselt ei määratle. Kui elukohta pole võimalik kindlaks teha, siis selleks arvatakse isiku igakordne viibimiskoht. Elukoht loetakse alaliseks kui on selge, et see on püsivaks kasutamiseks ning on ilmne, et isik kasutab seda pikema aja jooksul. Elukoht võib olla isiku omandis, üüritud või muul viisil alalises kasutuses. Tähtis on, et püsiv elukoht oleks talle iga hetk kättesaadav. Elukoha määramisel tuleb lähtuda faktilistest asjaoludest, mitte jäigalt rahvastikuregistri andmetest. Elukoha faktilist tuvastamist rakendatakse Eestis harva.

Maksuhalduri jaoks on alalise elukoha määramine keeruline kuna isikud ei registreeri oma uue elukoha andmeid selle vahetamisel. Põhjuseks on see, et puudub kontroll ja sanktsioonid, vaatamata sellele et RRS § 39<sup>1</sup> sätestab, et isikul on kohustus hoolitseda elukoha aadressi õigsuse eest: „Kui isik, tema alaealised lapsed ja eestkostetavad asuvad püsivalt elama teise elukohta, esitab isik uude elukohta elama asumisest alates 30 päeva jooksul uue elukoha aadressi rahvastikuregistrisse kandmiseks. “See tähendab, et kui isik muutis oma elukohta peale 27.05.2005, siis ta on kohustatud esitama kirjaliku elukohateate kohaliku omavalitsusüksuse pädevale asutusele.

Nagu on eelpool mainitud, TuMS § 15 lõige 5 ei lahenda kõiki tekkida võivaid situatsioone maksuvabastuse kasutamiseks; maksuhaldur on tunnetanud olukorra tähtsust ja 2004. aastal koostas seaduse sätet lahtiseletava juhendi “Maksumaksja alalise või peamise elukoha määratlemine maksuvabastuse rakendamisel”. (Maksumaksja alalise... 01.03.2010) Vastavalt maksukorralduse seaduse (edaspidi MKS) § 15 lõikele 2 MTA

selgitused ja juhendid ei ole maksukohustuslasele siduvad ning võimaliku juhendi ja seaduse sätte vastuolu puhul tuleb lähtuda seadusest (Maksukorralduse seadus, 20.02.2002). Juhend on märkimisväärne ja kasulik selle pärast, et näitab kuidas maksuhaldur tõlgendab seaduse sätteid ja kuidas seda tõlgendust praktiliselt kasutatakse. Juhendis on mainitud, et maksuhaldur kasutab mõistet “elukoht” tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 14 mõistes – isiku elukoht on koht, kus ta alaliselt või peamiselt elab. Konkreetse eluruumi kasutamine kuni võõrandamiseni oma alalise või peamise elukohana on fakt, mis võib kuuluda tõendamisele ja kontrollimisele.

Maksumaksja alalist või peamist elukohta iseloomustab esmalt selle seotus tema isiklike ja majanduslike huvidega mida maksumaksja peab tõendama. Oma alalist või peamist elukohta võib tõendada kõikide tõenditega, näiteks riiklikesse registritesse kantud andmed, maksumaksja seletused, tunnistajate sh naabrite ütlused, dokumendid maksumaksja nime ja aadressiga, korteriühistu töötajate ja liikmete selgitused, kohaliku omavalitsuse asutuste teatised, teatud juhtudel samas omavalitsusüksuses töökoha või püsiva sissetuleku olemasolu, ajakirjanduse tellimine, posti laekumine jne.

Oluliseks tõendiks elukoha määratlemisel on Eesti rahvastikuregistrisse, maksukohustuslaste registrisse või mõnda muusse riiklikku registrisse konkreetse isiku elukoha kohta kantud andmed. Samas need andmed ei oma ettemääratud jõudu. Registriandmeid hinnatakse kogumis teiste tõenditega. Kui registrites näidatud aadress ühtib võõrandatud eluruumi aadressiga ning maksumaksja tõendab, et kasutas seda eluruumi kuni võõrandamiseni oma alalise või peamise elukohana ning maksuhalduril ei ole alust kahelda selle fakti tõepärasuses ja tal ei ole teistsuguseid tõendeid, mis lükkaksid maksumaksja väited ja tõendid ümber, siis maksuhaldur ka aktsepteerib maksumaksjat ja sellega ka maksuvabastust.

Juhul, kui maksumaksja väidab paljasõnaliselt ja tõendamata, et kasutas võõrandatud eluruumi kuni võõrandamiseni oma alalise või peamise elukohana või selle ainsaks tõendiks on rahvastikuregistri või mõne muu riikliku registri kanne ning ta ei esita maksuhalduri nõudmisel muid selle eluruumi oma alalise või peamise elukohana kasutamise tõendeid, siis ei käsitleta seda eluruumi tema alalise või peamise elukohana ja maksuvabastust ei rakendata. ” (Maksumaksja... 28.10.2004)

Nagu on näha, peamise või alalise elukohana kasutamise fakti tõendamises maksuhaldur aktsepteerib erinevaid tõendeid – alates dokumentidest kuni isikute ütlusteni, mis töö autori arvates on positiivne kuna iga juhtum on seotud isiku elukorraldusega ja selle tõttu kordamatu. Samas pole võimalik leida juhendis vastuseid eelpool kirjeldatud olukordadele, mille puhul alalise elukoha fakti tõestamine muutub keeruliseks. Muidugi on küsitav, kas peab üldse igat elus juhtuvat olukorda ette nägema ja sellele juhendis vastava kajastuse andma, mis kindlasti annaks võimaluse täiendada juhendit kuni lõpmatuseni.

Madis Uusorg oma artiklis „Tulumaks eluaseme müügilt“ nõustub Maksu- ja Tolliameti nõuetega, aga märgib et maksuhaldur oma selgitustes on liiga formalistlikult lähenenud poolelioleva ehitise müügile leides, et ehitisele antud kasutusluba omab määravat tähendust. Kasutusloa saamine sõltub väga paljudest pisiasjadest ja selle puudumine ei tähenda, et kasutusloata elamus ei oleks võimalik elada. Madis Uusorg mainib, tuginedes oma kogemustele, et maapiirkondades on väga levinud olukord, kus inimesed elavad pooleliolevates ehitistes, millele ei ole vee kasutusluba olemas. (Uusorg 2005)

Teine võimalus saada selgust mis juhul saab maksuvabastust alalise elukohana kasutamise puhul on siduva eelotsuse taotlemine. Vastavalt MKS § 91<sup>1</sup> annab Maksu- ja Tolliamet maksukohustuslase taotlusel siduva hinnangu tulevikus sooritatava toimingute või toimingute kogumi maksustamise kohta. 30.05.2008 andis MTA siduva eelotsuse küsimusele, kas taotluse esitajale kohaldub TuMS § 15 lg 5 punktis 1 sätestatud maksuvabastus elamu võõrandamisel juhul kui ta kasutab oma alalise ja peamise elukohana üheaegselt kahte elukohta.

Siduva eelotsuse andmisel lähtus maksuhaldur TsÜS §-ist 14, mis esiteks annab elukoha mõiste ja teiseks sätestab, et elukoht võib üheaegselt olla mitmes kohas. Taotleja hinnangul on tegemist just olukorraga, kus taotleja kasutab oma alalise ja peamise elukohana üheaegselt kahte elukohta ja seda väga pika aja vältel.

Kuivõrd seadusandja ei ole seadnud TuMS § 15 lg 5 punktis 1 sätestatud maksusoodustuse saamiseks muid täiendavaid piiranguid välja arvatud see, et kinnisasja oluliseks osaks olev eluruum on kuni võõrandamiseni kasutuses alalise või peamise elukohana, siis puudub MTA-l alus täiendavate piirangute seadmiseks.

Otsuses on rõhutatud, et eespool toodud hinnang on antud üksnes taotluses kirjeldatud faktilistest asjaoludest lähtuvalt ega oma siduvust muudel juhtudel. MTA on seisukohal, et maksuvabastuse rakendamiseks elukoha tuvastamine, kus maksumaksja kuni võõrandamiseni alaliselt ja peamiselt elas, on fakti tõendamise küsimus. Kõnesoleval juhul veensid taotluses esitatud faktilised asjaolud maksuhaldurit selles, et taotleja elukoht ongi üheaegselt kahes kohas. (Eelotsus ... 02.12.2009)

Autori arvates siduva eelotsuse taotlemine on hea võimalus saada teada maksuvabastuse rakendamisest juhul kui maksumaksja plaanib kinnistu müüki (otsuse andmine enne tehingut on üks tingimustest). Seda võib teha näiteks järgmistel juhtudel:

- kui elamus on elatud lühikest aega ja eluasemena kasutamist tõendavaid allikaid pole kogunenud;
- elamu oli pikka aega välja üüritud ja maksumaksja kasutas seda eluasemena vahetult enne müüki;
- maksumaksja asus elama teise kohta juba enne müüki;
- maksumaksjal on kaks elukohta.

Väga oluline on, et taotluses on toodud palju elulähedasi fakte ja andmeid, mis tõestavat maksumaksja positsiooni. Kindlasti ei tohi olla abstraktseid kirjeldusi, mis viivad juhtumi analüüsi kaugemale konkreetsest juhtumist.

Eelotsuse siduvuse eeldused on järgmised:

- maksukohustuslane on esitanud üksikasjaliku ja õigeid andmeid sisaldava taotluse;
- eelotsus on tehtud enne taotluses kirjeldatud toimingute tegemist;
- taotluses kirjeldatud asjaolud langevad kokku tegelikult realiseerunud toimingutega;
- eelotsuse andmisel ei ole ületatud pädevuse piire;
- eelotsus on vormistatud kirjalikult;
- maksuseaduseid ei ole vahepeal muudetud;
- maksuhaldurit ei ole eelotsuse andmisel pettuse või ähvarduse teel või muul viisil õigusvastaselt mõjutatud. (Maksu- ja Tolliameti siduvad eelotsused, 02.12.2009)

Siduva eelotsuse taotluse esitamisel peab maksumaksja tasuma riigilõivu 3000 krooni ja arvestama läbivaatamise ajaga kuni 60 päeva.

Maksu- ja Tolliameti juhend “Maksukohustus vara võõrandamisel” kirjeldab mida peab tegema juhul kui kinnistu oli kasutuses nii elukohana kui ka teistel eesmärkidel: “Kui võõrandatav eluruum on olnud kuni võõrandamiseni isiku kasutuses ka muul otstarbel kui alalise või peamise elukohana (näiteks isik üüris seda välja, kasutuses ettevõtluses vms), siis rakendatakse maksuvabastust proportsionaalselt elukohana ja muul otstarbel kasutatavate ruumide pindala suhtele. (Maksumaksja... 28.10.2004)

Kõkkuvõtvalt võib ütelda, et elukoha müügi maksuvabastuse kehtiv regulatsioon on väga ebaselge ja tekitab probleeme. See on tingitud kahe määramata õigusmõiste - “alaline või pealine elukoht” ning “kuni võõrandamiseni” - kasutamisest. Maksuhalduri juhendist on palju kasu, aga see ei anna ülevaadet kõikidele olukordadele. Teine võimalus et maksumaksja saaks teada kas tal on õigus kasutada maksuvabastust on siduva eelotsuse taotlemine.

## 2. MAKSUVABASTUSTE RAKENDAMISE ANALÜÜS

### 2.1. Kohtupraktika analüüs

#### **Kohtuasi 3-3-1-209**

Töö autori arvates on Riigikohtu halduskolleegiumi otsus 3-3-1-2-09 üks olulisem sellel teemal. Erasisik müüs maha oma maatüki, kus oli pooleliolev elamu. MTA Lõuna maksu- ja tollikeskuse poolt oli alustatud tulumaksu deklareerimise ja tasumise õigsuse kontroll, mille tulemusena oli väljastatud maksuotsus, mis kohustas isikut tasuma kinnistu võõrandamisest saadud tulult tulumaksu. Maksuotsuse kohaselt ei olnud kinnistu enne võõrandamist isiku alaline ja peamine elukoht. Isik esitas Tartu Halduskohtule kaebuse MTA otsusele, milles väitis, et kasutas kinnistut elukohana elades keldris. MTA vaidles kaebusele vastu selgitades, et seadusandja ei ole tulumaksuseaduses sätestanud võimalust, kus tulumaksuga ei maksustata tulu poolelioleva elamu võõrandamisest kui see objektiivsetel või subjektiivsetel põhjustel võõrandatakse enne kui omanikul on seda võimalik kasutada oma alalise või peamise elukohana.

Tartu Halduskohus jättis isiku kaebuse rahuldamata. Otsuse kohaselt on maksuhalduri otsus lõppjärgelduses õige, kuid kohtu põhjendused erinevad osaliselt maksuhalduri põhjendustest. TuMS § 15 lg 5 p 1 on võimalik kohaldada ka poolelioleva elamuga kinnisasjade võõrandamisele hoolimata sellest, et alaliselt elamine ei ole veel võimalik. Määrav on asjaolu, et maksumaksja soovis ehitada ja ehitas hoonet kavatsusega sellesse elamusse alaliselt elama asuda ehk isiklikuks otstarbeks. Isikut, kes müüb poolelioleva elamu, mida ta on ehitanud eesmärgiga selles elama asuda, tuleb kohelda võrdselt isikuga, kes on elamu valmis ehitanud ja seda alalise elukohana ka kasutanud. Aga TuMS

sätetatud maksuvabastust ei saa rakendada, kuna isik müüs maha mitte poolelioleva elamu, vaid poolelioleva motelli.

Isik esitas apellatsioonkaebuse, milles taotles Tartu Halduskohtu otsuse tühistamist. Oma taotlust ta põhjendas sellega, et kohus on vääralt asunud seisukohale, et võõrandatud oli pooleliolev motell. Tartu Ringkonnakohus otsustas, et apellatsioonkaebus tuleb jätta rahuldamata ning Tartu Halduskohtu otsus jätta muutmata. Isik esitas kassatsioonikaebuse Riigikohtule.

Riigikohtu halduskolleegiumi seisukoht oli järgmine: asjas on vaidlus selle üle kuidas tõlgendada TuMS § 15 lg 5 p 1. Kolleegium ei nõustu Tartu Halduskohtu poolt vaidluse all oleva sätte laiendava tõlgendusega ja leiab, et maksuvabastus laieneb sisult selge TuMS § 15 lg 5 p 1 alusel neile maksukohustuslastele, kes kuni eluruumi võõrandamiseni kasutasid seda alalise või peamise elukohana. Kuna kaebajale ei laiene ülalmainitud maksuvabastus, siis kassatsioonikaebus jääb rahuldamata

Selle kohtuasja arutlemisel Riigikohus leidis, et maksuvabastust rakendavat TuMS § 15 lg 5 p 1 ei saa tõlgendada laiendavalt, vastupidi Tartu Halduskohtu seisukohale. Samuti leidis Riigikohus, et alalise või peamise elukoha määramisel rahvastikuregistri andmed ei ole määravad – oluline on isiku tegelik elukoht. Riigikohus selgitas, et maksuvabastuse andmisel sellisel juhul on seadusandjal ulatuslik otsustusruum, mille raames tehtud kaalumisositsuse kohtulik kontroll on piiratud. Kuna antud juhtumis võõrandati mitte eluruumi, jäi välja selgitamata küsimus, kas TuMS § 15 lg 5 p 1 laieneb ka juhtumitele, kui isik müüb maha poolelioleva elamu, kus elamine polnud võimalik.

### **Kohtuasi 3-08-2128**

Isik vaidlustas MTA Lääne maksu- ja tollikeskuse 20.04.2008 maksuotsuse 12-5/241, millega teda kohustati tuludeklaratsiooni korrigeerimise tulemusena tasuma tulumaksu summas 144000 krooni, kuna isik polnud deklareerinud tulu vara võõrandamisest. Otsusel on välja toodud järgmised asjaolud: isik sai Tallinna 18-11, Kuressaare korteri omanikuks 2004 aastal kinkelepingu alusel ehk vara soetamismaksumus oli 0 krooni. 19.09.2005 isik müüs maha kinnistu hinnaga 620000 krooni.

Kohtumenetluses isik väitis, et see korter oli tema koduks ja alaliseks elukohaks, seetõttu saab rakendada TuMS § 15 lg 5 p 1 sätestatud maksuvabastust. Maksuhaldur, kogunud tõendite alusel oli seisukohal, et isik ei kasutanud seda korterit alalise elukohana ja maksuvabastuse rakendamiseks pole alust. Selles kohtuprotsessis on märkimisväärne asjaolu oli isiku algne (vestluses maksuhalduriga) väide, et Tallinna 18-11 oli tema perele koduks viieteistkümne aasta jooksul, alates 1990 aastast kuni 2005 aastani, aga kohtuprotsessi käigus, tutvudes maksuhalduri poolt korjatud asjatõenditega, keskendus ajafaktorile arvates, et pole üldse oluline kui kaua korteris on elatud. Peaasjona, et see toimus kuni kinnistu võõrandamiseni, kuna seadus ei sätesta kui pikk peab olema elamise aeg. Maksuhaldur esitas järgmised tõendid: üürilepingu teise isikuga perioodile 21.08.2004 kuni 21.08.2005, asjaosaliste – naabrite, KÜ juhataja, üüriliste, korteri müügi vahendaja, kaebuse esitaja tuttava seletused selles, et kaebaja kasutas elukohana teist kinnistut ja rahvastikuregistri andmed, mille järgi isiku elukohaks oli teine aadress. Samuti koguti täiendavaid tõendeid ka vaidemenetluse ajal: perekonnaliikmete ja lähedaste seletused, andmed tarbitud elektrienergia koguste jt kommunaalteenuste eest.

Kohus, tutvudes poolte seletustega ja tõenditega, otsustas jätta rahuldamata isiku kaebuse Lääne MTK maksuotsusele. Samuti aktsepteeris kohus maksuhalduri arvamust ajafaktori suhtes, et ajutine viibimine aadressil Tallinna 18-11 enne korteri müüki ei tähenda mitte midagi, kuna isikul puudus tahe oma elukohta muuta vastavalt TsÜS § 14 lõikele 3 (elukoht loetakse muutunuks, kui isik asub mujale elama viisil, millest võib järeldada isiku tahet oma elukohta muuta). Isik pole vaidlustanud kohtuotsust.

### **Kohtuasi 3-07-1040**

Isik kaebas MTA Põhja maksu- ja tollikeskuse 10.01.2007 maksuotsuse 12-5/6 peale, millega teda kohustati tasuma tulumaksu summas 1309 krooni, kuna maksuhalduri arvates isik ei saanud suvila ehitamiseks sõlmitud laenulepingu alusel tasutud laenuintresse maksustavast tulust maha arvata. Kohtuprotsessi käigus oli vaja otsustada, kas suvila on käsitatav kaebaja eluasemena TuMS § 25 tähenduses. Antud juhtum ei olnud tegemist eluaseme müügiga, kuid küsimus oli jälle elukoha määramises kuna soodustus puudutas eluasemelaenu intressi deklareerimise võimalust.

Kaebaja põhjendas oma seisukohta järgmiselt: a) kuna TsÜs § 14 lõike 2 järgi elukohti võib olla rohkem kui üks, siis on ekslik maksuhalduri eeldus, et isikul saab olla ainult üks elukoht. Vaidlusalases majas elab isik suveperioodil; b) TuMS ei omista tähtsust sellele, millisel aastaajal isik oma ühes või teises elukohas elab. Kui isikul on mitu eluaset siis on selge, et nende kasutamise eesmärk, aeg ja asjaolud võivad erineda. Maksuhaldur arvas, et maksusoodustuse saamiseks peab maksumaksja siduma ennast ühe konkreetse alalise või peamise elukohaga ja tuletas meelde, et seaduse sätte eesmärgiks on soodustada inimeste elamistingimuste parandamist. Kuna TuMS teistes sätetes eristatakse eluaseme ja suvila mõisteid, siis TuMS § 25 eesmärgiks pole soodustada suvila soetamist.

Kohus mainis, et isiku igakordne viibimiskoht ei pruugi olla tema eluase TuMS § 25 tähenduses. Oluline on see, milline koht on isiku enda jaoks tema elukorralduse kese (kodu). Oluline on ka see, et inimene seob ennast oma eluasemega selliselt, et suunab sinna talle tuleva posti, näitab seda kohta oma elukohana suhtluses teiste isikute ja ametiasutustega, kannab selle oma elukohana rahvastikuregistrisse jne – aga neid tunnuseid ei tohi üle tähtsustada. Kohtu seisukoht oli et TuMS §-i 25 tuleb tõlgendada eesmärgipäraselt ehk soodustada kodu loomist. Antud juhul isiku väited suvila kasutamisest ajutise koduna ei andnud alust maksuotsuse tühistamiseks.

Autor peab oluliseks mainida, et kui toimuks suvila müük siis niisugune küsimus ei kerkis esile – TuMS § 15 lõike 5 punkti 4 järgi ei kuulu maksustamisele suvila või aiamaa müük sellisel juhul, kui ta on maksumaksja omandis olnud üle kahe aasta ning kinnistu suurus ei ületa 0.25 hektarit.

Kokkuvõtteks võib öelda, et enamustel juhtudel alalise või peamise elukohana kasutamise tõestamine on fakti küsimus mille tõendamiseks on kohased tunnistajate ütlused, dokumentaalsed tõendid, sealhulgas igasugu registreeritud väljavõtted, andmed posti liikumisest ning kommunaalteenuste tarbimisest. Kolmandate isikute seletused on vajalikud ja asjakohaseks tõendiks, kuid nende puuduseks on see, et isik võib kohtuistungil neid muuta või nendest loobuda. Seetõttu peab maksuhaldur (kui pool, mille otsuseid tihti vaidlustatakse) kindlustama oma seisukohti dokumentaalsete tõenditega tarbitud kommunaal- või muude teenust ja elektrienergia eest, milles kajastatud näituseid ei ole lihtne ümber lükata.

## 2.2. Välisriikide kinnisvara tulu maksuvabastuste analüüs

### **Kanada**

Elukoha müügiga seonduva regulatsiooni paremaks mõistmiseks on Kanada maksuamet välja andnud juhendi (Income Tax Act, 01.03.2010, ref Ligi 2009). Selle kohaselt loetakse isiku peamiseks elukohaks majapidamisüksust (maja, korter, üksus paarismajas, maamaja, treilerimaja või paatmaja) või majapidamisüksuse osamaksu. Kanada tulumaksuseaduse kohaselt võib peamine elukoht asuda ka väljaspool Kanadat, kuid tuleb arvestada, et peamise elukoha müügi maksuvabastus kehtib ainult Kanada residentidele. Saamaks majapidamisüksust käsitleda isiku peamise elukohana, peab majapidamisüksus kuuluma maksumaksjale. Samuti saab peamise elukohana käsitleda ainult majapidamisüksust, mis isiku, tema abikaasa või elukaaslase, endise abikaasa või elukaaslase või temast täielikult sõltuva (alaealise) lapse poolt aastas “tavapäraselt asustatud” on. Mõiste “tavapäraselt asustatud” sisu sõltub konkreetse juhtumi asjaoludest. Peamiseks elukohaks saab olla ka majapidamisüksus, milles isik veetis aastas väga lühikest aega. Näiteks ostis isik maja alles aasta lõpus või viibis majas ainult puhkuse ajal (sel juhul ei tohtinud isik maja omada tuluteenimise eesmärgil; samas ei loeta tuluteenimise eesmärgiks juhusliku üüritulu saamist). Maksuvabastuse saamiseks on oluline, et maksumaksja ja teised majapidamisüksuse liikmed määratleksid ühe konkreetse majapidamisüksuse kui oma peamise elukoha selleks aastaks. Üldjuhul määratletakse oma peamine elukoht ära esitatud tuludeklaratsioonil. Seega kuulub maksuvabastuse alla majapidamisüksus või selle osamaks, mis on maksumaksja pere poolt peamise elukohana määratletud ning tavapäraselt asustatud. (Income Tax Act, 01.03.2010, ref Ligi 2009)

Maksuvabastust rakendatakse valemi kaudu:  $1 + \text{aastate arv peale } 1971 \text{ aastat, mil majapidamisüksus oli maksumaksja peamine elukoht ning isik oli samal ajal Kanada resident (oluline on, et mõlemad tingimused – nii peamine elukoht kui residentsus, oleksid samaaegselt täidetud / (jagatud) aastate arvuga, mil maksumaksja oli müüdnud majapidamisüksuse omanik } \times \text{ (jagatise vastus korrutatud) müügist saadud tuluga. (Income Tax Act, 01.03.2010, ref Ligi 2009)}$

Näiteks, kui isik ostis maja 1990. aastal 200000 CAD eest ja müüs selle maha 2005. aastal 550000 CAD eest, määratledes oma peamiseks elukohaks perioodil 1990 – 2000, siis ta saab maksuvabastust 262500 CAD ulatuses:  $[(1 + 11) / 16] \times (550000 - 200000) = 0.75 \times 350000$  USD. Ehk maksustamisele kuulub  $350000 - 262500 = 87500$  CAD.

Juhul, kui isik terve omamisperioodi on määratlenud seda majapidamisüksust kui oma elukohta, siis saab ta 100% maksuvabastust. Murru lugeja 1+ annab garantiid juhuks, kui isik ühel aastal müüb maha ja ostab endale uue elukoha. Kui tal tekib vajadus maja müüa ka uues elukohas, siis ta ei kaota seda ühte aastat, millal ta määras oma peamiseks elukohaks esimese kinnistu. (Income Tax Act, 01.03.2010, ref Ligi 2009).

Peamine elukoht hõlmab majandusüksuse all ja üksusega külgnevat maad. On nõutav, et peamise elukohana käsitletav maa aitaks kaasa majandusüksuse “kasutamisele ja nautimisele” peamise elukohana. Kehtib eeldus, et kuni 0.5 hektarit maad kuulub igal juhul peamise elukoha juurde. Kui elukohaga külgnevat maad on rohkem kui 0.5 hektarit, siis peab maksuvabastuse saamiseks tõendama, et ka ületatav osa on vajalik elukoha “kasutamiseks ja nautimiseks”. Ületatav maaosa peab majandusüksusele selgelt vajalik olema. Maksuvabastust ei kohaldata kogu saadud tulu osas juhul, kui müüdüd elukoha alune maa oli ostetud varem ning elukohana kasutatav maja ehitati sinna peale mõni aeg hiljem. Sellisel juhul rakendatakse valemit, elukohana kasutamise aega loetakse alates sellest aastast, millal sisse koliti. (Income Tax Act, 01.03.2010, ref Ligi 2009).

## USA

USA *Internal Revenue Code* § 121 järgi ei kuulu tulu hulka tulu kinnisvara müügist või vahetusest kui 5-aastase perioodi jooksul, mis lõpeb müügi või vahetuse päeval, on selline vara olnud maksumaksja omanduses ja kasutuses kui maksumaksja peamine elukoht vähemalt 2 aastat. Piiranguteks on, et maksuvabastus kehtib ainult ühele sellisele tehingule kahe aasta jooksul ning elukoha müügist saadav tulu ületab 250000 USD, siis seda ületav summa kuulub maksustamisele (abikaasade puhul on ühise deklaratsiooni esitamise korral piirsumma 500000 USD) kui üks abikaasa vastab omamise ning mõlemad abikaasad kasutamise ja üks-müük-kahe-aasta-jooksul tingimusele). Tuuakse välja, et ainult 1% elukoha müükidest USA-s toob endaga kaasa kasusaamise üle 500000 USD. Seega maksab elukoha müügi pealt makse väga väike osa USA elanikkonnast ning võib ütelda, et

üldjuhul on peamise elukoha müügist saadud tulu tulumaksust vabastatud. (Internal Revenue Code, 01.03.2010, ref Ligi 2009).

### **Uus-Meremaa**

Uus-Meremaa maksuameti (*Inland Revenue*) juhendi järgi on kinnisvara müügi puhul maksuvabastuse saamiseks oluline isiku kavatsus või põhjus vara ostmiseks vara ostmise hetkel. Maksuvabastuse kindlakstegemiseks uurib *Inland Revenue* maksumaksja kavatsust vara ostmisel, näiteks kui isik ostis maja edasimüügi eesmärgil, siis on ilmne, et teenitud tulu pealt peab isik maksma ka tulumaksu. Samas, kui maja osteti perele koduks, siis on tõenäoline, et kohaldub maksuvabastus, eriti kui isik ei ole minevikus regulaarselt kinnisvara ostu-müügiga tegelenud. Kui isik ostab maja perele elamiseks, siis maksuvabastuse saamist ei välista asjaolu, et isik lootis maja ostes tulevikus selle müügi pealt ka tulu teenida (peamine põhjus maja ostmiseks oli perele kodu soetamine). Samas, kui isik ostab maja selge plaaniga see kasuga maha müüa, siis kuulub saadud tulu maksustamisele hoolimata sellest, et isik kasutas maja elukohana. (Inland Revenue, 01.03.2010, ref Ligi 2009)

Vaatamata sellest, et isiku kinnisvaraga seotud kavatsused võivad aja jooksul muutuda, on Uus-Meremaa maksuameti jaoks oluline eesmärk, millega kinnisvara ostetakse. Isiku kavatsus tehakse kindlaks vastavalt isiku ütlustele ning tegutsemisele maja ostmisel. Muu hulgas võib isiku kavatsuse välja selgitada *Inland Revenue* uurija, kes kontrollib isiku suhtlust pangaga ja kinnisvaramaakleriga, vara väljaüürimise korral väljaüürimise kestvust, milliseid lepinguid isik sõlmis seoses varaga ja millised olid isiku nn ühiskondlikud plaanid. Maksuvabastuse saamiseks ei ole oluline, kui kaua kinnisvara oli omandis. Samuti maksuametnike poolt koostatud juhendis on rõhutatud, et üheks määravaks asjaoluks võib saada fakt, kas isik on minevikus regulaarselt tegelenud kinnisvara ost-müügiga. (Inland Revenue, 01.03.2010, ref Ligi 2009)

Autori arvates on niisugune lähenemine väga eriline, ilmselt seotud mingi rahvusliku iseloomuga. Regulatsioon on pealt näha lihtne, aga reaalses elus uuringud seoses isiku kavatsustega on keerulised ja tihti tulutud.

## **India**

Indias kehtestab elukoha müügi puhul saadava maksuvabastuse tingimused tulumaksuseaduse (*Income Tax Act*) § 54. Maksuvabastus rakendub, kui on täidetud järgmised tingimused: võõrandajaks on füüsiline isik (või hindu perekond), võõrandatakse elukohana kasutatud vara (või selle juurde kuuluv maa), võõrandatud vara oli isiku omanduses vähemalt 36 kuud, isik on ostnud aasta enne või kaks aastat pärast elukoha võõrandamist endale uue elukoha või on kolme aasta jooksul pärast elukoha võõrandamist ehitanud endale uue elukoha (ehitamine võib olla alanud ka enne võõrandamist, kuid peab olema lõpetatud kolme aasta jooksul). Kui müügist saadud tulu on väiksem kui uue elukoha ostmiseks või ehitamiseks minev kulu, siis saadud tulu ei maksustata. Kui müügist saadud tulu on soetamismaksumusest suurem, siis maksustatakse soetamis- ja müügihinna vahet. (Income Tax India, 01.03.2010, ref Ligi 2009)

Kui uus elukoht võõrandatakse kolme aasta jooksul pärast selle ostmist või ehitamist, siis kuulub lisaks uue elukoha müügist saadud tulule maksustamisele ka vana elukoha müügist saadud tulu, mis varem kuulus maksuvabastuse alla. Kui maksuvabastuse alla minevat tulu ei jõuta enne tuludeklaratsiooni esitamise kohustust ära kasutada (näiteks, ehitamine pole lõppenud või elukoha soetamine pole veel toimunud), siis tuleb kasutamata summa hoiustada deposiidina ning tõend selle kohta esitada koos tuludeklaratsiooniga. Kui hoiustatud summat või selle osa ei kasutata ära ettenähtud aja jooksul (2 või 3 aasta jooksul pärast eelmise elukoha võõrandamist), siis kuulub kasutamata jäänud summa maksustamisele. (Income Tax India, 01.03.2010, ref Ligi 2009)

Selles regulatsioonis on oluline 3-aastasest tähtjast kinni pidamine ja müügist saadud tulu otstarbe. Samuti autori arvates maksumaksjale võib keeruline olla nii uue elamu ehituskulude tõestamine kui ka raha hoiustamine.

## **Suurbritannia**

Suurbritannias reguleerivad elukoha müügist saadud tulu maksuvabastust *Taxation of Chargeable Gains Act 1992* 12.peatüki paragrahvid 222-226. Vastavalt Suurbritannia maksuameti (*HM Revenue & Customs*, edaspidi HMRC) juhendis on elukoha müügi täieliku maksuvabastuse saamise tingimused järgmised (kõik tingimused peavad olema

korraga täidetud): elamu on olnud isiku ainus või peamine elukoht kogu elamu omamise ajal; elamust eemal viibitud aeg mahub selleks lubatud ajapiirangu sisse või eemalviibimine oli tingitud töökoha muutusest; müüdav kinnistu ei ole suurem kui 0.5 hektarit (teatud juhtudel võib ka ületada 0.5 hektari piiri); mitte ühtegi osa elamust ei ole kogu elamu omamise ajal kasutatud ainult ärilistel eesmärkidel. Samas ei kohaldu maksuvabastus kinnistu sellele osale, mis müüakse pärast elamu müümist eraldi ning samuti kuulub maksustamisele kogu müügist saadud tulu juhul, kui elamu osteti kasusaamise eesmärgil edasi müümiseks. Kui isik ei kasutanud elamut peamise elukohana kogu omamise aja, siis kohaldub maksuvabastus proportsionaalselt vastavalt sellele, kui kaua oli tegemist isiku peamise elukohaga. (Taxation of ... 01.03.2010, ref Ligi 2009)

Täieliku maksuvabastuse saamist ei mõjuta asjaolu, et isik ei elanud viimase 3 aasta jooksul enne müüki elamus sees, sest viimase 36 kuu jooksul enne müüki loetakse elamu isiku peamiseks elukohaks sõltumata sellest kuidas isik seda tegelikult kasutas kui varem oli elukoha näol tegemist tema ainsa või peamise elukohaga. Isiku või tema abikaasa (samasoolise isikute puhul elukaaslase) töökoha muutusest tingitud eemalolek elukohast ei välista täielikku maksuvabastust tingimusel, et enne ja pärast eemalviibimist oli tegemist isiku ainsa või peamise elukohaga ning eemaloleku ajal ei ole isikul ühtegi teist elamut, mis kvalifitseeruks maksuvabastuse alla. Sama kehtib juhul, kui isiku eemalviibimise perioodid elukohast (ükskõik mis põhjusel) ei ületa kokku 3 aastat ning muul ajal kasutati elamut isiku ainsa või peamise elukohana ja eemaloleku ajal ei ole isikul ühtegi teist elamut, mis kvalifitseeruks maksuvabastuse alla. Kui mingit osa elukohast kasutati lisaks elamisele ka ärilistel eesmärkidel, siis kohaldub maksuvabastus ikka täies ulatuses. Olukord on teine kui elukoha mingit eraldivõetavat osa kasutatakse ainult ärilistel eesmärkidel. Sel juhul nimetatud osa suhtes maksuvabastus ei rakendu. Kui omatakse ja elatakse mitmes elamus samaaegselt, siis on isikul võimalus ise maksuametile teatada, millist neist peab ta oma peamiseks elukohaks. Abikaasadel (samasoolistel elukaaslastel) saab kahe peale olla ainult üks peamine elukoht. Valiku tegemata jätmise korral määrab peamise elukoha maksuhaldur vastavalt faktilistele asjaoludele. (Taxation of ... 01.03.2010, ref Ligi 2009)

Autori isiklikul tähelepanekul võib kinnisvara müük Suurbritannias toimuda mitu aastat, ehk alates müügikuulutuse avaldamisest kuni ostu-müügi tehingu vormistamiseni võib minna 2 – 4 aastat. Seda asjaolu, et müügiperiood võib venida pikaks, on arvesse võetud

tingimuses, et viimased 3 aastat enne müüki loetakse elamu igal juhul isiku peamiseks elukohaks sõltumata asjaolust kas ta seda ka tegelikult oli.

HMRC juhendist ei tulene otseselt vastust küsimusele, mis juhtub siis, kui isik on ühe elamu nimetanud oma peamiseks elukohaks ning avastatakse, et isik realselt seal ei elanud. Ilmselt on sel juhul peetud loogiliseks lahenduseks, et lähtutakse tegelikest asjaoludest ning saadud tulu osas maksuvabastust ei rakendata.

## **Läti**

Üldjuhul maksustamisele 25-protsendilise tulumaksuga kuulub kinnisvara müügist saadud tulu. Vastavalt tulumaksu seaduse parandusele, mis oli vastu võetud 17.05.2007, vabastust saab juhul kui kinnistu oli omandis kauem kui 60 kuud ja peab olema deklareeritud kui müüja elukoht vähemalt 6 kuud enne kinnistu müüki. Varem säte oli leebem – kehtis 12 kuu omandi nõue, mis hiljem vahetati 36-kuulise vastu.

Artiklis „Kinnisvara maks: neljandiku loovuta riigile!“ Läti kinnisvara firmade esindajad analüüsivad situatsiooni, mis tekib peale tulumaksuseaduse muudatuse jõustumist ja arutavad selle üle, kas muudatus viib ka püstitatud eesmärgini. See abinõu, rahandusministeeriumi arvamusel, tekitab kindla barjääri spekulantide jaoks, kes aitavad kinnisvara turu ülekuumenemisele ja lõikavad tulu selle kasvust. (Налог на недвижимость... 01.03.2010)

Kinnisvara firma Latio direktor Edgar Šins ütles, et toetab seda muudatust ja tegelikult peaks niisugune säte seaduses olema juba ammu. Ta märkis, et kinnisvaraga seotud äri oli üks tulusamaid, sest seal sai tegutseda makse maksmata. Latio esindaja Vita Gudkova sõnade järgi nendel, kes müüb kinnisvara isiklikel põhjustel, pole vaja muret tunda. „See meede on suunatud spekulantide vastu. Riik ainult võidab maksu kehtestamisest kuna praegu läheb eelarvest mööda suur hulk spekulatiivseid tehinguid ja korterite edasimüügist riik ei saa midagi – seletas ta. – Tavalistel müüjatel pole vaja muret tunda: kui tihti tavainimene oma elus puutub kokku kinnisvara müügiga? Üks, kaks, maksimum kolm korda...“ (Налог на недвижимость... 01.03.2010)

Teiste spetsialistide arvamusel on olemas võimalusi ignoreerida uut maksu. Kinnisvara firma Nira Fonds projektide juhataja Vadim Markov arvab, et maksu kehtestamine ei too spekulantide arvu vähenemist vaid tekitab varimajanduse kasvu ohtu. „Mingi osa maksust riik, muidugi, saab kätte. Aga kolme viimase aasta jooksul kinnisvara maksumus tõusis peaaegu 300%, - selgitas ta. Kui kunagi soetatud korter maksis 50000 latti, siis praegu saab selle maha müüja 150000 latti eest ja see tähendab, et müüjal tekib kohustus maksta riigile 25000 latti. Kus juures inflatsioon veel vähendab kasumit vähemalt 20% võrra. Inimesed juba praegu vormistavad lepinguid osalisest osavõttust (uue elukoha ehitamisel), mida kuskil ei arvestata ja ei maksustata. Nii, et kõik mida saavutavad meie ministrid oma initsiatiividega on turu muutumine ebalegaalseks. (Налог на недвижимость... 01.03.2010)

„Täna kuulub maksustamisele tulumaksuga tulu ainult tehingutest kus müügis oli isiku omandis vähem kui aasta olnud kinnisvara. Baltic Property Groupist Milana Skumbinja arvab, et faktiliselt seaduse eelnõu pikendab seda aega kuni kolme aastani ja kehtestab tehingute arvu piirangu. Teistes riikides ka makstakse maksu kinnisvara müügit ja see on normaalne. Murelikuks teeb see, et isikute hulk, kes peavad maksma tulumaksu, ei ole kindlalt sätestatud. Võib tekkida selline situatsioon: noor perekond ostis korteri, aasta pärast sündisid lapsed ja tekib maja ostmise vajadus ning perekonna eelarvet kahjustab uus maks, kuna korteri müügist pole möödunud kolm aastat. Arvan, et isikud, kelle jaoks kinnisvara edasimüük on tuluallikas, jätkavad maksude optimeerimist ka edaspidi. Näiteks näitavad lepingutes kinnisvara katastri maksumust või hakkavad looma firmasid (kuna firmade suhtes uus säte ei rakendu). Pr. Skumbinja sõnade järgi peaks olema sättes kindlalt määratud residentsus (kui soetatud kinnistu kasutatakse elamiseks). See piiraks seaduse laialdast tõlgendamist ja kaitseks sotsiaalselt tundlikumaid elanikkonna kihte. (Налог на недвижимость... 01.03.2010)

Võidelda turgu soojendavate spekulantidega peab kasutades maailma praktikat. Põhja Euroopas on levinud diferentseeritud maksustamise süsteem igalt tüüptehingult, kusjuures mingist 25% juttu ei ole. Näiteks tulu korteri müügist kuulub maksustamisele 1.5% ja majade müügist 4.5% kuna maju soetavad jõukamad inimesed. 25–protsendilise tulumaksuga saaks maksustada niisuguse kinnisvara tehingud, kus ta polnud kasutuses majanduslikus tegevuses. Tulumaksu ei peaks maksma ühest tehingust kolme aasta

jooksul. Mitme tehingu juhul peaks müüja saama ise valida missuguse ta soovib vabastada maksustamisest. (Налог на недвижимость... 01.03.2010)

Kinnisvara spetsialistid on ühisel arvamusel, et need „mustad maaklerid“, kes professionaalselt tegelevad kinnisvara edasimüügiga, maksukonsultantide abil kindlasti leiavad maksude optimeerimise võimaluse. Ja selle pärast vaevalt tekib turul pakkumiste suurenemine ja järsk kinnisvara hindade langus. „Seadusandlus – see on vahend kinnisvara turu reguleerimiseks. Lõpuks ometi meie riigitegelased hakkasid tegelema selle valdkonnaga, isegi valmistasid reaalse seaduse muudatuse eelnõu“, - ütles Viktor Savin, Arco Real Estate juhatuse esimees. Positiivne on see, et oodatav säte paneb kontrolli alla maa tükeldamise väiksemateks osadeks, millega tegelevad eraisikud ja edaspidise maatükkide müügi; samuti ohjeldatakse spekulatsioone, mille pärast eelarvesse jäävad laekumata suured summad. Negatiivne on see, on seadus võib tekitada probleeme tavainimestele nende kinnisvara müügil. „Näiteks: Te ostsite korteri mingis Riia rajoonis ja seoses perekondlike põhjustega olete sunnitud vahetama elukoha. Samal ajal tõuseb nii müüdava, kui ka ostetava kinnisvara turuhind. Tulumaksu peab tasuma juhul, kui te ostsite uue korteri odavamalt kui müüsite vana vaatamata sellele, et allesjäänud summast, kust on maha võetud 25%, ei saa juba osta samaväärset eluaset. Pole aus, et seaduse säte on tagasiulatava jõuga ehk kehtib ka selle kinnisvara jaoks, mis oli ostetud enne seaduse muudatuse jõustumist“. (Налог на недвижимость... 01.03.2010)

Nagu arvavad advokaadibüroo Lejiņš, Torgāns un Partneri juristid, tulumaksuseaduse muudatus ei mõjuta eriliselt nii kinnisvara hindu kui ka spekulatiivsete tehingute arvu. Asi on selles, et juba täna suur arv tehinguid, mida võiks kirjeldada kui „spekulatiivseid“, toimub äriühingute kaasamisega, kelle omandis on üks kinnisvara objekt. See tähendab, et tehingud seaduse valguses toimuvad äriühingute osadega, mitte kinnisvaraga ja ostja saab osaluse äriühingus. Füüsiliste isikute tulusid, mis tekkisid äriühingute osade müügist, tulumaksuga ei maksustata. Lejiņš, Torgāns un Partneri juristide sõnul saavad ka inimesed kes tegelevad kinnisvara ostu-müügi tehingutega kui ka füüsilised isikud vältida tulumaksu tasumist asutades äriühingu ja tegutsedes juba läbi selle. Äriettevõtte tulumaks on 15% ja eraisikul 25%. Samas võib firma vähendada maksustamisele kuuluvat summat arvates maha äritegevusega seotud kulud. Ainus ebamugavus on juristide arvates, et äriühingu pidamisega seotud kohustused (raamatupidamine, majanduslike aruannete koostamine ja

esitamise) toovad rohkem kulutusi, kui võidetud 10-protsendiline vahe. (Налог на недвижимость... 01.03.2010)

Samal arvamusel on ka Edgar Atsinš, kinnisvara firma Realia direktor. „Mõtlemine paneb juba see, et maksust on vabastatud objektid, mis olid „isiklikus kasutamises“, - ütles ta. „Kas 50-hektarine maatükk Riia lähedal ei saa olla kasutuses isiklikel otstarvetel, näiteks heina valmistamiseks? Või selle jaoks, et kutsuda sõpru piknikule? Või, näiteks, kas ei saa inimene kasutada mitut korterit üheaegselt elamiseks? Mulle tundub, et niisugune formuleering hakkab stimuleerima korrupsiooni – keegi saab õiguse otsustada, kas kinnistu oli kasutatav isiklikel eesmärkidel või ei.“ Aga kui isegi saab leitud „isikliku kasutamise“ definitsiooni siis hr. Atsinši sõnul leiavad spekulandid ikka tee maksustamise vältimiseks. „Esimene ja kõige lihtsam – on vaja näidata väiksemat summat. Riik ei saa kätte mitte ainult planeeritud 25%, väheneb ka 2-protsendilise maksu osa. Seda tehakse isegi selle jaoks et mitte maksta 2%, ja nüüd reaalse maksumuse vähendamises huvitatud isikute arv läheb veel suuremaks“, - selgitas spetsialist. (Налог на недвижимость... 01.03.2010)

### **Teised Euroopa Liidu riigid**

Elukoha müügil rakendatava maksuvabastuse puhul tuleb arvestada, et maksuvabastuse saamiseks tuleb täita teatud tingimusi, mis erinevates Euroopa riikides erinevad üsna oluliselt. Paljudes riikides on maksuvabastus seotud perioodiga, millal isik on elukohta omanud (näiteks Belgia, Austria, Moldova, Poola). Samuti on osades riikides määravaks aeg, millal isik elukohta peamise elukohana kasutas (näiteks Sloveenias peab isik olema elamut peamise elukohana kasutanud vähemalt 3 aastat enne müüki, Poolas on samaks tähtjaks 12 kuud). Mõnes riigis ei laiene maksuvabastus kogu elukohaga külgnevale kinnistule (näiteks Iirimaa saab maksuvabastuse elukohaga külgnevale maatükile, mis ei ületa 0.5 hektarit). Osad riigid lubavad maksuvabastust ainult juhul kui saadud tulu investeeritakse uue peamise elukoha soetamisse (näiteks Portugal, Serbia, Hispaania, Rootsi). (Kesti 2008)

Tšehhis jääb tulu mitteärielistel eesmärkidel kasutatud kinnisvara müügist maksustamata, kui kinnisvara oli olnud maksumaksja omandis vähemalt 5 aastat enne müüki. Elamu müük on üldjuhul maksuvaba kui elamut oli kasutatud maksumaksja peamise elukohana

vähemalt 2 aastat enne müüki. Kui sellist elamut oli kasutatud vähem kui 2 aastat, siis kohaldub maksuvabastus juhul kui müügist saadud tulu kasutatakse uue elamu soetamiseks. Muudel juhtudel on kinnisvara müügist saadud tulu maksustatud. (Kesti 2008)

Küprosel on kehtestatud kumulatiivne 85430 euro suurune maksuvabastus tingimusel, et omanik kasutas elamut elukohana vähemalt 5 aastat. Sisuliselt tähendab see seda, et isik saab kogu elu jooksul erinevate elukohtade müügist maksuvabastust kokku selle summa ulatuses. Seda summat ületav tulu kuulub juba maksustamisele. (Kesti 2008)

Horvaatias ei ole kinnisvara müügist saadud tulu maksustatav kui kinnisvara omati vähemalt 3 aastat või maksumaksja või temast sõltuvad isikud elasid elamus enne müümist sees või müük on otseselt seotud lahutuse või pärimisega. (Kesti 2008)

Soomes on elukoha müügist saadud tulu maksuvaba, kui maksumaksja on elamu omanise aja jooksul kasutanud seda vähemalt 2 aastat järjest peamise elukohana. (Kesti 2008)

Portugalis on peamise elukoha müügist saadud tulu vabastatud tulumaksust, kui kogu tulu on reinvesteeringud uue peamise elukohta või maatükki, millele ehitatakse uus peamine elukoht, omandamise, ehitamise, suurendamise või renoveerimise, kas Portugalis või mõnes teises Euroopa Majanduspiirkonna riigis 24 kuu jooksul pärast käsutust või kasutatud selliseks omandamiseks 12 kuu jooksul enne käsutust. (Kesti 2008)

Slovakkias saab maksuvabastuse isik, kes omas registreeritud peamist elukohta vähemalt 2 aastat enne müüki tingimusel, et kinnisvara ei olnud viimasel 5 aastal enne müüki olnud kasutatud ärilistel eesmärkidel või välja üüritud. (Kesti 2008)

## **Ukraina**

Ukraina eraisikute tulumaksuseaduse § 11 sätestab, et maksumaksja tulu, mis on saadud üks kord maksustamisperioodi kestvuselt elumaja, korteri või korteri osa müügist, samuti toa, ajamaja (sealhulgas maatüki, millel paiknevad niisugused objektid, samuti niisugusel maatükil paiknevate kõrvalruumide ja abihoonete) müügist on tulumaksust vabastatud, kui niisuguse elumaja, korteri või korteri osa, toa, ajamaja pindala ei ületa 100m. Juhul kui

niisuguse objekti pindala ületab 100m, siis osa tulust, mis on proportsionaalse ületavale suurusele, kuulub maksustamisele määraga 1% selle kinnisvara objekti maksumusest. (Закон України «Про податок ... 01.03.2010)

## **Venemaa**

Venemaa Föderatsiooni Maksukoodeksi artikkel 220 annab kodanikele õiguse kasutada maksuvabastust eeldusel, et on täidetud rida tingimusi. Varalist maksuvabastust saab kasutada kui on müüdud kinnis- või vallasvara. Maksuvabastuse suurus sõltub sellest, kui kaua oli vara maksumaksja omandis. Kui kinnisvara oli omandis kauem kui kolm aastat, siis saab kasutada täielikku maksuvabastust. Kui alla kolme aasta siis maksuvabastuse suurus ei tohi ületada 1000000 rubla. Vallasvara puhul maksuvabastuse suurus on kuni 125000 rubla. (Venemaa Föderatsiooni maksukoodeks 2010)

Näiteks, kui isik müüs maha oma kinnistu, mis oli tema omandis kauem kui 3 aastat, 600000 rubla eest. Tema saab maksuvabastust täies ulatuses ja tulumaksu maksuma ei pea. Kui isik omas kinnistut vähem kui kolm aastat ja müüs maha 1500000 rubla eest, siis maksuvabastust saab 1000000 rubla ulatuses ja 500000 rubla pealt peab tasuma tulumaksu 13%. Need kaks juhtumit olid erastatud kinnistute kohta. Juhul kui isik ostis kinnistu ja müüs selle kasumiga, siis saab ta valida kahe maksuvabastuse vahel: kas müügi hinnast lahutab maha ostuhinna (seda peab tõestama dokumentaalselt) ja tasub tulumaksu vahe pealt või kasutab maksuvabastust 1000000 rubla ulatuses. Kui on täidetud 3 aasta tingimus, saab kasutada maksuvabastust täies ulatuses.

Maksumaksja ei tohi ise rakendada endale maksuvabastust. Tulude deklareerimine kinnisvara müügi puhul toimub nagu tavaliselt – müügi tehingule järgneva aasta 30.aprilliks peab olema esitatud tuludeklaratsiooni spetsiaalne vorm. Samuti peavad olema esitatud dokumendid, mis tõestavad kinnistu müüki, hinda ja tasumist ostetud kinnistu eest. Samuti on vaja dokumentaalselt tõestada korteri omamise fakti kas rohkem või vähem kui 3 aastat. Maksuhaldur peab kolme kuu jooksul kas kinnitada maksumaksja õiguse kasutada maksuvabastust või andma eitava vastuse. Viimasel juhul maksumaksjat teavitatakse otsusest. (Налоговый вычет при... 24.09.2007)

Teiste riikide maksuvabastuste regulatsioonid enamuses näitavad, et peamise või alalise elukoha müügist saadud tulu ei loeta isiklikuks tuluks. Erinevad on tingimused maksuvabastuse taotlemiseks. On näha, et iga riigi regulatsioon kajastab ajaloolisi ja rahvuslikke eripärasusi (näiteks Uus-Meremaa) ning on seotud selle riigi majanduse seisuga. Samuti see sõltub riigi poliitilisest suunast ja tulenevalt sellest kui sõbralik on riik oma maksumaksjate vastu. On märgata erinevust sõltuvalt riigi õigussüsteemist – pretsedentidel baseeruvates riikides regulatsioonid on pikad ja põhjalikud, euroopalik regulatsioon on lakoonilisem. Aga sõltumata õiguslikust süsteemist tihti tuleb ette omamise tähtaja nõue ja elukohana kasutamise tingimus. Märkimisväärne on mõnes riigis sätestatud kohustus investeerida uude eluasemesse. Samas näitavad erinevate riikide erinevad lahendused maksuvabastuse taotlemisel selgelt seda, et ideaalset regulatsiooni pole olemas. Töö autori arvamusel on kõige õiglasem Kanada valem, kus on arvestatud nii omamise aega, kui ka elukohana kasutamise aega ja proportsioonis sellega arvutatud maksuvabastust. Heaks lahenduseks on ka järelkontroll nagu Indias.

### 2.3. Võimalikud lahendused tulevikus maksuvabastuse rakendamisel

Eeltoodu annab põhjuse väita, et TuMS § 15 lg 5 p 1 ei aita lahendada kõiki peamise või alalise elukoha võõrandamisest saadud tulu maksuvabastuse kasutamise soovil tekkivaid probleeme. Kuna sättes on määratlemata õigusmõiste “alaline või peamine elukoht”, siis võib oodata, et ka tulevikus see jääb maksumaksja ja maksuhalduri vaidluste keskpunktiks.

Kõigi mõistlikum oleks kehtiv seaduse säte ümber sõnastada, ettepaneku milleks ongi teinud Rahandusministeerium oma tulumaksuseaduse, sotsiaalmaksuseaduse, töötuskindlustuse seaduse, maksukorralduse seaduse ja kogumispensionide seaduse muutmise seaduse eelnõus. Sätte sõnastuse ümberkujundamisele viitab ka Riigikohtu otsus 3-3-1-2-09, kus asja menetluse käigus kohus keeldus TuMS § 15 lg 5 p 1 laiendavast tõlgendamisest.

Autori arvates eelnõus sätestatud tingimused – elukoha kanne Rahvastikuregistris ja tehingute arv on igati vajalikud ja teretulnud. Samas kui oodatav muudatus jõustub

sellisena nagu ta praegu on, jääb lahendamata osa probleemseid juhtumeid, niisuguseid nagu poolelioleva elamu võõrandamine või elamu võõrandamine kust on välja kolitud enne müüki. Samuti pole regulatsiooniga hõlmatud kõrvalruumid ja abihooned (kelder, kuur, saun, garaaž), mis asuvad kinnistust eemal ja on iseseisvad kinnisasjad. Sellises olukorras on maksumaksjad ebavõrdses olukorras – need kes võõrandavad kõrvalruume mis on füüsiliselt seotud eluasemega saavad maksuvabastuse, need kes võõrandavad füüsiliselt mitteseotuid kõrvalruume ei saa maksuvabastust. Sama ebavõrdne suhtumine seaduse poolest on isikutesse, kes müüvad maha poolelioleva elamu – võrreldes valmisoleva elamu müügiga jääb nendel isikutel uue kodu soetamiseks raha tulumaksu võrra vähem.

Autor pakub isikliku kasutamise tingimuse sätestamist, kusjuures tõendamiskoormus peab olema maksumaksjal. Seda võib kasutada probleemsetel juhtudel kui rahvastikuregistri kanne ja tehingute arvu piirang pole piisavad, et olla kindel isiku poolses kinnistu kasutases oma alalise või peamise elukohana. Siia võib kuuluda eluaseme müük millel pole täidetud rahvastikuregistri kande ja kahe aasta omandi tingimus juhul kui isikul olid olulised elutingimuste muutused – lapse sünd, töökoha muutusvõi lähedase inimese surm. Kuna enamus inimese elus toimuvatest globaalsetest muudatustest on dokumentaalselt tõestatavad, siis tõendamise kohustus ei peaks siin koormav olema.

Kui sätestada ainult isikliku kasutamise tingimuse, siis võib tekkida oht maksuvabastuse kuritarvitamiseks. Eelnõus sätestatud tehingute arvu kontroll, üks elukoht kahe aasta jooksul, annab lisagarantiid juhtudel kui isikul on omandis mitu kinnistut ja isik kasutab fiktiivset sissekirjutust. Ei tohi unustada tulumaksuseaduse säte eesmärki - toetada inimesi kodu vahetamisel. Autori arvates eelnõus pakutud omamise aeg 2 aastat on piisav selleks, et välistada kinnisvaraga spekulatsioonide kuna viimaste aastate andmed räägivad, et niisuguse aja jooksul kinnisvara turul võib muutuda päris palju. Tähtaja tingimus maksuvabastuse alusena on kasutusel üle kogu maailma. Samuti kahe aasta elamise tingimusega koos isikliku kavatsuse tõestamisega tagaks maksuvabastuse ka pooleliolevate ehitiste puhul. Kui kinnistu müük toimus enne kui sai täis 2 aastat omamist, siis saab rakendada maksuvabastust proportsioonis, lähtudes sellest kui palju jäi isikul puudu 2 aasta tingimuse täitmisest.

TuMS § 15 lg 5 eesmärk ei ole isiklikus kasutuses oleva vara maksuvabastus (nagu see on vallasvara puhul), vaid uue elukoha soetamise toetamine. Kui ülalmainitud meetodid ei

luba olla kindel, et tulumaksu soodustust kavatsetakse kasutada otstarbekalt, siis pakub autor kolmanda võimaluse – järelkontrolli. Järelkontroll võiks olla keerulistel juhtudel, kui vana elukoht on maha müüdud ning uue kodu soetamist pole veel toimunud – näiteks kui on võõrandatud pooleliolev ehitus ja isik kavatseb uue eluase osta mitte valmis objektina vaid ka ehitada. Maksuhaldur sel juhul jätab isikule kohustuse tulevikus tõestada, et tegemist on tõesti uue eluasemega. Ajaline piirang järelkontrollil võiks olla 2 aastat. Autori arvates on see mõistlik aeg dokumentide korrastamiseks (detailplaneering, projekt, ehitusluba jne) ja ehituse alustamiseks. Kui ajaline piirang jääb kehtestamata, siis võib juhtuda nii, et tulevikus puudub maksuhalduril võimalus tehingut maksustada MKS-s sätestatud maksu määramise tähtaja aegumise tõttu. Seega kui kahe aasta jooksul ei suudeta tõestada raha suunamist uue elukoha rajamiseks, siis kuulub võõrandamisest saadud tulu maksustamisele.

Autor tunnistab, et need asjaolud, mis pole rangelt seadusega sätestatud (maksumaksja isikliku kasutamise ning isikliku kavatsuse tõestus, elutingimuste ranga muutusega seotud erijuhtum, järelkontroll) võivad maksumenetlust teha keeruliseks ja otsus võib sõltuda konkreetse maksuametniku maailmavaatest. Kuna iga juhtum on seotud konkreetse isiku eluliste asjaoludega, siis universaalset lahendust kõigile on raske ette näha. Peale seda kui tõendamiskoormus lasub maksumaksjal ja tal on alati võimalus sellest keelduda kui ta seda liiga keeruliseks peab. Seadusesse vastav regulatsioon peaks olema sisse kirjutatud võimalikult üldiselt, aga maksuhaldur peaks oma juhendis täpsemalt selgitama, mida on mõeldud selle regulatsiooni all ja mis olukorrad võiksid maksuvabastuse alla kuuluda. Maksuhaldur võiks loetleda juhendis üldiseid juhtumeid ja märkida, et igat konkreetset juhtumit lahendatakse just temale omaste asjaolude baasil.

Ülalmainitud meetodid puudutasid olukordi, kus kinnistu oli kasutusel peamise elukohaga, aga tekkis probleeme selle fakti tõestamisega või vajalikud tingimused polnud täidetud. Autor juhib tähelepanu, et on olemas ka olukordi kui ühte kinnistut selle omamise perioodil kasutatakse erinevatel eesmärkidel – mõnda aega elukohana, mõnda aega renditava ruumina, mõnda aega ettevõtlusega seotud pinnana. MTA juhend “Maksukohustus vara võõrandamisel” kirjeldab, mida peab tegema juhul, kui kinnistu oli kasutusel nii elukohana, kui ka teistel eesmärkidel: “Kui võõrandatav eluruum on olnud kuni võõrandamiseni isiku kasutusel ka muul otstarbel kui alalise või peamise elukohana (näiteks isik üüris seda välja, kasutusel ettevõtluses vms), siis rakendatakse

maksuvabastust proportsionaalselt elukohana ja muul otstarbel kasutatavate ruumide pindala suhtele“. (Maksumaksja alalise... 01.03.2010)

Töö autori arvates samasugune proportsioon võib olla rakendatud mitte ruumiliselt vaid ajaliselt juhul kui maksumaksja on kasutanud müüdüd kinnistut erinevatel eesmärkidel. Näiteks, kui isik omas kinnistut 10 aastat, nendest 3 üüris välja ja 7 kasutas alalise elukohana, siis maksuvabastust saab kasutada mitte 100% ulatuses müügist saadud tulu maksustamisel, vaid 70% ulatuses (eeldusel et alalise elukohana kasutamise tingimused on täidetud). Kindlasti peavad ka kõik kinnistu kasutamise eesmärgid erinevatel perioodidel olema dokumentaalselt tõestatud.

## KOKKUVÕTE

Diplomitöö pealkiri on “Eraisiku alalise või peamise elukoha määramine kinnisvara müügi maksustamisel”. Töö eesmärk oli analüüsida alalise või peamise elukoha määratlemise probleeme tulumaksuvabastuse rakendamisel.

Kehtiv regulatsioon elukoha müügi maksuvabastamiseks on ebaselge ja tekitab praktikas palju probleeme. Probleemid on tulnud sellest, et tulumaksuseaduse sätte sõnastuses on kasutusel kaks määratlemata õigusmõistet: esiteks kehtivates seadustes pole sätestatud, mis on alaline või peamine elukoht ja kui kaua peaks isik elamus elama, et seda saaks nimetada alaliseks või peamiseks elukohaks. Teiseks pole arusaadav TuMS § 15 lg 5 p 1 tingimus “kuni võõrandamiseni” – kas isik peab elama kinnistus enne uue kodu soetamist, kas tal on õigus enne müüki välja kolida ja loota maksuvabastusele ning mis saab kui isik laseb sinna kedagi ajutiseks elama.

Esimeses osas, tutvudes MTA asjakohaste seletustega ning EML seisukohtadega, leidis autor et elukoha müügi maksuvabastuse kehtiv regulatsioon on väga ebaselge ja tekitab probleeme. Maksuhalduri juhendist on palju kasu, aga see ei anna ülevaadet kõikidele olukordadele. Teine võimalus et maksumaksja saaks teada kas tal on õigus kasutada maksuvabastust on siduva eelotsuse taotlemine. Oodatav tulumaksuseaduse muutadus aitab püstitada kindlamad piirid maksuvabastuse kasutamiseks.

Teises osas andis autor ülevaate kohtupraktikale ja leidis, et alalise või peamise elukohana kasutamise tõestamine on fakti küsimus, mille tõendamiseks on kohased tunnistajate ütlused, dokumentaalsed tõendid, sealhulgas igasugu registrite väljavõtted, andmed posti liikumisest ning kommunaalteenuste tarbimisest. Kolmandate isikute seletused on vajalikud ja asjakohaseks tõendiks, kuid nende puuduseks on see, et isik võib kohtuistungil neid muuta või nendest loobuda. Seetõttu peab maksuhaldur kindlustama oma seisukohti dokumentaalsete tõenditega tarbitud kommunaal- või muude teenust ja elektrienergia eest, milles kajastatud näitused ei ole lihtne ümber lükata. Praegu kannet Rahvastikuregistris ei

saa pidada vaieldamatuks kinnituseks alalisest või peamisest elukohast ja maksuhaldur on oma juhendis eraldi märkinud, et kui isik ei esita nõudmisel täiendavaid tõendeid siis maksuvabastus ei rakendu.

Välisriikide maksustamise praktika näitas, et ideaalset regulatsiooni eluaseme müügi maksuvabastuseks pole olemas. Erinevad riigid kasutavad erinevaid lahendusi, mis üldjoontes võib jagada kolmeks tingimuseks: ajaline tingimus (nõue omada kinnistut teatud aja jooksul); otstarbe tingimus (nõue kasutada oma peamise elukohana, kinnitades seda riigi ees); järelkontrolli võimalus (saadud kasu investeerimine uue eluaseme soetamisse).

Võttes arvesse kohtupraktika, Eesti ja välismaa seadusandluse ning maksuhaldurite seisukohad tegi autor järelduse, et pole mõtet keskenduda alalise või peamise elukoha tunnuste otsimisele, kuna neid võib olla palju ja igas olukorras erinevaid. Oluline on leida tingimused, mille puhul on kontroll seaduses sätestatud põhimõtte jälgimiseks kõige tõhusam. Seadusandja eeldus sellise maksuvabastuse kehtestamisel oli ootus, et müües oma elukohana kasutatava kinnistu ostab maksumaksja endale uue.

Tulenevalt sellest pakub töö autor järgmise lahenduse: esiteks isiku soovil soodustuse rakendamiseks võetakse aluseks rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressi, mis enne müüki peab olema vähemalt 2 aasta jooksul 12 järjestikkust kuud. Samuti peab olema kehtestatud tehingute arv – maksuvabalt saab müüa ainult ühe kinnistu kahe aasta jooksul. Teiseks pakub autor isikliku kasutamise tingimuse sätestamist, kusjuures tõendamiskoormus peab olema maksumaksjal. Seda võib kasutada probleemsetel juhtudel, kui rahvastikuregistri kanne ja tehingute arvu piirang pole piisavad, et isik kasutas kinnistut oma alalise või peamise elukohana. Kolmandaks autor sätestaks järelkontrolli võimaluse kahe aasta jooksul, juhul kui kahte esimest tingimust pole võimalik täita või on kaheldav maksusoodustuse rakendamise õigsus. Maksuhaldur sel juhul jätab isikule kohustuse tulevikuks tõestada, et eluaseme müügist saadud tulu läks tõesti uue eluaseme soetamiseks. Juhtumite jaoks, kus on selgelt tõestatud, et võõrandatav eluruum on olnud kuni võõrandamiseni isiku kasutuses ka muul otstarbel kui alalise või peamise elukohana (näiteks, tulu teenimise eesmärgil), soovitab autor kehtestada maksuvabastusele ka ajalise proportsionaalsuse.

## РЕЗЮМЕ

Тема дипломной работы – «Назначение постоянного или главного места проживания про налогообложении дохода от продажи недвижимости». Работа написана на эстонском языке и состоит из 43 страниц, включая два дополнения. Работа состоит из введения, двух основных глав, заключения и резюме на русском языке.

Целью работы был анализ проблем определения основного или постоянного места жительства, которые возникают при использовании освобождения от налогообложения. Проблема состоит в отсутствии официального определения постоянного или главного места проживания и в возможности двоякого толкования действующего законодательства. Также действующие положения закона о подоходном налоге, разрешающие освобождение от налогообложения, не охватывают все случаи продажи жилья. В работе применяется теоретический метод исследования, что означает анализ и описание имеющихся данных – профессиональной эстонской и зарубежной литературы, а также судебной практики.

В результате анализа выяснилось, что нет идеального решения, которое бы позволяло назначить постоянное место жительства, но ожидаемое изменение закона о подоходном налоге позволит установить рамки для использования освобождения от налогообложения. Также автор пришла к выводу, что надо найти условия, при которых контроль за исполнением исходящего из закона принципа – поддерживать людей при приобретении нового жилья – был бы эффективней всего.

В случае, если вступит в силу изменение закона о подоходном налоге, автор предлагает использовать дополнительный контроль, для того чтобы выяснить целевое использование полученного дохода, то есть освобождение от налогообложения только в том случае, если до или после продажи старого жилья приобретается новое жилье.

## VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

Eelotsus küsimusele, kas taotluse esitajale kohaldub TuMS-i § 15 lg 5 p-s 1 sätestatud maksuvabastus elamu võõrandamisel. Maksu- ja Tolliameti koduleht <http://www.emta.ee/index.php?id=25362> välja otsitud 02.12.2009.

Kaing, M. 2007. Kinnisvara alused. Tartu, Atlex.

Maksu- ja Tolliameti siduvad eelotsused. Maksu- ja Tolliameti koduleht <http://www.emta.ee/index.php?id=22575> välja otsitud 02.12.2009.

Maksukorralduse seadus 20.02.2002, jõustunud 01.07.2002 – RT I 2002, 26, 150 ... RT I 2009, 62, 405

Maksumaksja alalise või peamise elukoha määratlemine maksuvabastuse rakendamisel. Maksu- ja Tolliameti koduleht <http://www.emta.ee/?id=1996> välja otsitud 02.11.2009.

Marrandi, H. 2009. Meeleheitel tulumaksumuudatused. Eesti Maksumaksjate Liidu kodulehelt [www.maksumaksjad.ee](http://www.maksumaksjad.ee) välja otsitud 01.12.2009

MTA andmetel. Siseseks kasutamiseks. Autori valduses.

Rahvastikuregistri seadus 31.05.2000, jõustunud 01.08.2000 - RT I 2000, 50, 317 ... RT I 2009, 29,175

Riigikohtu halduskolleegiumi otsus 3-3-1-2-09 26.03.2009  
<http://www.nc.ee/?id=11&tekst=RK/3-3-1-2-09>

Statistikaameti andmebaas <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=KV015&ti=NOTARIAALSELT+T%D5ESTATUD+OSTU%2DM%DC%DCGILEPINGUD+LIIGI+J%C4RGI+%28KVARTALID%29&path=../Database/Majandus/09Kinnisvara/04Kinnisvaratehingud/&lang=2>, aruanne kinnisvara ostu-müügi tehingute ning Eesti rahva arvu kohta koostatud 15.03.2010

Tallinna halduskohtu otsus 3-08-2128 22.06.2009, välja otsitud kohtulahendite registrist <http://kola.just.ee/> 01.02.2010

Tallinna halduskohtu otsus 3-07-1040 31.08.2007, välja otsitud kohtulahendite registrist <http://kola.just.ee/> 01.02.2010

Tsiviilseadustiku üldosa seadus 27.03.2002, jõustunud 01.07.2002 - RT I 2002, 35, 216 ... RT I 2009, 5, 35

Tulumaksuseadus 15.12.1999, jõustunud 01.01.2000 – RT I 1999, 101, 903 ... RT I 2009, 62, 405

Uusorg, M. 2005. Tulumaks eluaseme müügilt. Maksumaksja, 11, 18-20.

Vool, L. 2008. Mõningaid probleeme eluaseme müügist saadud tulu maksustamisel. Rahandusministeeriumi vastus Eesti Maksumaksjate Liidule. Maksumaksja, 8, 40-41.

Õigusaktide eelnõude elektrooniline kooskõlastamise süsteem. E-õigus kodulehelt <http://eoigus.just.ee/?act=6&subact=1> välja otsitud 05.03.2010.

Налоговый кодекс Российской Федерации <http://base.garant.ru/10900200.htm> välja otsitud 20.02.2010

Налог на недвижимость: четверть отдай государству!

[http://www.realty.lv/?lang=ru&id=2&category\\_id=1&news\\_id=1188](http://www.realty.lv/?lang=ru&id=2&category_id=1&news_id=1188) , välja otsitud 01.03.2010.

Налоговый вычет при продаже жилья.

[http://www.r09.nalog.ru/document.php?id=166377&topic=inf\\_mater09](http://www.r09.nalog.ru/document.php?id=166377&topic=inf_mater09) , välja otsitud 01.03.2010.

Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=889-15>, välja otsitud 01.03.2010

Canada Revenue Agency. Interpretation Bulletin IT-120, Principal Residence, 17th July 2003, pp 3-4, välja otsitud <http://www.cra-arc.gc.ca/E/pub/tp/it120r6/it120r6-e.pdf> , tõlge eesti keelde: Rauno Ligi  
[http://www.lmh.ee/static/files/67.28\\_34\\_Ligi\\_eluaseme\\_myyk\\_K.pdf](http://www.lmh.ee/static/files/67.28_34_Ligi_eluaseme_myyk_K.pdf)

Income tax India, välja otsitud

<http://law.incometaxindia.gov.in/TaxmannDit/Displaypage/dpage1.aspx?md=2&typ=cn&y r=2008&chp=37> , tõlge eesti keelde: Rauno Ligi  
[http://www.lmh.ee/static/files/67.28\\_34\\_Ligi\\_eluaseme\\_myyk\\_K.pdf](http://www.lmh.ee/static/files/67.28_34_Ligi_eluaseme_myyk_K.pdf)

Inland Revenue, December 2007, pp 4-5, välja otsitud

<http://www.ird.govt.nz/resources/3/0/305950004bbe5936836ed3bc87554a30/ir313.pdf> , tõlge eesti keelde: Rauno Ligi  
[http://www.lmh.ee/static/files/67.28\\_34\\_Ligi\\_eluaseme\\_myyk\\_K.pdf](http://www.lmh.ee/static/files/67.28_34_Ligi_eluaseme_myyk_K.pdf)

Internal Revenue Code, välja otsitud

[http://www4.law.cornell.edu/uscode/uscode26/usc\\_sec\\_26\\_00000121----000-.html](http://www4.law.cornell.edu/uscode/uscode26/usc_sec_26_00000121----000-.html) , tõlge eesti keelde: Rauno Ligi  
[http://www.lmh.ee/static/files/67.28\\_34\\_Ligi\\_eluaseme\\_myyk\\_K.pdf](http://www.lmh.ee/static/files/67.28_34_Ligi_eluaseme_myyk_K.pdf)

J. Kesti (editor) 2008. European Tax Handbook 2008. Amsterdam, IBFD.

Taxation of Chargeable Gains Act 1992 chapter 12 Sections 222-226, välja otsitud

[http://www.opsi.gov.uk/acts/acts1992/ukpga\\_19920012\\_en\\_19#pt7-pb1-11g222](http://www.opsi.gov.uk/acts/acts1992/ukpga_19920012_en_19#pt7-pb1-11g222) , tõlge eesti keelde: Rauno Ligi  
[http://www.lmh.ee/static/files/67.28\\_34\\_Ligi\\_eluaseme\\_myyk\\_K.pdf](http://www.lmh.ee/static/files/67.28_34_Ligi_eluaseme_myyk_K.pdf)

## LISAD

### Lisa 1. Tulumaksuseaduse § 15 lõige 5

TuMS § 15 lõikes 5 on sätestatud järgmised juhtumid, mille puhul saab maksumaksja kasutada tulumaksu vabastust:

- 1) kinnisasja oluliseks osaks või korteriomandi või -hoonestusõiguse esemeks on eluruum, mida maksumaksja kuni võõrandamiseni kasutas oma alalise või peamise elukohana, või
- 2) kinnisasja oluliseks osaks või korteriomandi või -hoonestusõiguse esemeks on eluruum ning kinnisasi on läinud maksumaksja omandisse õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise teel või
- 3) kinnisasja oluliseks osaks või korteriomandi või -hoonestusõiguse esemeks on eluruum ning nimetatud eluruum ja selle juurde kuuluv maa on läinud maksumaksja omandisse ostueesõigusega erastamise teel ning kinnistu suurus ei ületa 2 hektarit või
- 4) suvila või aiamaja vallasasjana või kinnisasja olulise osana on maksumaksja omandis olnud üle kahe aasta ning kinnistu suurus ei ületa 0,25 hektarit või
- 5) maksumaksja kasutas ehitist või korterit kui vallasasja kuni võõrandamiseni oma alalise või peamise elukohana või kui ehitis või korter kui vallasasi on läinud maksumaksja omandisse õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või ostueesõigusega erastamise teel või
- 6) suvila või aiamaja on ehitis kui vallasasi ning on olnud maksumaksja omandis üle kahe aasta või
- 7) maksumaksja kasutas elamuühistu liikmena elamuühistule kuuluvas elamus asuvat korterit oma alalise või peamise elukohana.

## Lisa 2. Erandid, mille puhul alalise elukoha fakti tõestamine muutub keeruliseks

- Elamu ehitamine eesmärgiga seal elada ja järgnev poolelioleva ehitise müümine. Kuna lõpetamata ehitist ei saa kasutada elukohana, siis pole võimalik ka maksuvabastust saada.
- Kinnistut kasutas eluasemena mitte maksumaksja ise, vaid tema pereliige.
- Maksumaksja, kes oli Eesti resident, vahetas asjaolude nõudel residentsust. Kui peale seda ta otsustab oma kinnistut müüa, siis ta ei saa maksuvabastust kasutada isegi kui eelnevalt oli kinnistu elukohana kasutuses aastaid.
- Juhul, kui kinnistu kõrval- ja abihooned (kelder, kuur, saun, garaaž) asuvad kinnistust eemal, siis on tegemist iseseisva kinnisasjaga. Maksuvabastuse saamiseks peab olema täidetud elukohana kasutamise tingimus, mis nende objektide puhul on võimatu.
- On segane olukord, kui müüakse osa eluasemest, näiteks osa elamu juurde kuuluvast maast, moodustades sellest iseseisev kinnistu. Kui vaadata allesjäänud osa ja müüdud osa tervikuna, siis eluasemena kasutamise tingimuse täitmisel peaks saama maksuvabastust. Kui vaadata müüdud osa eraldi objektina, siis vabastust ei saa.
- Pole selge, kas tingimus kasutada kinnistut elukohana kuni võõrandamiseni annab võimalust ruumi hoida tühjana enne müüki või lubada seal elada lähedasel isikul. Samuti probleemne on olukord kui ühte eluruumi on kasutatud nii elukohana, ettevõtluse asukohana ja lisaks veel mingil perioodil välja renditud. Mõiste “kuni võõrandamiseni” kitsas tõlgendamine võib põhjustada topeltmaksustamist olukorras kui isik kolib enne elukoha müümist vanast elukohast välja.
- Kui isik pole kasutanud müüdud kinnistut elukohana, siis maksustamise alla läheb müügihinna ja soetamishinna vahe. Mõlemad summad peavad olema dokumentaalselt tõestatud. Soetamismaksumust tõendavate dokumentide esitamine võib olla keeruline, juhul kui maksumaksja pole planeerinud kinnistut müüja või soetas selle väga ammu näiteks rublade eest. Sama raske soetamishinna tõestamine on juhul kui elamut ehitati oma jõupingutustega pika perioodi jooksul.
- TuMS § 15 lõige 5 ei näe ette, kui kaua aega isik peab kasutama kinnistut alalise elukohana, et saada maksuvabastust selle müügitulu maksustamisel. Küsimus muutub teravaks juhul kui müük toimub suhteliselt kiiresti peale omandamist, isegi

kui on täidetud tingimused, mis lubavad seda kohta pidada alaliseks või peamiseks elukohaks.

- Olukorras kui maksumaksja müüb kahte kinnistut, et osta endale saadud tasu eest suurema eluaseme, peab ta olema võimeline mõlema kinnistu puhul tõestama nende kasutamise elukohana, muidu tal tekib maksukohustus.