

## Eluaseme müügist saadud tulu maksustamise regulatsioonid teistes riikides

Rauno Ligi

Advokaadibüroo Luiga Mody Hääl Borenius jurist

Seoses plaanitava tulumaksuseaduse muudatusega, kus nähakse ette uus regulatsioon eluaseme müügist saadud tulu maksustamisel, on asjakohane välja tuua, kuidas on nimetatud probleem lahendatud teistes maailma riikides. Täpsemalt tulevad vaatluse alla USA, Kanada, Uus-Meremaa, India, Suurbritannia, ning lühidalt muud Euroopa riigid. Selline valik on tehtud põhjusel, et *common-law* riikides on vastav regulatsioon tunduvalt põhjalikum ja täpsem, st seaduse tasandil on üritatud reguleerida kõiki võimalikke ettetulevaid probleeme. Samas on iga vaatluse all oleva riigi regulatsioon natuke isemoodi ning sisaldab teatud ainult talle omaseid tingimusi. Siinkohal annan lühikese ülevaate ka Euroopa riikide regulatsioonidest, millest peaks nähtuma, et *common-law* riikide maksuvabastuste tingimused korduvad ka Euroopa riikides, kuid selle erinevusega, et regulatsioonide täpsusaste on mandrieuroopalikus kultuuris olulisel määral väiksem. Teiste riikide regulatsiooni väljatoomine annab hea võrdlusmomenti, et näha, milliseid olukordi peetakse mujal oluliseks maksuvabastusega hõlmata.<sup>1</sup>

### USA

USA riigieelarve koodeksi (*Internal Revenue Code*) § 121 kohaselt ei kuulu tulu hulka kasu kinnisvara müügist või vahetusest, kui 5-aastase perioodi jooksul, mis lõpeb müügi või vahetuse päeval, on vara olnud maksumaksja omanduses ja kasutuses kui maksumaksja peamine elukoht vähemalt 2 aastat. Piiranguteks on, et maksuvabastus kehtib ainult ühele tehingule kahe aasta jooksul ning kui elukoha müügist saadav kasu ületab 250 000 \$, kuulub seda ületav summa maksustamisele (abikaasade puhul on ühise deklaratsiooni esitamisel piirsumma 500 000 \$, kui üks abikaasa vastab omamise ning mõlemad abikaasad kasutamise ja üks-müük-kahe-aasta-jooksul tingimusele).<sup>2</sup>

USA maksuamet (*Internal Revenue Service*, edaspidi IRS) toob välja, et üldjuhul on isiku peamiseks elukohaks koht, kus ta elab enamiku ajast ja selleks võib olla maja, paatmaja, treilerimaja, elamuühistu korter vms. Kui omatakse mitut elukohta, kehtib maksuvabastus ainult peamise elukoha müügi puhul ning korraga saab olla ainult üks peamine elukoht. Kui elatakse kahes elukohas, siis maksuvabastust rakendatakse ainult selle elukoha müügil, milles elati enamik aega. Nt kui enamiku ajast elatakse linnamajas, kuid suved veedetakse rannamajas, siis kohaldub maksuvabastus ainult linnamaja müügil. Peamise elukoha määramisel võtab maksuamet muu hulgas arvesse järgmisi asjaolusid: töökoha asukoht; perekonnaliikmete peamise elukoha asukoht; postiaadress, millele saabuvad isiku arved jm kirjavahetus; aadress, mis on kirjas isiku maksutagastusblanketil, juhiloal, auto registreerimistunnistusel ja hääletamise registreerimiskaardil; isiku poolt kasutatavate pankade asukoht; vabaajaklubide ning usuorganisatsioonide asukoht, mille liige isik on.<sup>3</sup>

Kui müüa maa, millel isiku peamine kodu asub, kuid kodu ennast mitte (nt on tegemist teisaldatava majaga, mis viiakse uuele krundile), siis maa müügile maksuvabastus ei kohaldu, sest tegemist ei ole

<sup>1</sup> Artikkel põhineb autori 2009. aastal Tartu Ülikoolis kaitstud magistritööl „Riigi kohustus tagada isikute võrdne kohtlemine elukoha müügist saadud tulu maksustamisel“.

<sup>2</sup> *Internal Revenue Code*. Avaldatud Cornell University kodulehel [www4.law.cornell.edu](http://www4.law.cornell.edu).

<sup>3</sup> *Department of the Treasury, Internal Revenue Service. Publication 523: Selling your home. For use in preparing 2007 returns, pp 3-4*. Kättesaadav: [www.irs.gov/pub/irs-pdf/p523.pdf](http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p523.pdf). Tegemist IRS juhendiga, mis käsitleb ainult peamise elukoha müügiga seonduvat. Kuigi *Publication 523* käis 2007. aasta kohta, on käesoleva artikli autor tutvunud ka *Publication 17*'ga, mis muu hulgas reguleerib olukorda, kui peamine elukoht müüdi aastal 2008, ning kahe juhendi võrdluses võib väita, et IRS käsitleb peamise elukoha müüki 2008. aastal sarnaselt 2007. aastale. *Publication 17* on kättesaadav aadressil: [www.irs.gov/pub/irs-pdf/p17.pdf](http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p17.pdf).

peamise elukoha müügiga. Kui müüa maatükk, mis on osa kinnistust (kõlgnab kinnistuga), millel asub isiku peamine elukoht, kuid samal ajal peamist elukohta mitte müüa, siis kehtib maksuvabastus juhul, kui müüdavat maatükki omati ja kasutati osana peamisest elukohast, peamise elukoha müük vastab maksuvabastuse tingimustele ning toimub vahemikus 2 aastat enne või 2 aastat pärast maatüki müüki ning samuti on muud maksuvabastuse tingimused maatüki müümiseks täidetud. Sellise maksuvabastuse saamisel tuleb arvestada, et maatüki müük ja peamise elukoha müük arvestatakse üheks tehinguks, mis tähendab, et maksuvabastuse piirmääraks kokku on 250 000 \$ (500 000 \$).<sup>4</sup>

Omamise ja kasutamise aja puhul (vähemalt 2 aastat 5-aastase perioodi jooksul enne müüki) ei ole oluline, et kodu omati ja kasutati 2 aastat järjest. Piisab, kui isik tõendab, et omas ja kasutas 5-aastase perioodi jooksul enne müüki eluruumi kui oma peamist elukohta vähemalt 24 kuud või 730 päeva. On võimalik, et elukohta omati ja kasutati erinevatel 2-aastastel perioodidel, nt üüris isik maja septembrist 2004 kuni novembrini 2006, detsembris 2006 ostis isik maja, kuid kolis teise kohta elama, juunis 2009 müüs isik maja maha. Selle näite puhul saab isik maksimaalse maksuvabastuse, sest täidetud on 2-aastane nõue nii maja omamise kui kasutamise osas. IRS toob välja, et lühikesed perioodid (nt puhkus, ka hooajaline eemalolek), mil isik ei kasuta oma maja kui peamist elukohta ning isegi nt üürib sel ajal oma elukohta välja, arvestatakse ikkagi isiku kasutamisperioodi sisse. Nt kui isik elas oma New Yorgi korteris septembrist 2004 oktoobrini 2006 ning mõlemal suvel üüris korteri kaheks kuuks puhkuse ajaks välja, siis on isik ikkagi täitnud 2-aastase kasutamisperioodi nõude ning isikule kohaldub maksuvabastus.<sup>5</sup>

Teatud juhtudel saab isik küll taotleda maksuvabastust, kuid kuna 2-aastase omamise, 2-aastase kasutamise või üks-müük-kahe-aasta-jooksul tingimus ei ole täidetud, kohaldub isikule vähendatud maksimummääraga maksuvabastus (vähem kui 250 000 \$ või 500 000 \$). Sellise olukorraga on tegemist juhul, kui isik ei täida eelpool nimetatud tingimusi seetõttu, et pidi oma peamise elukoha maha müüma kas töökoha vahetamise, tervise või ettenägematute asjaolude tõttu. Iga eelpool nimetatud juhu korral peavad olema täidetud teatud tingimused, et isikule saaks kohaldada maksuvabastust. Näiteks töökoha vahetuse korral peab isiku uus töökoht olema müüdud elukohast rohkem kui 50 miili (80,4 km) kaugemal kui isiku endine töökoht müüdud elukohast. Terviseprobleemide tõttu elukohta vahetanud isiku puhul on nt maksuvabastuse saamiseks oluline, et elukoha vahetamise nägi ette arsti soovitus. Müügi põhjustas ettenägematu asjaolu, kui müümise peamiseks põhjuseks on sündmus, mida isik ei saanud mõistlikult ette näha (oodata) enne elukoha ostmist ja kasutama hakkamist. Selliseks sündmuseks ei ole soov omada teistsugust elukohta või isiku majandusliku seisukorra (ootamatu) paranemine. Selliseks sündmuseks loetakse muu hulgas sunniviisilist elukoha vahetamist, kuna maja hävis või sai kahjustada; elukoha kahjustumist loodusõnnetuse, terrorirünnaku või sõjategevuse tõttu; juhtumit, mil isik, isiku abikaasa, kaasomanik või isikuga koos elav isik: sureb, jääb töötuks (on õigustatud saama töötu abiraha), ei ole võimeline teenistuse kaotuse tõttu tasuma eluks vajalikke kulutusi, lahutab või sünnitab mitmikud. Näiteks on IRS ametnik lugenud ettenägematuks asjaoluks 11.09.2001 USA-d tabanud terrorirünnakud. Vähendatud maksimummääraga maksuvabastuse suurus sõltub proportsionaalselt sellest, kui palju aega jäi isikul puudu omamise või kasutamise 2-aastase tähtaja täissaaamisest või tingimuse üks-müük-kahe-aasta-jooksul täitmisest.<sup>6</sup> Näiteks kui vallaline isik omas müüdud elukohta 16 kuud, kasutas seda kui oma peamist elukohta 12 kuud ja oli eelmise peamise elukoha müünud 18 kuud tagasi, siis võetakse vähendatud maksimummäär arvutamisel arvesse seda 12 kuud (alati võetakse arvesse lühim ajavahemik, mil ühte kolmest tingimusest on täidetud) ning vähendatud maksimummääraks on 125 000 \$ (12/24 x 250 000).

Sisuliselt tähendab 2-aastane kasutamisperioodi nõue, et ülejäänud 3 aastat võis isik oma peamist elukohta kasutada ärielistel eesmärkidel, nt välja üürida. Kuigi sel juhul on täidetud tingimused

---

<sup>4</sup> Viide 3, lk 3.

<sup>5</sup> Samas, lk 10-13.

<sup>6</sup> Samas, lk 15-18.

maksimaalse maksuvabastuse saamiseks, ei saa isik siiski sellisel juhul maksustatavast tulust välistada seda osa kasust, mis on võrdne amortisatsioonikuluga, mille isik võis maha arvata oma tulust, et ta oma elukohta välja üüris.<sup>7</sup> Näiteks üüris isik 5-aastase perioodi jooksul oma peamist elukohta välja 2 aastat ning võis selle aja jooksul amortisatsioonikuluna oma tulust maha arvata 2000 \$. Isik sai elukoha müügist 10 000 \$ kasu, mis tähendab, et 8000 \$ sellest kuulub maksuvabastuse alla, kuid 2000 \$ peab isik arvama maksustatava tulu hulka.

Juhul kui isik kasutab osa peamisest elukohast äriatel eesmärkidel või üüritulu saamiseks (nt kasutab ühte tuba majast kui kontorit või üürib välja ühte tuba majast), siis peamise elukoha müügil ei pea isik vahet tegema tulul, mille ta sai äriatel eesmärkidel kasutatud vara müügist, ning peamise elukohana kasutatud vara müügist saadud tulul. See tähendab, et isik saab maksuvabastuse kogu saadud kasu osas ning pole tähtis, et osa kodust oli kasutusel äriatel eesmärkidel. Küll ei saa maksuvabastuse sisse arvata kasu, mis on võrdne summaga, mille isik võis varasematel aastatel amortisatsioonikuluna maha arvata oma tulust põhjusel, et ta kasutas teatud elukoha osa äriatel eesmärkidel (vt ka eelmist lõiku). Selline regulatsioon kehtib, kui äriatel eesmärkidel või üüritulu saamiseks kasutatav osa on tõepoolest osa elamust ning seda ei ole võimalik eraldada ülejäänud osast.

Samas on võimalik, et isik kasutas osa varast peamise elukohana ning teist eraldatud osa äriatel eesmärkidel. Sellisteks juhtudeks saavad nt olla isikul asuvad samal kinnistul farm ja elumaja; kortermaja, kus isik elab ühes korteris ning üürib teisi välja; kauplusehoone, kus üleval korrusel asub korter, milles isik elab. Sellise äriatel eesmärkidel kasutatud eraldatud osa müügil koos peamise elukohaga ei saa isik äriatel eesmärkidel kasutatud osa suhtes maksuvabastust kasutada, v.a juhul, kui isik oli äriatel eesmärkidel kasutatud osa 5-aastase perioodi jooksul enne müüki omanud ja kasutanud vähemalt kaks aastat kui oma peamist elukohta. Kui aga isik äriatel eesmärkidel kasutatud osa nõutud aja jooksul peamise elukohana ei kasutanud, kuulub äriatel eesmärkidel kasutatud osa müügist saadud kasu maksustamisele. Maksustamisele kuuluva summa määramiseks tuleb ära määrata, missugune osa müüdüd varast oli kasutusel peamise elukohana ning missugune osa äriatel eesmärkidel.<sup>8</sup>

Kokkuvõttena saab nentida, et USA kehtiv regulatsioon elukoha müügil maksuvabastuse saamiseks on vägagi maksumaksjasõbralik – 5-aastase perioodi jooksul tuleb elamut peamise elukohana kasutada vaid 2 aastat ning sedagi mitte järjest; ülejäänud 3 aasta jooksul võib elamut kasutada ka äriatel eesmärkidel; samuti ei pea teatud erakorralistel juhtudel maksuvabastuse üldtingimused osalise maksuvabastuse saamiseks üldsegi mitte täidetud olema; elukoha juurde kuuluva kinnistu võib müüa eraldi elamust, tingimusel, et elamu müük toimus vahemikus 2 aastat enne või 2 aastat pärast maatüki müüki ning sel juhul kuulub kinnistu müügist saadud kasu samuti maksuvabastuse alla. USA regulatsioon on koostatud väga põhjalikult, mis võib aga tavakodaniku jaoks kohati tekitada probleeme ja segadust, nt juhul, kui ta on elamut välja üüridud ning peab maksuvabastusest välja jätma amortisatsioonikulud, mida ta väljaüürimisel maha võis arvata. Samuti võib probleeme tekitada vähendatud maksuvabastusega seonduv.

## Kanada

Kanada tulumaksuseaduses (*Income Tax Act*) on elukoha müügiga seonduv maksuvabastus peamiselt sätestatud §-des 40(2)(b) ja 40(2)(c) ning peamise elukoha mõiste tuleneb §-st 54.<sup>9</sup> Elukoha müügiga seonduva regulatsiooni paremaks mõistmiseks on Kanada maksuamet (*Canada Revenue Agency*, edaspidi CRA) välja andnud juhendi.<sup>10</sup> Selle kohaselt loetakse isiku peamiseks elukohaks, kas

<sup>7</sup> Samas, lk 18.

<sup>8</sup> Samas, lk 19-21.

<sup>9</sup> *Income Tax Act*. Kättesaadav Kanada Justiitsministeeriumi kodulehel <http://laws.justice.gc.ca>.

<sup>10</sup> Canada Revenue Agency. Interpretation Bulletin IT-120, Principal Residence, 17th July 2003, pp 3-4. Kättesaadav aadressil: [www.cra-arc.gc.ca/E/pub/tp/it120r6/it120r6-e.pdf](http://www.cra-arc.gc.ca/E/pub/tp/it120r6/it120r6-e.pdf). Kuigi tegemist on juhendiga aastast

majapidamisüksus (maja, korter, üksus paarismajas, maamaja, treilerimaja või paatmaja) või majapidamisüksuse osamaks. Tulumaksuseaduse kohaselt võib peamine elukoht asuda ka väljaspool Kanadat, kuid arvestada tuleb, et peamise elukoha müügi maksuvabastus kehtib ainult Kanada residentidele. Et majapidamisüksust saaks käsitleda isiku peamise elukohana, peab majapidamisüksus kuuluma maksumaksjale. Samuti saab peamise elukohana käsitleda ainult majapidamisüksust, mis isiku, tema abikaasa või elukaaslase (võib olla ka samasooline), 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 vähe aega. Näiteks ostis isik maja alles aasta lõpus või viibis majas ainult puhkuste 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.<sup>11</sup> Üldjuhul määratletakse oma peamine elukoht esitatud tuludeklaratsioonil.<sup>12</sup> Seega kuulub maksuvabastuse alla majapidamisüksus või selle osamaks, mis on maksumaksja pere poolt peamise elukohana määratletud ning tavapäraselt asustatud.

### ***Maksuvabastus arvutatakse välja järgmise valemi kaudu:***

$1 +$  aastate arv pärast 1971. 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  $x$  (jagatise vastus korrutatud) müügist saadud kasuga.

Vastuseks saadakse summa, mis kuulub peamise elukoha müügist saadud kasust maksuvabastuse alla ehk mis osas kasu ei kuulu maksustamisele.

**Näiteks** kui isik ostis 1972. aastal maja ja müüs selle 1981. aastal maha 150 000 \$ suuruse kasuga, olles samal ajal Kanada resident, kuid määratledes maja peamise elukohana vaid kuni 1978. aastani (k.a), siis on saadud kasust maksuvaba  $120\,000\ \$ \left[ \left( \frac{1+7}{10} \right) \times 150,000 \right]$ .<sup>13</sup>

Sisuliselt tähendab see, et kui isik on terve majandusüksuse omamise aja kasutanud ja määratlenud oma maja kui peamise elukoha, siis kohaldub maksuvabastus kogu müügist saadud kasule. Kuigi isik saab oma peamise elukohana ühes aastas määratleda ainult ühe elukoha, on siiski võimalik, et reaalsuses on isikul sama aasta jooksul kaks elukohta, st isik müüb ja ostab uue elukoha sama aasta sees. Murru lugeja „1 +“ garanteeribki, et isik saaks sellisel juhul mõlemat elukohta kohelda kui peamist elukohta.<sup>14</sup>

Näiteks müüb isik 2005. a suvel oma peamise elukoha ning ostab samal sügisel juba uue. 2005. aasta tuludeklaratsioonis määratleb isik, et tema peamine elukoht oli maja, mille ta samal aastal müüs. 2009.

---

2003, viitab ka 2008. aasta kohta käiv juhend just 2003. aasta juhendile ehk CRA seisukohad peamise elukoha müügiga seonduva osas ei ole muutunud. Vt ka *Canada Revenue Agency. Form T2091(IND), Designation of a Property as a Principle Residence by an Individual (Other Than a Personal Trust)*. Kättesaadav aadressil: [www.cra-arc.gc.ca/E/pbg/tf/t2091\\_ind/t2091ind-08e.pdf](http://www.cra-arc.gc.ca/E/pbg/tf/t2091_ind/t2091ind-08e.pdf).

<sup>11</sup> See tähendab, et ühel perekonnal saab ühes aastas olla ainult üks peamine elukoht. Kuni 1982. aastal said abikaasad omada kahe peale kahte peamist elukohta ühe aasta sees (nt mehe peamine elukoht oli linnamaja ja naise oma suvila mere ääres), mis tähendas, et mõlema elukoha müügil saadi üldjuhul täielik maksuvabastus. Vt selle kohta V. Krishna. *The fundamentals of the Canadian income tax*, Toronto [etc.]: 1986, lk XII.46-XII.47; aga ka: W. Grover, F. Iacobucci. *Materials on Canadian income tax*, Don Mills: De Boo, c1983, lk 558-559.

<sup>12</sup> Viide 10), lk 3-4.

<sup>13</sup> V. Krishna (viide 11), lk XII.45-XII.46.

<sup>14</sup> Viide 10), lk 5.

aastal müüb aga isik 2005. a ostetud maja ning kuigi tegelikult kasutas isik seda maja kui peamist elukohta alates 2005. aasta sügisest, saab ta oma peamise elukohana seda määratleda alates 2006. a (2005.a määratles isik oma peamise elukohana 2005. aastal müüdud maja). Murru lugeja „1 +“ päästabki sel juhul isikule ka 2009. a müüdud elukoha müügist saadud kasu osas täieliku maksuvabastuse, sest 5 omatud aasta kohta kasutas ja määratles isik maja kui oma peamise elukoha ainult 4 aasta jooksul (vt valemit eespool).

Peamine elukoht hõlmab majandusüksuse all olevat ja üksusega külgnevat maad. Nõutav on, et peamise elukohana käsitletav maa aitaks kaasa majandusüksuse „kasutamisele ja nautimisele“ peamise elukohana. Kehtib eeldus, et kuni 0,5 ha maad kuulub igal juhul peamise elukoha juurde. Kui elukohaga külgnevat maad on rohkem kui 0,5 ha, peab ülemineva maa osas maksuvabastuse saamiseks maksumaksja tõendama, et ka üleminev osa on vajalik elukoha „kasutamiseks ja nautimiseks“. <sup>15</sup> Üleminev osa peab majandusüksusele selgelt vajalik olema. Sellise ülemineva osana, millele maksuvabastus laieneda võiks, võib kõne alla tulla nt olukord, kus suurem maatükk on vajalik ligipääsuks elukohale. Maksuvabastust ei kohaldata kogu saadud kasu osas juhul, kui müüdud elukoha alune maa oli ostetud varem ning elukohana kasutatav maja ehitati sinna peale alles paar aastat hiljem. Sellisel juhul on peamise elukohana majapidamisüksust kasutatud alates hetkest, mil majja sisse koliti, kuid elukohta iseennast on omatud alates aastast, mil osteti majaalune maatükk. Seega on elukohta omatud kauem kui peamise elukohana kasutatud, mis tähendab, et selle aja võrra on ka maksuvabastus saadud kasu osas väiksem. Samuti ei laiene maksuvabastus sellele osale maast, mida kasutati tulu teenimiseks ning seda isegi juhul, kui maatüki kogusuurus jääb 0,5 ha piiresse. <sup>16</sup>

Kui maksumaksja hakkab peamist elukohta kasutama tulu teenimise eesmärgil, siis loetakse, et isik käsutas sellega oma peamise elukoha turuväärtusele (*fair market value*) vastava hinnaga ning omandas selle seejärel jälle sama väärtusega. <sup>17</sup> Nt ostis isik maja 125 000 \$ ning kasutas seda kui oma peamist elukohta. Kuna hinnad turul langesid, siis hetkel, kui isik otsustas oma peamist elukohta hakata kasutama tulu teenimise eesmärgil ning majast välja kolida, oli maja turuväärtuseks 110 000 \$. Hetkel, mil isik otsustas maja maha müüa, oli turg jälle natukene kosunud ning maja väärtus oli kerkinud 115 000 \$, mis tähendab, et isikul tekkis 5000 \$ maksustatavat tulu. Kuigi on ilmne, et vahepeal kandis isik ka 15 000 \$ kahju, siis kehtiva printsiibi kohaselt ei võeta isikliku varaga seotud kahjusid maksustamisel arvesse ning neid ei saa kuskilt maha arvata. <sup>18</sup> Samas on isikul, kes oma peamist elukohta tuluteenimise eesmärgil kasutama hakkas, õigus 4-aastase perioodi jooksul jätkuvalt määratleda seda majandusüksust kui oma peamist elukohta ning võtta seda perioodi arvesse maksuvabastuse suuruse määramisel (loomulikult on tingimuseks, et ka kõik teised majapidamisüksuse liikmed määratleks selle aja jooksul seda elukohta kui oma peamist elukohta). Näiteks kasutas maksumaksja kuni 1993. aasta lõpuni maja peamise elukohana ning seejärel üüris kuni 1997. aasta lõpuni maja välja (kokku 4 aastat), määratledes samal ajal maja kui oma peamist elukohta (nii tegi ka isiku perekond). 1998. aastal kolis pere majja tagasi ning kasutas seda edasi peamise elukohana. 2000. aastal maja müüdi ning kogu müügist saadud kasu oli tulumaksuvaba, kuna maja oli kogu omamisaja jooksul määratletud kui maksumaksja peamine elukoht. Samad reeglid kehtivad ka olukorras, kus isik otsustab tuluteenimise eesmärgil kasutatud majapidamisüksuse muuta oma peamiseks elukohaks, muu hulgas võib isik määratleda, et muutmisele eelneval 4 aastal oli tegemist tema peamise elukohaga (seda loomulikult juhul, kui ta ise või keegi tema pereliikmetest ei olnud sel perioodil määratlenud mingit muud majapidamisüksust oma peamise elukohana). <sup>19</sup>

Teatud tingimustel, kui isik kasutab oma elukohta ka ärielistel eesmärkidel, ei loe CRA

---

<sup>15</sup> Viide 11, lk XII.45.

<sup>16</sup> Viide 10, lk 5-6.

<sup>17</sup> Samas, lk 9.

<sup>18</sup> Viide 11, lk 563.

<sup>19</sup> Canada Revenue Agency. *Interpretation Bulletin IT-120, Principal Residence* (viide 10), pp 5-6.

majandusüksuse kasutamise eesmärki muutunuks ning käsutust toimunuks, vaid käsitleb majandusüksust ikka isiku peamise elukohana. Tingimusteks on, et tuluteenimise eesmärk on kõrvaline ning peamiseks eesmärgiks on majandusüksuse kasutamine elukohana, majapidamisüksuses ei tehta struktuurilisi muutusi ja isik ei arvesta majapidamisüksuselt amortisatsioonikulusid. Need tingimused võivad olla täidetud näiteks juhtudel, mil isik kasutab osa oma kodust kodukontorina või üürib majast mõnda tuba välja.<sup>20</sup>

Sarnaselt teistele *common-law* riikidele on ka Kanada elukohta müügi maksuvabastust puudutav regulatsioon seaduse tasandil täpselt ja põhjalikult kirja pandud. Samas on kindel, et vähemalt osa regulatsioonist võib tavakodanikule tunduda äärmiselt keeruline, nt juhud, mil isik on vahepeal elamut kasutanud ärilistel eesmärkidel, ning seetõttu peab ilmselt suur osa inimestest elukohta müügil kasutama maksukonsultandi abi. Samuti peab maksumaksja arvestama omapärase maksuvabastuse arvestamise valemiga, mis on tingitud kohustusest, et isik peab iga aasta tuludeklaratsioonis määratlema oma peamise elukohta ja millest tuleneb, et igal aastal saab isikul (tema perel) olla üks peamine elukoht. Tähele tasub panna, et elukohaga piirneva krundi puhul ei kuulu üldjuhul maksuvabastuse alla kinnistud, mis on suuremad kui 0,5 ha.

## Uus-Meremaa

Uus-Meremaa maksuameti (*Inland Revenue*, edaspidi IR) juhendi kohaselt on kinnisvara müügi puhul maksuvabastuse saamiseks oluline isiku kavatsus või põhjus vara ostmiseks vara ostmise hetkel. Maksuvabastuse kindlakstegemiseks uurib IR maksumaksja kavatsust vara ostmisel, nt kui isik ostis maja edasimüügi eesmärgil, siis on ilmne, et teenitud kasu pealt peab isik maksma ka tulumaksu. Samas kui maja osteti perele koduks, on tõenäoline, et kohaldub maksuvabastus, eriti kui isik ei ole minevikus regulaarselt kinnisvara ostu-müügiga tegelenud. Kui isik ostab maja perele elamiseks, ei välista maksuvabastuse saamist asjaolu, et isik lootis maja ostes tulevikus selle müügi pealt ka kasu teenida (peamine põhjus maja ostmiseks oli perele kodu soetamine). Samas kui isik ostab maja selge plaaniga see kasuga maha müüa, kui nn "õige aeg" käes on, kuulub saadud kasu maksustamisele hoolimata asjaolust, et isik kasutas maja oma elukohana.<sup>21</sup>

Kuigi on ilmne, et isikute kavatsused seoses ostetud kinnisvaraga võivad aja jooksul muutuda ja muutuvadki, siis IR jaoks on ikkagi oluline isiku kavatsus kinnisvara ostmise hetkel, st kui algselt osteti maja edasimüügi eesmärgil, kuid aja jooksul hakkas maja väga meeldima ning seda kasutati pidevalt oma elukohana, kuulub algse kavatsuse tõttu kogu saadud kasu siiski maksustamisele. Isiku kavatsus tehakse kindlaks vastavalt isiku antud ütlustele ning tegutsemisele maja ostmisel. Muu hulgas võib IR isiku kavatsuse kindlakstegemiseks uurida isiku suhtlust panga ja kinnisvaramaakleriga; vara väljaüürimise korral väljaüürimise kestvust; milliseid lepinguid isik varaga seoses sõlmis; millised olid isiku nn ühiskondlikud plaanid, kas isik käis huviringides jms. Maksuvabastuse saamiseks ei ole oluline, kui kaua aega isik kinnisvara omas. Samas on IR juhendis mitmeid kordi rõhutanud, et üheks määravamaks asjaoluks võib saada fakt, kas isik on minevikus regulaarselt tegelenud kinnisvara ostu-müügiga.<sup>22</sup>

Juhendis on välja toodud, et kinnisvara mõiste alla mahuvad lisaks maale ja hoonetele ka õigused ja optsioonid valmishitamata (*off the plan*) majadele.<sup>23</sup>

Uus-Meremaa on maksuvabastuse pannud sõltuma isiku vara omandamise eesmärgist. Kuigi ideaalis võiks tegemist olla äärmiselt lihtsa ja selge regulatsiooniga, siis praktikas on ilmne, et isiku eesmärgi

---

<sup>20</sup> Viide 11, lk 563.

<sup>21</sup> *Buying and selling residential property. What you need to know about your tax obligations. Inland Revenue, December 2007, pp 4-5.* Kättesaadav Uus-Meremaa maksuameti kodulehel [www.ird.govt.nz](http://www.ird.govt.nz).

<sup>22</sup> Samas, lk 6-11.

<sup>23</sup> Samas, lk 18.

väljaselgitamine vara omandamisel võib teatud juhtudel osutada äärmiselt keeruliseks, kui mitte võimatuks. Praktikas probleeme esile kutsuva ja ebatäpse regulatsiooni puudustele on viidatud ka erialakirjanduses.<sup>24</sup> Tähele tasub panna, et isegi juhul, kui isik on kümneid ja kümneid aastaid eluaset kasutanud oma peamise elukohana, kuid eluase osteti algselt edasimüümise eesmärgil, maksuvabastus ei kohaldu.

## India

Indias kehtestab elukoha müügil saadava maksuvabastuse tingimused tulumaksuseaduse (*Income Tax Act*) § 54.<sup>25</sup> Maksuvabastus saadakse, kui on täidetud järgmised tingimused: võõrandajaks on füüsiline isik (või perekond); võõrandatakse elukohana kasutatud vara (või selle juurde kuuluv maa); võõrandatud vara oli isiku omanduses olnud vähemalt 36 kuud; isik on ostnud aasta enne või 2 aastat pärast elukoha võõrandamist endale uue elukoha või on 3 aasta jooksul pärast elukoha võõrandamist ehitanud endale uue elukoha (ehitamine võib olla alanud ka enne võõrandamistehingut, kuid peab olema lõpetatud kolme aasta jooksul pärast võõrandamistehingut).<sup>26</sup> Kui müügist saadud kasu on väiksem kui uue elukoha ostmiseks või ehitamiseks minev kulu, siis saadud kasu ei maksustata. Kui aga müügist saadud kasu on uue elukoha soetamiskulust suurem, kuulub maksustamisele kasu ja soetamiskulu vaheks olev summa.

Kui uus elukoht võõrandatakse 3 aasta jooksul pärast uue elukoha ostmist või ehitamist, kuulub lisaks uue elukoha müügist saadud kasule maksustamisele ka vana elukoha müügist saadud kasu, mis varem kuulus maksuvabastuse alla. Kui maksuvabastuse alla minevat kasu ei jõuta enne tuludeklaratsiooni esitamise kohustust ära kasutada (nt ehitamine ikka kestab või ei suudeta kohe osta endale uut elukohta), tuleb kasutamata summa hoiustada deposiidina ning vastavasisuline tõend esitada koos tuludeklaratsiooniga. Kui hoiustatud summat või osa sellest ei kasutata ära ettenähtud aja jooksul (2 või 3 aasta jooksul pärast eelmise elukoha võõrandamist), kuulub kasutamata jäänud summa maksustamisele.<sup>27</sup>

India regulatsiooni omapäraks on tingimused, et enne müüki on elamu olnud isiku omanduses vähemalt 3 aastat ning et müügist saadud kasu ei kuulu maksustamisele ainult selles osas, mis kuulub uue elukoha soetamisele, ja ainult sel juhul, kui on järgitud seadusest tulenevaid tähtaegu. Kuigi võib arvata, et vana elamu müügist saadud kasu kuulub uue elamu soetamisele, ei pruugi see alati nii olla (nt soovitakse oluliselt väiksemat uut kodu ning vana elamu oli soetatud aastakümneid tagasi praeguste hindade mõistes äärmiselt odavalt, millest tulenevalt osutub pea kogu müügist saadud tulu kasuks). Samuti paneb selline regulatsioon maksumaksjale lisakohustusi uue elamu soetamiskulude (eriti keeruline on see just uue elamu ehitamise korral) tõendamise ning raha deponeerimise kohustuse näol.

## Suurbritannia

Suurbritannias reguleerivad elukoha müügil saadavat maksuvabastust maksustatava kasu seaduse (*Taxation of Chargeable Gains Act 1992*) 12. peatüki §-d 222-226.<sup>28</sup> Vastavalt Suurbritannia maksuameti (*HM Revenue & Customs*, edaspidi HMRC) juhendile on elukoha müügil täieliku

---

<sup>24</sup> K. Holmes. Tulu mõiste: multidistsiplinaarne analüüs, Tallinn: 2006, lk 250-278.

<sup>25</sup> 2008. aasta kehtinud tulumaksuseaduse tekst on kättesaadav India Maksuameti tulumaksu osakonna (*Income Tax Department*) kodulehel [www.incometaxindia.gov.in](http://www.incometaxindia.gov.in).

<sup>26</sup> D. V. Singhanian and K. Singhanian. *Taxmann's direct taxes: law & practice: [covering income-tax & wealth-tax with special reference to tax planning]*, New Delhi: Taxmann Publications, 2003/2004, p 552.

<sup>27</sup> Samas, lk 553.

<sup>28</sup> *Taxation of Chargeable Gains Act 1992 chapter 12 Sections 222-226*. Kättesaadav Avaliku Sektori Informatsiooniameti (*Office of Public Sector Information*) kodulehel: [www.opsi.gov.uk](http://www.opsi.gov.uk).

maksuvabastuse (*private residence relief*) saamise tingimused järgnevad (kõik tingimused peavad olema aga korraga täidetud): elamu on olnud isiku ainus või peamine elukoht kogu elamu omamise aja; elamust eemal viibitud aeg mahub selleks lubatud ajapiirangu sisse või eemalviibimine oli tingitud töökoha muutusest; müüdav kinnistu ei ole suurem kui 0,5 ha (teatud juhtudel võib ületada ka 0,5 ha piiri); mitte ühtegi osa elamust ei ole kogu elamu omamise aja kasutatud ainult ärilistel eesmärkidel. Samas ei kohaldu maksuvabastus kinnistu sellele osale, mis müüakse pärast elamu müümist eraldi ning samuti kuulub maksustamisele kogu müügist saadud kasu juhul, kui elamu ostetigi kasusaamise eesmärgil edasimüümiseks. Kui isik ei kasutanud elamut peamise elukohana kogu omamise aja, kohaldub maksuvabastus proportsionaalselt vastavalt sellele, kui kaua oli tegemist isiku peamise elukohaga.<sup>29</sup> Näiteks kui isik omas maja 10 aastat ja kasutas elamut peamise elukohana viimased 7 aastat enne elamu müüki, kohaldub maksuvabastus 70%-le saadud kasust.

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 elamut tegelikult kasutas, kui varem oli elukohta näol tegemist tema ainsa või peamise elukohaga. Isiku või tema abikaasa (samasooliste 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, kohaldub maksuvabastus ikka täies ulatuses. Olukord on aga teine, kui elukohta mingit eraldivõetavat osa kasutatakse ainult ärilistel eesmärkidel, sel juhul nimetatud osa suhtes maksuvabastus ei rakendu. Kui omatakse ja elatakse mitmes elamus n-ö samaaegselt, 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 elukohta maksuhaldur vastavalt faktilistele asjaoludele.<sup>30</sup>

HMRC juhendist saab järeldada, et juhul kui mingi osa elamuga külgnevast kinnistust müüakse elamust eraldi, müügile maksuvabastus ei kehti, hoolimata asjaolust, et kui vastav krunt oleks müüdnud koos elamuga, oleks ka selle krundi müügist saadud kasu kuulunud maksuvabastuse alla (st et kinnistu suurus oli alla 0,5 ha). Et inimesed maksuvabastust kurjasti ära ei kasutaks, on kehtestatud piirang ostmüükidele, mis toimusid ainult kasusaamise eesmärgil. Kuigi selle eesmärgi kindlaksmääramine ei ole ilmselt kõige lihtsam ülesanne<sup>31</sup>, on ilmne, et sellisest eesmärgist annab nt aimu aeg, mille jooksul ostetud elamu maha müüdi. Seda väidet kinnitab ka näide juhendist, kus on välja toodud, et kui elamu osteti kiireks<sup>32</sup> edasimüügiks kasuteenimise eesmärgil, siis maksuvabastust ei kohaldata.<sup>33</sup> Samas ei tulene juhendist, millist ajavahemikku loeb HMRC nn kiireks müügiks ning ilmselt on selle väljatoomata jätmisega talitatud ka õigesti, sest müügiperioodi pikkus võib sõltuvalt asjaoludest (elamu hind, turuseis jne) oluliselt erineda. Kindlasti ei ole aga elamu ostmise eesmärgi kindlaksmääramisel selle müümise kiirus ainsaks ja otsustavaks tõendiks, nt võib elamu müük aega võtta 5 aastat, kuid kui kinnisvaraportaali andmetest selgub, et elamu pandi müüki kohe pärast soetamist ning selleks ei andnud põhjust mingi erakorraline sündmus, peaks olema selge, et maksuvabastust ei kohaldata. Seda, et müügiperiood võib kujuneda äärmiselt pikaks, on nt arvesse võetud tingimuses, et viimased 3 aastat enne müüki loetakse elamu igal juhul isiku peamiseks elukohaks sõltumata asjaolust, kas ta seda ka tegelikult oli, kui varem oli tegemist olnud isiku ainsa või peamise elukohaga. Sellise sätte üheks kehtestamise põhjuseks on ilmselt see, et isikuid mitte

<sup>29</sup> HM Revenue & Customs. *Help Sheet 283, Tax year 6 April 2007 to 5 April 2008*, pp 1-3.

<sup>30</sup> Samas, lk 3-7.

<sup>31</sup> Selles osas vt ka *supra* Uus-Meremaa.

<sup>32</sup> Artikli autori rõhutis.

<sup>33</sup> Viide 29, lk 1.

sundida kuni müügini elamus sees elama, sest erakordsed ei ole juhud, kus uude elukohta kolitakse sisse juba enne, kui vana maha müüa õnnestub.

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

### **Regulatsioon Euroopa riikides**

Elukoha müügil rakendatava maksuvabastuse puhul tuleb arvestada, et maksuvabastuse saamiseks tuleb vastata teatud tingimustele, mis erinevates Euroopa riikides erinevad üsna oluliselt. Paljudes riikides on maksuvabastus seotud perioodiga, mil isik on elukohta omanud (nt Belgia, Austria, Moldova, Poola). Samuti on osas riikides määravaks aeg, mil isik elukohta peamise elukohana kasutas (nt Sloveenias peab isik olema elamut peamise elukohana kasutanud vähemalt 3 aastat enne müüki<sup>34</sup>, Poolas on samaks tähtjaks 12 kuud<sup>35</sup>). Mõnes riigis ei laiene maksuvabastus kogu elukohaga külgnevale kinnistule (nt Iirimaa saab maksuvabastuse elukohaga külgnevale maatükile, mis ei ületa 0,5 ha).<sup>36</sup> Osa riike aga lubab maksuvabastust ainult juhul, kui saadud kasu investeeritakse uue peamise elukoha soetamisse (nt Portugal, Serbia, Hispaania, Rootsi).

Tšehhis jääb kasu mitteärilistel 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, kohaldub maksuvabastus juhul, kui müügist saadud kasu kasutatakse uue elamu soetamiseks. Muudel juhtudel on kinnisvara müügist saadud kasu maksustatud.<sup>37</sup>

Küprosel on kehtestatud kumulatiivne eluaegne 85 430 euro suurune maksuvabastus, tingimusel, et omanik kasutas elamut elukohana vähemalt 5 aastat.<sup>38</sup> Sisuliselt tähendab see seda, et isik saab kogu elu jooksul erinevate elukohtade müügit maksuvabastust kokku selle summa ulatuses, sellest summast üleminev kasu aga kuulub juba maksustamisele.

Horvaatias ei ole kinnisvara müügist saadud kasu maksustatav, kui kinnisvara omati vähemalt 3 aastat või kui maksumaksja või temast sõltuvad isikud elasid elamus enne müümist või kui müük on otseselt seotud lahutuse või pärimisega.<sup>39</sup>

Soomes on elukoha müügist saadud kasu maksuvaba, kui maksumaksja on elamu omamise aja jooksul kasutanud elamut vähemalt 2 aastat järjest peamise elukohana.<sup>40</sup>

Portugalis on peamise elukoha müügist saadud kasu vabastatud tulumaksust, kui kogu kasu on reinvesteeritud uue peamise elukoha või maatüki, millele ehitatakse uus peamine elukoht, omandamisesse, ehitamisesse, suurendamisesse või renoveerimisse kas Portugalis või mõnes teises Euroopa Majanduspiirkonna riigis 24 kuu jooksul pärast käsutust või kasutatud selliseks

---

<sup>34</sup> *European Tax Handbook 2008. Toim. J. Kesti. Amsterdam: 2008, p 712.*

<sup>35</sup> Samas, lk 616-617.

<sup>36</sup> Samas, lk 382.

<sup>37</sup> Samas, lk 169.

<sup>38</sup> Samas, lk 152.

<sup>39</sup> Samas, lk 138.

<sup>40</sup> Samas, lk 225.

omandamiseks 12 kuu jooksul enne kasutust.<sup>41</sup>

Slovakkias saab maksuvabastuse isik, kes omas registreeritud peamist elukohta vähemalt 2 aastat enne müüki tingimusel, et kinnisvara ei olnud viimasel 5 aastal enne müüki kasutatud ärilistel eesmärkidel või välja üüritud.<sup>42</sup>

### **Kokkuvõtteks**

Kokkuvõttena saab välja tuua, et *common-law* riikide regulatsioonid on äärmiselt põhjalikud (üldjuhul mitme lehekülje pikkused normid), samal ajal kui mandrieuroopalik regulatsioon üritab olla pigem lakoonilisem. Samas on mõlema süsteemi puhul olulisel määral sarnaseid tingimusi. Levinud on tähtaegadega seotud vabastused, st isik peab olema omanud või kasutanud elamut peamise elukohana teatud aja. Samuti on mõnes riigis vabastuse saamiseks kasutusel kasu-uude-elamuse-investeeringu kohustus. Omapäraseks saab kindlasti lugeda Uus-Meremaa regulatsiooni, mis võtab puhtalt arvesse elamu soetamise eesmärki. Mandrieuroopalikus regulatsioonis tähendab elamu ärilistel eesmärkidel kasutamine üldjuhul ka maksuvabastuse õiguse kaotamist, samal ajal kui nt Põhja-Ameerikas ei pruugi elamu väljaüürimine maksuvabastuse saamist mõjutada. Samas näitavad erinevate riikide erinevad tingimused, et ilmselt ei ole seniajani leitud seda ühte ja parimat regulatsiooni. Loomulikult mõjutab vabastuse n-õ maksumaksjasõbralikkust ka iga riigi poliitiline suundumus ja ajalooline praktika ning ka sellest tulenevalt on regulatsioonide vahel teatud erinevused. Seejuures saab aga teha järelduse, et üldiselt ei loeta maailma eri paigus elukoha müügist saadud kasu isiku tuluks, põhilised erinevused seisnevad selles, kuidas maksuvabastuse objekti piiritletakse.

### **Samal teemal varem MaksuMaksjas ilmunud:**

- Leho Vool. Mõningaid probleeme eluaseme müügist saadud tulu maksustamisel. — 2008, nr 8, lk 36-41
- Madis Uusorg. Tulumaks eluaseme müügitul. — 2005, nr 11, lk 18-20
- Lasse Lehis. Probleeme ja probleemikesi kinnisvara müügitulu maksustamisel ehk kuidas kokku väänata TuMS § 15 lõike 5 mõte ja säte. — 2005, nr 11, lk 21-22

---

<sup>41</sup> Samas, lk 642.

<sup>42</sup> Samas, lk 698-699.