



Liisingu maksustamine Eestis

© 2018 KPMG Baltics OÜ, Eesti osaühing ja Šveitsi ühinguga KPMG International Cooperative ("KPMG International") lepinguliselt seotud sõltumatute ettevõtjate võrgustiku liige. Kõik õigused kaitstud.

Esitatud informatsioon on üldise iseloomuga ja ei ole mõeldud ühegi kindla füüsilise või juriidilise isiku probleemide lahendusena. Ehkki soovime anda täpset ja ajakohast informatsiooni, ei saa garanteerida, et esitatud informatsioon on täpne ka selle saamise hetkel või pärast seda. Ükski kasutaja ei tohiks esitatud informatsioonist lähtuda ilma konkreetse situatsiooni põhjalikul analüüsil põhineva professionaalse nõustamiseta.

1 Õiguslik käsitlus

1.1 Seaduslik alus

Eesti seadusandluses reguleerib liisingulepinguid võlaõigusseadus, mille kohaselt kohustub liisingulepinguga liisinguandja omandama liisinguvõtja poolt määratud müüjalt teatud eseme (liisinguese) ja andma selle liisinguvõtja kasutusse. Liisinguvõtja kohustub aga maksma liisinguese kasutamise eest liisinguandjale tasu.

Lisaks kohaldub liisingulepingule ka võlaõigusseaduses sätestatud tarbijakrediidi regulatsioon ning krediidiandjate ja -vahendajate seadus, kui liisinguvõtjaks on tarbija.

Lähtudes võlaõigusseaduses sätestatud dispositiivsuse põhimõttest võivad pooled reeglina lepingut sõlmides ka teisiti kokku leppida kui seaduses sätestatud. Tarbijakrediidilepingute puhul on tarbija kahjuks kõrvale kalduvad kokkulepped tühised.

1.2 Liisingulepingute liigid

Eesti seadusandlus ei erista liisingulepingu liike. Eristust kapitali- ja kasutusrendi vahel tehakse vaid maksustamise ning raamatupidamise jaoks.

1.3 Liisinguandjad

Eesti seadusandluses ei ole liisinguandjatele kehtestatud nõudeid juriidilise vormi osas, välja arvatud juhul, kui liisinguandjaks on krediidasutus, mis vastavalt krediidasutuste seadusele võib olla ainult aktsiaselts või ühistupank. Tarbijakrediidiks loetavat liisingut tohivad pakkuda ainult vastava tegevusloaga osahingud, aktsiaseltsid ja ühistupangad ning hoiu-laenuühistud.

1.4 Regulatsioon seadustes

Krediidasutuse või krediidiandjana tegutsevate liisinguandjate üle teostab järelevalvet Finantsinspektsioon. Samuti teostab Finantsinspektsioon konsolideeritud järelevalvet liisinguandjate üle, mis kuuluvad krediidasutuse konsolideerimisgruppi. Finantsinspektsiooni järelevalve alla mittekuuluvatel muudel liisinguandjatel kui finantseerimisasutustel peab olema Rahapesu andmebüroo tegevusluba.

Reklaamiseaduse sätted täiendavad finantsteenuste, mh liisingu reklaami nõudeid. Reklaamis tuleb esitada tüüpilise näite kujul intressimäär (täpsustades, kas see on fikseeritud või fikseerimata), krediidisumma, krediidi kulukuse määr (tuues eraldi välja seda moodustavad tasud), tarbijaga sõlmitava lepingu kestus, lepingueseime hind kohe tasudes ja kohaldataval juhul ettemaksu summa, tarbija poolt makstav kogusumma ja tagasimaksete summa ning arv. Lisaks tuleb selgelt teada anda kõrvallepingu (eelkõige kindlustuslepingu) sõlmimise kohustusest. Reklaamis võib esitada üksnes eelnimetatud infot krediidiandja nime, tegevusloa numbrit ja tegevuskoha kontaktandmeid.

2 Raamatupidamine

2.1 Liisingu liigitamine raamatupidamises

Liisingut raamatupidamise mõistes liigitatakse kasutus- ja kapitalirendiks. Eesti finantsaruandluse standardi (EFS) kontekstis reguleerib jaotust Raamatupidamise Toimkonna Juhend (RTJ) 9, milles toodud põhimõtted on olulises osas kooskõlas rahvusvahelise raamatupidamisstandardiga IAS 17, mille järgi liising kvalifitseerub kapitalirendiks juhul, kui sellega lähevad sisuliselt üle kõik omandiõigusega seonduvad olulised riskid ja hüved. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on liising, mis ei kvalifitseeru kui kapitalirent. Eristamine toimub vastavalt tehingu sisule, mitte selle õigusliku vormile.

2.2 Liisinguandja raamatupidamine

Kasutus-ja kapitalirendi raamatupidamislik käsitlus vastab IAS 17 sätestatud kriteeriumitele.

2.3 Liisinguvõtja raamatupidamine

Kasutus-ja kapitalirendi raamatupidamislik käsitlus vastab IAS 17 sätestatud kriteeriumitele kuid alates 01.01.2017 on RTJ 9 põhimõtete järgi liisinguvõtjal võimalus rakendada uue rahvusvahelise finantsaruandluse standardi IFRS 16 (jõustub 01.01.2019) põhimõtteid, mille järgi kõik rendilepingud loetakse kapitalirendilepinguteks ning kajastatakse bilansis

2.4 Müük ja tagasirent

Kui müügi-tagasirendi tehingus on tagasirent kapitalirendi tingimustel, siis RTJ 9 järgi kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut, mitte kui ostu-müügitehingut, st „müüdüd“ vara jääb müüja bilanssi ning saadud raha („müügihinna“) summas kajastatakse bilansis kapitalirendikohustust. „Müügihinna“ ja rendimaksete miinimumsumma vahet kajastatakse rendiperioodi jooksul intressikuluna analoogiliselt tavaliste kapitalirendilepingutega. IAS 17 kohaselt amortiseeritakse vahe „müüdüd“ vara müügihinna ja bilansilise väärtuse vahel tulusse rendiperioodi jooksul.

Kui müügi-tagasirenditehingus tagasirent on kasutusrendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui ostu-müügi tehingut, kusjuures tekkinud kasum/kahjum kajastatakse kohe, välja arvatud kui:

- Müügihind on madalam kui vara õiglase väärtus ning madal hind kompenseeritakse madalate intressimääradega tulevikus; või
- Müügihind on kõrgem kui vara õiglase väärtus.

2.5 Kasvava või kahaneva kuumaksega liising

Kasutusrendilepingu raames tehtud osamaksed kajastatakse lineaarselt liisinguperioodi tulu või kuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist. Kajastamine toimub ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

2.6 Liisingu tühistamine/annulleerimine

Reeglid liisingu tühistamise/annulleerimise kohta finantsarvestuse standardites puuduvad. Liisingu tühistamine sõltub lepingu tingimustest.

3 Otsene maksustamine

3.1 Maksumäär

Tulumaksumäär on 20% nii residendist juriidilistele ja füüsilistele isikutele kui mitteresidentidele. Ettevõtte tulumaksu määr on 20/80 jaotatud kasumi netosummast, mis võrdub 20%ga väljamakse brutosummast. Alates 2019. aastast võib maksumäär teatud juhtudel olla ka 14/86 väljamakse netosummast. Väljamakse tegemisel füüsilisele isikule peetakse sel juhul täiendavalt kinni tulumaks 7%lise maksumääraga. Maksulepingu rakendamisel võib kinnipeetava tulumaksu määr olla ka madalam.

3.2 Liisinguandja maksustamine

Füüsilised isikud

Kapitalirent

Liisinguandja on kohustatud tasuma tulumaksu nii rendi- kui intressi tulult. Rendimakseid käsitletakse vara võõrandamisest saadud tuluna ning kasu vara võõrandamisest on maksustatav, ja juhul kui tegemist on isiklikus kasutuses olnud vallasvaraga või eluruumiga, mida füüsiline isik kasutas võõrandamise hetkeni oma peamise elukohana.

Kasutusrent

Liisinguandja on kohustatud tasuma tulumaksu rendist saadud tulult.

Juriidilised isikud

Eesti ettevõtete maksusüsteem erineb traditsioonilistest maksusüsteemidest, mis on levinud paljudes riikides. Nimelt on Eestis ettevõtte kasum maksustatav selle väljamaksmisel, mitte teenimisel. Järelikult ei ole rendist saadud kasum maksustatav hetkeni, mil see jaotatakse kasumieraldise või muu maksustatava väljamaksena.

3.3 Liisinguvõtja maksustamine

Juriidilised isikud

Kui liisitud vara kasutatakse juriidilise isiku ettevõtluses, siis kuludega seoses tulumaksukohustust ei teki. Ettevõtlusega mitteseotud kulud maksustatakse sarnaselt kasumieraldistele. Kulu on ettevõtlusega seotud, kui see on tehtud maksustamisele kuuluva ettevõtlustulu saamise eesmärgil või on vajalik või kohane sellise ettevõtluse säilitamiseks või arendamiseks ning kulu seos ettevõtlusega on selgelt põhjendatud. Ettevõtlusega mitteseotud kulu puhul on rakenduvaks maksumääraks on 20/80 väljamakse netosummalt.

Kui liisitud vara kasutatakse viisil, millega seoses saab juriidilise isiku töötaja või temaga võrdsustatud isik (nt abikaasa, laps jne) rahaliselt hinnatavat hüve, on tegemist erisoodustusega ning tehtud kulud kuuluvad maksustamisele erisoodustuse tulu- ja sotsiaalmaksuga. Erand on sõiduauto erasõitudeks kasutamise võimaldamine, mille puhul on erisoodustuse hind määratakse sõiduauto võimsuse järgi (kW kohta).

3.4 Maksuamortisatsioon

Kuna Eesti juriidilised isikud tasuvad tulumaksu üldjuhul kasumi väljamaksmise hetkel, siis ei ole maksuamortisatsioon Eestis rakendatav.

3.5 Investeeringute maksuvabastused

Kehtiva tulumaksusüsteemi põhiprintsiibile täiendavaid maksuvabastusi Eestis ei rakendata.

3.6 Vara omandiõiguse üleminek või liisingulepingu üleandmine

Omandiõiguse üleminek ei too kaasa tulumaksutagajärgi kui vara üleandja ei saa tehingust põhjendamatut kahju.

3.7 Kasu vara võõrandamisest

Füüsiline isik maksab tulumaksu kinnis- või vallasasja võõrandamisest saadud kasult. Kasust võib maha arvata müügiga otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud. Füüsiliste isikute puhul ei toimu vara võõrandamisest saadud kasu maksustamist, kui tegemist on isiklikus tarbimises oleva vallasasja või peamise elukohana kasutatava eluruumi võõrandamisega.

Juriidiliste isikute puhul maksustatakse vara võõrandamisest saadud kasum selle jaotamisel.

3.8 Müük ja tagasirent

Müügi ja tagasirendi kohta puudub Eesti tulumaksuseaduses eraldi regulatsioon. Tagasirenti käsitletakse müügist eraldiseisva tehinguna ja maksustamisel järgitakse üldisi põhimõtteid.

3.9 Kasvava või kahaneva kuumaksega liising

Kasvava või kahaneva kuumaksega liisingul puudub eraldi maksuregulatsioon. Maksukäsitlus järgib reeglina raamatupidamiskäsitlust.

3.10 Liisingu ja laenukapitali maksuaspektid

Eraldi maksutagajärgi sellistel kokkulepetel ei ole, kuid teatud juhtudel (tehingud seotud osapoolte vahel) võib maksustamine toimuda nt siirdehinna regulatsiooni alusel võttes aluseks tehingute turuhinna.

3.11 Lepingu lõpetamine

Ennetähtaegse lõpetamise kohta puudub tulumaksuseaduses eraldi regulatsioon.

3.12 Piiriülene liising

Mitteresidentist liisinguandja / residentist liisinguvõtja maksustamine

Kapitalirendi puhul on mitteresidentist liisinguandja kohustatud tasuma renditulult tulumaksu juhul kui renditakse Eestis asuvat kinnisvara või tegemist on vallasvaraga, mis tuleb registreerida Eesti registris. Viimasel juhul ei maksustata renditulu Eestis, kui tasu saaja on sellise riigi resident, kellega Eesti on sõlminud topeltnmaksustamise vältimise lepingu ning liisinguandja on esitanud liisinguvõtjale residentsustõendi. Eestis asuva kinnisvara renditulu maksustatakse alati Eestis.

Kasutusrendi puhul maksustatakse mitteresidentist liisinguandja teenitud renditulu ja litsentsitasud, mis saadakse Eestis registrisse kantud või kandmisele kuuluvalt esemelt. Residentist liisinguvõtja on teatud juhtudel kohustatud kinni pidama kuni 10% tulumaksu mitteresidentist liisinguandjale tehtud väljamaksetelt, kuna maksustamise mõistes võidakse kasutusrenti käsitleda litsentsitasuna (rojaltina). Kui tegemist on tööstuslike, kaubanduslike või teadusalaste seadmete rendiga, siis maksuleping reeglina piirab kinni peetava maksumäära 5%-ni, muudel juhtudel on määraks reeglina 10%.

Kui liisinguandja on EL või Šveitsi residentist äriühing, ning makstav renditasu vastab turutingimustele, siis niisugused väljamaksed on maksuvabad, juhul kui üks järgmistest tingimustest on täidetud:

- liisinguvõtjale kuulub renditasu maksmise ajal ning on sellele vahetult eelnenud kaheaastase või pikema perioodi jooksul kuulunud vähemalt 25% liisinguandja osa- või aktsiakapitalist;
- liisinguandjale kuulub renditasu maksmise ajal ning on sellele vahetult eelnenud kaheaastase või pikema perioodi jooksul kuulunud vähemalt 25% liisinguvõtja osa- või aktsiakapitalist;
- liisinguvõtja ja liisinguandja aktsia- või osakapitalist kuulub renditasu maksmise ajal ning on sellele vahetult eelnenud kaheaastase või pikema perioodi jooksul kuulunud vähemalt 25% ühele ja samale Euroopa Liidu või Šveitsi Konföderatsiooni residentist äriühingule.

Mitteresidenti poolt Eestis asuva kinnisvara kasutusrendist saadud tulu maksustatakse 20% tulumaksuga määraga. Tulumaksu tasumine võib toimuda Eesti residentist liisinguvõtja poolt väljamakse tegemisel tulumaksu kinnipidamise teel.

Mitteresidentidel ei ole üldjuhul õigust teha Eestis oma tulumaksuga maksustatavast tulust mahaarvamisi. Erandiks on Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residentist füüsilised isikud, kes saavad mahaarvamisi teha proportsionaalselt oma Eestis maksustatava tulu osakaaluga kogu maksustamisperioodi tulust, kui vähemalt 75% nende maksustamisperioodi maksustatavast tulust on saadud Eestist. Kui lepinguriigi residentist füüsilise isiku Eestist saadud tulu osakaal jääb alla 75%, saab ta kasutada Eesti maksuvaba tulu mahaarvamist proportsionaalselt selle osakaaluga tema maksustamisperioodi maksustatavast tulust.

Residentist liisinguandja / mitteresidentist liisinguvõtja maksustamine

Eestis maksustatakse residentist liisinguandja tulud sarnaselt sõltumata sellest, kas liisinguvõtja on resident või mitteresident.

3.13 Kinnipeetavad maksud

Eestis tasumisele kuuluvast tulumaksust on õigus maha arvata välismaal tasutud või kinnipeetud tulumaks, välja arvatud juhul kui tulu on Eesti seaduse kohaselt maksuvaba. Välisriigis enamasti tulumaksu Eestis ei hüvitata.

Maksulepingu olemasolul saavad mitteresidendid Eestis kinnipeetud tulumaksu reeglina oma residentriigis tasutavast ettevõtte tulumaksust maha arvata.

3.14 Maksudest kõrvalehoidumine

Eestis rakendatakse üldist maksukohustusest kõrvalehoidumise meetet e. majandusliku tõlgendamise reeglit. See tähendab, et kui tehingu või toimingu sisust ilmneb, et see on tehtud maksudest kõrvalehoidumise eesmärgil, kohaldatakse maksustamisel sellise tehingu või toimingu tingimusi, mis vastavad tehingu või toimingu tegelikule majanduslikule sisule.

Siirdehinna maksuregulatsioon on sätestatud tulumaksuseaduses. Selle kohaselt, kui residendist juriidilise isiku ja temaga seotud isiku vahel tehtud tehingu hind on erinev nimetatud tehingu turuväärtusest, maksustatakse tulumaksuga summa, mis oleks tuluna saadud, või summa, mis oleks kuluna kandmata jäänud, kui poolte vahel rakendatud hind oleks vastanud tehingu turuväärtusele. Siirdehinna põhimõtteid peavad järgima ka mitteresidendist juriidilise isiku Eestis asuvad püsivad tegevuskohad (nt filiaalid). Eestis kehtib siirdehindade turuväärtuse määramise dokumenteerimise kohustus.

Mitmed liiki väljamakseid madala maksumääraga territooriumil asuvale äriühingule maksustatakse tulumaksuga määras 20/80.

3.15 Maksuhalduri lähenemine

Liisingu maksustamise kohta puudub maksuhalduri-poolne juhend. Maksuhaldurilt on võimalik taotleda siduvat eelotsust, millega antakse siduv hinnang tulevikus sooritatava toimingu maksustamise kohta.

4 Käibemaks

4.1 Üldinfo

Eesti käibemaksuseadus järgib üldjoontes Euroopa Liidu Nõukogu Direktiivi 2006/112/EÜ. Eesti käibemaksuseaduse põhimõtted on kooskõlas Euroopa Liidus kasutatava süsteemiga.

Käibemaksuga maksustatakse käivet, mis tekib kauba võõrandamisest või teenuse osutamisest ettevõtluse käigus, kaasa arvatud kaupade rendist või üürist, tasu eest õiguste üleandmisest ja õiguse kasutamisest loobumist.

Käibemaksukohustuslasest äriühing võib sisendkäibemaksuna maha arvata ostmisel tasutud käibemaksu, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- käibemaksukohustus on müüjal tekkinud,
- ostetud kaupa või teenust kasutatakse maksustatava ettevõtlusega seotud eesmärkidel,
- äriühing on saanud müüjalt arve.

Kolmandatest riikidest kauba importimisel Eestisse tuleb tasuda impordikäibemaks. Impordikäibemaksu võib sisendkäibemaksuna käibedeklaratsioonil maha arvata tollideklaratsiooni alusel maksustamisperioodil, mil toll on kaubad vabastanud.

Sisendkäibemaksu ei saa maha arvata kaupadelt või teenustelt, mida kasutatakse maksuvabade tehingute tarbeks või ettevõtlusega mitteseotud (sh isiklikel) eesmärkidel. Kui maksukohustuslane kasutab kaupa või teenust nii maksustatavate kui ka maksuvabade tehingute tarbeks (maksuvaba käibe või ettevõtlusega mitteseotud eesmärkidel), arvatakse sisendkäibemaks maha osaliselt. Samuti on piiratud sisendkäibemaksu mahaarvamine sõiduautodelt, mida kasutatakse ettevõtluses osaliselt.

4.2 Käibemaksumäärad

Eestis rakendatakse 20% käibemaksumäära enamikele kaupadele ja teenustele. 9% alandatud käibemaksumäära rakendatakse teatud kaupadele ja teenustele (nt ravimid, majutusteenused, perioodika). Samuti on olemas loetelu kaupadest ja teenustest, mille käive maksustatakse 0% käibemaksuga (nt eksporditav ja vabatsooni toimetatav kaup ning rahvusvaheline transporditeenus). Teatud käive nagu postiteenus, tervishoiuteenus, turvakoduteenus, kindlustusteenus, kinnisasja või selle osa rendile andmine ja finantsteenuse on käibemaksuvabad.

Eesti käibemaksuseaduse kohaselt loetakse maksuvabaks finantsteenuseks ka liisingutehingud, laenu ja muud äriühingute finantseerimistehingud. Maksukohustuslane võib finantsteenusele lisada käibemaksu, kui ta on varem sellest maksuhaldurit kirjalikult teavitanud. Sellisel juhul on kohustus maksustada teenuse osutamist esimesest maksustamisperioodist alates vähemalt kahe aasta jooksul. Teise liikmesriigi käibemaksukohustuslasele teenuse osutamisel valiku alusel maksustamise õigust kasutada ei ole võimalik.

Kuigi finantsteenuse osutamist käsitletakse maksuvaba käibena, võib see kvalifitseeruda juhuslikuks maksuvabaks käibeks. Sellisel juhul maksuvabast käibest tulenev sisendkäibemaksu mahaarvamise piirang ei laiene.

4.3 Registreerimine

Kohustuslik registreerimine

Eesti juriidiline isik

Kui Eesti juriidilise isiku, sh välisriigi isiku Eestis asuva püsiva tegevuskoha, tehtavate tehingute maksustatav käive ületab kalendriaasta algusest arvates 40 000 eurot, tekib tal nimetatud suuruses käibe tekkimise päevast kohustus end käibemaksukohustuslasena registreerida.

Välisriigi isik

Kui välisriigi isikul, kellel puudub Eestis püsiv tegevuskoht, tekib Eestis maksustatav käive, mida maksukohustuslase ega piiratud maksukohustuslase poolt kauba soetamisel või teenuse saamisel Eestis ei maksustata, tuleb välisriigi isikul maksustatava käibe tekkimise päevast käibemaksukohustuslasena registreerida. Registreerimiskohustust ei teki, kui kogu maksustatav käive moodustub nullprotsendise käibemaksumääraga maksustatavast käibest, välja arvatud ühendusesisesed tehingud. Käibemaksuseadus sätestab erireeglid registreerimiskohustuse tekkimisel kaugmüügi ja e-teenuste kohta.

Kui teise liikmesriigi isik müüb kauba koos selle toimetamisega Eestisse isikule, kes ei ole käibemaksukohustuslasena registreeritud (st teostab kaugmüüki), tekib tal registreerimiskohustus, kui selline käive ületab kalendriaasta algusest arvates 35 000 eurot.

Registreerimiskohustust ei teki, kui välisriigi isik toimetab kauba Eestist vabatsooni.

Vabatahtlik registreerimine

Nii Eesti kui välisriigi isik võib maksukohustuslasena registreerida ka siis, kui registreerimiskohustust ei ole veel tekkinud, näiteks kui isiku maksustatav käive ei ole kalendriaasta algusest ületanud 40 000 eurot. Registreerimisel tuleb tõendada ettevõtlusega tegelemist või Eestis ettevõtluse alustamist.

4.4 Liisingutehingute käibemaksukäsitlus

Tehingute käibemaksukäsitlus sõltub liisingulepingu tingimustest. Lepingute liigitamine kapitali- ja kasutusrendiks maksustamisel ja raamatupidamises võib erineda.

Kapitalirent

Kapitalirenti maksustatakse kauba võõrandamisena, kus käibemaksu tasumise kohustus tekib vara üleandmisel. Kauba võõrandamine on käibemaksuseaduse kohaselt kauba valduse üleandmine koos kauba juhusliku hävimise riisikoga ja õigusega kasutada kaupa ja sellega seotud majanduslikke hüvesid omanikuna, sõltumata kauba asjaõiguslikust staatusest. Lisaks käsitletakse võõrandamisena tehingut, kus lepingu kohaselt läheb lepingu lõppemisel (s.o. viimase osamakse tasumise järel) vara omandiõigus üle asja lepingulisele kasutajale.

Vara müügi käibe kuulub deklareerimisele perioodil, millal vara ostjale lähetatakse või tehakse kättesaadavaks. Kui enne seda perioodi laekub vara eest ettemaks, makstakse käibemaks laekunud summalt laekumise perioodil. Seejuures arvestatakse, et laekunud summa sisaldab juba käibemaksu.

Kasutusrent

Kasutusrenti maksustatakse teenuse osutamisenä. Käibemaksuga maksustatakse igakuised liisingmaksed. Teenuse osutamisenä käsitletakse ka sellist tehingut, kus kauba kasutajal on õigus lepingu lõppedes kaup jääkväärtusega välja osta.

Käive teenuse osutamisest deklareeritakse perioodil, millal esimesena toimub kas teenuse eest makse laekumine või lõpeb teenuse osutamine. Samale ostjale teenuse regulaarsel osutamisel loetakse teenus osutatuks kalendrikuul, mil lõpeb ajavahemik, mille kohta arve esitatakse või mille kestel tarbitud teenuste eest tasumine on kokku lepitud. Tehingud tuleb käibemaksuarvestuses kajastada hiljemalt 12 kalendrikuu möödumisel.

Liisinguportfellide ja liisingulepingute üleandmine

Liisinguportfellide ja liisingulepingute üleandmine ei ole käibemaksuseaduses eraldi reguleeritud. Kui liisingulepingust tulenevad õigused ja kohustused antakse üle ettevõtte varade koosseisus, siis tehingut käibemaksuga ei maksustata.

Kui liisingulepingu kehtivuse ajal müüb üks liisinguandja liisingueseme koos kehtivast liisingulepingust tulenevate kohustustega uuele liisinguandjale ehk liisingulepingu ajal vahetub üksnes liisinguandja, siis käibemaksuga maksustamisel ei teki sellest tehingust käivet ega käibemaksu korrigeerimise kohustust.

Kui liisingulepingu kehtivuse ajal vahetub liisinguvõtja on võlaõiguslikult tegemist lepingu ülevõtmisega, kuid käibemaksuseaduse kohaselt tuleb seda tehingut maksustada nagu kauba võõrandamist. Liisinguvõtja vahetusel tekib endisel liisinguvõtjal maksustatav käive ning uuel liisinguvõtjal üldises korras sisendkäibemaksu mahaarvamise õigus, kui ta hakkab liisinguset kasutama oma maksustatava käibe tarbeks.

4.5 Siseriiklik liising

Liisinguandja käibemaksukäsitlus

Kapitalirenti käsitletakse liisinguandja poolt kauba võõrandamisena, mis maksustatakse 20% käibemaksuga, kui tegemist on Eestis asuva varaga. Kui liisinguintress on arvel eraldi välja toodud, on see maksuvaba käive. Intressi on võimalik maksustada, kui Maksu- ja Tolliametit on sellest eelnevalt kirjalikult teavitatud.

Kasutusrenti käsitletakse liisinguandja poolt teenuse osutamisenä. Sealjuures koosneb kasutusrent käibemaksu mõistes kahest eri teenusest: vara rent (rendimaksud) ja finantsteenuse (intress). Rendimaksud maksustatakse 20% käibemaksuga. Tehingult tasutavat intressi käsitletakse maksuvaba finantstehinguna, v.a. juhul kui liisinguandja rakendab valikulist maksustamisõigust ja teavitab sellest eelnevalt maksuhaldurit. Praktikas kohtab ka lähenemist, kus kasutusrenti intressi arvel ei eristata ja käive moodustub üksnes teenusest.

Liisingule antud eseme remontimiseks ja hooldamiseks saadud kaupadelt või teenustelt tasutud või tasumisele kuuluv käibemaks on liisinguandjal õigus sisendkäibemaksuna maha arvata vaid järgmistel juhtudel:

- liisingulepingu objektiks oleva vara remontimise ja hooldamise kohustus on liisinguandjal ning liisingutehing on maksustatud nii kauba kui ka finantsteenuse osas või
- liisinguandja osutab remondi- ja hooldusteenust

Kui liisinguandja kannab teatud kulusid (nt halduskulud), mis on seotud nii maksustatavate tehingutega kui maksuvaba finantsteenusega, siis arvatakse sisendkäibemaks arvestatud käibemaksust maha osaliselt. Mahaarvamisele kuuluv sisendkäibemaksu osa arvutatakse maksustatava käibe ja kogu käibe suhte põhjal. Kui maksuvaba käive moodustab vähem kui ühe protsendi kogu käibest või kui maksuvaba käive on juhulik, siis piiranguid sisendkäibemaksu mahaarvamise osas ei ole.

Liisinguvõtja käibemaksukäsitlus

Liisinguvõtjad, kes on maksukohustuslased ja kasutavad liisitatavat vara oma maksustatavas ettevõtluses, näitavad maksuperioodil ostetud teenuse või kauba sisendkäibemaksu käibedeklaratsioonis (vorm KMD).

Sisendkäibemaksu mahaarvamise õigus tekib ostjal üldjuhul samal perioodil, kui müüjal tekib käibemaksu tasumise kohustus. Kapitalirendi puhul, kus müüjal on kohustus tasuda käibemaks vara väärtuselt kauba üleandmisel, saab liisinguvõtja sisendkäibemaksu samal perioodil ka maha arvata.

Sisendkäibemaks arvatakse maha arve alusel. See tähendab, et liisinguvõtjal peab nõuetekohane arve olema käibedeklaratsiooni esitamise ajal.

Sõiduauto liisimisel kapitalirendi või kasutusrendi korras on sisendkäibemaks õigus maha arvata 50% ulatuses, kui tõendatud ei ole, et sõiduauto kasutatakse eranditult vaid ettevõtluse tarbeks. Eriregulatsioon kehtib sõiduautodele, mille kasutus ettevõtluses ja mitteettevõtluses periooditi erineb.

4.6 Piiriülene liising

Liising Eestist välisriiki

Kui kapitalirendi leping on sõlmitud Eesti liisinguandja ja teise liikmesriigi käibemaksukohustuslasest liisinguvõtja vahel, siis maksustatakse seda 0% käibemaksuga kui ühendusesisest kauba käivet. Tehingu kauba ühendusesisese käibena käsitus eeldab, et koos võõrandamisega toimub kauba toimetamine Eestist teise liikmesriiki. Kui liisinguvõtjal ei ole teises riigis käibemaksukohustuslasena registreerimise numbrit võib teatud olukordades teises riigis registreerimise kohustus tekkida liisinguandjal. Kapitalirent maksustatakse Eestis 20% käibemaksuga, kui liisinguvõtja on välisriigi isik, kuid tehinguga ei kaasne vara teise liikmesriiki toimetamist.

Erand on kapitalirendi korras uue transpordivahendi võõrandamine ja toimetamine teise liikmesriiki, sest sellised tehingud on Eestis nullmääraga maksustatavad, kuna maksukohustus tekib teises riigis ja seda sõltumata saajast.

Kasutusrendi puhul rakendub EL Direktiivi 2006/112/EÜ artikkel 44, mis tähendab seda, et käibemaksukohustuslasest liisinguvõtja arvestab saadud teenuselt oma riigis käibemaksu pöördmaksustamise korras. Kui renditeenust osutatakse isikule, kes ei ole teises liikmesriigis käibemaksukohustuslasena registreeritud, siis kuulub tehing maksustamisele 20% käibemaksumääraga Eestis.

Erandid kehtivad transpordivahendite liisingu puhul. Transpordivahendi üürile, rendile või kasutusvaldusse andmine pikemaks perioodiks kui 30 päeva maksustatakse teenuse saaja asu- või elukohast lähtuvalt, kui teenus osutatakse käibemaksukohustuslasena registreerimata isikule või ettevõtlusega mittetegelevale isikule väljaspool Euroopa Liitu. Kui sellise isiku asu- või elukoht on Eestis, maksustatakse teenus Eestis. Kui saaja asu- või elukoht on välisriigis, siis teenus Eestis maksustamisele ei kuulu.

Huvi- ja lõbusõidulaevade üürile, rendile ja kasutusvaldusse andmine pikemaks perioodiks kui 90 päeva maksustatakse Eestis, kui teenuse osutaja asukoht või püsiv tegevuskoht on Eestis ja teenus osutatakse isikule, kes ei oma üheski liikmesriigis käibemaksukohustuslasena registreerimise numbrit või ei ole ettevõtlusega mittetegelev isik väljaspool Euroopa Liitu.

Kui kapitali- või kasutusrendi leping on sõlmitud Eesti liisinguandja ning ühendusevälise riigi liisinguvõtja vahel, siis kuuluvad tehingud maksustamisele 0% käibemaksumääraga sõltumata liisinguvõtja käibemaksukohustuslasest registreerimise staatusest (v.a. eelpool välja toodud erandid transpordivahendite ja laevade üürile, rendile või kasutusvaldusse andmisel).

Kaupade toimetamine

Kui vara toimetatakse Eestist teise liikmesriiki kapitalirendi lepingu alusel, siis loetakse seda ühendusesiseseks käibeks. Kui kaubad toimetatakse teise liikmesriiki ajutiselt (kasutusrendi lepingu alusel), siis maksustatakse see teenuse osutamisenä ja vara teise liikmesriiki toimetamist ei loeta kauba ühendusesiseseks käibeks. Selliste teiste riiki toimetatud varade üle tuleb pidada eraldi arvestust. Vara toimetamist Eestist väljaspool ühenduse tolliterritooriumi asuvasse sihtkohta kapitalirendilepingu alusel loetakse ekspordiks. Vara toimetamine ühendusest välja kasutusrendi lepingu alusel loetakse ajutiseks ekspordiks, millele järgneb tavaliselt reimport.

Liising Eestisse

Liisinguandja

Nii kapitali- kui ka kasutusrendi puhul ei ole välisriigi isikust liisinguandja kohustatud registreerima Eestis käibemaksukohustuslasena, kui tehing pöördmaksustatakse Eesti käibemaksukohustuslasest liisinguvõtja poolt.

Kui tegemist on kasutusrendi lepinguga, mis on sõlmitud välisriigi isikust liisinguandja ja Eesti liisinguvõtja vahel, kes ei ole käibemaksukohustuslasena registreeritud, siis toimub maksustamine üldjuhul välisriigis kehtiva regulatsiooni järgi. Kohustus käibemaksukohustuslasena Eestis registreerida võib liisinguvõtjal tekkida juhul, kui tehingut ei maksustata väljaspool Eestit.

Kui välisriigi isikust liisinguvõtja rendib liisitud vallasasja kasutusrendi lepingu alusel edasi Eesti käibemaksukohustuslasest liisinguvõtjale, siis käibe tekkimise koht on Eesti ning Eesti isikust liisinguvõtja rakendab pöördmaksustamist.

Kaupade toimetamine

Kapitalirendi puhul on kauba toimetamine teisest liikmesriigist Eestisse kauba ühendusesisene soetus Eestis käibemaksukohustuslasena registreeritud liisinguvõtja jaoks. Seoses varade toimetamisega Eestisse kapitalirendile andmiseks võib olukordades, kus liisinguvõtja ei ole käibemaksukohustuslasena registreeritud, välisriigi isikust liisinguandjal tekkida kohustus registreerida Eestis käibemaksukohustuslasena.

Liisinguvõtja

Kaupade teisest liikmesriigist Eestisse toimetamist kapitalirendilepingu alusel loetakse ühendusesiseseks soetamiseks, millelt tasutakse käibemaks pöördmaksustamise korras liisinguvõtja poolt. Maksustamisele ei kuulu finantsteenused (intress, tehingutasud), kui need on kajastatud maksuvaba käibena.

Kauba importimisel väljaspoolt Euroopa Liitu peab kauba Eestisse importija tasuma impordikäibemaksu ja vajadusel tollimaksud.

Kasutusrendil ühendusevälisest riigist rakendatakse ajutise importimise protseduuri, mis tähendab seda, et kaup hiljem re-eksportitakse. Ajutise impordi tolliprotseduuri võib rakendada täieliku või osalise imporditollimaksudest vabastamisega. Kaubalt, mis on imporditud ajutise impordi protseduuri alusel osalise imporditollimaksudest vabastamisega, tuleb tasuda imporditollimaksu summas, mis moodustab iga kuu osas 3% tollimaksusummast, mis oleks tulnud tasuda nimetatud kaupadelt, kui need oleks lubatud vabasse ringlusse. Renditavat kaupa võib ajutiselt Eestisse importida maksimaalselt 24 kuuks (pikendamine on võimalik erandkorras).

Vabasse ringlusse importimise puhul vastutab kauba importija tollimaksu ja impordikäibemaksu tasumise eest.

Käibemaksu tagastamine

Kui kauba või teenuse saaja on käibemaksukohustuslane, siis on tal õigus sisendkäibemaks Eestis käibedeklaratsioonil maha arvata. Käibemaksukohustuslasena registreerimata isikul on Eestis tasutud käibemaksu tagastamist võimalik taotleda teisest liikmesriigist kooskõlas direktiiviga 2008/9/EÜ ja väljast poolt Euroopa Liitu kooskõlas Euroopa Ühenduse direktiiviga 86/560/EMÜ (nimetatakse ka 13. direktiiviks).

4.7 Liisingu lõppemine

Liisingulepingu lõppemine

Kapitalirendi lepingu tähtaja saabumine ei mõjuta maksuarvestust. Nii kapitali- kui kasutusrendi lepingu katkestamisel, kui sellele järgneb liisitud asja müük, käsitletakse seda eraldiseisva kauba müügi käibena. Käibemaksuga maksustatakse kaup müügihinnas. Kui vara kohta sõlmitakse uus liisinguleping sõltub maksustamine sellest, kas tegemist on kapitali või kasutusrendiga.

Viivised

Viiviseid käibemaksuga ei maksustata.

Liisingumaksete tagastamine

Liisingulepingu muutmisest tulenevad muudatused kajastatakse maksuarvestuses kreditarve alusel. Pooled saavad liisingumaksete tagastamisel teha maksuarvestuses korrigeerimise, kui liisinguandja väljastab tagastatava summa kohta nõuetekohase kreditarve. Liisinguandja vähendab kreditarve väljastamise kuus tasumisele kuuluvat käibemaksusummat ja liisinguvõtja vähendab samas perioodis oma käibedeklaratsioonis sisendkäibemaksu summat. Kreditarvel peab olema viide algsele arvele.

Kapitalirendilepingu katkestamisel, kui maksukohustuslasena registreerimata isikust liisinguvõtja tagastab liisitud vara on liisinguandjal õigus vähendada enda tasumisele kuuluvat käibemaksusummat, kui ta tagastab selle käibemaksusumma ostjale.

Vara valduse taastamine ja sellele järgnev võõrandamine

Kui liisinguleping katkeb ja liisinguandja võõrandab vara on see võõrandamine maksustatav eraldi tehinguna. Kuna kasutusrendi puhul ei lähe vara omandiõigus üle liisinguvõtjale, siis lepingu tähtaja saabumine ei mõjuta liisinguandja varasemat käibemaksuarvestust ja järgnev tehing maksustatakse eraldi tehinguna.

4.8 Teised käibemaksuprotseduurid

Lootusetu nõude maksuvabastus (bad debt relief)

Eestis seadus ei luba korrigeerida tasumisele kuuluvat käibemaksusummat, kui kreditarve on esitatud kauba või teenuse eest osalise või täieliku tasumata jätmise tõttu.

5 Riigilõiv

Eestis ei ole muid käibe- või ettevõtlusmaksu. Olenevalt kapitalirendi esemest (kinnisvara, laeva ja muud registrisse kantavad vallasasjad), võib kapitalirendi lõppedes omandi ümberregistreerimisega kaasneda riigilõivukohustus. Riigilõivumääraks on riigilõivuseaduse kohaselt kas kindlaks määratud summa või protsent tehingu väärtusest.

6 Muud maksud

6.1 Valuutakasutuse reeglid

Eestis ei ole valuutakasutus täiendavalt reguleeritud.

6.2 Tollimaks

Reeglid, mis reguleerivad tollivaldkonda on sätestatud tolliseaduses ja Ühenduse tolliseadustikus. Tolliseadustik kohaldub ühenduse ja kolmandate riikide vahelisele kaubandusele. Impordi-ja eksporditollimaksud, mida reguleerib ühenduse seadusandlus, on sätestatud EÜ Nõukogu määruses 2658/87/EMÜ tariifi-ja statistikanomenklatuuri ning ühise tollitariifistiku kohta. Tollimaksuvabastused impordil on sätestatud EÜ Nõukogu määrusega nr 1186/2009, mis on ühenduse tollimaksuvabastuse süsteemi aluseks.

EL-i tollimaksumäärasid kajastatakse EL-i integreeritud tollitariifistikus, ehk TARIC-us.

Impordi tollimaksu kohaldatakse kaupadele, mis imporditakse vabasse ringlusse lubamiseks Eestis või millele rakendatakse ajutise impordi tolliprotseduuri. Tollimaksu arvutamisel võetakse arvesse järgmist:

- tollitariif
- kauba päritolu
- kaupade tolliväärtus.

Vastavalt EL tolliseadistikule, loetakse ühendusevälised kaubad, mis on suunatud vabatsooni, väljaspool ühenduse territooriumit olevaks kaubaks imporditollimaksu ja kaubanduspoliitiliste meetmete mõttes. See rakendub juhul, kui kaup ei ole lubatud vabasse ringlusse või suunatud mõnele muule tolliprotseduurile.

6.3 Müügitaks, võõrandamismaksud ja teised kapitalimaksud

Eestis ei kehti müügitaks, võõrandamismaksud ega kapitalimaksud.

6.4 Investeerimistoetused, -subsiidiumid ja -maksusoodustused

Eestis ei ole investeerimistoetusi, -subsiidiume ja -maksusoodustusi.

	KASUTUSRENT	KAPITALIRENT
Käibemaks		
maksu objekt	teenuse osutamine	kauba võõrandamine
maksu tasumise aeg	maksustamisperiood, mil lõpeb ajavahemik, mille kohta arve esitatakse või on kokku lepitud tasumine	kauba üleandmine või raha laekumine, olenevalt kumb toimub enne
liisinguintressi maksustamine	üldjuhul on intress maksuvaba käive, mida on võimalik valiku alusel maksustada; kui intressi ei eristata maksustatakse teenuse hinna koosseisus	üldjuhul on intress maksuvaba käive, mida on võimalik valiku alusel maksustada; kui intressi ei eristata maksustatakse kauba hinna koosseisus
käibemaksumäär	üldjuhul 20%. Kinnisasjade rent on maksuvaba käive, mida on võimalik valiku alusel maksustada (va eluruum)	üldjuhul 20%. Kinnisasja võõrandamine on maksuvaba käive, va uusehitised, krundid ning olulisel määral renoveeritud ehitised. Maksuvabade kinnisasjadega seotud käivet on võimalik valiku alusel maksustada,
erisused tehingutes mitteresidentidega	vallasasja rendile andmine üldjuhul maksustatakse nullmääraga, erireeglid kehtivad transpordivahendite puhul	kui vara toimetakse Eestist välja loetakse tehing nullmääraga ekspordiks või kauba ühendusesiseseks käibeks, sh uue transpordivahendi võõrandamine
Tulumaks		
väljamaksed residentist füüsilisele isikule	renditulult ning litsentsitasult kuulub kinnipidamisele tulumaks määras 20%, v.a kui väljamakse tehakse füüsilisest isikust ettevõtjale	füüsiline isik maksab tulumaksu vara võõrandamisest saadud kasult (müügihinna ja soetusmaksumuse vahe)
väljamaksed mitteresidentist füüsilisele isikule	<i>renditulult</i> (nt kinnisvara puhul) kuulub kinnipidamisele tulumaks määras 20%, maksulepingu alusel võib olla võimalik maksumäära vähendada. <i>Litsentsitasult</i> peetakse kinni tulumaks määras 10%, maksulepingu olemasolul võimalik vähendada kinnipeetavat maksumäära.	kasu vara võõrandamisest võib kuuluda Eestis maksustamisele, nt Eestis asuva kinnisasja võõrandamisest saadud tulu
väljamaksed mitteresidentist juriidilisele isikule	<i>renditulult</i> (nt kinnisvara puhul) kuulub kinnipidamisele tulumaks määras 20%, maksulepingu alusel võib olla võimalik maksumäära vähendada. <i>Litsentsitasult</i> peetakse kinni tulumaks määras 10%, maksulepingu olemasolul võib olla võimalik kinnipeetavat maksumäära vähendada. Samuti võib maksukohustus tekkida siirdehinna regulatsiooni alusel, kui tehingu hind ei vasta turutingimustele. Maksuvabastus on kehtestatud seotud osapoolega tehtud tehingutele kui on täidetud TuMS sätestatud tingimused.	kasu vara võõrandamisest võib kuuluda Eestis maksustamisele, nt Eestis asuva kinnisasja võõrandamisest saadud tulu. Samuti võib maksukohustus tekkida siirdehinna regulatsiooni alusel, kui tehingu hind ei vasta turutingimustele.

mitteresidendile makstavad intressid	maksustatakse üksnes juhul, kui seotud osapoolle makstav intress erineb oluliselt turutingimustel sarnaselt võlakohustuselt makstavat intressi summat	maksustatakse üksnes juhul, kui seotud osapoolle makstav intress erineb oluliselt turutingimustel sarnaselt võlakohustuselt makstavat intressi summat
--------------------------------------	---	---

KPMG kontakt

Joel Zernask

Maksu- ja õigusnõustamise valdkonna juht

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Tel +372 6 268 700

Fax +372 6 268 777

jzernask@kpmg.com

www.kpmg.ee