



1 Õiguslik käsitlus

1.1 Seaduslik alus

Eesti seadusandluses reguleerib liisingulepinguid võlaõigusseadus, mis jõustus juulis 2002. Võlaõigusseaduse 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 võib liisingulepingule kohalduda ka võlaõigusseaduses sätestatud tarbijakrediidi regulatsioon.

Lähtudes võlaõigusseaduse dispositiivsuse põhimõttest võivad pooled lepingut sõlmides seaduses sätestatust ka mõnevõrra kõrvale kalduda.

Liisingulepingute liigid

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

1.2 Liisinguettevõtted

Eesti seadusandluses ei ole liisinguettevõtetele kehtestatud nõudeid juriidilise vormi osas, välja arvatud juhul, kui liisinguettevõtte vastab ka krediitiasutuse tingimustele. Liisingut pakkuvad ettevõtted asutatakse tavapäraselt osaihingute või aktsiaseltsidena.

1.3 Regulatsioon seadustes

Eestis puudub eraldi seadusandlus liisinguettevõtete kohta. Õiguslik regulatsioon puudutab vaid neid liisinguettevõtteid, mis kuuluvad krediitiasutuse kontserni.

Hiljuti jõustusid reklaamiseaduse sätted, mis täiendavad finantsteenuste, mh liisingu reklaami nõudeid. Reklaamis tuleb esitada tüüpilise näite kujul selgel, kokkuvõtlikul ja selgelt eristuvail viisil intressimäära (täpsustades, kas see on fikseeritud või fikseerimata), krediidisummat, krediidi kulukuse määra (tuues eraldi välja seda moodustavad tasud), tarbijaga sõlmitava lepingu kestus; lepingueseime hinda kohe tasudes ja ettemaksu summat, tarbija poolt makstavat kogusummat ja tagasimaksete summat. Samuti tuleb selgelt teada anda kõrvallepingu (eelkõige kindlustuslepingu) sõlmimise kohustusest.

2 Raamatupidamine

2.1 Liisingu liigitamine raamatupidamises

Liisingut raamatupidamise mõistes liigitatakse kasutus- ja kapitalirendiks. Eesti Hea Raamatupidamistava kontekstis reguleerib jaotust Raamatupidamise Toimkonna Juhend (RTJ) 9, milles toodud põhimõtted on olulises osas kooskõlas rahvusvahelise raamatupidamisstandarditega (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, välja arvatud müügi-tagasirenditehingud kapitalirendi tingimustel müüja-tagasirentija seisukohalt. IAS 17 kohaselt amortiseeritakse vahe „müüdud” vara müügihinna ja bilansilise väärtuse vahel tulusse rendiperioodi jooksul; RTJ 9 kohaselt kajastatakse tehingut kui vara tagatisel võetud laenu ning tulu (ja samuti suuremat amortisatsioonikulu) ei kajastata.

2.4 Müük ja tagasirent

Kui müügi-tagasirendi tehingus tagasirent on kapitalirendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut, mitte kui ostu-müügitehingut, st „müüdud” vara jääb müüja bilanssi ning saadud raha („müügihinna”) summas kajastatakse bilansis kapitalirendikohustust. „Müügihinna” ja rendimaksete miinimumsumma vahet kajastatakse rendiperioodi jooksul intressikuluna analoogiliselt tavaliste kapitalirendilepingutega.

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 õiglane väärtus ning madal hind kompenseeritakse madalate intressimääradega tulevikus; või
- Müügihind on kõrgem kui vara õiglane 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/annullerimine

Reeglid liisingu tühistamise/annullerimise 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% väljamakse brutosummast.

3.2 Liisinguandja maksustamine

Füüsilised isikud

Kapitalirent

Liisinguandja on kohustatud tasuma tulumaksu rendiintressi tulult. Ka rendimakseid käsitletakse vara võõrandamisest saadud tuluna ning kasu vara võõrandamisest on maksustatav, va juhul kui tegemist

on isiklikus kasutuses olnud vallasvaraga või eluruumiga, mida füüsiline isik kasutas võõrandamise hetkeni oma peamise elukohana.

Juhul kui liisinguvõtjaks on juriidiline isik, toimub maksustamine väljamaksetelt 20% tulumaksu kinnipidamise kaudu. Kinnipidamisel võib igakuiselt arvestada 154 euro suuruse tulumaksuvaba miinimumiga, kui liisinguandja on selleks avalduse esitanud.

Kasutusrent

Liisinguandja on kohustatud tasuma tulumaksu rendist saadud tulult.

Juhul kui liisinguvõtjaks on juriidiline isik, toimub maksustamine väljamaksetelt 20% tulumaksu kinnipidamise kaudu. Kinnipidamisel võib igakuiselt arvestada 154 euro suuruse tulumaksuvaba miinimumiga, kui rendileandja on selleks avalduse esitanud.

Juriidilised isikud

Eesti ettevõtte 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 kasumieraldisena.

3.3 Liisinguvõtja maksustamine

Füüsilised isikud

Kasutus-ja kapitalirendi korral saab residendist füüsiline isik oma maksustatavast tulust maha arvata endale eluasemeks elamu, korteri või elamu ehitamise eesmärgil maatüki soetamiseks võetud laenu või liisingu intressi. Seda juhul, kui intress on tasutud lepinguriigi residendist krediitiasutusele või sellise äriühinguga samasse kontserni kuuluvale finantseerimisasutusele, samuti mitteresidendist krediitiasutuse lepinguriigis registreeritud filiaalile. Soetamiseks loetakse ka ehitise püstitamist, laiendamist ja rekonstrueerimist, samuti ehitise tehnosüsteemide asendamist ja muutmist ning ehitise tehnoloogilist ümberseadistamist. Maha saab arvata ainult ühe eluaseme soetamiseks võetud laenu või liisingu intressid.

Muu Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residendist füüsiline isik nimetatud mahaarvamisi teha proportsionaalselt oma Eestis maksustatava tulu osakaaluga kogu maksustamisperioodi tulust, kui ta sai maksustamisperioodil vähemalt 75% oma maksustatavast tulust Eestis. Mahaarvamisi on võimalik teha ka juhul, kui isiku Eestist saadud tulu osakaal jääb alla 75%, kuid sel juhul tuleb maksumaksjal tõendada, et ta ei saa teha residendile ettenähtud mahaarvamisi üheski teises riigis.

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. Erandiks on sõidua autod, mille puhul on seadusega kehtestatud erisoodustuse hinna ülempiir.

3.4 Maksuamortisatsioon

Kuna Eesti juriidilised isikud tasuvad tulumaksu 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

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 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.

3.11 Lepingu lõpetamine

Ennetähtaegse lõpetamise kohta puudub tulumaksuseaduses eraldi regulatsioon.

3.12 Piiriülene liising

Mitteresidendist liisinguandja / residendist liisinguvõtja maksustamine

Kapitalirendi puhul on mitteresidendist 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 on residendist liisinguvõtja teatud juhtudel kohustatud kinni pidama 10% tulumaksu mitteresidendist liisinguandjale tehtud väljamaksetelt, kuna maksustamise mõistes käsitletakse kasutusrenti 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 residendist 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.

Tulumaksuga maksustatakse mitteresidendi poolt saadud renditulu, kui tegemist on Eestis asuva kinnisvara kasutusrendiga. Nimetatud juhul maksustatakse renditasud mitteresidendi tasandil tulumaksuga määras 20%.

Mitteresidentidel ei ole üldjuhul õigust teha 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. Mahaarvamisi on võimalik teha ka juhul, kui isiku Eestist saadud tulu osakaal jääb alla 75%, kuid sel juhul tuleb maksumaksjal tõendada, et ta ei saa teha residentile ettenähtud mahaarvamisi üheski teises riigis.

Residentist liisinguandja / mitteresidentist liisinguvõtja maksustamine

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

3.13 Kinnipeetavad maksud

Eestis tasumisele kuuluvast tulumaksust arvatakse maha nimetatud tuludelt välismaal tasutud või kinnipeetud tulumaks, välja arvatud juhul kui tulu on Eesti seaduse kohaselt maksuvaba. Välisriigis enamakstud tulumaksu Eestis ei hüvitata. Maksulepingu olemasolul saavad mitteresidendid Eestis kinnipeetud tulumaksu reeglina oma residentriigis tasutavast ettevõtte tulumaksust maha arvata.

3.14 Maksudest kõrvalehoidumine

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 osas sätestab tulumaksuseadus, et kui residentist juriidilise isiku ja temaga seotud isiku vahel tehtud tehingu hind on erinev nimetatud tehingu turuväärtusest, maksustatakse tulumaksuga summa, mille maksumaksja oleks tuluna saanud, või summa, mille maksumaksja oleks kuluna kandmata jätnud, kui siirdehind oleks vastanud tehingu turuväärtusele. Siirdehinna põhimõtteid peavad järgima ka mitteresidentist juriidilise isiku Eestis asuvad püsivad tegevuskohad (nt filiaalid). Alates 2007. aastast kehtestati siirdehindade turuväärtuse määramise dokumenteerimise kohustus.

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

3.15 Maksuhalduri lähenemine

Liisingu maksustamise kohta puudub hetkel maksuhalduri-poolne juhend. Alates 2008. aastast on võimalik maksuhaldurilt 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.

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 vabastooni 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 maksuhaldurilt kirjalikult teavitanud. Sellisel juhul maksustatakse käivet esimesest maksustamisperioodist alates vähemalt kahe aasta jooksul. Teise liikmesriigi käibemaksukohustuslasel 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.

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 16 000 eurot, tekib tal nimetatud suuruses käibe tekkimise päevast kohustus end käibemaksu kohustuslasena 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 käibe moodustub nullprotsendise käibemaksuga 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 teise välisriigi isik toimetab kauba Eestis vabatsooni või vabalattu.

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 16 000 eurot. Registreerimisel tuleb tõendada ettevõtlusega tegelemist ja Eestis ettevõtluse alustamist.

4.2 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 käive 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 teenuse osutamine. Samale ostjale teenuse regulaarsel osutamisel loetakse teenus osutatuks maksustamisperioodil, mil lõpeb ajavahemik, mille kohta arve esitatakse või mille kestel teenuste eest tasumine on kokku lepitud, kuid mitte hiljem kui 12 kalendrikuu möödumisel.

Liisinguportfellide ja liisingulepingute üleandmine

Liisinguportfellide ja liisingulepingute üleandmine ei ole käibemaksuseaduses eraldi reguleeritud. Nende tehingute käibemaksuga maksustamine sõltub konkreetsetest asjaoludest.

4.3 Siseriiklik liising

Liisinguandja käibemaksukäsitlus

Kapitalirenti käsitletakse liisinguandja poolt kauba võõrandamisena, mis maksustatakse Eestis 20% käibemaksuga. 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 (rendimaksed) ja finantsteenuse (intress). Rendimaksed 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 ei eristata ja käive moodustub üksnes teenusest.

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

- 1) liisingulepingu objektiks oleva vara remontimise ja hooldamise kohustus on liisinguandjal ning liisingutehing on maksustatud nii kauba kui ka finantsteenuse osas või
- 2) 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. Kapitalirenti 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 kapitalirenti või kasutusrenti korras on sisendkäibemaks õigus maha arvata 50% ulatuses, kui tõendatud ei ole, et sõiduautot kasutatakse eranditult vaid ettevõtluse tarbeks.

4.4 Piiriülene liising

Liising Eestist välisriiki

Kui kapitalirenti leping on sõlmitud Eesti liisinguandja ja teise liikmesriigi käibemaksukohustuslasest liisinguvõtja vahel, siis maksustatakse seda 0% käibemaksuga kui ühendusesisest kauba käivet. Kasutusrenti puhul kuulub käive EL Direktiivi 2006/112/EÜ artikli 44 alla, mis tähendab seda, et käibemaksukohustuslasest liisinguvõtja arvestab teenuselt oma riigis käibemaksu pöördmaksustamise korras. Kui renditeenust osutatakse isikule, kes ei ole teises liikmesriigis käibemaksukohustuslasena registreeritud, siis kuuluvad mõlemad ülalnimetatud tehingud 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.

Teiseks erandiks 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.

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 käibemaksukohustuslasena registreerimise staatusest. Erandina kuulub 20% käibemaksuga maksustamisele transpordivahendi kasutusrent, kus teenuse saajaks on ettevõtlusega mittetegelev ühendusevälise riigi isik.

Kapitalirent maksustatakse Eestis 20% käibemaksuga, kui liisinguvõtja on välisriigi isik, kuid tehinguga ei kaasne vara teise liikmesriiki toimetamist.

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 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 maksukohustuslasest 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 näitab teises liikmesriigis asuv liisinguandja ühendusesisest käivet juhul, kui liisinguvõtja on registreeritud käibemaksukohustuslasena Eestis. Vastasel juhul rakenduvad kaupade toimetamisele liisinguandja asukohariigi seadused.

Liisinguvõtja

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

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

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 maha arvata. Teisest liikmesriigist on võimalik taotleda käibemaksu tagastamist kooskõlas direktiiviga 2008/9/EÜ ja väljast poolt Euroopa Liitu kooskõlas Euroopa Ühenduse direktiiviga 86/560/EMÜ (nimetatakse ka 13. direktiiviks).

4.5 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.

4.6 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 ettevõtlusmaks. 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 (umbes 0,2 kuni 0,4%).

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.

Ajutise impordi tolliprotseduur võib olla täieliku või osalise tollimaksu vabastusega. Ajutise impordi protseduuri võib kaubale kohaldada maksimaalselt 24 kuud (pikendamine on võimalik erandkorras). Osalise imporditollimaksudest vabastamisega kaubalt arvestatakse iga kuu osas imporditollimaksu 3% kogu imporditollimaksu summast ning see tuleb tasuda vastava impordideklaratsiooni aktsepteerimise hetkel.

Vastavalt EL tolliseadustikule, loetakse ühendusevälised kaubad, mis on suunatud vabalattu või 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 Müügitollimaks, võõrandamismaksud ja teised kapitalimaksud

Eestis ei kehti müügitollimaks, võõrandamismaksud ega kapitalimaksud.

6.4 Investeeringutoetused, -subsiidiumid ja -maksusoodustused

Eestis ei ole investeeringutoetusi, -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	kui intress on arvel eristatud maksuvaba käive, mida on võimalik valiku alusel maksustada; kui intressi ei eristata maksustatakse teenuse hinna koosseisus	kui intress on arvel eristatud 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 renoveeritud ehitised. Maksuvabade kinnisasjadega seotud käivet on võimalik valiku alusel maksustada, v.a. eluruumide osas
erisused tehingutes mitteresidentidega	vallasasja rendile andmine üldjuhul maksustatakse nullmääraga	kui vara toimetakse Eestist välja loetakse tehing nullmääraga ekspordiks või kauba ühendusesiseseks käibeks, sh uue transpordivahendi võõrandamine
Tulumaks		
väljamaksed residendist 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), v.a juhul kui tegemist oli füüsilise isiku elukoha või isiklikus kasutuses olnud vallasasjaga
väljamaksed mitteresidendist füüsilisele isikule	<i>renditulult</i> (nt kinnisvara puhul) kuulub kinnipidamisele tulumaks määras 20%, maksulepingu alusel võib olla võimalik maksumäära vähendada. <i>Litsentsitasult</i> kuulub kinnipidamisele tulumaks määras 10%, maksulepingu olemasolul võimalik vähendada kinnipeetavat maksumäära.	kindlat liiki kasu vara võõrandamisest kuulub Eestis maksustamisele, nt Eestis asuva kinnisasja võõrandamisest saadud tulu
väljamaksed mitteresidendist juriidilisele isikule	<i>renditulult</i> (nt kinnisvara puhul) kuulub kinnipidamisele tulumaks määras 20%, maksulepingu alusel võib olla võimalik maksumäära vähendada. <i>Litsentsitasult</i> kuulub kinnipidamisele 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.	kindlat liiki kasu vara võõrandamisest kuulub 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	kuna tavapäraselt on kasutusrendi intressid arvatud rendimakse hulka, siis neid eraldi ei maksustata	maksustatakse üksnes juhul, kui seotud osapoolle makstav intress erineb oluliselt turutingimustel sarnaselt võlakohustuselt makstavat intressi summat
Litsents	eraldi liisingulitsents ei ole nõutav	eraldi liisingulitsents ei ole nõutav

KPMG Kontakt

Joel Zernask

Maksu- ja õigusnõustamise valdkonna juht

KPMG Baltics OÜ Narva mnt 5

Tallinn 10117

Tel +372 6 268 791

Fax +372 6 268 777

jzernask@kpmg.com

www.kpmg.ee