



Liisingu maksustamine Eestis

© 2025 KPMG Baltics OÜ, an Estonian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

1 Õiguslik käsitus

1.1 Seaduslik alus

Eesti seadusandluses reguleerib liisingulepinguid võlaõigusseadus (VÕS), 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. Kuna liisinguleping on eritüübiline krediidileping, siis kohaldatakse liisingulepingule täiendavalt ka laenu- ning krediidilepingu sätteid (VÕS § 397-400).

Lisaks kohalduvad liisingulepingule ka võlaõigusseaduses ja krediidiandjate ja -vahendajate seaduses sätestatud tarbijakrediidi regulatsioon, kui liisinguvõtja 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 tühi.

1.2 Liisingulepingute liigid

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

1.3 Liisinguandjate juriidiline vorm ja tegevusluba

Eesti seadusandluse kohaselt ei ole liisinguandjatele liisingu teenuse pakkumiseks vajalik omada spetsiifilist tegevusluba. Küll aga peab liisingu pakkumiseks olema vähemalt üks järgmistest tegevuslubadest: krediidasutuse, krediidiandja või finantseerimisasutuse tegevusluba. Tegevusloa valikul on oluline teha vahet kas teenust pakutakse üksnes juriidilistele isikutele või ka tarbijatele. Tarbijakrediidiks loetavat liisingut tohivad pakkuda ainult vastavat tegevusluba omavad ettevõtted – krediidasutused (sh ühistupangad), krediidiandjad- ja vahendajad - ning piiratud tingimustel ilma eraldiseisva krediidiandja tegevusloata ka hoiu-laenuühistud. Viimast juhul, kui hoiu-laenuühistule kohalduvad krediidiandjate ja -vahendajate seaduses sätestatud erand. Sellisel juhul tuleb nii hoiu-laenuühistul kui ka muul äriühingul (ainult juriidilistele isikutele liisingu pakkumisel) taotleda Rahapesu Andmebüroost vastavalt rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusele finantseerimisasutuse tegevusluba.

Eesti seadusandluses ei ole liisinguandjatele sätestatud üldiseid nõudeid juriidilise vormi osas, kuid kui finantseerimisasutus pakub liisingut tarbijatele, siis olenevalt sellest millise tegevusloa alt teenust pakutakse on piiratud juriidilise vormi valikuvabadust. Kui liisinguandjaks on krediidasutus, siis võib juriidiline vorm vastavalt krediidasutuste seadusele olla ainult aktsiaselts või tulundusühistu (ühistupanga korral). Kui liisinguandjaks on hoiu-laenuühistu, siis on õiguslik vorm vastavalt hoiu- laenuühistu seadusele tulundusühistu. Kui liisinguandjaks on krediidiandjate ja -vahendajate seaduse alusel tegevusloa saanud krediidiandja, siis on lubatud juriidilised vormid nii aktsiaselts, osaühing kui ka tulundusühistu. Finantseerimisasutusena tegutseva liisinguandja puhul ei ole seadusega juriidilise vormi osas piiranguid seatud, välja arvatud, et tegemist peab olema äriühinguga.

1.4 Järelevalve, liisingu reklaam

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 ja seega kuuluvad ka Rahapesu Andmebüroo järelevalve alla.

Reklaamiseaduse sätted näevad ette, et finantsteenuste reklaamis peab olema esitatud teenusepakkuja nimi, kaubamärk või domeeni nimi ja sisaldama üleskutset tutvuda finantsteenuse tingimustega ning vajaduse korral konsulteerida asjatundjaga. Finantsteenuse reklaamis, mis hõlmab tarbijakrediiti, tuleb esitada lisaks tüüpilise näite kujul järgmine info: 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 kõrvalepingu

(eelkõige kindlustuslepingu) sõlmimise kohustusest. Liisingu reklaamis võib seega esitada üksnes eelnimetatud infot ja: krediidiandja nime, tegevusloa numbrit ning tegevuskoha kontaktandmeid. Samuti seab reklaamiseadus mitmeid piiranguid reklaami tekstile ning avalikustamisele.

Liisingu reklaamimisel peab arvestama, et reklaam, millega teavitatakse valmisolekust anda tarbija kasutusse krediidilepingu alusel rahasumma või vahendada selliseid lepinguid on tele- ja raadioprogrammis keelatud (v.a elamu- kinnisvaralaen ja arvelduskrediit) ning reklaam ei tohi muuhulgas jätta muljet, et tarbijakrediidi võtmine on riskivaba ja lihtne võimalus finantsprobleemide lahendamiseks, ega kallutada tarbijaid läbimõtlematule laenuvõtmisele.

2 Raamatupidamine

2.1 Liisingu liigitamine raamatupidamises

Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt liigitatakse liising kasutus- ja kapitalirendiks. Liigituse alused on sätestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendis (RTJ) 9. Liising kvalifitseerub kapitalirendiks juhul, kui sellega lähevad rentnikule üle kõik või peaaegu kõik vara omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on liising, mis ei vasta kapitalirendi tunnustele. Liigitamine toimub tehingu sisu, mitte selle õigusliku vormi alusel. Raamatupidamise Toimkonna juhendi (RTJ) 9 kohaselt on lisaks lubatud rakendada ka rahvusvahelist raamatupidamisstandardit (IFRS) 16, mille alusel ei eristata liisinguvõtja arvestuses enam kasutus- ja kapitalirenti, vaid kõik lepingud, mis vastavad liisingu definitsioonile, kajastatakse raamatupidamises kapitalirendi meetodil (v.a teatud erandid). IFRS 16 rakendamine on kohustuslik ettevõtetele, kes koostavad oma aruandeid vastavalt rahvusvahelistele raamatupidamisstandarditele.

2.2 Liisinguandja raamatupidamine

Kasutus- ja kapitalirendi raamatupidamislik käsitlus vastab RTJ 9 sätestatud kriteeriumitele.

2.3 Liisinguvõtja raamatupidamine

Kasutus- ja kapitalirendi raamatupidamislik käsitlus vastab RTJ 9 sätestatud kriteeriumitele. IFRS 16 mudeli rakendamise korral kajastatakse liisinguvõtja arvestuses kõik liisingulepingud bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses (juhul kui see on madalam), välja arvatud juhul, kui tegemist on lühiajalise või väheväärtusliku varaga.

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 „müüdud” vara jääb müüja bilanssi ning saadud raha („müügihinna”) summas kajastatakse bilansis kapitalirendikohustust.

„Müügihinna” ja rendimaksete miinimumsumma vahet kajastatakse rendiperioodi jooksul intressikuluna analoogiliselt tavaliste kapitalirendi lepingutega. SME IFRS kohaselt amortiseeritakse vahe „müüdud” vara müügihinna ja bilansilise väärtuse vahel tulusse rendiperioodi jooksul.

Kui müügi-tagasirendi tehingus 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 Tulumaks

3.1 Maksumäär

Alates 0.1.01.2025 kehtib Eestis tulumaksumäär 22% nii residendist juriidilistele (arvutatuna 22/78 jaotatud kasumi netosummast) ja füüsilistele isikutele kui mitteresidentidele. Krediitiasutuste tulumaksu avansilise makse määr on 18%.

3.2 Liisinguandja maksustamine

Füüsilised isikud

Kapitalirent

Liisinguandja on kohustatud tasuma tulumaksu nii rendi- kui intressitulult. Rendimakseid käsitatakse 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.

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

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 maksumäär on 22/78 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 sellised kulud kuuluvad maksustamisele erisoodustusena tulu- ja sotsiaalmaksuga. Erand on sõiduauto erasõitjateks kasutamise võimaldamine, mille puhul määratakse erisoodustuse hind 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 tulumaksu tasumise kohustust, 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 (st tehingutes 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

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 topeltmaksustamise vältimise lepingu ning liisinguandja on esitanud liisinguvõtjale residentsustõendi. Eestis asuva kinnisvara renditulu maksustatakse alati Eestis.

Kasutusrendi puhul maksustatakse mitteresidendist liisinguandja teenitud renditulu ja litsentsitasud, mis saadakse Eestis registrisse kantud või kandmisele kuuluvalt esemelt. Residendist liisinguvõtja on teatud juhtudel kohustatud kinni pidama kuni 10% tulumaksu mitteresidendist liisinguandjale tehtud väljamaksetelt, kuna maksustamise mõistes võidakse kasutusrenti käsitleda litsentsitasuna (rojaltina). Eestil on maksulepinguid, mis lubavad Eestil kui tuluallikariigil litsentsitasusid maksustada ja maksumäär võib osutuda siseriikliku seadusega võrreldes soodsamaks. Ühtlasi on Eestil maksulepinguid, milles on maksustamise õigus üksnes residentsusriigil ehk Eestis tulumaksu tasumise kohustus puudub. Kui tegemist on tööstuslike, kaubanduslike või teadusalaste seadmete rendiga, siis maksuleping reeglina piirab kinni peetava maksumäära 5%-ni, muudel juhtudel on maksumäär üldjuhul 10%. Esineb ka maksulepinguid, mille

kohaselt ei lähe tööstus-, kaubandus- või teadusseadme kasutamise või kasutamise õiguse eest makstavad tasud üldse litsentsitasu mõiste alla.

Kui liisinguandja on EL või Šveitsi residendist äriühing, ning makstav renditasu vastab turutingimustele, siis ka 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 residendist äriühingule.

Mitteresidendi poolt Eestis asuva kinnisvara kasutusrendist saadud tulu maksustatakse 22% tulumaksumääraga. Tulumaksu tasumine võib toimuda Eesti residendist liisinguvõtja poolt väljamakse tegemisel tulumaksu kinnipidamise teel.

Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residendist füüsiline isik, kes on Eestis maksustatavat tulu saanud, võib teha tulust mahaarvamisi samadel alustel kui Eesti resident. Muude riikide mitteresidendid Eestis maksustavast tulust mahaarvamisi teha ei saa.

Residendist liisinguandja / mitteresidendist liisinguvõtja maksustamine

Eestis maksustatakse residendist 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 enammakstud tulumaksu Eestis ei hüvitata.

Maksulepingu olemasolul saavad mitteresidendid Eestis kinnipeetud tulumaksu reeglina oma residentsusriigis 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. Ühtlasi kohaldatakse tulumaksuseaduses toodud üldine kuritarvituse vastane säte olukordades, kus tehingu või tehingute ahela eesmärk ei ole täielik maksudest kõrvalehoidumine, vaid kunstlikult soodsama maksutagajärje saavutamine.

Tulumaksuseaduses on sätestatud veel mitmeid teisi maksudest kõrvalehoidumise vastaseid meetmeid. Näiteks maksustatakse teatud tingimustel tulumaksuga residendist äriühingu (välja arvatud finantsettevõtja) ülejääv laenukasutuse kulu, välismaiste kontrollitavate äriühingute kasum ning Eestist teises riigis asuvasse püsivasse tegevuskohta viidava vara turuväärtuse ja bilansilise maksumuse vahe (n-ö lahkumismaks).

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. Tulumaksu määraga 22/78 tuleb tasuda kas tulu pealt, mida maksukohustuslane oleks saanud, või kulu pealt, mida maksukohustuslane ei oleks kandnud, kui seotud isikuga tehtud tehingu väärtus oleks olnud selline, nagu sõltumatud isikud oleksid rakendanud sarnastes tingimustes. Siirdehinna põhimõtteid peavad järgima ka mitteresidendist juriidilise isiku Eestis asuvad püsivad tegevuskohad (nt filiaalid). Eestis kehtib siirdehindade turuväärtuse määramise dokumenteerimise kohustus.

Mitut liiki väljamakseid maksualast koostööd mittetegevas jurisdiktsioonis¹ asuvale äriühingule maksustatakse tulumaksuga määras 22/78.

3.15 Maksuhalduri lähenemine

Liisingu maksustamise kohta ei ole maksuhalduri juhendeid. 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 ettevõttese 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. Ainult maksu- ja tolliametilt eraldi loa saanud ettevõtja saab kasutada impordikäibemaksu tasumise asemel selle käibedeklaratsioonis pöördmaksustamise võimalust.

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 sõidautodelt, mida kasutatakse ettevõtluses osaliselt.

4.2 Käibemaksumäärad

Eestis kehtib 24%-line käibemaksu standardmäär alates 01.07.2025.

Käibemaksuseaduses on loetelu kaupadest ja teenustest, mille käive maksustatakse 0% käibemaksuga (nt eksporditav ja vabatsooni toimetatav kaup ning rahvusvaheline transporditeenus). Teatud tehingud nagu postiteenus, tervishoiuteenus, 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 finantsteenuse osutamisel valiku alusel käibemaksuga 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.

¹ Maksualast koostööd mittetegevate jurisdiktsioonide Euroopa Liidu loetelu vt [siin](#) (uuendatakse kaks korda aastas).

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 täitumise päevast kohustus end käibemaksukohustuslasena registreerida. Käibemaksukohustuslaseks registreerimise 40 000 euro suuruse piirmäära hulka arvestatakse kaupade ja teenuste maksustatav käive, kinnisasjatehingute käive (v.a juhuslikud tehingud) ning kindlustus- ja finantsteenuste käive (v.a juhuslikud teenused). Põhivara võõrandamise käivet ja saaja riigis maksustamisele kuuluvate teenuste osutamist välisriigi ettevõtjale 40 000 euro piirmäära hulka ei loeta.

Välisriigi isik

Kui välisriigi isik, kellel puudub Eestis püsiv tegevuskoht, teeb Eestis maksustatavaid tehinguid, mida ostja kauba soetamisel või teenuse saamisel Eestis ei maksustata, tuleb välisriigi isikul sellise maksustatava käibe tekkimise päevast käibemaksukohustuslasena registreerida. Registreerimiskohustust ei ole, juhul kui kogu maksustatav käive moodustub nullprotsendise käibemaksumääraga maksustatavast käibest, mille hulka ei arvata kauba ühendusesisest käivet. Käibemaksuseadus sätestab erireeglid registreerimiskohustuse tekkimisel e-kauplejatele ja väikeettevõtete erikorda kasutavatele ettevõtjatele.

Vabatahtlik registreerimine

Nii Eesti kui välisriigi isik võib käibemaksukohustuslasena 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 ja 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 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 toimub liisingulepingu ennetähtaegne ülesütlemine ja liisingueseme tagastamine liisinguandjale. Endine liisinguvõtja korrigeerib varem maha arvatud sisendkäibemaksu summa vastavusse tegelikult tasutud liisingumaksete summaga ning uuel liisinguvõtjal on üldises korras sisendkäibemaksu mahaarvamise õigus, kui ta hakkab liisingueset kasutama oma maksustatava käibe tarbeks.

4.5 Siseriiklik liising

Liisinguandja käibemaksukäsitlus

Kapitalirenti käsitletakse liisinguandja poolt kauba võõrandamisena, mis maksustatakse Eesti 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 (rendimaksed) ja finantsteenuse (intress). Igakuised rendimaksed maksustatakse 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 käibemaksukohustuslased ja kasutavad liisitavat vara üksnes oma käibemaksuga maksustatavas ettevõtluses, näitavad maksuperioodil ostetud teenuse või kauba sisendkäibemaksu käibedeklaratsioonis (vorm KMD).

Sisendkäibemaksu mahaarvamise õigus on 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 sõiduautot 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 see tehing 0% käibemaksumääraga eeldusel, et kauba üleandmise järel 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, kui tõendatud ei ole vara teise liikmesriiki toimetamine.

Erand on kapitalirendi korras uue transpordivahendi võõrandamine ja toimetamine teise liikmesriiki, sest sellised tehingud on Eestis nullmääraga maksustatavad, kuna ostjal on käibemaksu tasumise kohustus teises riigis ja seda sõltumata saaja käibemaksunumbri olemasolust.

Kasutusrendi puhul rakendub EL Direktiivi 2006/112/EÜ artikkel 44, mis tähendab seda, et käibemaksukohustuslasest liisinguvõtja arvestab saadud teenuselt oma riigis käibemaksu pöördmaksustamise korras. Selle põhimõtte rakendamise eelduseks on, et ostja on teises liikmesriigis käibemaksukohustuslasena registreeritud.

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 tegelev 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 kapitalirendi lepingu 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 Eestist.

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

Kauba teisest liikmesriigist Eestisse toimetamist kapitalirendi lepingu alusel loetakse ühendusesiseseks soetamiseks, millelt tasub käibemaksu pöördmaksustamise korras liisinguvõtja. Maksustamisele ei kuulu finantsteenused (intress, tehingutasud), kui need on eristatud ja kajastatud maksuvaba käibena.

Kauba importimisel väljastpoolt 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 ja vara kasutatakse käibemaksuga maksustatavas ettevõtluses, siis on tal õigus käibemaksusumma sisendkäibemaksuna Eestis käibedeklaratsioonil maha arvata. Käibemaksukohustuslasena registreerimata isikul on Eestis tasutud käibemaksu tagastamist võimalik taotleda teisest liikmesriigist kooskõlas direktiiviga 2008/9/EÜ ja väljastpoolt 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 algele arvele.

Kapitalirendi lepingu katkestamisel, kui käibemaksukohustuslasena 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 Muud käibemaksuarvestuse toimingud

Lootusetute nõuete maksuarvestus

Käibemaksuseadus võimaldab lootusetute võlgnevuste mahakandmisel teha käibemaksu osas ümberarvestuse.

Müüjal on õigus vähendada oma käibemaksukohustust sellise võõrandatud kauba või osutatud teenuse osas, mis on jäänud osaliselt või täielikult tasumata, vastavuses tasumata osaga, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- väljastatud on käibemaksuseaduse nõuetekohane arve;
- käibemaksusumma on müügitehingult arvutatud ja kajastatud korrektselt käibedeklaratsioonil;
- nõuet pole võõrandatud;
- arve tasumise tähtpäevast on möödunud vähemalt 12 kuud, kuid mitte rohkem kui kolm aastat;
- nõue on raamatupidamises maha kantud;
- suurema kui 30 000-eurose käibemaksu sisaldava nõude korral on nõue tõendatud jõustunud kohtulahendiga;
- ostja ei ole seotud isik tulumaksuseaduse tähenduses;
- arve saajat on teavitatud kirjalikult nõude mahakandmisest selle mahakandmise kuul, märkides ära maha kantud nõudega seotud käibemaksusumma.

Käibemaksusummat korrigeeritakse nõude raamatupidamisarvestuses maha kandmise kuul. Kui nõue hiljem osaliselt või täielikult tasutakse, arvestatakse see vastavalt tasutud osale uuesti maksustatava väärtuse hulka perioodil, millal tasumine toimus.

Kui nõude osaliselt või täielikult tasumata jätnud isik arvas soetamisel sisendkäibemaksu maha, kohustub ta nõudega seotud käibemaksusumma võrra suurendama oma maksukohustust nõude mahakandmise teavituse saamisel. Korrigeerimised käibemaksu arvestuses tehakse teatise alusel, kuna sellises olukorras kreditarvet ei väljastata.

5 Riigilõiv

Eestis ei ole muid käibe- või ettevõtlusmakse. 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 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 tollimaksumäärad kajastatakse EL-i integreeritud tollitariifistikus, ehk TARIC-us.

Imporditollimaksu 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 vabatsiooni, 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.

6.2 Registreerimistasu ja mootorsõidukimaks

Eestis kehtib mootorsõidukitele registreerimistasu ja iga-aastane mootorsõidukimaks, mille suurus sõltub sõiduki omadustest.

Sõiduki esmakordsel Eestis liiklusregistrisse kandmisel tuleb tasuda liiklusseaduse alusel registreerimistasu. Registreerimistasu tuleb maksta ka enne sõiduki esmakordse omanikuvahetuse registreerimist, kui sama sõiduki eest ei ole registreerimistasu varem makstud. Registreerimistasu tasutakse Transpordiametile. Seaduse kohaselt maksab registreerimistasu osapool, kelle huvides see toiming tehakse ja see võib olla nii ostja, müüja kui ka liisinguettevõtte.

Erandina ei loeta esmakordseks omanikuvahetuseks olukorda, kui sõiduki omanikuks saab liisingulepingu lõppemisel liisinguandja asemel isik, kes oli liisingulepingu kehtivuse ajal kantud vastutava kasutajana liiklusregistrisse. Sellisel juhul tasutakse registreerimistasu siis, kui liisingulepingu lõppemisel sõiduki omanikuks saanud isik selle omakorda võõrandab ja sõiduk ümber registreeritakse.

Mootorsõidukimaks rakendub järgmiste kategooriate sõidukitele:

- Sõidua autod - M1 ja M1G
- Kaubikud, furgoonid, pikapid - N1 ja N1G
- Mootorrattad - L3e, L4e, L5e, L6e ja L7e
- Maastikusõidukid - MS2
- Ratastraktorid - T1b, T3 ja T5

Mootorsõidukimaksu suurus kujuneb sõiduki keskkonda mõjutavate omaduste alusel ning arvestab CO₂ eriheidet, massi ja teatud ulatuses sõiduki vanusest, mis lisatakse baasosale. Baasosa on kõigi sõidukite puhul 50 eurot. Mootorsõidukimaks tasutakse Maksu- ja Tolliametile. Mootorsõidukimaksu maksja on sõiduki liiklusregistrisse märgitud omanik või vastutava kasutaja olemasolul viimane, st liisinguvõtja.

6.3 Müügitaks, võõrandamismaksud ja teised kapitalimaksud

Eestis ei kehti müügitaks, võõrandamismaksud ega kapitalimaksud.

	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 24%. Kinnisasjade rent on maksuvaba käive, mida on võimalik valiku alusel maksustada (va eluruum)	üldjuhul 24%. Kinnisasja võõrandamine on maksuvaba käive, va ehitusmaa, uusehitised ja olulisel määral renoveeritud ehitised, mis võõrandatakse esmakordselt ühe aasta jooksul peale esmast (taas)kasutuselevõttu. Maksuvabade kinnisasjadega seotud käivet on võimalik valiku alusel maksustada.
erisused tehingutes mitteresidentidega	vallasasja rendile andmine üldjuhul maksustatakse nullmääraga, erireeglid kehtivad transpordivahendite puhul	kui vara toimetatakse 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 kehtivas määras (vt p 3.1), v.a kui väljamakse tehakse füüsilisest isikust ettevõtjale	füüsiline isik maksab tulumaksu vara võõrandamisest saadud kasult (müügihinna ja soetusmaksumuse vahe)
väljamaksed mitteresidendist füüsilisele isikule	<i>renditulult</i> (nt kinnisvara puhul) kuulub kinnipidamisele tulumaks kehtivas määras (vt p 3.1), 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 mitteresidendist juriidilisele isikule	<i>renditulult</i> (nt kinnisvara puhul) kuulub kinnipidamisele tulumaks kehtivas määras (vt p.3.1), 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 osapoollega tehtud tehingutele kui on täidetud tulumaksuseaduses 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

Ahtri tn 4

Tallinn 10151

Tel +372 6 268 700

jzernask@kpmg.com

kpmg.ee