

Kiinteistöalan talouspäällikön tutkinto (KITA)

– Real Estate Business Controller

Tutkinto syventää kiinteistöliiketoiminnan eri osa-alueilla tarvittavaa taloushallinnon osaamista



Tavoite

Antaa laaja-alainen näkemys laskentatoimen johtamisesta sekä ulkoisen ja sisäisen laskennan prosesseista. Syventää kiinteistöalan eri yhteisölakeja soveltavien yhtiöiden tilinpäätös- ja verosuunnittelua. Selvittää kiinteistötalouden ja -sijoittamisen sekä yritystalouden perusteita.

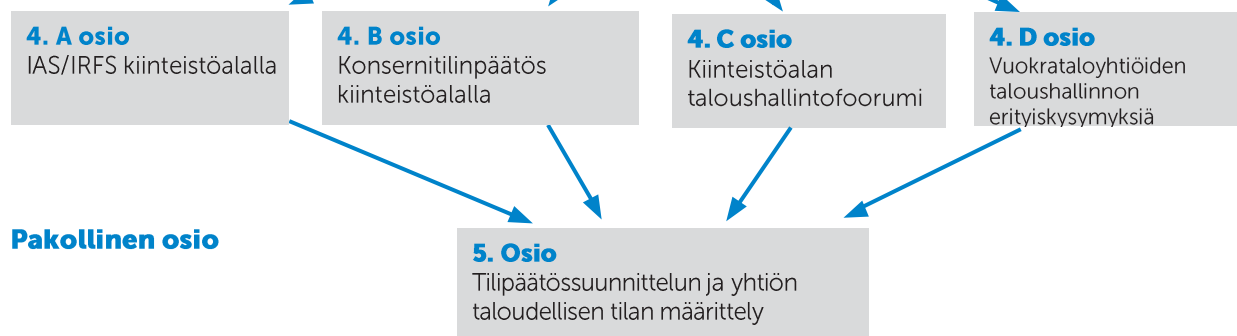
Kohderyhmä

Kokeneet taloushallinnon osaajat. Sopii myös kiinteistöalan erilaisissa asiantuntija- ja johtotehtävissä toimiville, jotka haluavat saada kokonaiskuvan kiinteistöliiketoiminnan taloushallinnon prosesseista.

Pakolliset osiot



Valinnaiset osiot, vähintään kolme seuraavista



Pakollinen osio



Taluspäällikkö **Rami Sinnelä**, Auratum Oy:

”KITA-koulutus tarjosi oivan oppimisympäristön kerrata ja syventää kiinteistöalan taloushallinnon osaamista. Laaja-alainen ja monipuolinen kiinteistöalan dynamiikkaa ja taloushallintoa valottava kokonaisuus toimi erinomaisesti myös kiinteistöliiketoimintaa ja -sijoittamista harjoittavan toimijan kannalta.”

Taluspäällikkö **Anne Tuovinen**, Lahden Vanhusten Asuntosäätiö (kurssi nro 8):

”Koulutus on maksanut aivan konkreettisesti itsensä takaisin, sillä esimerkiksi koulutuksen ALV-osion ansiosta pystyimme kirjaamaan aiempaa paremmin oman käytön arvonlisäverot ja säästimme selvää rahaa! Koulutuksen tarjoama verkostoitumismahdollisuus oli ainutlaatuinen, sillä pitkän koulutuksen ansiosta me opiskelijat saimme toinen toisiltamme tietoa alan parhaista käytännöistä. Hyvät luennoitsijat ja monipuolinen opintokokonaisuus ansaitsevat erityismaininnan!”

Pakolliset osiot:

1. osio

Kiinteistöliiketoiminta ja laskentatoimen johtaminen

- kiinteistöliiketoiminnan dynamiikka
- Corporate Real Estate (CRE) – kiinteistöt osana yritysvarallisuutta
- Asset/portfolio-management – kiinteistöt osana sijoitusvarallisuutta
- keskeinen kiinteistölainsäädäntö
- erilaiset yhtiömuodot ja päätöksentekoprosessi
- yritystalous ja tunnusluvut
- laskentatoimen johtaminen ja suunnittelu

Osion tavoite

Tavoitteena on selvittää kiinteistöliiketoiminnan dynamiikkaa ja kiinteistöjä osana yritysvarallisuutta. Selvittää eri kiinteistöyhtiömuotojen päätöksentekoprosessia ja yhteyttä taloushallintoon. Selvittää keskeisten yritystalouden tunnuslukujen tulkintaa. Selvittää laskentatoimen johtamisen ja suunnittelun keskeisiä elementtejä.

2. osio

Kiinteistötalous ja –sijoittaminen

Asunto- ja toimitilasijoittaminen

- syklit
- keskeiset käsitteet
- tila- ja pääomamarkkinoiden väliset yhteydet
- kiinteistöt ja asunnot yhtenä sijoitusmuotona
- kiinteistöt ja asunnot vuokrausliiketoiminnassa
- markkina-analyysit ja -riskit

Kiinteistö- ja ylläpitotalous

- elinkaari
- kustannukset ja tuotto
- PTS
- korjausinvestointien hallinta ja vaikutus kustannuksiin
- ylläpidon organisointi

Rahoitusmarkkinat ja –ratkaisut

- rahoituksen peruskäsitteet
- rahoitusmarkkinoiden toiminta
- rahoitus/luottopolitiikka
- rahoitusriskien hallinta/suojaus
- sijoittamisen ja rahoittamisen vaihtoehdot
- suora ja epäsuorakiinteistösijoittaminen
- tuottovaatimusten kehittyminen

Osion tavoite

Kiinteistö- ja toimitilainvestoinnit ovat osa sijoitus- ja yritysvarallisuutta joiden pääomarakenteen ymmärtäminen on keskeistä. Osion tavoitteena on selvittää investointien kannattavuuslaskelmien perusteet tuoton laskennan ja kulujen hallinnan avulla sekä rahoitusinstrumenttien käytön mahdollisuudet. Selvittää korjaustoiminnan merkitys kiinteistöomaisuuden taloudellisen hallinnan kannalta.

3. osio

Kiinteistöjen verotuskäytäntö ja verosuunnittelu

Kiinteistöliiketoiminta

- kiinteistöliiketoiminnan verottaminen
- omistus- ja rahoitusrakenteet
- kiinteistöstä saatavan tulon verottaminen
- voitonjakoon liittyvät kysymykset
- omistuksesta irtautumisen verotus
- erityiskysymyksiä

Yritysjärjestelyt

- miksi järjestellään?
- yhtiöoikeuden ja verosäännösten yhteensovittaminen
- veroneutraali järjestely
- kiinteistövarallisuuden rakenteiden järjestelymahdollisuuksista

Kiinteistön luovutus

- mikä on luovutus?
- omistusrakenteiden merkitys
- verotettavan tulon realisoituminen luovutuksen yhteydessä
- varainsiirtovero, arvonlisävero
- jälleenhankintavarauksen käyttö

Kansainvälistyvän kiinteistösijoittamisen verotus

- ulkomaalainen Suomessa – suomalainen ulkomailla
- mikä valtio verottaa
- omistamisen rakenteen merkitys
- voittojen kotiuttaminen
- kiinteistöomaisuudesta irtautumisen verotus
- mitä on siirtohinnoittelu ja miksi siihen liittyy merkittävä verotuksellinen intressi?
- miten Suomi verottaa ulkomaalaisen kiinteistönomistajan Suomesta saamaa tuloa
- hallinnolliset velvoitteet

Kiinteistöjen arvonlisäverotus

- kiinteistöhallintapalveluiden oma käyttö
- arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen kiinteistöissä
- kiinteistöjen luovutus

Osion tavoite

Selvittää kiinteistöjen, kiinteistöliiketoiminnan ja kiinteistökaupan verotusta. Opettaa ymmärtämään kansainvälistyvän kiinteistösijoittamisen muutostrendejä ja verosuunnittelun mahdollisuuksia. Selvittää kiinteistöomaisuuden erityispiirteitä yritysomaisuuden osana yrityskaupoissa ja erilaisissa yritysjärjestelyissä. Selvittää kiinteistöalan arvonlisäveron erityiskysymysten periaatteet ja riskit.

Valinnaiset osiot, vähintään kolme seuraavista:

4. A osio

Konsernitilinpäätös kiinteistöalalla

- kiinteistöliiketoiminnan organisointi konsernimuotoon
- kirjanpito- ja muu konsernitilinpäätöstä koskeva lainsäädäntö
- konsernisuhteen syntyminen
- konsernirakenne
- alakonserni
- konsernitilinpäätöksen suhde konserniyhtiöiden erillistilinpäätöksiin
- konsernitilinpäätöksen tavoite ja laatimisperiaate
- tytäryhtiöt, osakkuusyhtiöt
- konserniyhtiöiden keskinäisten liiketoimien käsittely
- konserniyhtiöiden keskinäisen omistuksen käsittely
- konsernissa olevien muiden osakkaiden osuuden käsittely
- arvonorotukset
- laskennalliset verot
- asuintalovaraus ja muut verotukselliset varaukset konsernitilinpäätöksessä
- ulkomaiset tytär- ja osakkuusyhtiöt konsernissa
- konsernirakenteen muutosten käsittely
- konsernituloksen suunnittelumahdollisuudet ja -rajoitukset

Osion tavoite

Tavoitteena on antaa käytännön valmiudet konsernitilinpäätöksen laadintaan ja muuhun konserniraportointiin. Lisäksi tavoitteena on hankkia valmiuksia kiinteistöliiketoiminnan organisoimisen suunnitteluun erityisesti tuloksen, taseen ja verotuksen näkökohdat huomioon ottaen.

4. B osio

IAS/IFRS kiinteistöalalla

- kiinteistövarojen luokittelu
- arvostusmenetelmät
- arvostusmenetelmien vaikutus tulokseen ja taseeseen
- vuokrakiinteistöt IFRS-ympäristössä
- keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön käsittely IFRS-tilinpäätöksessä
- kiinteistösijoitusten tilinpäätöskäsittely
- kirjanpidon ja verotuksen yhteys
- laskennalliset verot
- rahoitusinstrumenttikysymykset
- suurimmat poikkeamat FAS:iin
- IFRS-raportointi

Osion tavoite

Tavoitteena on selkiyttää kiinteistövarojen määrittelyä sekä niiden arvostamista tilinpäätöksessä. Osio antaa valmiudet vuokrakiinteistöjen ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön käsittelyyn IFRS-tilinpäätöksissä. Lisäksi osiossa selvitetään kirjanpidon ja verotuksen sidonnaisuuksia IFRS-tilinpäätöksissä.

4. C osio

Kiinteistöalan taloushallintofoorumi

Taloushallintofoorumissa käydään läpi ajankohtaisia asioita seuraavista aihekokonaisuuksista

- kirjanpito ja tilinpäätös
- arvonlisävero ja muu verotus kiinteistöalalla
- vuokraevalvonta
- perintä
- taloushallinnon digitalisaatio
- laskelmat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiössä
- toimiva tiimityö

Osion tavoite

Osion tavoitteena on saada tuorein tieto yllä olevista aihekokonaisuuksista

4. D osio

Vuorataloyhtiöiden taloushallinnon erityiskysymykset

Ajankohtaista vuokratiloyhtiöillä

- vuokratiloyhtiöiden jälkilaskelmat –kokemuksia ja haasteita
- lainasalkun hallinta-korkoriskiltä suojautuminen

Asumisoikeuden erityiskysymyksiä

- asumisoikeusasuntojen markkinointi- ja myyntiprosessi
 - asumisoikeuden luovutus ja uudelleen myynti
 - kunnan rooli –hyväksyttäminen, hinnanvahvistus
- asukkaan oikeudet ja velvollisuuden asumisoikeusjärjestelmässä
 - vastuunjako – asukas
 - muutostyömahdollisuudet
- käyttövastikkeen määrittäminen asumisoikeusjärjestelmässä
 - kohdekohtainen käyttövastike
 - tasattava käyttövastike
 - varautuminen tuleviin korjauksiin ja kunnossapitoon ennen ja jälkeen 1.7.2018
- Peruskorjausten kerkotukilainojen vertailukelpoisuuden kehittäminen

Vuokratiloyhtiön hallinto ja talous

- vuokranmäärittäminen ja vuokrien tasaus ARA-taloissa
 - omakustannusvuokraan hyväksyttävät erät
 - mitä tasataan
 - hankintojen kilpailuttaminen
 - erityisryhmien vuokranmäärittäminen
- ARA:n jälkilaskelmamalli vuokratiloyhtiöille
 - jälkilaskelman laatimisvelvollisuudesta ja lain edellyttämä laskelman sisältö
 - ARA:n jälkilaskelmamalli

Kirjanpito ja tilinpäätös

- vuokratyhtiön kirjanpidon ja tilinpäätöksen erityispiirteitä
 - vuokratyhtiön tilinpäätös
 - vuokratyhtiö osana konsernia
 - jakokelpoiset varat
 - poistot kiinteistöyhtiössä
 - oman pääoman vähenemistilanteet
 - osingon maksaminen
 - yleishyödyllinen osana konsernia
 - kiinteistöjen arvostaminen tilinpäätöksessä

Osion tavoite

Tavoitteena on selvittää tuettua asuntotuotantoa säätelevä keskeinen lainsäädäntö. Selvittää tukea saavien yhtiöiden hallinnon sekä talouden ja rahoituksen erityispiirteitä. Selvittää vuokratyhtiöiden kirjanpidon ja tilinpäätöksen erityispiirteitä.

Pakollinen osio: 5. osio

Tilinpäätössuunnittelu ja yhtiön taloudellisen tilan määrittely

Kirjanpitolain mukainen tilinpäätös

- laadintaperiaatteet ja julkistaminen
- arvostusperiaatteet
- jaksotusperiaatteet

Tilinpäätös ja toimintakertomus asunto- ja kiinteistöosakeyhtiössä

- toimintakertomuksen laadintaperiaatteet
- tuloslaskelma
 - kiinteistökaava
 - sovellettu kiinteistökaava
- tase

- oman pääoman erityiskysymyksiä
 - oman pääoman väheneminen
 - pääomalainat
 - voitonjako
- rahoituslaskelman laadinta
 - rahoituslaskelman tarkoitus ja tavoitteet
 - rahoituslaskelma tilinpäätöksessä
 - suora ja epäsuora rahoituslaskelma
- liitetiedot
 - mikro- ja pienyritysten liitetietovaatimukset
 - keskikokoisten ja suuryritysten liitetietovaatimukset

Yksittäisen asunto- ja kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen suunnittelu

- poistot ja aktivoinnit
- verotuserusteiset varaukset
- rahastointi vs. asuintalovaraus
- korjausmenojen aktivointi/kulukirjaus

Kiinteistöliiketoimintaa harjoittavan yhtiön tilinpäätöksen suunnittelu

- konsernirakenteen suunnittelu
- konserniavustukset
- oman pääoman kerryttäminen konsernissa
- konsernivoitot

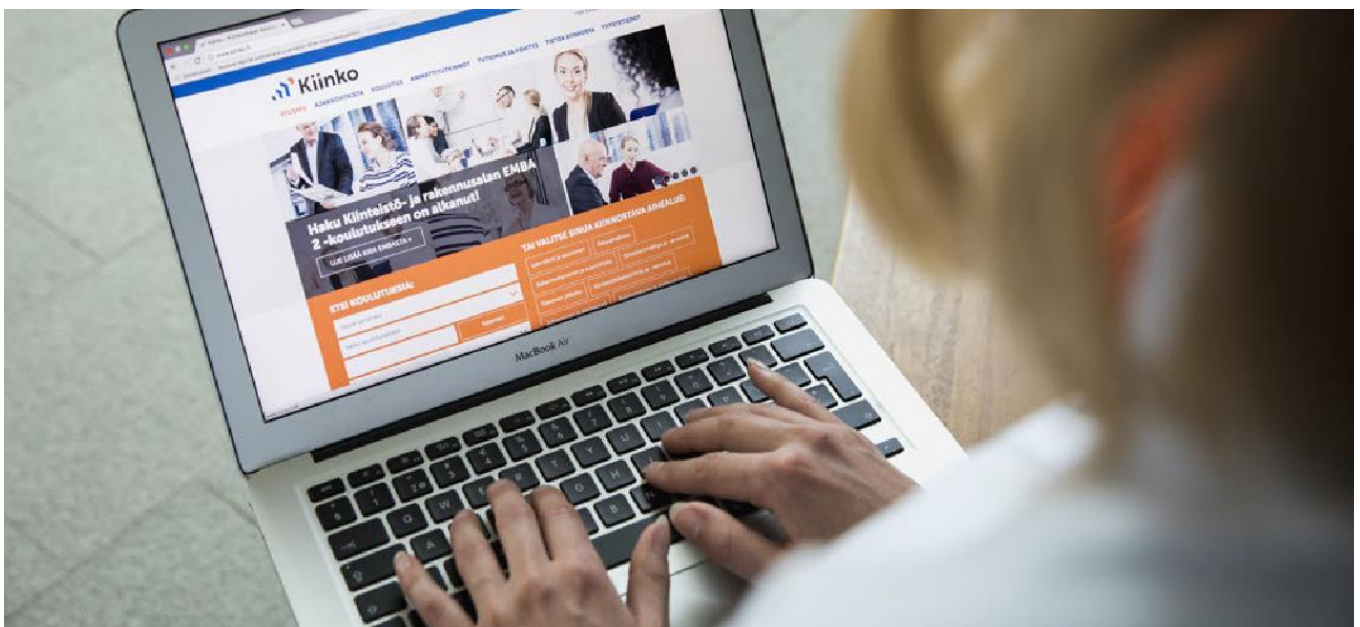
Yhtiön taloudellisen tilan määrittely asunto- ja kiinteistöosakeyhtiössä

- maksuvalmius
- rahoitusrakenne
- likviditeetti
- lainojen takaisinmaksuaika
- muita tunnuslukuja/KILA:n toimintakertomuksen yleisohje

Osion tavoite

Osion tavoitteena on syventää asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelua. Antaa perusteet yhtiön taloudellisen tilan määrittelyyn.

Muutokset mahdollisia!



Koulutusohjelman toteutus

Ohjelma rakentuu omaehtoisesta opiskelusta, luennoista, kahdesta ennakkotehtävästä ja esseestä sekä kolmesta tentistä. Pakollisia osioita on neljä. Neljästä valinnaisesta osiosta valitaan vähintään kolme. Koulutusohjelmassa on käytössä virtuaalinen opiskeluympäristö.

Ennakkotehtävät, essee ja tentit

- 1. osio: Kiinteistöliiketoiminta ja laskentatoimen johtaminen; ei tentitiä, opiskelijat tekevät ennakkotehtävän ja jakson jälkeen ryhmätyön
- 2. osio: Kiinteistötalous ja sijoittaminen; ei tentitiä, opiskelijat tekevät ennakkotehtävän ja jakson jälkeen ryhmätyön
- 3. osio: Kiinteistöjen verotuskäytäntö ja verosuunnittelu; tentitään
- Valinnaiset osiot 4A, 4B, 4C ja 4D; ei tentitiä, opiskelijat tekevät ryhmätyön
- 5. osio: Tilinpäätössuunnittelu ja yhtiön taloudellisen tilan määrittely; tentitään
- Koulutuksen jälkeen pidetään päättäjäiset.

Kirjallisuus

Jokaiselle osiolle määritellään tutkintovaatimukseen kuuluva kirjallisuus. Kirjallisuuden hankkivat ja kustantavat opiskelijat itse.

Laajuus

27 opintopistettä

Aikataulu ja paikka

Aikataulut löytyvät osoitteesta www.kiinko.fi

Luennot järjestetään AnnaK:n koulustiloissa, osoitteessa Annankatu 24, 00101 Helsinki sekä Original Sokos Hotelli Presidentissä.

Hinta

Koulutus on valtion tukemaa ammatillista lisäkoulutusta, jossa opiskelijamaksun suuruus on 2 950 euroa. Hintaan sisältyy opetus, sähköinen luentomateriaali sekä kahvitarjoilu. Valtion tukemana koulutus on arvonnalisäverotonta. Tuettuja paikkoja on rajoitetusti. Mikäli osallistutaan kaikkiin neljään valinnaiseen osioon, on lisäveloitus tästä 550 euroa. Tutkintovaatimukseen kuuluva kirjallisuus ei sisälly hintaan.

Lähetämme koulutukseen valituille vahvistuksen sähköpostitse hakuajan päätyttyä. Mahdollinen peruutus tulee tehdä sähköpostiviestillä vahvistuksessa mainittuun päivämäärään mennessä koulutuksen yhteyshenkilölle. Myöhemmistä peruutuksista veloitamme järjestelykuluina 50 % koulutuksen opiskelijamaksusta. Mikäli henkilö jää saapumatta tilaisuuteen ilmoittamatta peruutuksesta, veloitamme opiskelijamaksun kokonaisuudessaan. Mikäli opiskelu keskeytyy sen alettua, opiskelijamaksua ei palauteta. Myönnetty osallistumisoikeus on henkilökohtainen, eikä sitä voida siirtää toiselle henkilölle.

Mikäli henkilö opiskelee läsnä olevana jo muussa opetus- ja kulttuuritoimen rahoituslain (RahL 1705/2009) määrittelemässä koulutuksessa (sisältää mm. lukiokoulutuksen ja ammatillisen koulutuksen), ei ammatilliseen lisäkoulutukseen voi saada samanaikaisesti valtion tukea. Kysy koulutuksen hintatiedot lisätietoja antavalta henkilöltä.

Osallistumismaksu laskutetaan yhdessä erässä.

Hakeminen

Koulutukseen haetaan www.kiinko.fi.

Lisätietoja

koulutuspäällikkö Tero Salmelin
puhelin 040 8681 281
sähköposti tero.salmelin@kiinko.fi

koulutuskoordinaattori Raija Pääkkönen
puhelin 0400 127 249
sähköposti raija.paakkonen@kiinko.fi

Kiinko on kiinteistöalan johtava kouluttaja, joka kehittää alan nykyisten ja tulevien ammattilaisten osaamista. Muutamme tiedon taidoksi ja toiminnaksi.

Tutustu koulutukseen ja seminaareihin www.kiinko.fi