

Dorota Włodarczyk,

Leasing nieruchomości

1. Czym jest leasing?

Leasing jest to rodzaj umowy cywilnoprawnej, na podstawie której jedna strona, zwana finansującym lub leasingodawcą, przekazuje drugiej stronie - korzystającemu, leasingobiorcy, prawo do korzystania lub korzystania i pobierania pożytków z określonego dobra materialnego, na pewien uzgodniony w umowie leasingu okres, w zamian za ustalone ratalne opłaty (raty leasingowe). Leasing nie wymaga angażowania dużych środków własnych. Przez cały okres umowy leasingowej jej przedmiot pozostaje własnością leasingodawcy, natomiast leasingobiorca płacąc opłaty leasingowe wykorzystuje go do celów gospodarczych. Leasing umożliwia wliczenie całego płaconego przez leasingobiorcę czynszu leasingowego w koszty uzyskania przychodu, co daje szansę finansowania z zysku jeszcze przed opodatkowaniem.

Przedmiotem leasingu może być każda rzecz ruchoma lub nieruchoma, która służy celom zarobkowym użytkownika oraz dobro o charakterze inwestycyjnym (środek trwały). Może to być np. sprzęt biurowy, środki transportu kołowego, inne maszyny jak dźwigi, linie technologiczne oraz nieruchomości.

2. Rodzaje leasingu :

Leasing operacyjny (bieżący) - umowa w przypadku nieruchomości - zawierana na co najmniej 10 lat. Zakup nieruchomości po okresie leasingu może nastąpić za wartość nie mniejszą niż 46% jej wartości początkowej. Raty leasingowe, czynsz inicjalny, opłaty manipulacyjne, prowizje, koszty związane z użytkowaniem przedmiotu leasingu stanowią w całości koszt uzyskania przychodu. Leasing operacyjny ze względu na korzystne skutki podatkowe, jakie rodzi u korzystającego jest formą leasingu najbardziej popularną wśród klientów firm leasingowych.

Podczas trwania umowy leasingu operacyjnego środek trwały stanowi własność finansującego w sensie rachunkowym i to on dokonuje od niego odpisów amortyzacyjnych zaliczając je w swoje koszty uzyskania przychodów. Do przychodów finansującego zalicza się również wartość całej raty czynszu. Natomiast korzystający całość rat czynszu leasingowego zalicza w koszty.

Ten rodzaj leasingu jest opodatkowany podatkiem VAT w wysokości 22%. Opodatkowaniu podlega zarówno czynsz inicjalny, raty leasingowe, jak i wykup. Dla leasingobiorcy jest to VAT naliczony, który pomniejsza VAT należny w rozliczeniach z Urzędem Skarbowym (dla firm nie będących płatnikiem VAT jest to koszt uzyskania przychodu).

Leasing finansowy (kapitałowy) - zarówno okres umowy, jak i wartość końcowa są w sposób elastyczny kształtowane przez strony umowy. Charakterystyczną cechą leasingu kapitałowego jest to, iż przez cały okres trwania umowy leasingu, przedmiot umowy traktowany jest ewidencyjnie jako własność korzystającego (leasingobiorcy), który dokonuje odpisów amortyzacyjnych. Kosztem uzyskania przychodów jest ponadto dla Klienta część odsetkowa raty leasingowej.

W leasingu finansowym kosztem uzyskania przychodu dla leasingobiorcy są:

- Raty leasingowe (tylko część odsetkowa, nie jest kosztem część kapitałowa).
- Opłaty manipulacyjne, prowizje itp.
- Koszty związane z użytkowaniem przedmiotu leasingu (paliwo, ubezpieczenie, konserwacja, przeglądy, energia, itp.).

W leasingu finansowym, ze względu na to, że przedmiot leasingu zaliczany jest do składników majątku leasingobiorcy, to jemu, a nie leasingodawcy przysługuje prawo odpisów amortyzacyjnych.

Ten rodzaj leasingu jest opodatkowany podatkiem VAT w wysokości 0%, 7% i 22%. Zróżnicowanie w stosunku do leasingu operacyjnego wynika z potraktowania przez polskie organy fiskalne leasingu finansowego na równi ze sprzedażą. To sprawia, że wysokość VAT jest zależna od rodzaju przedmiotu leasingu i przewidzianej dla niego stawki. Tak samo jak przy sprzedaży, tak i w przypadku leasingu obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wydania rzeczy, bądź wystawienia faktury. Z tej przyczyny leasingobiorca musi zapłacić VAT od kwoty całej transakcji już na samym początku. Mimo, iż jest to VAT naliczony (powinien "wrócić"), to jednak interpretacja ta zmusza leasingobiorcę do wygosparowania oraz zablokowania na pewien czas środków finansowych potrzebnych do zapłacenia podatku.

Często, zarówno przy leasingu finansowym jak i operacyjnym, stosowany jest tzw. **leasing zwrotny**, który występuje, gdy firma, która posiada liczne środki trwałe, a nie posiada potrzebnej jej w danym czasie gotówki. Gdy zachodzi taka potrzeba może oddać część

majątku trwałego firmie leasingowej w zamian za gotówkę i wziąć te środki trwale w leasing. Dzięki takiemu rozwiązaniu firma zyskuje jednorazowy zastrzyk gotówki. Celem tego typu umowy leasingowej jest poprawa płynności finansowej przedsiębiorstwa oraz uwolnienie zamrożonego kapitału.

Innym podziałem leasingu jest:

- leasing bezpośredni - gdy producent zawiera umowę bezpośrednio z użytkownikiem,
- leasing pośredni - gdy w transakcji uczestniczą więcej niż dwie strony, tzn. między producentem a użytkownikiem występuje wyspecjalizowane przedsiębiorstwo leasingowe (jest to dominująca forma leasingu na polskim rynku).

3. Leasing nieruchomości

Jedną z dostępnych form finansowania inwestycji w nieruchomości choć w Polsce wciąż mało docenianą jest Leasing nieruchomości. Polega on na możliwości dysponowania nieruchomością w zamian za ustalony czynsz bez konieczności jej bezpośredniego zakupu, co jest niewątpliwie dużym atutem przemawiającym za taką formą inwestowania przy bardzo wysokich cenach nieruchomości.

Przedmiotem leasingu nieruchomości mogą być:

- hale magazynowe i centra logistyczne,
- budynki i pomieszczenia produkcyjne,
- obiekty usługowe,
- budynki biurowe i administracyjne,
- autoryzowane salony samochodowe,
- lokale użytkowe.

Leasing nieruchomości choć jeszcze mało popularny w Polsce na zachodzie Europy zyskał ogromną popularność. Średni wzrost produkcji na rynku usług leasingowych w Europie w latach 1994 - 2005 wyniósł ok. 11%. W porównaniu z rokiem 2004, w 2005 największy wzrost odnotował rynek leasingu nieruchomości i wyniósł 25%. Struktury tej formy finansowania nieruchomości z powodzeniem mogą być wykorzystywane w celu finansowania wybudowanych nieruchomości, nowych inwestycji oraz inwestycji w toku (finansowanie budowy). Zaletą struktur leasingowych jest fakt, iż mogą być stworzone zarówno dla nieruchomości, których klient jest właścicielem, jak również dla nieruchomości, które klient chce zacząć wykorzystywać [źródło: MuratorPlus].

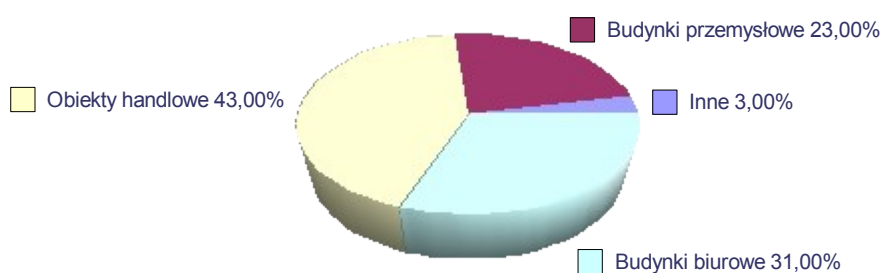
Leasing stał się na Zachodzie popularną formą finansowania nie tylko pojedynczych budynków, lecz także centrów handlowych, hal produkcyjnych, siedzib dużych przedsiębiorstw, których zarówno budowa, jak i użytkowanie wymagają nakładu dużych pieniędzy.

Rodzaje nieruchomości będące najczęściej przedmiotem leasingu:

- Obiekty handlowe
- Obiekty przemysłowe
- Centra logistyczne
- Centra komercyjne
- Autoryzowane salony samochodowe

Strukturę rynku według rodzajów leasingu przedstawia zestawienie obok.

Rodzaje nieruchomości będące najczęściej przedmiotem leasingu



[źródło: MuratorPlus]

W Polsce leasing nieruchomości jest zdecydowanie mniej popularny niż w krajach zachodnich. Leasing nieruchomości potrzebuje stabilności gospodarczej i fiskalnej, dlatego na razie rozwija się słabo, ale jest to bardzo perspektywiczna forma finansowania.

W Polsce jeszcze niewiele firm specjalizuje się w leasingu nieruchomości, są to np. BRE Leasing, Raiffeisen-Leasing Polska S.A., Europejski Fundusz Leasingowy, BEL Leasing, MAX leasing. Jednak podobnie jak w innych krajach Unii Europejskiej znaczenie leasingu nieruchomości powinno rosnąć. Średnio w krajach Unii Europejskiej wartość leasingu nieruchomości stanowi około 20%. Ilość kontraktów leasingowych w roku 2006 w Polsce - w porównaniu z rokiem 2005 wzrosła o 60% [źródło: Puls Biznesu].

Do tej pory firmy leasingowe współpracowały prawie wyłącznie z wielkimi korporacjami. Podpisywały umowy na leasing hoteli, centrów handlowych i hipermarketów, a także biurowców. Zainteresowanie koncentrowało się na transakcjach powyżej 10 mln zł. W najbliższej przyszłości firmy będą coraz częściej interesowały się mniejszymi klientami.

- Europejski Fundusz Leasingowy (EFL) realizuje transakcje od wartości:

- 0,25 mln PLN w przypadku lokali użytkowych,
- 0,5 mln PLN w przypadku pozostałych nieruchomości

- MAX Leasing oferuje leasing nieruchomości komercyjnych już od wartości 100 tys. PLN,

- BRE Leasing zawiera umowy od wartości 1,0 mln PLN.

- Raiffeisen Leasing realizuje transakcje od 0,5 mln PLN w przypadku lokali użytkowych i 1,0 mln w przypadku pozostałych nieruchomości.

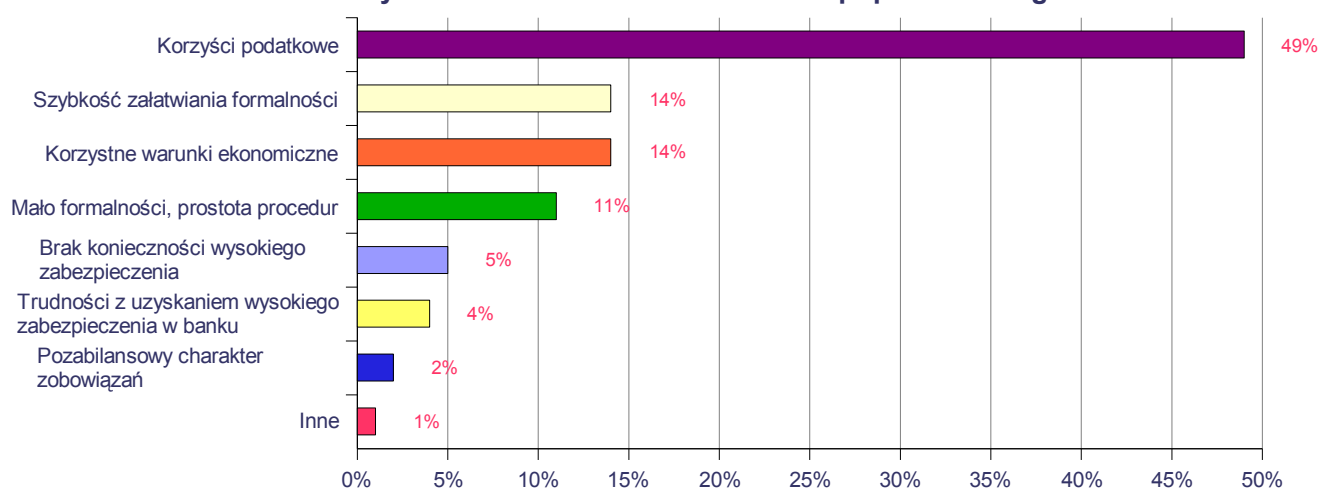
Umowy zawierane są zarówno w PLN jak i w walutach obcych EUR i CHF.

4. Zalety i wady leasingu nieruchomościach

Zalety:

- Finansowanie wybudowanych nieruchomości
- Refinansowanie istniejących nieruchomości
- Wsparcie strategii podatkowej leasingobiorcy
- Finansowanie nowych inwestycji oraz inwestycji w toku (finansowanie budowy)
- Poprawa efektywności wykorzystania nieruchomości
- Prawo do użytkowania nieruchomości bez potrzeby dokonywania zakupu i inwestowania własnych środków
- Uwolnienie środków "zamrożonych" w nieruchomościach
- Poprawa płynności firmy
- Korzyści podatkowe w stosunku do innych form finansowania
- Możliwość skrócenia okresu amortyzacji budynku
- Prawo do odkupu nieruchomości przez Leasingobiorcę po zakończeniu okresu leasingu (za z góry określoną cenę)
- Długoterminowe finansowanie

Powody zainteresowania finansowaniem poprzez leasing



[źródło: MuratorPlus]

Wady:

- Leasing może być znacznie droższy od kredytu,
- Leasingodawca nie ma obowiązku zapewnienia tzw. używalności rzeczy, czyli utrzymywania jej w stanie umożliwiającym normalne jej używanie, w związku z czym nie ponosi także odpowiedzialności za jej przydatność do użytku
- Naruszenie umowy (np. opóźnienie w spłacie kolejnych rat) pociąga bardzo surowe konsekwencje, łącznie z prawem leasingodawcy do rozwiązania umowy
- Przedmiot leasingu pozostaje własnością finansującego, co może mieć fatalne skutki w przypadku upadłości firmy leasingowej
- Istnieją liczne spory z organami podatkowymi o kwalifikację umów leasingowych, a korzyści podatkowe daje nie każda umowa nazwana "leasing", lecz taka, która spełnia wymagania określone w prawie podatkowym
- Leasingobiorca nie może domagać się usunięcia na koszt leasingodawcy wad przedmiotu leasingu - ryzyko naprawienia wad spoczywa na nim i sam musi je usunąć (wyjątek stanowią wady, które powstały na skutek okoliczności, za które leasingodawca ponosi odpowiedzialność);
- Leasing zawarty jest na czas oznaczony i w zasadzie bardzo rzadko umowa umożliwia jego wcześniejsze wypowiedzenie
- Istnieje możliwość pozbawienia leasingobiorcy prawa do ulg podatkowych poprzez wypowiedzenie umowy leasingowej. Może to nastąpić w przypadku opóźnienia w płatności rat leasingowych, nieodebrania w terminie przedmiotu leasingu lub niedostarczenia w terminie sprzętu przez dostawcę
- Istnieje możliwość wystąpienia niespodziewanych finansowych obciążeń spółki leasingobiorcy na skutek zmian ustaw podatkowych lub ich interpretacji

5. Podstawy prawne leasingu w Polsce

- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz. U. z 1993r Nr 90 poz. 416 , z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 1993r Nr 106 poz. 483 , z późniejszymi zmianami)
- Kodeks Cywilny

Kontakt z autorką: **Dorota Włodarczyk** +48 501 362 790

Szczegółowe analizy i opracowania rynku nieruchomości można zamawiać

w Instytucie Analiz Monitor Rynku Nieruchomości *mrn.pl*

portal: www.mrn.pl e-mail: zarzad@mrn.pl tel. +48 12 3783130