

Korzyści wynikające z leasingu nieruchomości?

Rozmowa z Wojciechem Kania, doradcą podatkowym, prokurentem w firmie LHI Leasing Polska sp. z o.o.



- Jakie korzyści mogą osiągnąć przedsiębiorcy stosując leasing nieruchomości?

Zarówno w Polsce, jak i na świecie leasing nieruchomości opiera się na pomysł używanie nieruchomości zamiast bycia jej właścicielem. Istotą tego założenia jest, iż dla prowadzenia działalności gospodarczej i jej wyniku istotna jest przede wszystkim możliwość długookresowego używania nieruchomości takich jak biura, fabryki, sklepy, markety czy centra handlowe, nie zaś posiadanie formalnego tytułu własności. Podobnie w przypadku jednostek samorządu terytorialnego istotny jest nie tytuł własności, lecz to, czy jest możliwość używania obiektów użyteczności publicznej: niezależnie od tego czy jest to ratusz, zajezdnia autobusowa, miejski ośrodek kultury, aqua-park czy też obiekt sportowy. Zamiast więc kupować nieruchomość na własność, warto pomyśleć, jakie korzyści można osiągnąć poszukując finansowania albo optymalnego rozwiązania dla nieruchomości we współpracy z firmą leasingową?

I tutaj, po dokonaniu analizy, często okazuje się, iż w przypadku leasingu nieruchomości możliwe jest osiągnięcie korzyści, nieosiągalnych w przypadku nabycia za kapitały własne, albo w oparciu o kredyt bankowy.

- Chodzi o korzyści podatkowe i bilansowe?

Dokładnie tak! Leasing operacyjny w znaczeniu rachunkowym nadanym mu ustawą o rachunkowości, krajowym standardem rachunkowości nr 5 oraz międzynarodowymi standardami rachunkowości MSR/MSSF umożliwia osiągnięcie tzw. efektu off-balance.

- Co to znaczy?

Efekt off-balance polega na tym, iż zarówno aktywa jak i pasywa pozostają po stronie firmy leasingowej. Oznacza to, iż przedsiębiorca nie jest obciążony zadłużeniem wynikającym z finansowania przedmiotu leasingu, gdyż zadłużenie to obciąża firmę leasingową. Bilans przedsiębiorcy wygląda wtedy lepiej. Kapitały własne lepiej się prezentują w stosunku do sumy bilansowej. Rośnie współczynnik ROA. Ma to znaczenie m.in. dla firm publicznych, notowanych na giełdach a także

dla tych, którzy mają zobowiązania wynikające np. z umów kredytowych do utrzymywania kapitałów własnych na odpowiednio wysokim poziomie. Na firmę z lepszym stosunkiem kapitałów własnych do sumy bilansowej z pewnością lepiej spojrzą także akcjonariusze. Przedsiębiorstwo z lepszymi wskaźnikami będzie bardziej atrakcyjne i co za tym, większa jest szansa na zaufanie inwestorów i wzrost kursu akcji.

- Czy jest to również powód dla wyboru leasingu przez samorządy terytorialne?

W przypadku samorządów terytorialnych powód jest inny. Gminy posiadają ograniczenia z ustawy o finansach publicznych odnośnie wysokości zadłużenia, które nie może przekroczyć 60% planowanych dochodów budżetowych. Właśnie z tego powodu leasing operacyjny off-balance jest dla nich doskonałym rozwiązaniem. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego nie wchodzi w pojęcie „długu” zgodnie z ustawą o finansach publicznych. Umożliwia to realizację przedsięwzięć inwestycyjnych bez ryzyka przekroczenia limitu z ustawy, jak i finansowanie wkładu własnego przy inwestycjach wspieranych np. przez fundusze europejskie. Gmina może ponadto świadomie korzystać z leasingu, oszczędzając limit swojego „długu” na inne cele.

- Czym jeszcze charakteryzuje się leasing off-balance?

- Leasing operacyjny rachunkowo off-balance wymaga przejęcia przez firmę leasingową istotnej części ryzyk związanych z jej przedmiotem. Leasingobiorca nie może być np. zobowiązany do nabycia przedmiotu leasingu. Sprzedaż nie może być też automatyczna. Zdyskontowana suma opłat nie może przekroczyć 90% wartości godziwej. Tych przepisów jest jeszcze więcej. Narzucają one szereg warunków, które muszą być spełnione przez firmę leasingową. Wymaga to indywidualnego podejścia do każdego przypadku i jest opłacalne dla większych transakcji, zwykle powyżej 8 mln zł. LHI Leasing Polska specjalizuje się w tego typu transakcjach, które stanowią dla niej przeważającą większość.

- Czy leasing jest alternatywą dla finansowania nieruchomości w oparciu o kredyt bankowy albo ze środków z emisji akcji?

Zdecydowanie tak! Nabycie nieruchomości w oparciu o kapitały własne prowadzi z reguły do niekorzystnego spadku stopy zwrotu z kapitałów własnych, zaś nabycie w oparciu o kapitały obce – do niekorzystnego wzrostu zadłużenia, zmniejszenia się procentowego udziału kapitałów własnych w sumie bilansowej oraz ogólnego zwiększenia ryzyka przedsiębiorstwa dla finansujących banków. W przypadku leasingu operacyjnego-bilansowo te niekorzystne efekty dają się wyeliminować. Przedsiębiorstwo może używać nieruchomości, a zadłużenie bierze na siebie firma leasingowa. Jest to swego rodzaju outsourcing zadłużenia.

- Jakie są korzyści podatkowe?

Należy podkreślić, iż leasing pozwala na osiągnięcie korzyści podatkowych, których wielkość oraz rodzaj uzależnione są od indywidualnej sytuacji korzystającego. Najczęściej wymieniana jest korzyść w podatku dochodowym. W

przypadku leasingu operacyjnego w znaczeniu podatkowym rata leasingowa jest bowiem kosztem uzyskania w pełnej wysokości. W przypadku kredytu, tylko tzw. część odsetkowa raty kredytowej jest kosztem podatkowym. Oczywiście, aby dokonać pełnego porównania należy wziąć pod uwagę jeszcze inne aspekty, jak choćby wysokość odpisów amortyzacyjnych. Jednakże po całościowej analizie, zwykle leasing okazuje się lepszym rozwiązaniem w zakresie optymalizacji i planowania podatkowego. Szczególne korzyści można osiągnąć np. poprzez rozliczenie za pośrednictwem rat leasingowych wkładu własnego. Wydatek ten może wtedy znacznie szybciej stać się kosztem uzyskania przychodu. Leasing zwrotny może również pomóc rozliczyć stratę podatkową. Przykładowo, sprzedaż nabytej uprzednio za korzystną cenę, albo już zamortyzowanej nieruchomości firmie leasingowej umożliwi osiągnięcie zysku z transakcji i wykorzystanie straty podatkowej. W kolejnych latach raty leasingowe będą kosztem uzyskania przychodu w pełnej wysokości, co będzie obniżało podstawę opodatkowania.

Korzyści podatkowe w podatku dochodowym

Przykład

W przypadku leasingu rata leasingowa jest kosztem uzyskania w pełnej wysokości. W przypadku kredytu, tylko tzw. część odsetkowa raty kredytowej.

Pytanie:	LEASING czy KREDYT?
Przedmiot:	nowa nieruchomość biurowa
Forma:	leasing operacyjny (podatkowo) czy kredyt bankowy?
Kwota:	25 mln zł (budynek 23 mln zł i grunt 2 mln zł)
Oprocentowanie:	6%
Okres:	10 lat
Wartość końcowa:	51%
Miesięczna rata leasingowa:	199.750 tys. zł
Koszt uzyskania przychodu:	do 100% (199.750 tys. zł)
Miesięczna rata kredytowa:	199.750 tys. zł
Koszt uzyskania przychodu: oraz amortyzacji (2,5% rocznie)	od 32% do 63% (64 do 125 tys. zł) (48 tys. zł)
Razem koszty	112 do 173 tys. zł

W okresie 10 lat, skumulowane oszczędności podatkowe przy leasingu są niebagatelne:
 $19\% \times 7,25 \text{ mln zł} = 1.377.500 \text{ zł}$.

Odpowiedź brzmi więc: LEASING!

Optimalizacja bilansowa

Przykład

bilans przed transakcją leasingu zwrotnego nieruchomości kupionej za kredyt

<u>aktywa</u>		<u>pasywa</u>	
100 różne aktywa		50 kapitał własny	
100 nieruchomość		70 kredyt na nieruchomość	
		60 inne zobowiązania	
		20 zysk netto	
-----		-----	
200		200	
kapitały własne/suma bilansowa	= 25%	(50/200)	
zwrot z aktywów (ROA)	= 10%	(20/200)	

bilans po transakcji leasingu zwrotnego (operacyjnego off balance)

100 za nieruchomość idzie na spłatę 70 kredytu i 30 jako wkład własny na leasing

<u>aktywa</u>		<u>pasywa</u>	
100 różne aktywa		50 kapitał własny	
30 rozliczenie wkładu własnego		60 inne zobowiązania	
		20 zysk netto	
-----		-----	
130		130	
kapitały własne/suma bilansowa	= 38%	(50/130)	
zwrot z aktywów (ROA)	= 15%	(20/130)	