



## Legal Alert

Warszawa | czerwiec 2015

Departament Bankowości, Finansów i Restrukturyzacji

Departament Podatków i Rachunkowości

# Leasing nieruchomości jako alternatywna forma finansowania

## Leasing finansowy zyskuje na popularności jako instrument finansowania inwestycji

Leasing finansowy jest w porównaniu do kredytu łatwiejszym do uzyskania sposobem finansowania inwestycji. Przedmiotem leasingu najczęściej są wciąż środki transportu i maszyny, jednak warto rozważyć tę instytucję jako sposób finansowania nieruchomości, w tym zarówno budynków, gruntów, jak i prawa użytkowania wieczystego gruntów.

## Leasing operacyjny vs. leasing finansowy

Przepisy podatkowe odróżniają dwie formy leasingu, które odmiennie określają, która ze stron umowy może zaliczyć do swoich kosztów uzyskania przychodów opłatę z tytułu rat leasingowych w części stanowiącej spłatę wartości początkowej środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych.

Warto podkreślić, że w odniesieniu do budynków istnieje możliwość ukształtowania leasingu w formie leasingu operacyjnego lub finansowego, w zależności od potrzeb oraz sytuacji finansowej leasingobiorcy. W odniesieniu do gruntów oraz prawa użytkowania wieczystego ustawodawca przewidział szczególną regulację, której skutki podatkowe są charakterystyczne dla leasingu finansowego.

## Cechy leasingu operacyjnego

W **leasingu operacyjnym** firma leasingowa ujawnia dany składnik majątku w księgach podatkowych dokonując odpisów amortyzacyjnych. **Korzystający odpłacając czynsz leasingowy w całości uznaje go za koszt uzyskania przychodów.** Do kosztów uzyskania przychodu zaliczana jest przez korzystającego **opłata wstępna.**

Suma ustalonych w umowie opłat, pomniejszona o należny podatek VAT, odpowiadać musi co najmniej wartości początkowej przedmiotu leasingu. Umowa leasingu operacyjnego w odniesieniu do budynków i budowli zawierana jest na okres nie krótszy niż 5 lat. Podatek VAT doliczany jest do każdej płatności leasingowej w momencie jej wymagalności.

Z punktu widzenia ustawy o VAT leasing operacyjny stanowi usługę, dla której właściwa jest stawka podstawowa, obecnie 23%. Jeżeli po podstawowym okresie umowy leasingu finansujący przenosi na korzystającego własność środków trwałych będących przedmiotem umowy, to przychodem ze sprzedaży tych środków jest ich wartość wyrażona w **cenie określonej w umowie** sprzedaży (nie musi to być wartość rynkowa), z tym zastrzeżeniem, że jeżeli cena ta jest niższa od hipotetycznej wartości netto środków trwałych, przychód ten określa się w wysokości **wartości rynkowej.**

**Hipotetyczna wartość netto** jest to wartość początkowa pomniejszona o:

- a. odpisy amortyzacyjne obliczone z uwzględnieniem współczynnika 3 - w odniesieniu do środków trwałych,



**Szymon Gałkowski**  
Partner  
Departament Bankowości,  
Finansów i Restrukturyzacji  
[s.galkowski@kochanski.pl](mailto:s.galkowski@kochanski.pl)



**Tomasz Zaleski**  
Partner  
Departament Podatków  
i Rachunkowości  
[t.zaleski@kochanski.pl](mailto:t.zaleski@kochanski.pl)



**Klaudia Szymańska**  
Prawnik  
Departament Bankowości,  
Finansów i Restrukturyzacji  
[k.szymanska@kochanski.pl](mailto:k.szymanska@kochanski.pl)

- b. odpisy amortyzacyjne obliczone przy zastosowaniu trzykrotnie skróconych okresów amortyzowania - w odniesieniu do wartości niematerialnych i prawnych.

### Cechy leasingu finansowego

W przypadku umowy leasingu finansowego nie ma wymogu związanego z minimalnym okresem umowy. Na podstawie umowy **leasingu finansowego** spełniającej określone w przepisach podatkowych warunki **odpisów amortyzacyjnych dokonuje korzystający**. Suma ustalonych w umowie leasingu opłat, pomniejszona o należny podatek VAT, powinna odpowiadać co najmniej wartości początkowej przedmiotu leasingu, a w przypadku zawarcia przez finansującego następnej umowy leasingu przedmiotu będącego uprzednio przedmiotem takiej umowy powinna odpowiadać co najmniej jego wartości rynkowej z dnia zawarcia następnej umowy leasingu. Czynsz leasingowy składa się z dwóch elementów – raty kapitałowej oraz raty odsetkowej. **Do kosztów uzyskania przychodów korzystający może zaliczyć jedynie część odsetkową raty leasingowej.**

Leasing finansowy na gruncie ustawy o VAT jest traktowany jak dostawa towarów. Należy mieć na uwadze, że z punktu widzenia przepisów odwróceniu ulega cywilnoprawna zasada *superficies solo cedit*, i tak w przypadku dostawy gruntu zabudowanego, to cechy budynku lub budowli decydują także o opodatkowaniu gruntu lub o zwolnieniu z podatku VAT. W związku z powyższym, w przypadku dostawy budynków i budowli podatek VAT należy uścić w całości z góry od sumy wszystkich płatności leasingowych przy pierwszej racie tuż po odbiorze przedmiotu leasingu.

Ta konstrukcja przypomina kredyt bankowy i różni się od niego głównie kwestią prawa własności. Zwyczajowo umowy leasingu finansowego nieruchomości zawierają umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości po upływie okresu leasingu za **cenę dowolnie przyjętą** przez strony, nawet jeśli **odbiega ona znacznie od wartości rynkowej**. **Nie ma tutaj zastosowania, tak jak w przypadku leasingu operacyjnego, hipotetyczna wartość netto, ograniczająca dolną granicę tej ceny.**

Decyzja od wyboru leasingu w opozycji do kredytu oraz w zakresie rodzaju leasingu powinna zostać podjęta po analizie potrzeb klienta. Leasing może być narzędziem optymalizacji podatkowej, pomagającym np. dostosować wysokość bazy kosztowej do spodziewanych w przyszłości przychodów, jak też „odświeżyć” stratę podatkową. Z drugiej strony leasing zwrotny może być skutecznym środkiem restrukturyzacji finansowej, pozwalającym na pozyskanie środków pieniężnych/poprawę płynności, jednocześnie zapewniając przedsiębiorcy możliwość dalszego korzystania z danego dobra.

Leasing może okazać się także sposobem finansowania łatwiejszym do uzyskania od kredytu bankowego za sprawą utrzymywania przez firmę leasingową własności przedmiotu leasingu (także nieruchomości) przez okres leasingu. Jest to dla strony finansującej bezpieczniejsze.

### Leasing operacyjny – skutki dla finansującego

Przychody	Koszty
<ul style="list-style-type: none"> <li>opłata leasingowa</li> <li>cena przedmiotu (wykup)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>odpisy amortyzacyjne od wartości leasingowanych składników majątku</li> <li>księgowa wartość przedmiotu netto (wykup)</li> </ul>

### Leasing operacyjny – skutki dla korzystającego

Przychody	Koszty
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>opłaty ponoszone przez korzystającego zgodnie z umową</li> <li>cena przedmiotu (wykup)</li> </ul>

**Leasing finansowy – skutki dla finansującego**

Przychody	Koszty
<ul style="list-style-type: none"><li>• odsetkowa część opłaty leasingowej*</li><li>• cena przedmiotu (opcja wykupu)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• wydatki na nabycie lub wytworzenie przedmiotu umowy leasingowej pomniejszone o spłatę jego wartości (opcja wykupu)</li></ul>

\*odsetkowa część opłaty leasingowej= opłata leasingowa - kwota spłaty wartości początkowej

**Leasing finansowy – skutki dla korzystającego**

Przychody	Koszty
-	<ul style="list-style-type: none"><li>• odsetkowa część opłaty leasingowej</li><li>• odpisy amortyzacyjne</li><li>• cena przedmiotu (opcja wykupu)</li></ul>

**Leasing gruntów oraz praw użytkowania wieczystego gruntów**

W związku z tym, że grunty oraz prawa użytkowania wieczystego gruntów nie podlegają amortyzacji, nie mogą być przedmiotem leasingu operacyjnego. W odniesieniu do tych elementów możliwe jest zawarcie umowy posiadającej cechy umowy leasingu finansowego lub dzierżawy. W przypadku, gdy umowa leasingu spełnia łącznie następujące warunki:

- została zawarta na czas oznaczony,
- jej przedmiotem są grunty lub prawa użytkowania wieczystego gruntów (te drugie od stycznia 2013 r.),
- suma ustalonych w umowie opłat odpowiada co najmniej wartości przedmiotów umowy równej wydatkom na ich nabycie,

do przychodów finansującego i odpowiednio do kosztów uzyskania przychodów korzystającego nie zalicza się opłat ustalonych w tej umowie, ponoszonych przez korzystającego w podstawowym okresie tej umowy z tytułu używania przedmiotu umowy, w części stanowiącej spłatę wartości przedmiotów umowy.

Konsekwencje podatkowe umowy leasingu gruntów oraz praw użytkowania wieczystego gruntów po upływie jej podstawowego okresu są analogiczne jak w przypadku leasingu finansowego.

**Leasing zwrotny**

Z leasingu możemy skorzystać nie tylko na etapie dokonywania inwestycji, ale również w celu wykorzystania posiadanych środków do poprawy płynności finansowej przedsiębiorstwa.

Typowa umowa leasingu zwrotnego nieruchomości polega na **sprzedaży nieruchomości firmie leasingowej z jednoczesnym zawarciem umowy leasingu**, co pozwala na nieprzerwane korzystanie z nieruchomości.

Po upływie okresu leasingu nieruchomość może nastąpić wykup nieruchomości za cenę ustaloną w momencie zawarcia umowy leasingu.

**Leasing operacyjny w porównaniu do najmu/dzierżawy**

Warto również porównać leasing operacyjny do najmu/dzierżawy nieruchomości. W przypadku budynków, zalety leasingu operacyjnego sprowadzają się do zasadniczo do preferencji podatkowych w trakcie trwania umowy leasingu (przyspieszone umorzenie) jak również przy wykupie przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy leasingu (możliwy jest zakup po cenie niższej niż wartość rynkowa, jednak wyższej niż tzw. hipotetyczna wartość

netto.

Warto o tych różnicach pamiętać także z tego względu, że **w przypadku umów leasingu nie spełniających warunków wskazanych w przepisach podatkowych** dla umów leasingu operacyjnego lub leasingu finansowego **podatkowe skutki są tożsame ze skutkami umów najmu lub dzierżawy.**

#### **Zamiana leasingu operacyjnego na finansowy**

Podmiot będący leasingobiorcą w leasingu operacyjnym może także dokonać zmiany rodzaju leasingu. Jednym z warunków umowy leasingu finansowego jest, by leasingobiorca dokonywał odpisów amortyzacyjnych. W tej sytuacji zatem, dotychczasowy leasingodawca „operacyjny” powinien zaprzestać amortyzacji z chwilą zawarcia umowy leasingu finansowego.

Leasing nieruchomości w Polsce ma przed sobą dobre perspektywy rozwoju. Jeśli są Państwo zainteresowani tą formą finansowania, nasza Kancelaria współpracuje z różnymi firmami leasingowymi, z którymi z przyjemnością możemy Państwa skontaktować.

**Jeśli jakiegokolwiek zagadnienia związane z powyższym zagadnieniem budzą Państwa wątpliwości lub wymagają bliższych wyjaśnień, prawnicy Kancelarii Kocharński Zięba Rapala i Partnerzy pozostają do Państwa dyspozycji.**

**Kocharński Zięba Rapala i Partnerzy**

Metropolitan, Pl. Piłsudskiego 1

00-078 Warszawa, Polska

Tel.: +48 22 326 9600

Fax: +48 22 326 9601

**www.kochanski.pl**