

# Tarcza podatkowa

Leasing nieruchomości to najszybciej obecnie rosnący segment usług finansowych. W 2004 roku przeprowadzono na tym rynku transakcje o wartości 1,93 mld złotych, a dynamika wzrostu, liczona w porównaniu z rokiem poprzednim, wyraża się imponującą liczbą: 300 proc. Żaden inny produkt czy usługa finansowa, żadna branża nie może pochwalić się takimi wynikami. I oceny tej nie zmienia fakt, że ubiegły rok był bardzo nietypowy, chociażby z racji naszej akcesji do Unii Europejskiej. Analitycy są zgodni: przed branżą kolejne, może nie tak rekordowe, ale bardzo dobre lata.

Przeprowadzone w ubiegłym roku badania wskazują jednoznacznie, że głównymi powodami, dla których firmy korzystają z leasingu są przede wszystkim korzyści podatkowe (49 proc.), szybkość załatwienia formalności (15 proc.), korzystne warunki (15 proc.) oraz mała liczba formalności i jasna dokumentacja (11 proc.). Decydujące znaczenie ma więc bez wątpienia tarcza podatkowa.

– Ze względu na tarczę podatkową najczęściej wybieraną formą leasingu nieruchomości jest leasing operacyjny uregulowany w ustawie o podatku dochodowym – mówi Krzysztof Janik, analityk finansowy ING Lease Polska. – Drugi typ to leasing finansowy. Ustawodawca klasyfikuje go jako umowę sprzedaży na raty, natomiast leasing operacyjny jako długoterminowy najem. W rezultacie, w leasingu finansowym przedsiębiorca musi zapłacić VAT od wszystkich płatności z góry. Firma odlicza sobie VAT naliczony z tytułu umowy leasingu lub odzyskuje tę kwotę od urzędu skarbowego.

Na prostej symulacji prześledźmy dwa warianty finansowania tej samej inwestycji: kredyt i leasing. W symulacji tej wychodzi właśnie znaczenie tarczy podatkowej i ujawnia się tajemnica rosnącej popularności leasingu jako formy finansowania inwestycji.

Załóżmy, że w obu przypadkach przedsiębiorca zamierza nabyć nieruchomość, której wartość wynosi 3,5 mln zł, w tym wartość gruntu 500 tys. zł i wartość budynku 3 mln zł. W pierwszym przypadku zakup nierucho-

mości finansowany jest za pośrednictwem leasingu operacyjnego, w drugim zaś za pośrednictwem tradycyjnego kredytu zaciągniętego w banku.

## Założenia dla leasingu:

- o opłata wstępna, czyli udział własny inwestora, wynosi 20 proc. wartości inwestycji,
- o kalkulacja rat leasingowych jest oparta o 1M WIBOR (4,5 proc.) + marża 3 proc.
- o przedsiębiorca płaci 120 miesięcznych rat w wysokości 22,9 tys. zł każda
- o opłata końcowa wynosi blisko 46 proc. wartości budynku i 100 proc. wartości początkowej gruntu, czyli 1 880 000 zł
- o przedsiębiorca płaci podatek dochodowy według aktualnej stawki 19 proc.

## Założenia dla kredytu bankowego:

- o bank finansuje 80 proc. kwoty inwestycji, czyli taką samą kwotę, jaka jest finansowana przez firmę leasingową
- o oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienny 1M WIBOR (4,5 proc.) + marża 3 proc.
- o kwota kredytu spłacana jest w 120 równych miesięcznych ratach po 31 tys. zł
- o oprocentowanie naliczane jest od wartości niespłaconego kredytu
- o budynek jest amortyzowany stawką 2,5 proc. rocznie
- o przedsiębiorca płaci podatek dochodowy według stawki 19 proc.
- o kredyt jest spłacony do zera w ciągu 10 lat

## Klasyfikacja kosztów

W rozliczeniach podatkowych dotyczących leasingu jako wydatki stanowiące koszt uzyskania przychodów traktuje się zarówno opłatę wstępną (700 tys. zł), jak i każdą ze 120 rat leasingowych (łącznie 3450 tys. zł). Tak więc wydatki stanowiące koszt uzyskania przychodu – to całość poniesionych nakładów w wysokości 3450 tys. zł. W obliczeniach celowo pomijamy podatek od towarów i usług (VAT), gdyż podlega on odliczeniu. Tak więc do kalkulacji porównawczej bierzemy pod uwagę kwoty netto.

W przypadku kredytu koszt uzyskania przychodów to odsetki zapłacone w okresie kredytowania oraz odpisy amortyzacyjne budynku.

Tak więc całościowe wydatki stanowiące koszt uzyskania przychodu to odsetki razem (1279 tys. zł) i amortyzacja (750 tys. zł), czyli łącznie 2029 tys. złotych

## Z tarczą czy na tarczy

W ciągu 10 lat trwania leasingu klient zapłaci kwotę 3450 tys. zł, w tym 700 tys. złotych opłaty wstępnej. Cała ta kwota będzie kosztem uzyskania przychodu.

W ciągu 10 lat trwania kredytu klient zapłaci kwotę 4688 tys. zł, w tym 700 tys. złotych wkładu własnego. Kosztem uzyskania przychodu będzie tylko łączna kwota amortyzacji i odsetek, czyli: 2029 tys. złotych.

Dodatkowa kwota, która zostanie w firmie, czyli zaoszczędzony podatek (19 proc.) zapłacony w przypadku wybrania leasingu jako formy finansowania inwestycji jest liczony od różnicy pomiędzy całą kwotą rat leasingowych będących kosztem uzyskania przychodu i kosztami uzyskania przychodu przy kredycie (suma amortyzacji i odsetek bankowych). W naszym przypadku jest to kwota 270 tys. złotych.

<b>Oszczędność podatkowa – leasing</b>	655 559,00
<b>Oszczędność podatkowa – kredyt</b>	385 549,13
<b>Różnica:</b>	270 009,87

Źródło: ING Lease

Teraz wydaje się bardziej zrozumiałe, dlaczego przedsiębiorcy, posługując się tylko kryterium podatkowym, coraz częściej wybierają właśnie leasing nieruchomości, a nie kredyt.

Z przeprowadzonej symulacji wynikają zaskakujące wnioski:

Przy kredycie, którego marża jest o połowę mniejsza niż marża zastosowana do kalkulacji rat leasingowych, zaoszczędzone środki – dzięki tarczy podatkowej – wynoszą w trakcie trwania 10-letniego leasingu prawie 10 proc. wartości początkowej inwestycji. A trzeba pamiętać, iż w kalkulacji pominięto wartość pieniądza w czasie i możliwość reinwestycji zaoszczędzonych środków w trakcie trwania leasingu. To dodatkowo zwiększyłoby atrakcyjność leasingu w porównaniu z kredytem. o

Marek Kruk