

■ Leasing zwrotny nieruchomości

Prosty i klarowny

Leasing nieruchomości stał już wkomponował się w polski system finansowy. Firmy nauczyły się wykorzystywać jego zalety w codziennym działaniu.

Dodatkowe gwarancje

Szczególnym zainteresowaniem cieszy się ostatnio leasing zwrotny. Wiele firm, szczególnie tych nie największych, inwestując w hale magazynową, zakład produkcyjny, sklep czy salon samochodowy, wpada w pułapkę utraty płynności finansowej. Obiekt już jest, ale występuje poważny niedobór środków na działalność bieżącą. W takiej właśnie sytuacji można skorzystać z leasingu zwrotnego. Jest on oparty na leasingu operacyjnym, finansowym lub ich połączeniu. Poza korzyściami płynącymi z zastosowania tych dwóch typów leasingu, leasing zwrotny gwarantuje dodatkowo: • uwolnienie kapitału na działalność operacyjną lub na nowe inwestycje; • zmianę w strukturze majątku umożliwiającą podjęcie nowych inwestycji; • poprawę zyskowności wynikającą z wygenerowania przychodu ze sprzedaży środków trwałych.

Przebieg procesu jest prosty: • właściciel i użytkownik nieruchomości sprze-

daje ją firmie leasingowej, • ta oddaje zwrotnie nieruchomość w leasing, • właściciel staje się korzystającym ze swojej nieruchomości.

W okresie trwania umowy płaci oczywiście raty leasingowe, a po upływie określonego w niej czasu odkupuje od firmy leasingowej nieruchomość i ponownie staje się jej właścicielem.

Tarcza podatkowa

Niezależnie od uwolnienia zamrożonych w nieruchomości środków i możliwości przeznaczenia ich na działalność operacyjną, niezwykle istotne są korzyści wynikające z tzw. tarczy podatkowej. Jest ona, obok samego finansowania nieruchomości lub odmrożenia zainwestowanych środków, podstawową przyczyną, dla której przedsiębiorcy decydują się na korzystanie z leasingu. Różnice wynikające z zastosowania leasingu finansowego lub operacyjnego i elastyczne podejście analityków, którzy dobierają sposób niosący najwięcej pożytków w określonej sytuacji, w jakiej się firma znajduje, czynią leasing atrakcyjną formą finansowania inwestycji i decydują o jego rosnącej popularności.

– Uzasadnienia tego, że finansowanie inwestycji drogą leasingu tak szybko upowszechnia się wśród polskich przedsiębiorstw z sektora małych i średnich upatrywałbym z jednej strony w poszerzeniu oferty przez firmy leasingowe i nakierowaniu jej na ten sektor, a z drugiej – w rosnącej wiedzy menedżerów tych firm na temat nowoczesnych metod finansowania inwestycji – twierdzi Krzysztof Janik, analityk finansowy ING Lease Polska. – Przełom dokonał się w roku ubiegłym, kiedy ING Lease, oprócz istniejącej oferty dla dużych spółek, uruchomił program dla sektora MSP. Podobnie uczyniły inne wiodące na rynku firmy. Na efekty nie trzeba było długo czekać. Po roku działania tego programu zrozumieliśmy, że właśnie ten sektor jest najbardziej perspektywiczny i tkwi w nim największy potencjał rozwoju. Porównanie z udziałem leasingu nieruchomości w leasingu ogółem, jaki został osiągnięty w europejskich krajach rozwiniętych – a do takiego modelu będzie zapewne zmierzał nasz rynek – świadczy, iż wiele jeszcze przed nami.