

NIERUCHOMOŚCI. RATA LEASINGOWE MOGĄ BYĆ NIŻSZE OD CZYNSZU NAJMU

Tarcza podatkowa działa coraz lepiej

Nieruchomości warte 2 mld zł spodziewają się wyleasingować w tym roku spółki działające na tym rynku w Polsce. To więcej niż nawet w rekordowym 2004 roku.

Firmy poinformowały o wyleasingowaniu w ciągu pierwszych 9 miesięcy 2005 r. nieruchomości za 950 mln zł. Szacuje się, że po uwzględnieniu portfela spółek, które nie posiadają danych kwartalnie, lecz kompleksowo, dopiero po zakończeniu roku, oraz realizacji umów zawartych w trzech ostatnich miesiącach roku wartość tego segmentu rynku wyniesie co najmniej 2 mld zł.

Mniej niż czynsz

Najczęstszym powodem, dla którego firmy decydują się na leasing nieruchomości, jest chęć pozyskania

- Tarcza podatkowa, dzięki której przedsiębiorca może zaliczyć nawet całość opłat do kosztów uzyskania przychodów, jest istotnym i atrakcyjnym uzupełnieniem - twierdzi Krzysztof Janik, analityk finansowy ING Lease Polska.

Właśnie tarcza podatkowa decyduje, że najczęściej wybieraną formą jest leasing operacyjny uregulowany w ustawie o podatku dochodowym, a następnie leasing finansowy. Ustawodawca klasyfikuje leasing finansowy jako umowę sprzedaży na raty, leasing operacyjny zaś jako długoterminowy najem. W konsekwencji, w leasingu finansowym, przedsiębiorca musi zapłacić VAT od wszystkich płatności z góry. Jeżeli obroty, jakie uzyskuje przedsiębiorstwo, powodują wysoki VAT należny, firma jest w stanie odliczyć sobie VAT naliczony z tytułu umowy le-

asingu i odzyskać go w stosunkowo krótkim czasie. To również zwiększa atrakcyjność tej formy finansowania inwestycji.

Więcej wiedzy

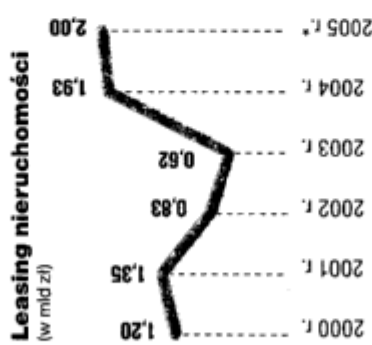
Barierą dla jeszcze dynamiczniejszego wzrostu liczby i wartości transakcji jest ciągle zbyt mały i ogromnie zróżnicowany stopień znajomości tematyki leasingu wśród polskich małych i średnich przedsiębiorców. Jest to sektor rozległy, reprezentujący praktycznie wszystkie branże i formy prawne. Stąd trudno się dziwić, że pytania, z jakimi przedsiębiorcy zwracają się do firm leasingowych, mają niekiedy charakter zupełnie podstawowy, dotyczą samej istoty idei leasingu. Pochodzą one od właścicieli firm mniejszych, z których wiele nie miało dotychczas do czynienia nie

tylko z leasingiem, ale nawet z wcześniej stosowanymi formami finansowania wewnętrznego.

Boom nadchodzi

Druga grupa firm to spółki zarządzane przez wykwalifikowaną kadrę menedżerską, odpowiednio przygotowaną teoretycznie. Kierowane są pytaniami dotyczącymi szczegółowych kwestii prawnopodatkowych, zawartości ofert i różnic pomiędzy nimi. Właśnie z tą grupą przedsiębiorstwa leasingowe wiąże największe nadzieje.

- Wzrostu rynku upatrywałbym właśnie w poszerzeniu oferty i skierowaniu jej do małych i średnich przedsiębiorstw. Po roku od uruchomienia specjalnego programu dla tych firm przekonał się, jak wielki potencjał tkwi w tym sektorze - mówi Krzysztof Janik.



*szacunek
Źródło: Związek Przedsiębiorstw Leasingowych

finansowania na nowe inwestycje w celu nabycia nieruchomości. Podmiot, który przez lata wynajmował daną nieruchomość, dzięki leasingowi może stać się jej właścicielem, a raty leasingu mogą być porównywalne lub nawet niższe od czynszu najmu.