

## 6 ZÁVĚR

Leasing nemovitostí dnes bezpochyby patří k zásadním a nezastupitelným instrumentům financování především v soukromoprávní sféře. Pro subjekty, které ho využívají, nabízí diversifikaci zdrojů financování, a tím podporuje jejich další růst a rozvoj jejich investičních záměrů. Účastníci právních vztahů si tento nástroj financování volí z různých důvodů; velmi často srovnávají jeho právní a ekonomické parametry s konvenčním financováním formou bankovního úvěru a podobnými finančními produkty.

V současné ekonomické situaci, kdy banky velmi razantně snižují svou úvěrovou angažovanost především v dlouhodobém investičním horizontu, se leasingové a ostatní nebankovní finanční produkty (např. factoring) stávají velmi důležitou finanční alternativou pro potenciálního investora. Jedním z důvodů, který ovlivňuje pokračující konjunkturu nebankovních finančních produktů v sestupné fázi ekonomického cyklu, je hospodářská stabilita společností, jež tyto produkty poskytují. Velmi často se jedná o společnosti, které jsou součástí silných bankovních skupin a jsou v rámci refinančních vztahů vnímány jako důvěryhodné a stabilní subjekty na finančním trhu. Především jsou schopny reagovat na ztížený přístup k financování a daří se jim získávat finanční zdroje i za tvrdších ekonomických podmínek. V porovnání s ostatními komerčními soukromoprávními subjekty z nefinanční sféry se také odlišují odpovídající kapitálovou vybaveností, mají dlouhodobě zajištěné refinancování formou dlouhodobých úvěrových smluv a jsou schopny se refinancovat nejenom v České republice ale i v zahraničí. Velkou výhodou pro poskytovatele leasingu nemovitostí představuje institut zajištění prostřednictvím vlastnického práva k pronajatému majetku. Díky postavení vlastníka mohou tak efektivně řídit a ovlivňovat leasingovou transakci po celou dobu jejího trvání. Praxe v řadě zemí v zahraničí ukazuje, že finanční produkty, které nabízejí nebankovní společnosti, by mohly být lépe využity v rámci vládních programů na podporu rozvoje a podnikání, protikrizových programů, státních garancí apod. V některých státech jsou prostředky na oživení ekonomického růstu směřovány přímo leasingovým společnostem, příkladem může být podpora GMAC v vládní podpory v USA nebo garance státní BGK Bank pro poskytovatele investičních úvěrů

a leasingu v Polsku<sup>82</sup>. Je ovšem přirozeně diskutabilní, jak dalece je stát oprávněn vstupovat do soukromoprávních transakcí a svým aktivním přístupem ovlivňovat přirozené tržní prostředí.

Inominátní smluvní charakter však leasing nemovitostí předurčuje k právně složitějším a objevnějším řešením; svým způsobem se svou samotnou podstatou a existencí podílí na vlastním dalším utváření a formování. Jedná se o právní institut historicky poměrně mladý a tak jeho zakotvení v již existujících pramenech práva je spíše poskrovné a právní účastníci těchto transakcí, jakož i moc soudní, si musí mnohdy vypomoci interpretací podobných příbuzných právních norem. Je otázkou, jak dalece je tato interpretace pro leasing prospěšná a nakolik mu může uškodit. Délka transakcí leasingu nemovitostí na dobu 15-ti let a déle, klade na leasingové subjekty vysoké nároky ve smyslu dobře připravené smluvní dokumentace. Poskytovatel leasingu se tak musí nejen dobře orientovat v platném legislativním prostředí, ale být svým způsobem i legislativním vizionářem.

Podmínky při sjednávání leasingového obchodu zajisté neusnadní ani fakt, že některé nové zákony, především v oblasti daňového systému, jsou spíše výsledkem politických debat než skutečných ekonomických potřeb jejich adresátů. V tomto kontextu lze například uvést zákon o dani z příjmu, jehož novelizované znění z roku 2007 s účinností k 1. lednu 2008 mělo jepičí život pouhý jeden rok, a již v průběhu roku 2008 (s účinností od 1. ledna 2009) došlo k oživení dříve platných a ekonomicky lépe vyhovujících ustanovení – jako příklad lze uvést novelizovaná pravidla o nízké kapitalizaci.

V dnešní době ekonomické recese by leasingu velmi napomohlo zrovnoprávnění daňového režimu s jinými finančními produkty. V oblasti nemovitostí se jedná zejména o odstranění dvojího zatížení převodu vlastnictví převodní daní ve smyslu zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Poskytovatelé leasingu v současné době nabízejí alternativní řešení, která mají snahu dopad tohoto tvrdého ustanovení alespoň změkčit, ovšem zcela jasně by přivítali legislativní změnu s cílem takovéto převody nedanit. Česká leasingová asociace rovněž usiluje u Ministerstva

---

<sup>82</sup> Kapitál časopis, č. 4/2009: Vývoj nebankovních finančních produktů v roce 2008 a jejich perspektiva, str.16,17

financí o odstranění daňové zátěže u zajišťovacího převodu nemovitostí, které znamená pro leasingové subjekty opět další finanční zátěž.

V zákoně o daních z příjmu je další ekonomicky problematickou otázkou doba odpisů, která je pro většinu nemovitostí nastavena v délce 30-ti nebo 50-ti let. Srovnáme-li dobu odpisů např. se sousedním Slovenskem, které zavedlo pro nemovitosti jednotnou dobu odpisů v délce trvání 20-ti let, pak je možné se právě zde inspirovat. Již byla zmíněna i nová pravidla tzv. nízké kapitalizace v §25 odst. 1 písm. w) zákona o daních z příjmu. Novela, která byla přijata 1. ledna 2009, není z hlediska potřeb refinancování velké části ekonomických subjektů stále dostačující. Do budoucna by byla žádoucí taková úprava režimu nízké kapitalizace, která by odpovídala evropským standardům, potřebám ekonomiky a zásadám prosperujícího finančního trhu. Od poskytovatelů leasingů znějí především návrhy na odstranění zahrnování nákladů na zajištění přijatých refinančních zdrojů do limitů pro výpočet daně podle tohoto ustanovení. Bylo by rovněž přínosné zmírnit požadovaný poměr vlastního a cizího kapitálu pro úvěry a půjčky<sup>83</sup>.

Poskytovatele leasingu nemovitostí trápí ovšem i minimální zákonná doba trvání finančního leasingu v délce 30-ti let; návrat předchozího institutu v délce trvání 8-mi let by bylo z ekonomického hlediska více jak žádoucí. Ačkoliv Ministerstvo financí nyní usilovně pracuje na rozsáhlé novele tohoto zákona, jehož účinnost je plánována na počátek roku 2011, je otázkou, zda mají výše zmíněné návrhy úspěch.

Dalším vylepšením dnešního stavu, po kterém volají leasingové společnosti, by mohla být i možnost uplatnění odpočtu DPH při rekonstrukci budov, které jsou předmětem zpětného leasingu ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Mnohé leasingové společnosti by zajisté přivítaly i možnost úpravy základu pro výpočet DPH v průběhu trvání leasingového vztahu.

Přes výše uvedené legislativní výhrady a současnou složitou situaci na finančních trzích je nesporné, že leasing nemovitostí se i v České republice zařadil mezi standardní nástroje financování a jeho význam bude v důsledku hledání

---

<sup>83</sup> Kapitál časopis, č. 4/2009: Vývoj nebankovních finančních produktů v roce 2008 a jejich perspektiva, str. 17

alternativních variant ke klasickému bankovnímu financování i nadále růst. Leasing nemovitostí v České republice stále s převahou využívají především soukromoprávní subjekty, které jsou často kapitálově úzce spjaty se zahraničními subjekty a i díky jejich hospodářskému tlaku a ekonomickým zájmům na jejich dalším růstu v České republice, je možné předpokládat další nárůst leasingového financování. K tomu zajisté přispěje i sílící unifikace mezinárodních právních norem v oblasti daňového, finančního a obchodního práva. Již dnes můžeme pozorovat, že česká právní úprava leasingu se bude ubírat podobným směrem, jako je tomu ve vyspělých státech Evropské unie.