

LEASING V PRAXI

praktický průvodce

MD

D

- *právní úprava leasingu k datu 1. 1. 2012*
- *srovnání ekonomické efektivity leasingu, úvěru a pořízení majetku za hotové*
- *účetní a daňová evidence leasingových splátek*
- *daňové dopady operativního a finančního leasingu*
- *technické zhodnocení u leasingu*
- *nepeněžní příjmy spojené s leasingem*
- *postoupení leasingu na straně pronajímatele i nájemce*

Petr Valouch

LEASING V PRAXI

praktický průvodce

5. aktualizované vydání

GRADA Publishing

Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude trestně stíháno.

Edice Účetnictví a daně

Ing. Petr Valouch, Ph.D.

Leasing v praxi – praktický průvodce

5. aktualizované vydání

Vydala GRADA Publishing, a.s.

U Průhonu 22, Praha 7, jako svou 4 721. publikaci

Realizace obálky Jan Dvořák

Zlom Jan Šístek

Odpovědná redaktorka Ing. Michaela Průšová

Počet stran 120

Páté vydání, Praha 2005, 2007, 2008, 2009, 2012

Vytiskla tiskárna Tisk Centrum, s.r.o., Moravany

© GRADA Publishing, a.s., 2012

978-80-247-4081-2 (tištěná verze)

978-80-247-7834-1 (elektronická verze ve formátu PDF)

978-80-247-7835-8 (elektronická verze ve formátu EPUB)

GRADA Publishing: tel.: 234 264 401, fax 234 264 400, www.grada.cz

Obsah

PŘEDMLUVA	7
1. LEASING, JEHO DRUHY, CENA LEASINGU A PRÁVNÍ ÚPRAVA	9
1.1 Druhy leasingu a jeho cena	9
1.2 Cena leasingu	10
1.3 Právní úprava leasingu	11
1.4 Leasingová smlouva	13
1.5 Podklady k uzavření leasingové smlouvy	15
2. KOUPEŘ ZA HOTOVÉ, ÚVĚŘ, LEASING	17
2.1 Koupě za hotové	17
2.2 Koupě na úvěř	17
2.3 Leasing	18
2.4 Úvěř versus leasing	19
2.4.1 Srovnání administrativní náročnosti a práva volně disponovat s majetkem	19
2.4.2 Daňové dopady	20
2.4.3 Finanční náročnost pořízení	22
3. DAŇOVÉ A ÚČETNÍ ASPEKTY LEASINGU	26
3.1 Leasingové nájemné z hlediska ZDP	26
3.2 Finanční leasing	32
3.2.1 Postup při dodatečném zjištění daňové neuznatelnosti nájemného	39
3.2.2 Problém „akontace“	40
3.2.3 Leasingové odpisy	48
3.2.4 Předčasné ukončení smlouvy u finančního pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku z důvodu prodeje nájemci	50
3.2.5 Finanční leasing sjednaný na dobu kratší než uvedenou v § 24 odst. 4 písm. a) ZDP	53
3.2.6 Postup podle § 24 odst. 6 ZDP	54
3.2.7 Postoupení leasingové smlouvy	56
3.2.8 Technické zhodnocení u leasingu	60
3.2.9 Nepeněžní příjem pronajímatele z titulu technického zhodnocení hrazeného nájemcem	72
3.2.10 Opravy pronajatého majetku	76
3.2.11 Rezervy na opravy pronajatého majetku	77
3.2.12 Daňová uznatelnost dalších výdajů (nákladů) týkajících se pronajatého majetku hrazených nájemcem	81
3.2.13 Problém tzv. „manažerského“ automobilu pořizovaného formou leasingu	82
3.2.14 Využívání pronajatého předmětu k podnikatelským i soukromým účelům	83
3.2.15 Pronajímatel – fyzická osoba nevedoucí účetnictví ani daňovou evidenci	86
3.2.16 Zahraniční leasing z pohledu ZDP	89

4. LEASING A DPH	91
4.1 Leasing z hlediska DPH	93
4.2 Sazby DPH uplatňované v nájemních vztazích	94
4.3 Uskutečnění zdanitelného plnění a daňové doklady u leasingu	95
4.4 Zálohy u leasingu z hlediska ZDPH	98
SEZNAM NEJDŮLEŽITĚJŠÍCH PRÁVNÍCH NOREM	107
PŘÍLOHY – VZORY SMLUV	108
Smlouva o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci	108
Nájemní smlouva	110
Smlouva o nájmu dopravního prostředku	113
Smlouva o nájmu nebytových prostor	115

Předmluva

Vážení čtenáři,

publikace Leasing v praxi – praktický průvodce vás seznamuje se základními praktickými úskalími operativního a finančního leasingu. Tato úskalí jsou postupně probírána v členění na zhodnocení výhodnosti či nevýhodnosti leasingu v porovnání s pořízením majetku formou úvěru, úskalí právní úpravy leasingových operací, účetní aspekty leasingu (a to jak u osob vedoucích účetnictví, tak i u osob vedoucích daňovou evidenci) a daňové dopady leasingu (a to především z pohledu zákona o daních z příjmů a zákona o dani z přidané hodnoty). Publikace reaguje na rozsáhlé změny daňových zákonů, zejména zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ke kterým došlo v průběhu let 2009–2011. Publikace tak vychází z aktuální právní úpravy známé k 1. 1. 2012. Na několika desítkách konkrétních příkladů jsou vysvětlovány typické problémové situace, na které může nájemce či pronajímatel v praxi narazit. Celá publikace je doplněna několika přílohami, které poskytují čtenáři základní přehled aktuálních zákonů a souvisejících právních předpisů, které se přímo týkají leasingu. V neposlední řadě lze v přílohách nalézt také základní vzory smluv vázících se k leasingovým vztahům.

Doufám, že tato publikace přispěje k vyřešení vašich praktických problémů spojených s leasingem a zabrání tak budoucím komplikacím, které by mohly v souvislosti s leasingem nastat např. při finanční kontrole.

Brno, leden 2012

autor

1. Leasing, jeho druhy, cena leasingu a právní úprava

Pojem leasing pochází z anglického výrazu „lease“ znamenajícího pronájem, resp. smlouvu o pronájmu. Leasing tedy neznamená nic jiného, než pronájem (nájem) hmotných či nehmotných věcí a práv, kdy pronajímatel (osoba, která majetek pronajímá) poskytuje za úplaty nebo jiné nepeněžní plnění nájemci (osobě, která získává možnost majetek používat) právo danou věc (nebo právo) v průběhu doby pronájmu používat. Důležité je, že po dobu pronájmu zůstává majetek ve vlastnictví pronajímatele. Na nájemce přechází pouze právo daný majetek používat.

1.1 Druhy leasingu a jeho cena

Z hlediska praktického leasingu se rozlišují dva základní druhy leasingu – leasing operativní a leasing finanční.

1. **Finanční leasing** – finančním leasingem se obecně rozumí pronájem, u něhož dochází po skončení doby pronájmu k odkupu najaté věci nájemcem. Místo pojmu finanční leasing se můžeme setkat v českých daňových předpisech s pojmem **finanční pronájem s následnou koupí najaté věci** (zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů). Tento druh pronájmu je zpravidla dlouhodobější než pronájem operativní a doba pronájmu se obvykle kryje s dobou ekonomické životnosti pronajímaného majetku. V případě finančního leasingu pronajímatel obvykle smluvně přenáší na nájemce i povinnosti spojené s údržbou, opravami a servisními službami pronajátého majetku. Česká leasingová a finanční asociace definuje finanční leasing na svých internetových stránkách jako *smlouvu, podle níž jedna strana s podnikatelským záměrem a za úplatu poskytne druhé straně – tzv. leasingovému nájemci – jím vybraný předmět do užívání za účelem dlouhodobého užívání předmětu leasingu s:*
 - a) *přenosem rozhodující části nebo i všech rizik a užitek spojených s vlastnictvím předmětu leasingu na nájemce,*
 - b) *právem či povinností převodu vlastnictví předmětu leasingu na nájemce za cenu obvykle podstatně nižší než tržní nebo s právem uzavření další leasingové smlouvy za podstatně výhodnějších podmínek.*
2. **Operativní leasing** – operativním leasingem se pak obecně rozumí všechny ostatní druhy leasingu, které nejsou leasingem finančním. Jedná se tedy zejména o takový leasing, kdy po skončení doby pronájmu dochází k vrácení pronajátého majetku pronajímateli (vlastníkovi). Operativní leasing je obvykle krátkodobější než leasing finanční a také doba pronájmu je obvykle kratší než doba ekonomické životnosti pronajátého majetku. U této formy leasingu je také častější, že náklady spojené s údržbou, opravami či servisními službami pronajátého majetku hradí pronajímatel (ovšem i tato povinnost může být smluvně přenesena na nájemce). Česká leasingová a finanční asociace na svých internetových stránkách definuje operativní pronájem jako *smlouvu, podle níž jedna strana s podnikatelským záměrem a za úplatu poskytne druhé straně – tzv. leasingovému nájemci – jím vybraný předmět do užívání za účelem jeho dočasného používání bez:*
 - a) *přenosu většiny rizik a užitek spojených s vlastnictvím předmětu leasingu,*
 - b) *jakéhokoliv smluvního nároku na možný přechod vlastnictví předmětu leasingu na nájemce.*

Důsledné rozlišení finančního a operativního leasingu je nutné zvláště pro účely daňového posouzení jednotlivých leasingových případů. Z praktického posuzování daňových dopadů leasingu je nutno také mít na zřeteli, že v případě, kdy je uzavřena smlouva o finančním pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku (finanční leasing hmotného majetku) a tato smlouva je předčasně ukončena, považuje se tato smlouva z hlediska daně z příjmů podle § 24 odst. 6 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů od počátku za smlouvu o pronájmu, kdy se po skončení nájemní smlouvy najatý majetek vrací pronajímateli (operativní leasing). To ovšem znamená, že se mění zpětně daňový pohled na celý případ, což může vést k problémům při finanční kontrole, a to zvláště u nájemce, pokud si tuto skutečnost neuvědomí.

Předčasně ukončená smlouva o finančním pronájmu s následnou koupí hmotného majetku vede pro účely daně z příjmů ke zpětnému přehodnocení finančního leasingu na leasing operativní s možnými negativními daňovými dopady na pronajímatele a zvláště nájemce!

Jak se těmto problémům vyhnout, resp. kdy k negativním daňovým dopadům nedojde, je popsáno v kapitole č. 3.

Při vymezování pojmů operativní a finanční leasing pro daňové účely je nutno věnovat pozornost také ustanovení § 24 odst. 5 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, týkajícímu se tzv. **subleasingu** (podnájmu) spojenému s uzavřenou smlouvou o finančním pronájmu s následnou koupí hmotného majetku. Podle tohoto ustanovení je nutno počínaje rokem 2001 považovat za smlouvu o operativním leasingu také nájemní smlouvu, na jejímž základě nájemce užívající předmět nájmu podle smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí hmotného majetku přenechá tento předmět k užívání jiné osobě za úplatu¹.

Pozor: Je potřeba mít na paměti, že se může lišit ekonomické pojetí operativního a finančního leasingu od pojetí daňového!

1.2 Cena leasingu

Cenou za leasing je leasingová cena, která je obvykle placena v pravidelných splátkách (měsíčních, čtvrtletních, případně ročních). Leasingová cena placená nájemcem pronajímateli zahrnuje jednak postupné splátky pořizovací ceny majetku, leasingovou marži pronajímatele (leasingové společnosti) a v neposlední řadě ostatní náklady pronajímatele spojené s pronajatým majetkem, které jsou v rámci leasingových splátek přesouvány na nájemce (jedná se zejména o úroky z úvěru, který si leasingová společnost bere na pořízení majetku, který poté pronajímá nájemci, případné poplatky bance za vedení úvěrových účtů, jiné správní náklady spojené s leasingem atd.). Celková výše leasingové ceny je pak dána součtem jednotlivých leasingových splátek. V leasingových smlouvách se také často objevuje tzv. leasingový koeficient. Leasingový koeficient udává, o kolik je vyšší leasingová cena pronajatého majetku oproti pořizovací ceně (příp. pořizovací ceně zvýšené o rekapitalizaci nebo snížené o dekapitalizaci dopředu poskytovaných záloh na pořízení posléze pronajímaného majetku). Výše leasingového koeficientu tak na první pohled říká, jaký násobek pořizovací ceny (příp. upravené o rekapi-

¹ Toto ustanovení však nelze použít pro subleasing v podmínkách operativního leasingu.

talizaci či dekapitalizaci) pronajatého majetku zaplatí nájemce pronajímateli za dobu trvání leasingové smlouvy. Výše leasingového koeficientu tak umožňuje základní (nicméně nikoliv jediné) orientační měřítko pro zhodnocení nabídek jednotlivých leasingových společností. Výpočet leasingové ceny a leasingového koeficientu je tedy v zásadě velmi jednoduchý. Postup výpočtu těchto ukazatelů ukazuje následující příklad.

Příklad č. 1

Společnost Arma, s. r. o. uvažuje o leasingu obráběcího stroje, jehož pořizovací cena na trhu činí 1 000 000 Kč². Po prostudování nabídky leasingové společnosti zjistila, že v případě, že se rozhodne tento stroj pronajmout u této leasingové společnosti na období 5 let, bude platit na základě splátkového kalendáře v prvním měsíci zvýšenou leasingovou splátku ve výši 255 700 Kč a poté pravidelně po následujících 59 měsících řádné splátky ve výši 17 700 Kč. Jaké výše dosahuje leasingová cena a jaké výše leasingový koeficient?

Řešení:

Leasingová cena se vypočte jako souhrn jednotlivých leasingových splátek:

$\text{Leasingová cena} = 255\,700 + 59 \times 17\,700 = 1\,300\,000 \text{ Kč.}$

Leasingový koeficient je pak poměr leasingové a vstupní ceny:

$\text{Leasingový koeficient} = 1\,300\,000 / 1\,000\,000 = 1,3.$

Ekonomická interpretace leasingového koeficientu je v tomto případě následující:

V průběhu 5 let trvání leasingového vztahu zaplatí společnost Arma, s. r. o. v leasingových splátkách celkem 130 % pořizovací ceny obráběcího stroje. Přepatí tak hodnotu pořizovací ceny o 30 %.

V souvislosti s interpretací leasingového koeficientu je však nutno mít na zřeteli ještě další fakt, a sice, zda se jedná o leasing finanční či operativní. V případě operativního leasingu obvykle platí, že jeden nájemce v leasingových splátkách splatí v době trvání leasingového vztahu pouze část pořizovací ceny pronajatého majetku, a to z důvodu, že nájemní smlouva obvykle trvá období kratší než je ekonomická životnost pronajatého majetku. Zbytek pořizovací ceny poté splácí další nájemce, jemuž je majetek pronajat následně. V případě finančního leasingu je obvyklé, že leasingové splátky jednoho nájemce pokryjí celou pořizovací cenu pronajatého majetku.

1.3 Právní úprava leasingu

Základními právními normami upravujícími leasing (resp. nájem, pronájem, či výpůjčku) je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění. Klíčová ustanovení týkající se nájmu představují především:

1. § 659–§ 662 občanského zákoníku, které upravují **smlouvu o výpůjčce**. Smlouvou o výpůjčce vznikne vypůjčitelu (ten, kdo si věc vypůjčuje) právo věc po dohodnutou dobu bezplatně užívat. Půjčitel (ten, kdo věc vypůjčil) je povinen předat vypůjčitelu věc ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Vypůjčitel je oprávněn užívat věc řádně a v souladu

² Připomeňme si základní účetní oceňovací souvislost pořizovaného majetku, kdy se u plátce DPH, který uplatní nárok na odpočet DPH na vstupu, zvažuje cena bez DPH, u neplátce DPH, ale i plátce DPH, který neuplatní nárok na odpočet DPH nebo na něj nemá nárok, cena včetně DPH, neboť u těchto subjektů je DPH placená na vstupu zahrnuta účetně do hodnoty pořizovací ceny majetku.

s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut nebo kterému obvykle slouží; je povinen chránit ji před poškozením, ztrátou nebo zničením. Není-li dohodnuto jinak, nesmí vypůjčitel přenechat věc k užívání jinému. Vypůjčitel je povinen věc vrátit, jakmile ji nepotřebuje, nejpozději však do konce stanovené doby zapůjčení. Půjčitel může požadovat vrácení věci i před skončením stanovené doby zapůjčení, jestliže vypůjčitel věc neužívá řádně nebo jestliže ji užívá v rozporu s účelem, kterému slouží. Zároveň v návaznosti na § 617 a § 660 občanského zákoníku platí, že je-li třeba, aby při užívání věci byla zachována zvláštní pravidla, zejména řídí-li se užívání návodem nebo je upraveno technickou normou, je půjčitel povinen vypůjčitele s nimi seznámit, ledaže jde o pravidla obecně známá. Nesplní-li půjčitel tuto povinnost, lze dovodit, že je povinen vypůjčiteli nahradit škodu z toho vzniklou.

2. § 663–§ 723 občanského zákoníku, které upravují **nájemní smlouvu**. Nájemní smlouva se liší od smlouvy o výpůjčce především v tom, že nájem se sjednává za úplatu. Z tohoto důvodu je nájemní smlouva základem pro vytvoření právního vztahu chápaného z hlediska leasingu jako **operativní leasing**. V § 663–§ 684 občanského zákoníku jsou řešeny obecné náležitosti nájemního vztahu, je vymezen pojem nájem a definováno ustanovení o skončení nájmu. Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky. Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání nebo, nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc také do podnájmu (subleasing), pokud není stanoveno ve smlouvě o nájmu jinak. Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. V § 685–§ 716 občanského zákoníku jsou upravena zvláštní ustanovení o **nájmu bytu, nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení** je upraven v § 717–§ 718 občanského zákoníku, § 719 se týká **podnájmu bytu** a v § 721–§ 723³ jsou upravena zvláštní ustanovení o **podnikatelském nájmu věcí movitých**.

3. Ohledně **nájmu a podnájmu nebytových prostor** odkazuje § 720 občanského zákoníku na speciální zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento zákon se vztahuje:

- a) na nebytové prostory, jimiž jsou místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy;
- b) na byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Na základě § 3 tohoto zákona musí mít smlouva o nájmu nebytových prostor **písemnou formu**⁴ a musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá. Jde-li o nájem sjednaný

³ § 720 občanského zákoníku je zmíněn v souvislosti s nájmem a podnájmem nebytových prostor.

⁴ U nájemních smluv zmíněných v předchozích odstavcích občanský zákoník formu smlouvy výslovně nenařizuje, pro praktické prokazování souvislostí je však vždy vhodné mít uzavřenu **písemnou smlouvu**.