

Недвижимость в лизинге

Каким образом приобрести здание, если у компании не хватает средств? Да еще так, чтобы эта покупка оптимизировала налоговые обязательства?

Рано или поздно в любой компании возникает необходимость приобрести недвижимость в собственность, будь то офисное здание или производственное помещение. Однако единовременное отвлечение солидных средств на подобную покупку часто оказывается неэффективным. Обращение же в коммерческий банк также может не принести желаемого результата: отечественные банки пока еще неохотно предоставляют «длинные кредиты», а у компаний зачастую не хватает обеспечения. Кроме того, по действующим нормативам имущество, приобретаемое с помощью банковского кредита, не может служить его обеспечением. Чтобы разрешить проблему, руководителю компании стоит воспользоваться лизингом недвижимости, при котором допускается передача кредитору в залог имущества, приобретенного в соответствии с целевым назначением кредита.

Как это сделать?

Договорная база сделки по лизингу недвижимости практически не отличается от сделок с прочими объектами лизинга. В ее основе — договор лизинга между лизингодателем и лизингополучателем и договор купли-продажи между лизинговой компанией и продавцом объекта недвижимости. Договору лизинга, как правило, сопутствуют кредитный договор (договор по привлечению финансовых ресурсов) и договор залога (поручительства и т.п.). Параллельно с договором купли-продажи заключается договор на аренду земельного участка, где возведен объект недвижимости — предмет лизинга. Причем на последний договор уже не распространяются льготы, связанные с лизингом (а именно, право ускоренной амортизации объекта с коэффициентом не более 3-х и последующим переходом права собственности лизингополучателю после выполнения им всех обязательств по договору лизинга).

Мнение

Нормы права в отечественном гражданском законодательстве существенно различаются при регулировании прав на объекты недвижимости и землю. Законодателем введены в ГК специальные статьи, регламентирующие право на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков (ст.264), и право собственника недвижимости пользоваться земельным участком (ст.271).

Евгений Колуга, департамент банковских услуг банк «ГЛОБЭКС»

Лизинговая компания обязана приобрести здание по договору купли-продажи, полностью исключая использование договора мены, дарения и прочих способов приобретения недвижимости. При заключении договоров купли-продажи и финансового лизинга объекта недвижимости следует особо уточнить, что здание — предмет лизинга принадлежит передающей его стороне на праве собственности, не заложено, не арестовано, а также не является предметом иска третьих лиц.

Договоры финансового лизинга строений подлежат государственной регистрации независимо от срока их действия. Ее порядок определяется Законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также ст.131 КГ РФ и ст.20 Закона «О финансовой аренде (лизинге)». Регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют региональные регистрационные палаты, расположенные по месту нахождения сооружения.

Для регистрации права финансового лизинга необходимо подготовить следующий пакет документов:

- платежное поручение, подтверждающее оплату государственной регистрации;
- заявление на регистрацию от лизинговой компании и лизингополучателя;
- нотариально заверенные копии (реже заверенные только печатью компании) документов, удостоверяющих право собственности лизингодателя на объект недвижимости;
- оригинал договора финансового лизинга;
- копию договора на аренду земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, с приложенным планом этого земельного участка;
- документы, подтверждающие полномочия руководителя компании по осуществлению подобной сделки, либо доверенность на лицо, представляющее интересы сторон по осуществлению сделки;
- учредительные документы (свидетельство о регистрации, устав, учредительный договор и т.п.) лизинговой компании и лизингополучателя;
- письмо Госкомстата РФ о присвоении кодов обратившихся сторон (лизинговой компании и лизингополучателя);
- свидетельство из налоговой инспекции о постановке на учет обратившихся сторон.

Если в документах нет нарушений действующего законодательства, то регистрируется право финансовой аренды (лизинга), как правило, вносится соответствующая запись в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Законом «О финансовой аренде (лизинге)» сторонам договора предоставлено право самостоятельно решать, кто станет балансодержателем объекта лизинга. Если имущество находится на балансе лизингополучателя, то он платит налог на него непосредственно. Если же имущество — на балансе лизинговой компании, то лизингополучатель уплачивает налог на имущество опосредованно (в составе лизинговых платежей) и в меньшем размере.

Окончательно решение о выборе балансодержателя и сроков перечисления лизинговых платежей зависит от планируемых доходов и расходов сторон, а также от особенностей организации финансовых потоков между ними. У лизингодателя, зарегистрировавшего на себя объект недвижимости и являющегося его балансодержателем, возникает меньше трений и разногласий при передаче этого имущества финансирующей стороне в залог. Да и в финансовой отчетности будет четко показано целевое использование привлеченных для обеспечения лизингового проекта денежных средств. Разумеется, в любом случае право собственности остается за лизингодателем.

Пример Крупная торговая фирма, активно развивающая филиальную сеть по всей России, планировала открыть филиал и направила для этого в лизинговую компанию заявку на лизинг только что сданного в эксплуатацию административного здания. Был подписан договор финансового лизинга с условием, что фирма имеет право на долгосрочный выкуп строения у лизинговой компании. После этого лизинговая компания заключила с владельцем здания договор купли-продажи и параллельно договор аренды земельного участка, на котором оно расположено. Срок последнего договора был установлен с учетом срока договора финансового лизинга и по фиксированному тарифу платежей за аренду. Банк выдал компании кредит на покупку недвижимости у владельца. После регистрации лизингового договора торговая фирма отнесла все лизинговые платежи, в том числе арендные платежи за землю под зданием, на себестоимость, оптимизируя таким образом налогообложение.

Позже, по мере расширения филиальной сети и, соответственно, увеличения прибыли фирма выкупила здание у лизинговой компании за гораздо меньшие деньги.

Что необходимо учесть

В России финансовый лизинг зданий и сооружений пользуется все большей популярностью у компаний, входящих в финансово-промышленные группы.

Его преимущества:

- компания получает возможность использовать большие площади без крупных единовременных затрат;
- лизингополучатель не является прямым плательщиком налога на имущество (в случае когда балансодержателем выступает лизингодатель), уплачивая лизинговой компании сумму налога в составе лизинговых платежей. Причем все эти платежи лизингополучатель относит на себестоимость реализованной продукции, чем достигается значительная экономия по налогу на прибыль;
- после окончания срока лизинга лизингополучатель приобретает в собственность либо полностью амортизированное здание, либо по минимальной балансовой стоимости (что отражается, в частности, на величине налога на недвижимость по данному объекту).

Тем не менее рыночная цена сооружения по-прежнему достаточно высока.

Однако лизинг недвижимости не предполагает финансирования строительства новых сооружений. Он возможен только в отношении уже введенных в эксплуатацию зданий. Это исключает из списка потенциальных объектов лизинговой сделки все недостроенные здания и сооружения. Впрочем, данная проблема разрешима, если, например, отдел проектного финансирования банка совместно с партнером на взаимовыгодных для обоих условиях примет участие в строительстве объекта и в сдаче его «под ключ». А затем к осуществлению сделки финансового лизинга приступит авалированная банком лизинговая компания.

Если предприятие — собственник уже достроенного здания, то оно с помощью возвратного финансового лизинга может получить дополнительные оборотные средства. Для этого необходимо передать недвижимость лизинговой компании по договору купли-продажи, а затем приобрести право пользоваться недвижимостью по договору финансового лизинга. Такая схема позволит пополнить оборотные средства и компенсировать издержки, возникшие в результате возведения объекта.

Пример

Фирма А, желающая увеличить объемы своего высокорентабельного бизнеса, обратилась в отдел проектного финансирования банка, представив детально проработанный бизнес-план, а также проект покупки оборудования и строительства нового производственного корпуса. Банк выразил заинтересованность и выделил средства на строительство на взаимовыгодных условиях.

Генеральным подрядчиком была фирма А. Накануне сдачи производственного корпуса в эксплуатацию лизинговая компания В, принадлежащая банку, приобрела по договору купли-продажи это здание у генерального подрядчика (лизинг возвратный), закупила указанное лизингополучателем оборудование для производственного корпуса на собственные средства и/или кредитные ресурсы банка и по договору лизинга передала его лизингополучателю — фирме А.

Поскольку лизинг был возвратным, фирма А, продав лизингодателю здание, компенсировала свои затраты по введению объекта лизинга в эксплуатацию и получила возможность вложить эти средства в покупку сырья, необходимого для выпуска продукции, которую начали производить в новом корпусе.

Правильно определяем амортизацию

Один из самых неоднозначных вопросов лизинга недвижимости — определение длительности полной амортизации объекта.

На основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.02 г.) к наиболее востребованным объектам лизинга недвижимости относятся здания из 7, 8, 9, 10 амортизационных групп (срок полной амортизации — от 15–30 лет и более). То есть при применении коэффициента ускоренной амортизации, равного 3, срок действия договоров финансового лизинга — от 5 до 10 лет и более. Отечественная практика показывает, что лишь ограниченное число инвесторов способно профинансировать лизинговый проект на такое длительное время (5–6 лет), не говоря уже о сроке лизинга в 10 лет.

Сейчас после снятия в Законе «О лизинге» ограничения, предписывающего, что «срок лизинга должен быть соизмерим со сроком полной амортизации имущества», проблема заключения договора лизинга на такой длительный период отпала. Однако снятие этого ограничения не означает, что заключить договор лизинга и воспользоваться его налоговыми преимуществами можно в течение любого, даже самого незначительного времени.

В такой ситуации руководитель компании, планирующий лизинг недвижимости, вправе воспользоваться отечественной арбитражной практикой, которая ориентируется на международный опыт ведения лизингового бизнеса. Согласно такой практике лизинговая сделка признается действительной, если от момента ее заключения начислено 70–75% амортизации с учетом коэффициента 3 на имущество, переданное в лизинг. В настоящее время инициативная группа ассоциации «РОСЛИЗИНГ» предложила внести эти нормы в Закон «О финансовой аренде (лизинге)». Если это предложение будет принято, сроки лизинга недвижимости можно будет сократить на 25–30%, что для России уже более оптимистично.

Однако на практике применяется более эффективный способ снижения сроков лизинга сооружений, которые не только что сданы, а эксплуатируются уже какое-то время (чем дольше, тем лучше), т.е. по которым в бухгалтерии уже начислялась амортизация. Если данный факт документально подтвержден, то при передаче такого здания в лизинг появляется возможность продолжать начисление амортизации, причем применяя коэффициент ускоренной амортизации. Подобная «преемственность» благоприятно отражается на сокращении срока привлечения финансовых ресурсов для осуществления лизинговой сделки и, следовательно, приводит к удешевлению всего проекта.

Пример

Фирма подала в лизинговую компанию заявку на лизинг офисного здания, которое уже находилось в эксплуатации у владельца более 15 лет, что было подтверждено бухгалтерскими документами. Срок полной амортизации подобного здания — 30 лет, т.е. до конца полной амортизации оставалось 15 лет (50% от срока). Стороны подписали договор финансового лизинга. Затем лизинговая компания заключила договор купли-продажи с владельцем здания и параллельно договор аренды земельного участка, на котором оно расположено. Банк выдал лизинговой компании кредит на покупку недвижимости у владельца.

При принятии здания на свой баланс лизингодатель продолжил начисление амортизации здания, уже самортизированного на 50%. При применении коэффициента ускоренной амортизации 3 срок полной амортизации, а значит, и срок договора лизинга, составил всего 5 лет, что по российским меркам весьма приемлемо. Уплачивая лизингодателю лизинговые платежи, лизингополучатель в течение 5 лет относил их у себя на себестоимость, а в конце срока лизинга получил это здание на баланс полностью самортизированным. В дальнейшем это позволило, имея на своем балансе здание, не платить на него налог на имущество.

Участникам лизинговых правоотношений законодательством предоставлена достаточная свобода. Это позволяет при подготовке конкретной лизинговой сделки рационально распределить денежные потоки и выбрать оптимальную схему приобретения объектов недвижимости.