

Technická univerzita v Liberci

Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 - Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Leasing – forma financování investic

Leasing – form of the financing of the investments

DP-PE-KFÚ-2004 14

Ivana Kunešová

Vedoucí práce: Ing. Radana Hojná

Konzultanti : Ing. Jiří Kozák, K&H, a. s.

Ing. Ivan Kuneš, K&H, a. s.

Počet stran: 83 Počet příloh: 15

Datum odevzdání: 21.5. 2004

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména §60 - školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci dne 21.5. 2004

Poděkování

Mé poděkování za připomínky k této diplomové práci patří zejména vedoucí diplomové práce Ing. Radaně Hojně, konzultantům Ing. Jiřímu Kozákovi a mému tatínkovi Ing. Ivanu Kunešovi. Děkuji i kolektivu pracovníků společnosti K&H, a. s. , kteří mi věnovali svůj čas a předali cenné zkušenosti.

Anotace

Tématem diplomové práce je leasing - forma financování investic. Důvodem volby tématu je, že leasing napomáhá v podmínkách tržního hospodářství ekonomickému rozvoji. Přispívá k růstu produktivních odvětví. Podporuje restrukturalizaci a modernizaci výrobní základny ekonomiky a sektoru služeb. Napomáhá startu ekonomických aktivit řady začínajících podnikatelů.

Leasing dosáhl v tržních ekonomikách v uplynulých letech pozoruhodný rozvoj. Stal se vyhledávanou formou financování investic. Leasing je při nedostatku vlastních investičních zdrojů mimořádně vhodnou formou financování dlouhodobého majetku. Investoři si uvědomují především přínosy pro řízení cash flow a daňové výhody spojené s leasingem. Výhody financování touto formou způsobily v naší zemi velkou poptávku po leasingových službách.

Annotation

The topics of the diploma thesis is a leasing – the form of the financing of the investments. A motive for the choice of the topics is a fact, that leasing helps in the conditions of market economy to the economic development. It contributes to the growth of the productive branch and supports restructuring and modernizing productive bases of the economy and sector of services. It also helps beginning entrepreneurs to start their business activities easier.

The leasing reached remarkable development in the market economics in passed years. It becomes a sought-after form of the financing of the investments. The leasing is exceptionally suitable method of the financing of the assets in case of an absence of own capital source. The investors are perceiving the contributions for controlling cash flow and the tax advantages connected with the leasing. The advantages of the leasing have brought about great demand for the leasing services in our country.

Obsah

Prohlášení	4
Poděkování	5
Anotace	6
Obsah	7
Seznam zkratk a symbolů	9
1. Úvod	10
2. Leasingová společnost K&H, a. s.	11
2.1 Základní identifikační údaje	11
2.2 Vznik společnosti	11
2.3 Předmět činnosti	12
2.4 Hospodaření firmy	12
2.5 Leasingové portfolio společnosti K&H	13
2.6 Obchodní vztahy	15
2.7 Proč si vybrat za leasingového partnera právě K&H, a. s.	15
3. Podstata a formy leasingu, právní, daňové a účetní aspekty	16
3.1 Pojem, podstata leasingu	16
3.2 Hlavní historické milníky	17
3.3 Leasing v podmínkách ČR	17
3.3.1 Vývoj českého leasingu	17
3.3.2 Současnost a perspektivy	18
3.3.3 Leasingový trh ČR 2003 ve faktech	19
3.4 Evropský leasing	22
3.4.1 Hlavní odlišnosti českého leasingu od západoevropského	22
3.4.2 Evropský leasing ve faktech v r. 2003	23
3.5 Makroekonomické důsledky	24
3.6 Institucionální zajištění leasingu	25
3.7 Výhody a nevýhody leasingu	25
3.7.1 Výhody leasingu	25
3.7.2 Nevýhody leasingu	26
3.8 Klasifikace leasingových operací	26
3.8.1 Základní formy leasingu	27
3.8.2 Další formy leasingu	30
3.9 Pojištění předmětu leasingu	32
3.10 Právní rámec leasingu	33
3.10.1 Úprava leasingu v normách českého práva	33
3.10.2 Úprava leasingu v mezinárodním právu	36
3.11 Daňové aspekty	36
3.11.1 DPH a leasing	36
3.11.2 Daně z příjmů a leasing	38
3.12 Účetní aspekty leasingu	40
3.12.1 Časové rozlišení nákladů a výnosů	40

3.12.2	Vyšší splátka hrazená předem	41
3.12.3	Porovnání splátek leasingu	42
3.12.4	Vykazování majetku v účetnictví	43
3.12.5	Situace při odkupu předmětu leasingu po skončení doby trvání leasingu...	44
3.12.6	Situace, kdy nájemné je hrazeno sdružením	44
3.12.7	Zahraniční leasing	45
3.12.8	Situace, které mohou nastat v průběhu leasingu	45
4.	Průběh leasingové operace a kritická místa	47
4.1	Průběh leasingové operace movitých předmětů	47
4.2	Průběh leasingu nemovitostí	62
4.3	Kritická místa v průběhu leasingu	64
4.3.1	Podvodná jednání v leasingu (demonstrativní výčet)	65
4.3.2	Trendy kriminality proti leasingovým společnostem	66
5.	Porovnání leasingu s dalšími formami financování	68
5.1	Současná hodnota peněz (present value)	68
5.2	Základní parametry	69
5.3	Porovnání variant – modelový příklad	72
5.3.1	Úvěr	73
5.3.2	Nákup z vlastních zdrojů	76
5.3.3	Finanční pronájem	77
5.4	Závěrečné hodnocení	78
6.	Závěr a doporučení	80
7.	Seznam literatury	82
8.	Seznam příloh:	83

Seznam zkratek a symbolů

ALS ČR	- Asociace leasingových společností České republiky
apod.	- a podobně/ý
a. s.	- akciová společnost
atd.	- a tak dále
ČR	- Česká republika
DIČ	- daňové identifikační číslo
DPH	- daň z přidané hodnoty
E	- Evropa
EU	- Evropská unie
IČ	- identifikační číslo
JSP	- jednorázová splátka předem
Kč	- Koruna česká
koef.	- koeficient
měs.	- měsíc/e
mil.	- milion/y
mld.	- miliard/a
obr. č.	- obrázek číslo
odst.	- odstavec
OSN	- Organizace spojených národů
p. a.	- roční úroková sazba
Sb.	- sbírky/a
s. r. o.	- společnost s ručením omezeným
tab. č.	- tabulka číslo
tj.	- to jest
tzv.	- tak zvaný
v r. xxxx	- v roce xxxx
v. o. s.	- veřejná obchodní společnost
zák. č.	- zákon číslo
ZPS	- záloha na poslední splátky
ZVS	- záloha na všechny splátky
%	- procento
§	- paragraf

1. Úvod

Leasing napomáhá v podmínkách tržního hospodářství ekonomickému rozvoji. Přispívá k růstu produktivních odvětví. Podporuje restrukturalizaci a modernizaci výrobní základny ekonomiky a sektoru služeb. Napomáhá startu ekonomických aktivit řady začínajících podnikatelů. Leasing dosáhl v tržních ekonomikách v uplynulých letech pozoruhodný rozvoj. Stal se vyhledávanou formou financování investic.

Pro napsání diplomové práce mi poskytla informace obchodní společnost K & H, a. s., jejímž hlavním předmětem činnosti je financování pořizování samostatných věcí movitých formou leasingu pro různé subjekty. Měla jsem možnost sledovat dění ve firmě již od roku 1997. Základní charakteristika společnosti K & H, a. s. je uvedena v kapitole druhé.

Ve třetí kapitole je vystihnuta sama podstata leasingu, zdůrazněny faktory úspěchu využívání leasingu, popsány jednotlivé formy, institucionální zajištění, makroekonomické důsledky, právní rámec, daňové a účetní aspekty. Součástí je i průzkum současného stavu leasingu v České republice a evropského leasingu.

Každá leasingová operace má svou zákonitou genezi a průběh. V průběh leasingové operace se vyskytují kritická místa, která mohou dát podnět ke stovkám střetů mezi leasingovou společností a nájemcem. Průběh leasingové operace a kritická místa jsou popsány ve čtvrté kapitole.

Každému potencionálnímu investoru se nabízí koupit zařízení buď z vlastních prostředků, či uskutečnit koupi za prostředky získané úvěrem, nebo získat užívání předmětu prostřednictvím leasingu. V páté kapitole jsou porovnány tyto formy pořízení investice a určeny rozhodující faktory určující výhodnost leasingu. Součástí diplomové práce je i příloha s médiem, kde je tabulka, kterou jsem vytvořila v programu Microsoft Excel, slouží pro srovnání jednotlivých forem financování s možností volby vstupních dat a ostatních parametrů.

V šesté kapitole je provedeno shrnutí mé práce a uvedena závěrečná doporučení.

2. Leasingová společnost K&H, a. s.

Pro napsání diplomové práce mi poskytla informace obchodní společnost K&H, a. s., jejímž hlavním předmětem činnosti je financování pořízení samostatných věcí movitých formou leasingu pro různé podnikatelské a spotřebitelské subjekty. Měla jsem možnost sledovat dění ve firmě, zúčastnit se jako pozorovatel některých přímých jednání při uzavírání smluv, sledovat průběh leasingu, včetně vzniklých problémů, a ukončení leasingu. Hlavní moji činností ve firmě bylo zpracovávání prvotních poptávek, vytvořit nabídku vhodnou pro klienta ve formě předběžné kalkulace v několika variantách dle jeho finanční situace. Splnění úkolu předcházelo osvojení si především teoretických a následně i základních uživatelských znalostí specializovaného firemního software pro leasingové a účetní operace.

2.1 Základní identifikační údaje

Obchodní jméno : K & H, a. s.
zapsána 1.dubna 1996 do obchodního rejstříku vedeného Krajským
obchodním soudem v Praze, oddíl B, vložka 3841
IČ : 61057746
DIČ : 001-61057746
OKEČ - odvětvová klasifikace ekonomických činností: 67
Sídlo provozovny 2003: V Holešovičkách 18, 180 00 Praha 8
Sídlo provozovny 2004: Trojská 116/629, 171 00 Praha 7¹
Základní jmění :30.300.000,-Kč (303 akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 100.000,-)
Společnost K&H, a.s. je následnickou organizací společnosti K&H, spol. s r.o..

2.2 Vznik společnosti

Společnost K&H, spol. s r.o. byla založena počátkem roku 1992 a od té doby se zabývá výhradně finančním leasingem. Jedná se o ryze soukromou českou společnost. Od roku 1993 je členem Asociace leasingových společností. V roce 2004 své členství opět potvrdila.

¹ Během zpracování této diplomové práce došlo ke změně sídla provozovny v důsledku nové obchodní strategie

Ke dni 1.4.1996 byla provedena transformace společnosti s ručením omezením na společnost akciovou. Dne 1.4.1996 byla zapsána společnost K&H, a. s. (dále K&H) do obchodního rejstříku. Stává se tak právním nástupcem původní společnosti K&H spol. s r. o. zrušené bez likvidace. Akciová společnost, jako 100% právní nástupce, garantuje dodržení všech práv a závazků zrušené společnosti. Z hlediska organizačně obchodního nedošlo k žádným změnám.

2.3 Předmět činnosti

Prakticky se společnost zabývá pouze **finančním leasingem** a to již od svého založení v roce 1992. V obchodním rejstříku má zapsány tyto činnosti:

- pronájem strojů a zařízení (leasing),
- činnost organizačních a ekonomických poradců,
- poskytování software,
- obstaravatelská činnost v oblasti správy bytového a nebytového fondu,
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodej a prodej.

2.4 Hospodaření firmy

Vlastní hospodaření společnosti K&H je ziskové a roční účetní zisk je rovněž kladný.

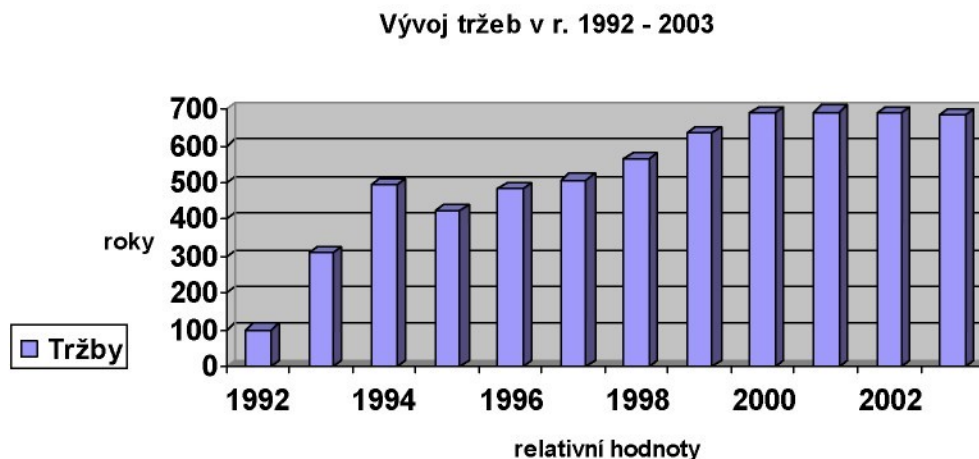
V následující tabulce je uvedeno vyhodnocení tržeb z leasingových splátek (splátky předem a řádné splátky - tvoří výnosy bez ohledu na zaplacení) od roku 1992. V tabulce jsou uvedeny na přání společnosti jen relativní hodnoty tržeb.

Tabulka č. I: Relativní hodnoty tržeb

ROK	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
TRŽBY%	100	308	494	423	484	507	564	634	688	692	690	686

Poznámka: Vývoj ročních tržeb je uváděn v poměrových číslech, kdy základnou je rok 1992 a k němu přiřazena hodnota 100, následující hodnoty jsou vždy vztaženy k základně.

Graf č.1: Vývoj tržeb společnosti K&H



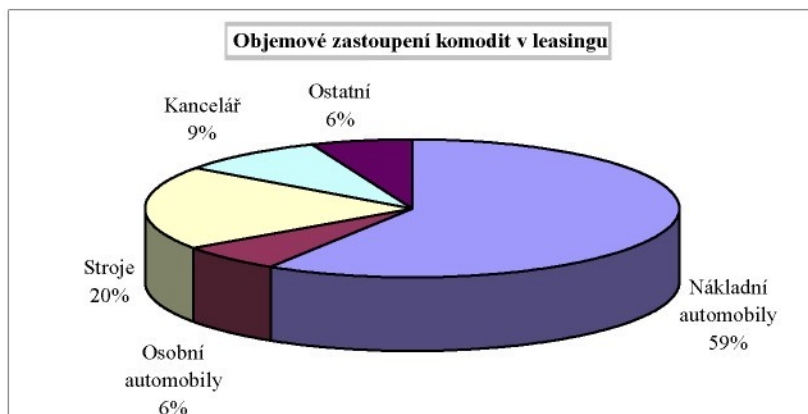
Zdroj: Firemní materiály – analýza tržeb

Společnost K&H dosáhla maximálních tržeb v roce 2001. V dalších letech byl zaznamenán mírný pokles. Důvodem poklesu byly administrativní zásahy do struktury úvěrů Českou spořitelnou, a. s., jako úvěrového ústavu, bez znalosti aktuálních požadavků trhu. Na tento pokles společnost zareagovala zlepšením obchodní strategie, která se více přibližuje požadavkům trhu a restrukturalizací cizích zdrojů. V 1. čtvrtletí letošního roku byl zcela zastaven pokles tržeb.

2.5 Leasingové portfolio společnosti K&H

Z pohledu objemového zastoupení komodit dává potřebnou informaci graf č. 1, na kterém je zachyceno zastoupení komodit v posledním běžném roce. Objemově stále převažují nákladní a užitková vozidla. Osobní automobily jsou zastoupeny málo, protože na trhu je velmi tvrdá konkurence, která nutí k příliš nízké a tudíž riskantní cenové úrovni.

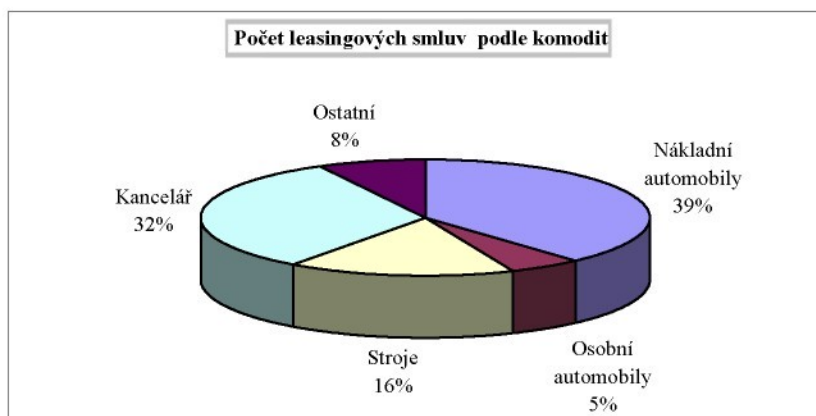
Graf č.2: Objemové zastoupení komodit v leasingu



Zdroj: Firemní materiály společnosti

Z pohledu počtu uzavřených leasingových smluv se jeví situace odlišně. Velký počet smluv je na kancelářskou techniku. I když před rokem byl počet smluv na kancelářskou techniku daleko vyšší. Je to dáno tím, že firma zvýšila minimální hodnotu leasingového případu, a tak odpadly početné drobné případy pod 50.000,- Kč.

Graf č.3: Počet leasingových smluv podle komodit



Zdroj: Firemní materiály společnosti

2.6 Obchodní vztahy

Na úvod této kapitoly nutno poznamenat, že společnost K&H je proslulá jako dobrý obchodní partner tím, že včas platí své závazky. To platí jak pro závazky vůči státu, tak pro závazky vůči bance, tak i pro závazky vůči ostatním dodavatelům. Proti společnosti K&H není vedeno žádné soudní ani jiné správní řízení.

Firma je úspěšná i v boji proti včas neuhrazeným pohledávkám. Neustále vylepšuje svoji strategii zajišťování pohledávek, a tím kontinuálně snižuje procento nedobytných pohledávek. Za rok 2003 kleslo procento nedobytných pohledávek vůči celkovému ročnímu objemu uzavřených leasingových případů na 2,3 %.

Obchodní strategie firmy je založena na principech marketingové základny. Řídí se požadavky trhu. Společnost připravuje v rámci nové obchodní strategie i novou nabídku leasingových produktů, zlepšuje a rozšiřuje komunikaci se zákazníky.

2.7 Proč si vybrat za leasingového partnera právě K&H, a.s.

- ❖ dokáže řešit i složité a specifické případy,
- ❖ provádí zpětný leasing,
- ❖ individuální přístup k zákazníkům,
- ❖ minimum nutné administrativy,
- ❖ úspora času,
- ❖ zajímavé finanční podmínky,
- ❖ výhodné a jednoduché pojištění,
- ❖ reálný a nijak nekorigovaný koeficient leasingu v propočtech,
- ❖ žádné poplatky ani provize při uzavření smlouvy,
- ❖ zajímavé slevy pro stálé klienty.

Zdroj: Firemní materiály společnosti

3. Podstata a formy leasingu, právní, daňové a účetní aspekty

3.1 Pojem, podstata leasingu

Moderní podnikatelská činnost ve vyspělých tržních ekonomikách bezprostředně souvisí s investičním rozvojem a moderními technologiemi, což je ve stále větší míře závislé na finančních zdrojích. Jejich klasické formy – vlastní kapitál, dodavatelský nebo bankovní úvěr, jsou proto doplňovány novými, pružnějšími formami financování, ke kterým je nutné na prvním místě zařadit leasing. [1]

Slovo "*leasing*" se převzalo do české terminologie z anglického slova, které v překladu znamená "*pronájem*".

„Leasing“ je vztah, při kterém nájemce uhradí pronajímateli pořízenou investici během sjednaného období formou splátek nájemného. Ve své podstatě jde o finanční obchodní operaci, která umožňuje zainteresovanému podnikatelskému subjektu pořídit investici plně nebo částečně z cizích zdrojů bez přímého dopadu na výši jeho vlastního kapitálu. Neváže provozní kapitál nebo úvěry. Eliminuje investiční omezení na straně nájemce. Podporuje cash-flow. Přináší daňové výhody. Dokument Hospodářské a sociální rady OSN² při výčtu ekonomických znaků leasingu zdůrazňuje, že v rámci leasingové obchodní operace je možné získat přístup k využití potřebného stroje, zařízení nebo jiné majetkové hodnoty bez rizik spojených s jeho vlastnictvím. [17]

LEASING JE MOŽNÉ CHARAKTERIZOVAT JAKO URČITOU FORMU PRONÁJMU, KDY LEASINGOVÁ SPOLEČNOST PRONAJÍMÁ PŘEDMĚT LEASINGU NÁJEMCI NA URČITOU DOBU. U LEASINGU TAK DOCHÁZÍ K ODDĚLENÍ VLASTNICTVÍ A UŽÍVÁNÍ MAJETKU – NÁJEMCE MAJETEK UŽÍVÁ, ALE NEVLASTNÍ, PRONAJÍMATEL MAJETEK VLASTNÍ, ALE NEUŽÍVÁ.

Uplatňuje se zejména u předmětů dlouhodobé spotřeby, ale i ve službách. Nahrazuje investování, jehož předmětem může být jakýkoliv hmotný i nehmotný majetek. Podle průzkumu jsou nejvíce

² Dokument Hospodářské a sociální rady OSN E/C.10/AC.3/1994/7

pronajímány strojní zařízení, kancelářská a výpočetní technika, osobní, nákladní a užitková vozidla. Předmětem leasingu může být prakticky jakákoliv věc i komplexně řešené celky. [15]

Leasing dosáhl v tržních ekonomikách v uplynulých letech pozoruhodný rozvoj. Stal se vyhledávanou formou financování investic, roste jeho využívání i pro získávání předmětů osobní spotřeby.

Ve světě existuje mnoho druhů a modifikací leasingových operací. Jejich společným rysem je, že leasingové (měsíční, čtvrtletní, popřípadě roční) splátky jsou součástí nákladů nájemce, který má tak možnost financovat investice velmi efektivně, rychle a pružně.

3.2 Hlavní historické milníky

Leasingová strategie využívající daňový systém vznikla v 50. letech 20. století v USA. S rychlým rozvojem mezinárodního leasingu došlo k problému různosti výkladu jednotlivých zúčastněných států. Určité vyjasnění vnesl do této oblasti v 1982 až Mezinárodní komitét pro účetnické standardy. V r. 1988 byla uzavřena mezinárodní úmluva „UNIDROIT“, která upravuje transakce finančního leasingu.

V ČR počátkem devadesátých let vzniklo postupně více než 200 leasingových společností, které se sdružily do České asociace leasingových společností, která je členem Evropské federace leasingových asociací „LEASEUROPE“. K 1. dubnu 2004 sdružuje Asociace leasingových společností České republiky 79 českých, moravských a slezských leasingových společností. [1]

3.3 Leasing v podmínkách ČR

3.3.1 Vývoj českého leasingu

Od počátku masového využívání leasingu v našich podmínkách došlo k pozoruhodnému růstu našeho leasingového trhu. Rok od roku nepřetržitě a podstatně rostl počet uzavřených leasingových smluv i leasované objemy. Plynule docházelo k obohacování nabídky leasingových služeb.

Růstová tempa leasingového trhu v uplynulých letech byla značná. V první polovině devadesátých let dosahovala desítek procent. Dnes, v podmínkách pokročilé konsolidace trhu, poklesla. Přesto i

naš trh patří k nejdynamičtějším evropským trhům. Nachází se ve vývojovém stadiu srovnatelném kvalitativně i kvantitativně se západoevropskými leasingovými trhy. I u nás je celkově patrný celoevropský trend dlouhodobého poklesu ziskových marží v leasingu.

Kromě kvantitativního růstu se v našem leasingu v projevuje postupně i obohacování leasingové nabídky o nové produkty (o operativní leasing, s vyšší zůstatkovou hodnotou, o leasing flotil dopravních prostředků apod.) a o další doprovodné služby (včetně kompletní správy a údržby leasovaných věcí). [1;8]

3.3.2 Současnost a perspektivy

Náš leasingový trh patří, pokud jde o počet a objemy uzavíraných obchodů, o velikost portfolia leasovaných věcí, i pokud je zohledňována pestrost a rozpracovanost leasingové nabídky, již mezi středně rozvinuté evropské leasingové trhy. V současných příznivých makroekonomických podmínkách se využívání leasingu u nás dále rozšiřuje. Napomáhá tomu i současné obohacování cest komunikace se zákazníkem a postupné prosazování leasingu uzavíraného a naplňovaného s využitím sítě internet. Další růst nových leasingů není spojen s výraznější změnou komoditního zaměření a sektorálního směřování našeho leasingu. Leasingové společnosti jsou v podmínkách rostoucí konkurence nuceny reagovat stále důsledněji na potřeby a požadavky zákazníků. Prohlubují se však koncentrační tendence a dále se rozšiřuje spektrum nabízených leasingových produktů. Leasing v našich podmínkách potvrzuje a dále prohlubuje své postavení na trhu finančních služeb a svou makroekonomickou úlohu.

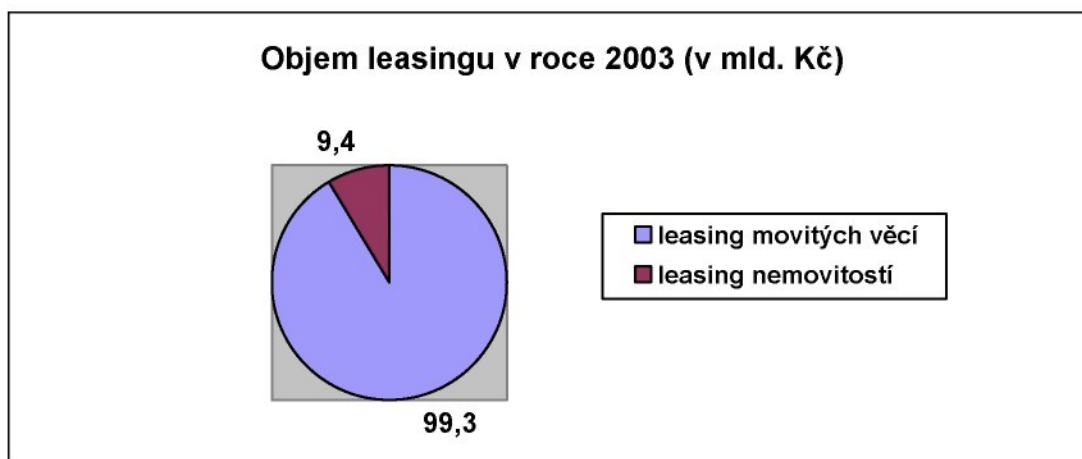
Co se týká vývoje leasingu, ALS očekává pro tento rok **stagnaci až mírný růst**. Ani vstup EU by neměl přímo nijak dramaticky ovlivnit český leasingový trh, zejména proto, že všechny významné evropské leasingové společnosti se již na českém trhu vykytují. Nepřímo ovlivní vstup do EU leasingový trh jak pozitivně – vzroste aktivita podniků, tak negativně – některé podniky zaniknou, protože nebudou schopné splnit tvrdé normy EU. [15]

3.3.3 Leasingový trh ČR 2003 ve faktech

Na konci roku 2003 dosáhla celková hodnota předmětů leasingu 209,2 mld. Kč. Údaje za r. 2003 potvrzují dlouhodobou stabilizaci komoditního zaměření našeho leasingu movitých věcí. Pozitivní je růst objemu leasingu strojů a zařízení, resp. mírné posilování jejich podílu na celkovém objemu leasingu v ČR. Podíl leasingu osobních vozů se již čtvrtým rokem udržuje pod 50% .Pokud jde o zákaznické zaměření našeho leasingu, vloni opět dominoval leasing do soukromých služeb (49,1%), leasing do průmyslu (25,3%) a leasing pro spotřebitele (16,9%). Zatímco v jiných sektorech toto zaměření odpovídá více méně evropskému trhu, podíl našeho leasingu pro spotřebitele převyšuje situaci na jiných evropských trzích. Statistiky za r. 2003 potvrzují vysoký stupeň koncentrace na našem leasingovém trhu a prohlubování tohoto trendu. Podíl vedoucích pěti společností na trhu dosáhl vloni 47%. Podíl vedoucích 15 společností na trhu dosahuje nyní 84%. Naš leasingový trh zůstává nadále největším trhem ve „státech východní Evropy“ a zaujímá nadále 11.-12. místo v rámci celé Evropy. [15]

Následují statistické přehledy o objemu a struktuře leasingových operací členů Asociace leasingových společností ČR v r. 2003 (80 členských společností).

Graf č.4: Podíl leasingu movitých věcí a nemovitostí na celkovém objemu



Zdroj: ALS

Tabulka č. 2: Statistické přehledy

1) Leasing movitostí (majetek zakoupený pro leasing a předaný do leasingového užívání v r. 2003 - pořizovací ceny v mil. Kč bez DPH)		
a) podle povahy předmětu leasingu:	mil. Kč	počet ks
strojní zařízení	19 487	20 410
počítače, kancelářské stroje	1 315	6 100
osobní automobily	48 382	146 725
nákladní a užitková vozidla	26 899	32 636
lodě, letadla, lokomotivy, vagóny	73	23
ostatní	3 134	31 449
celkem	99 290	237 343
b) podle podnikatelského zaměření zákazníka:		
zemědělství, lesnictví, rybolov	3 177	
průmysl, stavebnictví	25 120	
služby - soukromý sektor	48 753	
služby - státní sektor	3 872	
soukromá potřeba	16 780	
ostatní	1 588	
celkem	99 290	
c) podle délky leasingových smluv:	mil. Kč	
do 2 let (včetně)	1 368	
do 5 let (včetně)	95 101	
do 10 let (včetně)	2 821	
nad 10 let (včetně)	0	
celkem	99 290	
d) podle leasingového produktu:	mil. Kč	počet ks
finanční leasing	94 685	223 523
operativní leasing	4 605	13 820
celkem	99 290	237 343
e) celková hodnota předmětů, které členské společnosti pronajímaly leasingem na konci		
r. 2003 (po provedených odpisech za r. 2003) v mil. Kč	209 165	
2) Leasing nemovitostí (majetek nabytý pro leasing a poskytnutý do leasingového užívání v r. 2003 - pořizovací ceny v mil. Kč)		
a) podle typu budovy:	mil. Kč	počet ks
průmyslové budovy	2 439	

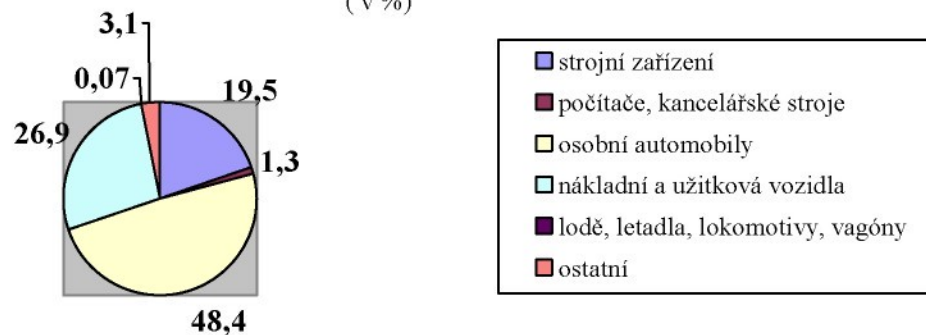
prodejny	5 317	
administrativní budovy	558	
hotely, turistická a zábavní zařízení	276	
veřejné služby	176	
ostatní	594	
celkem	9 360	176
b) podle délky leasingové smlouvy:	mil. Kč	
do 8 let (včetně)	379	
do 16 let (včetně)	7 338	
do 20 let (včetně)	1 643	
nad 20 let	0	
celkem	9 360	
c) podle charakteru leasované nemovitosti:	mil. Kč	
leasing stávajících budov	861	
leasing budovaných objektů	8 499	
celkem	9 360	
d) celková hodnota všech nemovitostí, které členské společnosti asociace pronajímaly leasingem na konci r. 2003 v mil. Kč (po provedených odpisech za r. 2003)		
	29 305	

Zdroj: ALS

Následuje grafické vyjádření některých údajů z výše uvedené tabulky.

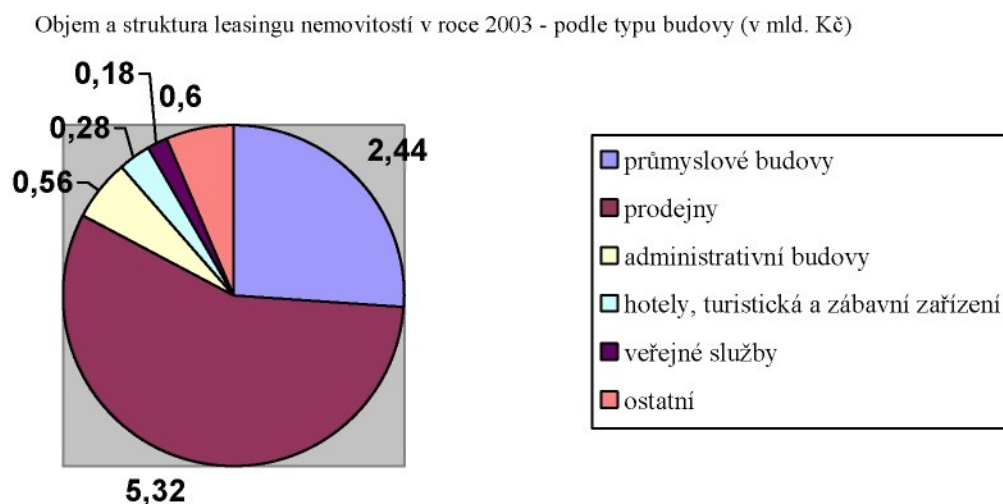
Graf č.5: Leasing movitostí v roce 2003 – podle povahy předmětu leasingu

Objem a struktura leasingu movitostí v roce 2003 - podle povahy předmětu leasingu
(v %)



Zdroj: ALS

Graf č.6: Leasing nemovitostí v roce 2003 – podle typu předmětu leasingu



Zdroj: ALS

Pořadí největších společností podle různých kritérií za rok 2003 uvádím v příloze č. 2 – 5. Pořadí největších leasingových společností podle objemu nově uzavřených obchodů – leasing movitých věcí v 1. čtvrtletí 2004 je v příloze č. 6.

V současné době pokračuje snižování objemů leasingu poskytovaného ze zahraničí a jeho významu v rámci našeho leasingového trhu. Jeho podíl na našich leasovaných objemech dnes nepřevyšuje 5 %. Souvisí to s působením dceřiných společností a poboček řady významných evropských a severoamerických bank a leasingových firem v ČR. Ty tvoří významnou součást našeho leasingového trhu. [15]

3.4 Evropský leasing

3.4.1 Hlavní odlišnosti českého leasingu od západoevropského

- uzavírání leasingových kontraktů na výrazně kratší dobu,
- nedostatečný objem vlastních i úvěrových zdrojů leasingových společností,
- nedostatečné záruky na straně nájemců,
- rozdíl v leasingu nemovitostí, související se stavem soukromého práva a daňových předpisů.

3.4.2 Evropský leasing ve faktech v r. 2003

V Bruselu proběhlo 20. dubna 2004 zasedání Statistického a marketingového výboru LEASEUROPE. Výbor podrobně posuzoval statistická hlášení národních asociací o vývoji jednotlivých leasingových trhů za rok 2003. Z analýz těchto statistik mj. vyplývá:

- Objem evropského leasingu (souhrn majetkových hodnot) vzrostl v r. 2003 o cca 5 % přesáhl hranici 215 mld. euro.
- Největší objem byl vloni dosažen na britském leasingovém trhu (53,1 mld. euro), dále na německém (44 mld. euro), italském (32 mld. euro), francouzském (26 mld. euro) a španělském trhu (11,7 mld. euro) .
- Podíl našeho leasingu na celkovém objemu evropského leasingu vloni dosáhl 1,7 %.Náš trh byl vloni s 3,41 mld. euro opět desátým největším trhem v Evropě a největším trhem států východní Evropy (následuje maďarský trh s 2,7 mld. euro a polský s 2,5 mld. euro).
- Při srovnání komoditního zaměření našeho leasingu s evropským průměrem jsou patrné určité rozdíly, zejm. pokud jde o dominanci leasingu osobních a užitkových vozů (ČR 48,7 %, E 40,7 %), a leasingu těžších dopravních prostředků (ČR 27 %, E 16,2 %). Naopak, u nás je méně významný leasing strojů a zařízení (ČR 19,6 %, E 21 %) a počítačů i jiné kancelářské techniky (ČR pouze 1,3 %, E 10,2 %).
- Podobně jako v Evropě (43 %), i u nás směřuje leasing movitých věci především do soukromého sektoru služeb (49 %).
- Podobně jako v Evropě (79,5 %), i v nás jsou smlouvy o leasingu movitých věci uzavírány především na období 2-5 let (95,8 %). [15;16]

Neroste význam leasingu prováděného přes hranice (s výjimkou několika desítek daňově motivovaných leasingů vysokých hodnot). Jeho podíl je odhadován dnes na cca 2 % objemu evropského leasingu. Naproti tomu dále vzrostl podíl dceřiných společností a poboček zahraničních společností působících jako součást národních trhů – podle kvalifikovaného odhadu již na jednu třetinu.

Za největší nebezpečí pro další konjunkturu leasingu je evropském měřítku považována možná změna daňových podmínek a možná změna účtování leasingu. [16]

Tabulka č. 3: Pořadí největších evropských trhů podle objemu leasingu strojů, zařízení a dopravních prostředků zahájených v r. 2003 (v mil. euro)

Pořadí	STÁT	OBJEM (v mil. euro)
1.	Velká Británie	52 833
2.	SRN	36 000
3.	Francie	20 478
4.	Itálie	18 061
5.	Španělsko	9 324
6.	Švýcarsko	4 899
7.	Nizozemí	3 707
8.	Rakousko	3 706
9.	Česká republika	3 118
	Švédsko	neodevzdalo statistiky

Zdroj: LEASEEUROPE

3.5 Makroekonomické důsledky

Leasing napomáhá v podmínkách tržního hospodářství ekonomickému rozvoji. Přispívá k růstu produktivních odvětví národního hospodářství. Podporuje restrukturalizaci a modernizaci výrobní základny ekonomiky a sektoru služeb. Napomáhá startu ekonomických aktivit řady začínajících podnikatelů. Díky pružnosti leasingových modelů a dostupnosti leasingových řešení podporuje především malé a střední podnikatele. Podporuje růst poptávky. Při využívání přeshraničních (vývozních) modelů napomáhá i rozvoji mezinárodního obchodu. Řadou výrobců, dovozců i prodejců je využíván k podpoře odbytu. Do jisté míry přispívá ke stabilizaci ekonomiky v obdobích recese a k podpoře investic i spotřeby v zájmu obnovy růstu. Má akcelerační účinky i v obdobích konjunktury. Leasingový sektor je součástí finančního trhu. Přispívá ke konkurenci jednotlivých zdrojů financování. Většina těchto makroekonomických dopadů leasingového trhu je patrná i u nás. V podmínkách naší podkapitalizované ekonomiky vystupuje do popředí rovněž podíl leasingu na mobilizaci zdrojů pro financování investic, potřebných pro restrukturalizaci a rozvoj. [1]

3.6 Institucionální zajištění leasingu

Rozvoj domácího leasingu a překotný růst počtu leasingových firem vedl k potřebě vytvoření určitého centra, které by koordinovalo a ochraňovalo společné zájmy firem poskytující leasingové služby. Proto vznikla v roce 1991 Asociace leasingových společností ČSFR, která nejdříve sdružovala jen 7 leasingových firem, které patřily svým objemem obchodu a kvalitou poskytovaných služeb mezi nejvýznamnější. Po rozpadu ČSFR vznikly samostatná česká a slovenská asociace, které zahájily svou činnost v lednu 1993. K 1. dubnu 2004 sdružuje Asociace leasingových společností České republiky 79 českých, moravských a slezských leasingových společností.

Úkolem Asociace leasingových společností ČR je zajištění nediskriminačních podmínek pro leasingovou činnost, proto se Asociace podílí i na přípravě některých daňových předpisů tak, aby byly vytvořeny příznivé podmínky pro využívání leasingu jak v makroekonomice státu, tak při naplňování konkrétních představ a požadavků jednotlivých subjektů. Dalšími úkoly asociace bylo šíření poznatků o výhodnosti leasingového financování investic oproti ostatním formám financování mezi nejširší podnikatelskou veřejnost. Asociace se v roce 1993 stala členem Evropské federace leasingových asociací LEASEUROPE, což jí umožňuje monitorovat současnou evropskou praxi i očekávaný budoucí vývoj.³

Členové asociace se zavázali vystupovat ve stycích se zákazníky, dodavateli i ve vzájemných vztazích leasingových společností v souladu s Kodexem jednání Asociace leasingových společností ČR, který byl přijat v lednu 1994. [15]

Priority Asociace leasingových společností České republiky pro r. 2004 jsou uvedeny v příloze č.7.

3.7 Výhody a nevýhody leasingu

3.7.1 Výhody leasingu

- 1) Především je třeba vidět, že leasing může kryt až 100 % výdajů na pořízení předmětu.
- 2) Leasing dále neváže vzácný provozní kapitál nebo úvěry. Tím umožňuje použít potřebné likvidní zdroje na jiné účely.

³ Ze Stanov Asociace leasingových společností.

- 3) Vyřízení leasingové smlouvy může být rychlejší než získání úvěru.
- 4) Riziko inflace nese obvykle leasingová firma. Leasing představuje určitou obranu proti inflačnímu vývoji, neboť zařízení je nakupováno za běžnou cenu a spláceno z budoucích výnosů.
- 5) Zařízení vydělává v průběhu splácení na pokrytí své pořizovací ceny.
- 6) Leasingové splátky mohou být při domluvě s leasingovou společností shodné se skutečnými výkonnými parametry. Tak může nájemce splácet jen tolik, kolik předmět leasingu produkuje, nebo jaký finanční objem realizuje. Jestliže se předmět využívá jen během sezóny, je možné po dohodě s leasingovou společností sjednat nepravidelné splátky.
- 7) Leasing spoří podnikatelským subjektům jejich finance. Leasingová společnost využívá zvýhodněného odpisování oproti normálnímu, které používá podnikatel, který koupí předmět na úvěr nebo za hotové peníze.
- 8) Leasing poskytuje výhody cash flow.
- 9) Leasing minimalizuje administrativní náklady a zjednodušuje daňové a účetní řízení. Odpisy z majetku jsou totiž záležitostí a povinností vlastníka.
- 10) Zjednodušen je i celý proces prokazování a dokladování. Leasing je výhodný z hlediska daňového. Jde totiž za určitých podmínek o odčitatelnou položku (provozní náklad).

3.7.2 Nevýhody leasingu

- 1) Výrazně omezená vlastnická práva k předmětu leasingu, neboť po celou dobu pronájmu patří leasingové společnosti.
- 2) Některá vlastnická rizika jsou přenášena na nájemce, například v případě odcizení nebo totálního zničení předmětu, pokud není poskytnuta náhrada od pojišťovny v plné výši.
- 3) V případě, že by se leasingová společnost dostala do konkursu, musí nájemce vrátit předmět správci konkursní podstaty a jednat o vyrovnání.

3.8 Klasifikace leasingových operací

Leasing je obchodní operace mezi třemi základními subjekty: výrobcem (dodavatelem), leasingovou společností (pronajímatelem) a zadavatelem, příjemcem předmětu (nájemcem) nebo pouze mezi dvěma subjekty, pokud je dodavatel a pronajímatel totožný či dodavatel a nájemce je totožný (zpětný leasing). [5]

Leasing můžeme členit z různých hledisek. Nejčastěji jsou hlediska majetkoprávní, daňová, místo původu předmětu, typ nájemce a pronajímatele.

3.8.1 Základní formy leasingu

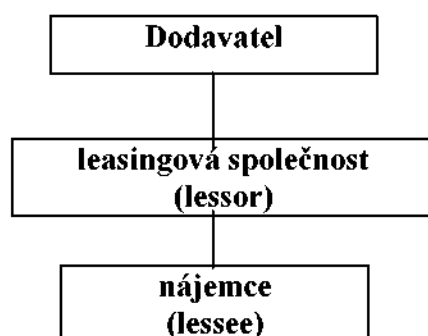
Základní leasingové operace: 1) leasing finanční,
2) leasing operativní.

3.8.1.1 Finanční leasing

Za finanční leasing je považován pouze takový pronájem, při němž je smluvně sjednána přednostní koupě najaté věci (smlouva o koupi najaté věci), tzn. že:

- po skončení doby pronájmu přejde najatá věc do vlastnictví nájemce,
- doba nájmu pronajaté věci je delší než 40% stanovené doby odpisování uvedené v ust. §30, zák. č. 586/92 Sb., o daních z příjmů, nejméně však 3 roky s výjimkou nemovitostí, u kterých musí doba nájmu trvat nejméně 8 let,
- kupní cena najaté věci, za kterou prodá pronajímatel nájemci tuto věc po ukončení pronájmu, není vyšší než zůstatková cena, kterou by věc měla při rovnoměrném odpisování. [13]

Finanční leasing je nejrozšířenější forma nájmu předmětů, poskytuje nájemci právo odkupu pronajatého předmětu na konci nájemního období. Nejzákladnější vztah finančního leasingu je dán následujícím schématem:



Mezi dodavatelem a leasingovou společností se uzavírá kupní smlouva, na jejímž základě přechází předmět leasingu do vlastnictví leasingové společnosti. Ta ho také po celou dobu odpisuje, eviduje,

a taky vlastní. Ve většině případů leasingové společnosti nakupují podle přání a požadavků nájemců konkrétní provedení a značku předmětu leasingu. Mezi nájemcem a pronajímatelem (leasingovou společností) se uzavírá leasingová smlouva, která upravuje vztahy po dobu nájmu a zpravidla řeší také situaci na konci nájmu, resp. při skončení leasingové smlouvy. Pronajímatel ihned po dodávce svěřuje zboží nájemci k plnému užívání, přičemž právně, na základě smlouvy, zůstává majitelem. Nájemce plně využívá dodané zařízení a v pravidelných intervalech splácí sjednané nájemné pronajímateli. Budou-li splněny smluvní a zákonné podmínky převodu vlastnického práva uzavírá pronajímatel s nájemcem kupní smlouvu nebo obdobnou smlouvu o převodu vlastnického práva.

Do tohoto schématu může při složitějších vztazích vstupovat zprostředkovatel mezi leasingovou společností a nájemcem, nebo specializované společnosti odkupující pohledávky z leasingových smluv.

Zákonné normy upravují u některých komodit odlišné postupy:

- **Leasing automobilů** - daň z přidané hodnoty u finanční činnosti činila 5 %, nyní 19%,
- nájemce plátce DPH u finančního leasingu nemá nárok na odpočet, u operativního leasingu nárok na odpočet má.
(poznámka: na nákup osobních automobilů za účelem dalšího prodeje, a to i formou koupě najaté věci, vzniká nárok na odpočet DPH, pokud je uskutečňován plátcem)
- **Leasing zdravotní techniky** - daň z přidané hodnoty u finanční činnosti činí 5%.
- **Leasing nemovitostí**

Leasing nemovitostí může mít formu finanční i operativní. Délka finančního leasingu nemovitosti musí být alespoň osm let. V našich podmínkách je obtížné profinancování ze strany leasingových společností, neboť běžně jsou dostupné tuzemské úvěry na 4 - 6 let. Osmileté a dlouhodobější úvěry jsou prakticky nedostupné. Projevuje se i značný rozdíl mezi délkou leasingové smlouvy a délkou odpisování nemovitostí. Výhodné leasingové odpisování není k dispozici, rovnoměrným i zrychleným odpisováním se za dobu leasingové smlouvy příliš nesníží zůstatková cena oproti ceně pořízení nemovitosti. Průběh leasingu je značně složitý. Podléhá vkladu do katastru nemovitostí, dani z převodu nemovitostí na základě ocenění znalcem, dani z nemovitosti, právním předpisům z

oblasti majetkové. To vše způsobuje, že finanční leasing nemovitostí v prostředí ČR nedoznává většího rozmachu.

3.8.1.2 Operativní leasing

Operativní leasing je nepřímo definován ustanoveními zák. č. 586/92 Sb. o daních z příjmu (viz. § 24 odst. 2 písm. h), odst. 1, §24 odst. 5,6, § 30 odst.5), které určuje tento typ pronájmu jako pronájem jiný než finanční leasing – je tedy vymezen negativně. Takto je realizován záměr zákonodárce odlišit finanční leasing, který je z daňového hlediska určitým způsobem zvýhodněn, od běžného pronájmu, při němž je pronajímaná věc po skončení nájmu vrácena zpět pronajímateli. Protože stávající legislativa umožňuje nájemci v podstatě v kterémkoli okamžiku trvání nájmu odkoupit najatou věc, stanovuje zák. o daních z příjmů pro operativní leasing podmínku: „*Kupní cena věci, za kterou se věc prodává nájemci v případech pronájmu, který není finančním leasingem, nesmí být nižší než zůstatková cena, kterou by věc měla při rovnoměrném odpisování podle zákona*“.⁴

Znaky operativního leasingu:

- délka pronájmu není omezená, ale bývá kratší než ekonomická životnost majetku,
- rizika po dobu užívání i po jejím skončení nese pronajímatel,
- servis, udržování v průběhu nájmu zajišťuje pronajímatel,
- vlastnictví k předmětu po skončení pronájmu na nájemce nepřechází (nelze však vyloučit prodej předmětu nájmu nájemci),
- má charakter služby.

Operativní leasing je tak vhodnou cestou především k užívání věcí, které podléhají prudkému technologickému rozvoji či módním trendům (počítače, komunikační technika, osobní automobily). Jde o komplexní službu, kterou volí uživatelé v případech, kdy nemají zájem na vlastnictví předmětu leasingu a očekávají, že tento majetek bude udržován v bezchybném stavu leasingovou společností, byť za cenu vyšších nákladů. [1]

⁴ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, §24, odst. 5 a)

3.8.2 Další formy leasingu

Další formy je možné rozdělit podle:

- *změny majetkových práv*
 - zpětný leasing,
 - subleasing.
- *typu leasingového nájemce*
 - podnikatelský leasing ,
 - komunální leasing ,
 - spotřebitelský leasing.
- *regionu a teritoria*
 - tuzemský,
 - zahraniční.
- *zůstatkové hodnoty na konci doby nájmu*
 - leasing s plnou amortizací,
 - leasing se zůstatkovou hodnotou.

Podle změny majetkových práv

3.8.2.1 Subleasing

Subleasing je podnájemem najaté věci. Nájemce dále pronajímá najatou věc formou operativního leasingu. Obvykle je k tomu zapotřebí souhlasu pronajímatele. I v tomto případě může odpisovat předmět pouze první pronajímatel.

3.8.2.2 Zpětný leasing

Jedná se o specifický typ leasingu z pohledu změny majetkových práv k předmětu leasingu. Předpokládá se, že majitelem ještě před započítáním leasingové operace je zpravidla podnikatel nebo soukromá osoba, která si předmět leasingu koupí od výrobce nebo dodavatele. Z různých důvodů (dostání se do finančních problémů, využívání daňových výhod leasingu), mohou žádat leasingovou společnost o zpětný leasing (ZL). Leasingová společnost od zájemce o leasing na začátku ZL předmět odkoupí a převede mu finanční prostředky za koupi. Odhad ceny se řídí soudním znaleckým posudkem. Leasingová operace probíhá tak, že leasingový nájemce platí nájemné ve sjednaných splátkách a účtuje je v případě, když jde o podnikatele, a to do nákladových položek svého účetnictví. Ukončením leasingové smlouvy pronajímatel odprodá předmět leasingu nájemci za zůstatkovou nebo smluvní cenu.

Podle typu leasingového nájemce

3.8.2.3 Podnikatelský leasing

Leasingovým uživatelem je v tomto případě podnikatelský subjekt, který pak využívá možnosti daňových úlev z titulu časového rozlišování nelineárních splátek a přímého účtování lineárních splátek do nákladové třídy.

3.8.2.4 Komunální leasing

Leasingovým nájemcem je v tomto případě nevýdělečná organizace a ne podnikatelský subjekt. Jedná se o leasing určený pro zastupitelstva měst a obcí i s financováním jejich volebních programů, leasing pro školy, nemocnice, nadace, vědecké a výchovné ústavy. Není možné využívat daňových úlev, ale jiných specifických výhod a doplňkových služeb leasingu a tím se leasing stává zajímavější finanční službou.

3.8.2.5 Spotřebitelský leasing

Leasing není určen pro podnikatele a nevýdělečné subjekty, ale pro soukromé osoby, čemuž odpovídají i potřebné doklady pro schválení leasingové operace. Není sice možné využívat hlavních leasingových výhod, ale splátkového režimu pořízení investice a doplňkových služeb k leasingu.

Podle místa původu (teritoriální členění)

3.8.2.6 Tuzemský leasing

Jedná se o leasingový kontrakt (finanční nebo operativní), jehož účastníky jsou výhradně tuzemské subjekty (ať právnické, či fyzické osoby). Vztahují se na ně běžné tuzemské předpisy.

3.8.2.7 Zahraniční leasing

Vztah, ve kterém jeden z účastníků smlouvy je zahraniční osoba a druhým účastníkem tuzemská osoba.

Podle zůstatkové hodnoty na konci doby nájmu

3.8.2.8 Leasing s plnou amortizací

Nájemné pokrývá veškeré náklady pronajímatele spojené s pořízením zařízení. Zůstatková hodnota zařízení na konci leasingu je prakticky nulová.

3.8.2.9 Leasing se zůstatkovou hodnotou

Především je počítáno, že nájemné nepokrývá pronajímateleovy náklady spojené s pořízením zařízení a nájemce se zavázal, že :

- 1) věc odkoupí (za cenu alespoň zůstatkovou), zůstatková hodnota nesmí být větší než 10% z pořizovací hodnoty nebo,
- 2) leasing bude dále pokračovat, kdy zůstatková cena + cena opravy, se stane novou vstupní cenou do dalšího leasingu.

3.8.3 Subvarianty leasingu

Rozlišují se přitom obecně i některé subvarianty leasingu:

- a) *full-service-leasing* (leasingová společnost poskytuje řadu doplňkových služeb) a *net-leasing* (kdy poskytovatel zabezpečil jen úhradu předmětu plnění),
- b) *short-leasing* (smlouva se uzavírá na co nejkratší dobu, v níž lze ještě využít některých, např. daňových zvýhodnění), a *long-leasing* (je - jak už název napovídá - leasingem dlouhodobým). [10]

3.9 Pojištění předmětu leasingu

Jedná o majetkové a zákonné pojištění z provozu. Nájemce si může zajistit pojištění provozního charakteru. Jestliže pojistnou smlouvu s pojišťovnou zajišťuje leasingová společnost, hradí klient pojistné dohromady s leasingovými splátkami. Pokud pojištění si uzavírá klient sám - hradí pojistné přímo pojišťovně; měl by mít sjednanou vinkulaci pojistného plnění ve prospěch leasingové společnosti. Ukázka žádosti o vinkulaci pojistného plnění je v příloze č. 15.

Postup při pojistné události a následném řízení je popsán ve Všeobecně smluvních podmínkách (příloha č. 10).

Cenu hromadného pojištění snižují množstevní slevy vyjednané mezi pojišťovnou a leasingovou společností. Díky těmto slevám je pojištění nabízené jako součást leasingové smlouvy pro klienta ve většině případů výhodnější než to, které si sjedná sám.

3.10 Právní rámec leasingu

3.10.1 Úprava leasingu v normách českého práva

Úvodem je možno poznamenat, že komplexní úprava leasingu neexistuje. Zákonodárce nepřisuzuje dostatečný význam této úpravě ani při jednotlivých novelách zákonů, kde je leasing zmiňován. Vznik samostatného zákona, který by upravoval leasingový vztah, je otázkou, alespoň do té doby, dokud se zákonodárci blíže neseznámí s ekonomickou podstatou leasingu⁵.

Jedinými předpisy, které se leasingem podrobněji zabírají, jsou předpisy daňové, konkrétně **zák. č. 586/92 Sb. o daních z příjmu a zák. č. 588/92 o dani z přidané hodnoty (od 1.5. 2004 zák. č. 235/2004 o dani z přidané hodnoty)**. Ani zde však není doslovně používán pojem „leasing“. Tyto zákony hovoří o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci, přičemž není sporu o analogii mezi operativním leasingem a běžným nájmem z hlediska jejich právní podstaty. Účastníky leasingového vztahu tyto zákony nazývají nájemce a pronajímatel.

V rozporu s výše uvedenou definicí finančního leasingu jako dočasného pronájmu s následnou koupí najaté věci je **vyhláška č. 500/2002 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, účtující v soustavě podvojného účetnictví, která definuje finanční leasing pro účely účetnictví. *„Finančním leasingem se pro účely této vyhlášky rozumí pořízení dlouhodobého nebo drobného hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí majetku v rámci*

⁵ Jedním z projevů je postup Ministerstva průmyslu a obchodu, které odmítá zařadit leasing mezi způsoby financování soukromých investic způsobilé k poskytování dotací v rámci národního rozvojového plánu ČR. (Ekonom č. 9/2004) Koneckonců kofinancování leasingem připouští i samotná Evropská komise, která ve svém posledním nařízení z loňského roku (Nařízení 1145/2003) tuto formu nijak neomezuje. Pokud leasing akceptuje i Evropská unie, potom není důvod, abychom byli nějakou výjimkou.

nákladů.“⁶ Razantní změnou je, že finanční leasing není pojat jako pronájem majetku, ale jako zvláštní způsob pořízení majetku. Proto se také v definici a ve vyhlášce vůbec v této souvislosti nevyskytují pojmy pronajímatel, nájemce a pronájem, protože hlavním aspektem je nabytí majetku. Časopis Účetnictví to vysvětluje tím, že „zájemce nepřistupuje na finanční leasing s cílem si předmět leasingu půjčit nebo najmout, jeho vůlí je již od samého počátku nabytí věci do vlastnictví. Kdyby si zájemce chtěl předmět jen najmout jednalo by se o operativní leasing. Z hlediska účetnictví však nadále zůstává, že pojem úplatné užívání majetku je službou, nikoliv složkou pořízení majetku“.⁷

Leasingová smlouva není českým právem výslovně upravena. Obecně v sobě leasingová smlouva – smlouva o nájmu a koupi najaté věci - spojuje především prvky nájemní a kupní smlouvy. Svou mimořádností, plynoucí z charakteru leasingu jako takového, nelze však smlouvu považovat za žádný z smluvních typů, které jsou zák. č. 40/1964 Sb. Občanským zákoníkem (dále jen Občanský zákoník) a zák. č. 513/1991 Sb. Obchodním zákoníkem (dále jen Obchodní zákoník) výslovně upraveny. V současné době se již nesetkáváme tak často s názorem, že v případě leasingové smlouvy se jedná o smlouvu o nájmu a koupi najaté věci dle § 489 a násl. Obchodního zákoníku. Tato smlouva má sice k leasingové smlouvě blízko, ale tak jak jsou v obchodním zákoníku uvedeny její znaky, nelze je na leasing aplikovat, neboť výše uvedené daňové předpisy pojem leasingu (resp. finančního pronájmu) striktně vymezují z daňového hlediska a tento smluvní typ, obsažený v Obchodním zákoníku, není schopen bez výrazné změny charakteru této smlouvy tomuto daňovému vymezení dostát.

Leasingové smlouvy jsou pak uzavírány jako smlouvy nepojmenované (inominátní) dle § 51 a § 491 Obč. zákoníku a dle § 269 odst. 2 Obchodního zákoníku. Samotné smlouvy nejsou nijak obsáhlé, obsahují ustanovení ohledně smluvních stran, předmětů leasingu (lze doporučit oboustranně odsouhlasenou specifikaci v příloze smlouvy), popis příslušenství, místo umístění objektu (respektive místo a způsob plnění), předání objektu, údaje o instalaci nebo montáži, účel použití, pojištění objektu, způsob a doby splácení, doby trvání leasingové smlouvy, odprodejní ceny předmětu leasingu, event. možnost přenechání objektu třetímu subjektu. Přitom ve smlouvách jsou řešeny i otázky další, např. možnosti ukončení smluvního vztahu, důsledky ukončení (koupě, možnost nové smlouvy, nové použití objektu), otázky dopravy, záruky, zajišťování náhradních dílů, servisu, uvádění do provozu. Dále pak mohou být dohodnuty zkoušky, sankce, postup pro případy porušení smlouvy, vhodné bude i určení případů tzv. podstatného porušení smlouvy, příslušného

⁶ Vyhláška č. 500/2002 Sb., §47 odst. 3

⁷ Časopis Účetnictví, leden 2003, str. 23

rozhodce (rozhodčí soud), který bude řešit případné spory apod. Ukázka leasingové smlouvy v příloze č. 9. [Zdroj: Konzultace s Mgr. Kopřivovou, právní zástupce společnosti K&H]

Obsáhlé však bývají **Všeobecné smluvní podmínky** finančního leasingu, které řeší podrobně jednotlivé situace, které v leasingu nastanou, či nastat mohou. Vzhledem k charakteru leasingových smluv jako smluv inominačních je obsah těchto Všeobecných smluvních podmínek vždy podstatný a je třeba jim věnovat značnou pozornost. Existují vzorové podmínky, vydané Asociací leasingových společností, které jsou více či méně základem pro tvorbu smluvních podmínek jednotlivými leasingovými společnostmi a vznikly na základě zkušeností a připomínek, vyšlých ze spolupráce leasingových společností, sdružených v Asociaci leasingových společností. Jednotlivé leasingové společnosti si pak konkrétní znění svých Všeobecných smluvních podmínek upravují dle svých potřeb s ohledem na zkušenosti, které mají a s ohledem na komodity, které jsou hlavními či nejčastěji leasovanými danou leasingovou společností. Všeobecné smluvní podmínky jsou uvedeny v příloze č. 10. [Zdroj: Konzultace s Mgr. Kopřivovou, právní zástupce společnosti K&H]

Leasingová společnost a její postavení na trhu

Leasingové společnosti jsou podnikatelské subjekty. Podnikání je, jak uvádí § 2 z.č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), soustavná činnost směřující k dosahování zisku se znaky živnostenských činností. Právní režim leasingu dotvářejí i platné předpisy veřejného práva. Především ty, které vymezují podmínky pro leasingové podnikání. Jsou dosti liberální. V souladu s těmito předpisy může v ČR vystupovat jako leasingový pronajímatel kterákoliv obchodní společnost nebo fyzická osoba při splnění obecných základních podmínek pro soukromé podnikání. Předpokladem pro poskytování leasingových služeb je pouze běžné živnostenské oprávnění. Banky jsou oprávněny k provozování operací finančního leasingu přímo ze zákona č. 21/1992 Sb. o bankách. Po získání povolení ČNB mohou na základě zákona o bankách u nás provozovat leasing i pobočky zahraničních bank, zřízené na území ČR. [1,8]

Akontace je odborný termín, který nemá své vymezení v českém právním řádu. Akontace je nekorektní překlad zahraničních kupních smluv, vzniklý při hledání správné formulace pojmů do leasingové smlouvy. Skutečnou akontací je platba, kdy nájemce zaplatí část hodnoty předmětu leasingu přímo dodavateli a ten pak pronajímateli prodá předmět leasingu za cenu sníženou o tuto akontaci. Tento způsob se však ve zdejších podmínkách nepoužívá. [4]

3.10.2 Úprava leasingu v mezinárodním právu

Federace evropských leasingových asociací (LEASEUROPE) se zabývá otázkou podstatných znaků leasingové operace od 70. let minulého století. V roce 1979 přijala konsensem definici finančního leasingu závaznou pro všechny členy. Charakterizuje v ní leasing movitých předmětů jako smluvní vztah založený na nájmu předmětu leasingu.

Nejvýznamnějším pokusem o mezinárodní kodifikaci aspektů leasingu je ottawská Úmluva o mezinárodním finančním leasingu. Je to výsledek několikaletého úsilí Mezinárodního ústavu pro sjednocení mezinárodního práva soukromého (UNIDROIT). Charakterizuje leasing, obsahuje úpravu základních práv a povinností stran leasingové operace se zřetelem na určitou rovnováhu zájmů pronajímatele a nájemce, řeší problematiku odpovědnosti za nesplnění povinností dodavatele, zabývá se i otázkami cese do postavení pronajímatele i nájemce. Je důležité podotknout, že neomezuje základní smluvní svobodu stran leasingové operace. Tato úmluva je nejvýznamnějším milníkem, avšak ne jediným úkonem ze strany UNIDROIT. Tento ústav nadále pokračuje ve svých analýzách dílčích problémů leasingu. LEASEUROPE vystupuje při projednávání této iniciativy UNIDROIT. [1]

Legislativa Evropského společenství se leasingových operací dotýká spíše okrajově a nepřímo.

3.11 Daňové aspekty

3.11.1 DPH a leasing

Poznámka: v průběhu zpracování diplomové práce zák. č. 588/1992 Sb., o DPH, pozbyl platnosti k 30.4. 2004.

Nárok na odpočet DPH upravuje § 19 zákona o DPH. Obecně platí, že nárok na odpočet daně má plátec, pokud jím přijatá zdanitelná plnění, uskutečněná jiným plátcem daně použije při podnikání nebo při činnosti vykazující všechny znaky podnikání.

Plátec prokazuje nárok na odpočet daňovým dokladem. Většina leasingových společností vystavuje splátkový kalendář, jedná se o tzv. souhrnný daňový doklad, druhou možností je vystavení faktury na jednotlivé splátky.

V souvislosti se zmíněnou problematikou splatnosti DPH je nutno poznamenat a poukázat na povinnost leasingové společnosti hradit státu DPH z leasingových splátek. Splátkový kalendář leasingové smlouvy, který je daňovým dokladem, určuje termíny splatnosti jednotlivých leasingových splátek. Leasingová společnost má povinnost hradit DPH z leasingové splátky k datu její splatnosti, bez ohledu na skutečnost, zda jí leasingová splátka byla či nebyla uhrazena, jak ukládá § 9 odst. 3 z.č. 588/1992 Sb. o dani z přidané hodnoty. Současně leasingový nájemce - plátce DPH - si odpočet DPH může uplatnit a to i tehdy, když leasingovou splátku neuhradil a tento odpočet mu je vrácen. Leasingová společnost tak fakticky dotuje prostřednictvím DPH klienta, který jí neplatí splátky.

Nový zákon o DPH

V souvislosti se vstupem České republiky do EU v květnu letošního roku vstupuje v platnost nový zákon o DPH (zák. č. 235/2004 Sb.), o dani z přidané hodnoty), kterým se zrušují do konce dubna platný zákon o DPH (zák. č. 588/1992 Sb.) Od května 2004 klesne základní sazba DPH z **22 na 19 procent** a to by se mělo projevit v nižší ceně předmětu leasingu. Na druhé straně vzroste sazba DPH u **finanční služby z 5 na 19 procent**, což se promítne do zvýšení ceny finanční služby a poplatků. První změna bude cenu leasingu tlačit dolů a druhá zase nahoru.⁸ Nejvíce se změny dotknou osobních automobilů⁹, i předmětů, u kterých byla při pořízení použita snížená sazba DPH.

Od května platí také další novinka, kterou je nutnost odvádět **DPH také ze zálohy** na leasingové splátky. Podle § 21 zák. o DPH: „*Daň na výstupu je plátce povinen přiznat ke dni uskutečnění zdanitelného plnění nebo ke dni přijetí platby, a to k tomu dni, který nastane dříve. Plátce daň uvádí v daňovém přiznání za zdaňovací období, ve kterém mu vznikla povinnost přiznat daň.*“ Na rozdíl od dřívější úpravy tedy vznikne přijetím jakékoli platby, včetně zálohy a dotace k ceně pro plátce povinnost přiznat daň z této přijaté platby.

Další změna se týká **pojištění**, které tvoří součást leasingových splátek. V období před novým zákonem se na ně nevztahuje žádná DPH. Novela počítá s tím, že pokud je pojistníkem pronajímatel, který bude pojistné nadále zahrnovat do leasingové splátky, bude se 19procentní

⁸ Dotazy k novému zákonu o DPH jsou na MF odpovídány mezi 8.00 – 16.00 hod. na tel. č. 257 044 164 nebo 257 044 179.

⁹ Právo a HN otiskly 14. dubna materiál ČTK ke zdražení leasingu automobilů po účinnosti nového zákona o DPH sestavený na základě vyjádření pracovníků několika leasingových společností. K dopadům vyššího zatížení leasingu automobilů daní z přidané hodnoty otiskl redakční článek i Ekonom č. 16/2004.

sazba vztahovat i na pojistné. Leasingové společnosti tato změna nepotěšila, pojišťovny totiž poskytují leasingovým společnostem na pojištění množstevní slevy. Havarijní pojištění a povinné ručení je v rámci leasingu pro klienta levnější v průměru o 10 až 15 procent, než kdyby si ho kupoval sám. Dalo by se to vyřešit tím, že pojistníkem by byl přímo leasingový nájemce. Pak by se pojistné nezahrnovalo do leasingové splátky a nemohla by se na ně ani vztahovat žádná DPH. Klient leasingové společnosti by ovšem přišel o slevu na pojistném.

3.11.2 Daně z příjmů a leasing

Je třeba upozornit na tři základní podmínky daňové uznatelnosti účetních nákladů v souvislosti s finančním leasingem, které jsou uvedeny v § 24 odst. 4 zákona o daních z příjmů:

1. **Minimální doba pronájmu:** doba nájmu pronajímané věci je delší než 20% stanovené doby odpisování podle zákona o daních z příjmů §30, nejméně však 3 roky, u nemovitostí 8 let. Přitom začátek nájmu je stanoven na den, kdy byla věc nájemci přenechána ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Pro posouzení, zda se jedná o nemovitosti či nikoli, je rozhodující ustanovení občanského zákoníku § 119, který říká, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.
2. **Výše kupní ceny:** kupní cena najatého hmotného majetku není vyšší, tj. je rovna nebo menší, než zůstatková cena, kterou by měl předmět leasingu při rovnoměrném odpisování podle zákona o daních z příjmů §31 ke dni prodeje.
3. **Zařazení do obchodního majetku:** u podnikatele fyzické osoby je nutné zařadit po odkoupení předmětu leasingu do obchodního majetku účetní jednotky.

V případě, že je **předčasně ukončena smlouva** o finančním pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku, považuje se tato smlouva od data uzavření za smlouvu o pronájmu, kdy se po skončení nájemní smlouvy najatý majetek vrací pronajímateli. Přitom výdajem na dosažení, zajištění a udržení příjmu je pouze poměrná část nájemného připadající ze sjednané doby nájmu na skutečnou dobu nájmu avšak jen do výše skutečně zaplaceného nájemného.

Může se vyskytnout i situace, kdy nájemce musí hradit některé **výdaje související s předmětem leasingu**. Jedná-li se o výdaje, které vyhláška č. 500/2002 Sb. zahrnuje do výdajů souvisejících

s pořízením hmotného majetku, může nájemce odpisovat tyto výdaje za předpokladu, že úhm těchto výdajů převyší částku 40 000,- Kč. Nájemce může začít s odepisováním v období, ve kterém je vynaložil, a nemusí čekat na to, až mu přejde předmět leasingu do vlastnictví (§28 odst. 3 zák. o daních z příjmů). Po skončení leasingu se zůstatková cena již odepisovaného majetku zvýší o pořizovací cenu odkoupeného majetku a pokračuje se v započatém odpisování ze zvýšené vstupní ceny.

Za náklady související s pořízením dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku se podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. § 47 odst. 1 považují zejména náklady na přípravu a zabezpečení pořizovaného majetku, odměny za poradenské služby a zprostředkování, správní poplatky, platby za poskytnuté záruky a otevření akreditivu, expertízy, patentové rešerše a předprojektové přípravné práce, odvody za dočasné nebo trvalé odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě a poplatky za dočasné nebo trvalé odnětí lesní půdy, průzkumné, geologické, geodetické a projektové práce, zařízení staveniště, odstranění porostu a příslušné terénní úpravy, licence, patenty a jiná práva využitá při pořizování majetku, nikoliv pro budoucí provoz, atd.

Novela zákona o daních z příjmů

Novela jako celek nabyla účinnosti 1.1.2004, některá její ustanovení jsou však časově posunuta k datu vstupu ČR do Evropské unie. Změna sazby daně z příjmů pro právnické osoby je rozfázována na roky 2004 až 2006. V současné době činí 28%, sníží se postupně až na 24 %.

Novela přináší v § 24 odstavci 4, v § 27 odstavci 2 a v § 29 odstavci 10 nová ustanovení, která lze shrnout takto: vstupní cena osobního automobilu může být pro daňové účely maximálně 900 000 Kč, a to včetně případného technického zhodnocení; je-li skutečná vstupní cena vyšší než 900 000 Kč, je rozdíl mezi skutečnou vstupní cenou a stanoveným limitem považován za nedaňový náklad. Výjimkou mohou být automobily, které jsou využívány provozovatelem silniční motorové dopravy nebo provozovatelem taxislužby na základě vydané koncese, a sanitní či pohřební vozy. V těchto případech může být vstupní cena nebo zvýšená vstupní cena vyšší než 900 000Kč

Teze pro rok 2006

Ministerstvo financí uvažuje od roku 2006 o harmonizaci daňových odpisů pro více forem pořízení majetku. Pro podnikatele by to znamenalo snížení výhodnosti odepisování splátek finančního leasingu. Pokud by k realizaci této navrhované změny mělo opravdu dojít, lze se v České republice

bez nadsázky obávat zastavení modernizace technologií, popř. útlumu vývoje nových technologií obecně. Domnívám se, že tato hrozba by měla být dostatečným podkladem pro zachování stávajících podmínek.

Celkově mohu k navrhovaným legislativním úpravám podotknout, že v oblasti leasingu jednoznačně akcentují velmi diskutabilní přínosy na zlepšení příjmů státního rozpočtu, avšak mám obavy, že se pouze zvýší administrativní náročnost a kontrola.

3.12 Účetní aspekty leasingu

Zákon o účetnictví nedefinuje pojem finanční leasing, avšak určité důsledky lze vyvodit ze zák.č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, až teprve ve vyhlášce č. 500/2002 Sb. je pro účely účetnictví definován finanční leasing. Definice je uvedena v kapitole 3.10 Právní aspekty leasingu.

3.12.1 Časové rozlišení nákladů a výnosů

V účtování najatého majetku formou finančního leasingu v průběhu trvání leasingového vztahu je základem ust. § 3 zákona o účetnictví. Účetním jednotkám je zde stanovena povinnost účtovat o skutečnostech do období, se kterým tyto časově a věcně souvisejí, a o veškerých nákladech a výnosech tyto účetní jednotky účtují bez ohledu na okamžik zaplacení či přijetí finančních prostředků, tj. **časové rozlišení nákladů a výnosů**.

Základní kritéria pro časové rozlišení jsou:

- doba trvání finančního leasingu,
- součet všech záloh, splátek i poplatků souvisejících = cena finančního leasingu,

$$\frac{\text{cena finančního leasingu}}{\text{počet měsíců}} = \text{náklady nájemce/výnosy pronajímatele / měs.}$$

Pokud podělíme cenu finančního leasingu počtem měsíců, po který trvá finanční leasing, zjistíme, kolik můžeme za jeden měsíc zaúčtovat do nákladů nájemce (příslušný účet 518) a do výnosů pronajímatel (602).

3.12.2 Vyšší splátka hrazená předem

Na variantu, při které je na počátku nájemního vztahu uhrazena vyšší částka, pojem akontace, existuje totiž rozdílný účetní a někdy i daňový pohled.

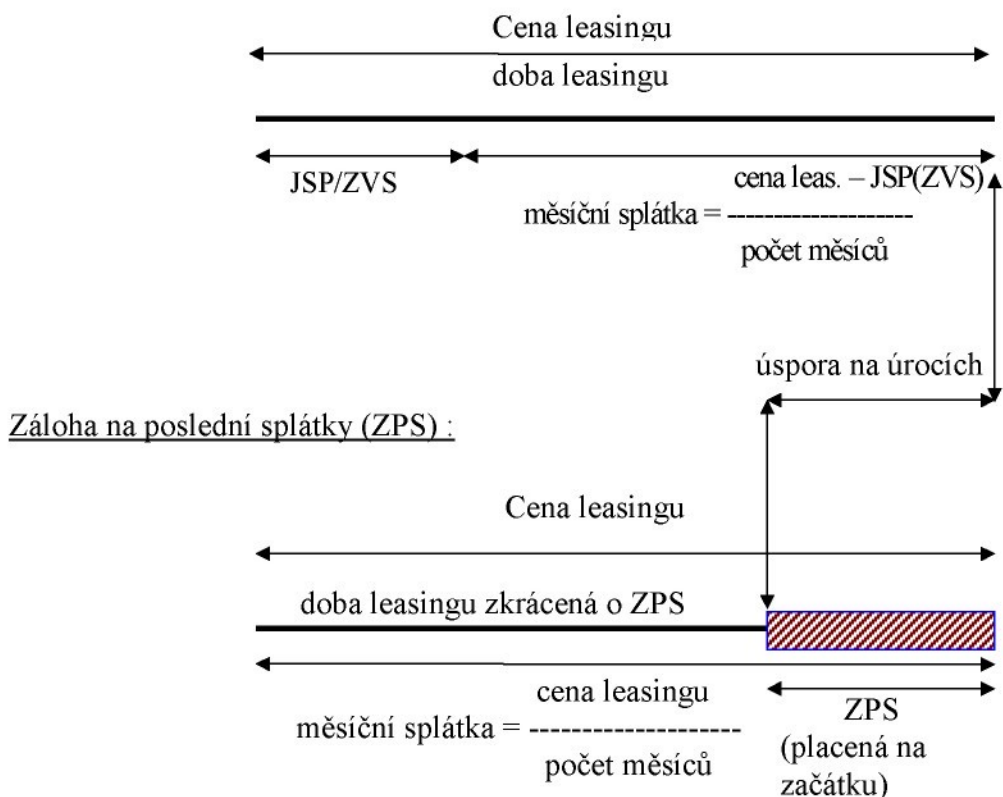
V české praxi se však používá jeden z těchto případů:

- a) **Jednorázová splátka předem**, nazývaná též jako nultá či první mimořádná, tedy první splátka leasingové smlouvy, hrazená při uzavření leasingové smlouvy, je sjednána ve větší výši než splátky ostatní. Tato první mimořádná splátka je zdanitelným plněním a podléhá zatížení DPH. Plátce DPH za předpokladu, že má nárok na odpočet DPH na vstupu, bude časově rozlišovat částku bez DPH. Neplátce DPH a plátce DPH u majetku, u kterého nemá nárok na odpočet DPH na vstupu, bude časově rozlišovat splátku včetně DPH.
- b) **Záloha na všechny splátky**, která je představována platbou, která je uhrazena při uzavření leasingové smlouvy a postupně se z této platby v průběhu splácení leasingové smlouvy uvolňuje část této první platby do každé splátky. Tedy v každé měsíční platbě leasingový nájemce ve skutečnosti platí méně, než kolik je jako splátka sjednáno, protože část splátky se započte ze zaplacené zálohy. Tato záloha z hlediska účetnictví spadá do režimu časového rozlišení.
- c) **Záloha na poslední splátky**, její princip je používán ve společnosti K&H, která je tvůrcem tohoto principu používaného v ČR. Byla jsem součástí tvůrčího týmu. Princip této zálohy je obdobou předchozího případu. Rozdílem je to, že leasingový nájemce složí při uzavření leasingové smlouvy částku zálohy na poslední splátky, posléze řádně hradí leasingové splátky ve sjednané výši. Posledních x leasingových splátek pak nájemce fyzicky nehradí, ale jsou započteny z již uhrazené zálohy. Nájemci je připisováno za tuto zálohu úrokové procento do té doby, dokud nenastane první z posledních splátek, které se již fyzicky neuhrazují. Touto metodou je možné korigovat leasingový koeficient, neboť působí protipóly úrokového procenta připsaného a hrazeného.

Nájemce rozlišuje tuto první vyšší splátku prostřednictvím účtu „Náklady příštích období“ (381). Pronajímatel účtuje danou splátku pomocí položky „Výnosy příštích období“ (384).

3.12.3 Porovnání splátek leasingu (účetní pohledy)

Jednorázová splátka předem (JSP)/ záloha na všechny splátky (ZVS)



Rozdíl mezi těmito modely je v době skutečného placení splátek. U prvního modelu (**jednorázová splátka předem nebo záloha na všechny splátky**) je cena leasingu snížena o splátku či zálohu, která byla zaplacená předem. Měsíční splátky jsou rozpočítány podle vzorce: $(\text{cena leasingu} - \text{JSP (ZVS)}) / \text{počet měsíců}$. Doba splácení je rozprostřena na celou dobu leasingu. V druhém modelu (**záloha na poslední splátku**) jsou měsíční splátky spočítány podle následujícího vzorce: $\text{cena leasingu} / \text{počet měsíců}$. Zaplacením posledních měsíčních splátek na začátku je doba leasingu zkrácena o tuto splacenou část.

Porovnáme-li tyto modely dostaneme následující závěr:

V prvním modelu platí nájemce sice nižší měsíční splátky, ale po celou dobu leasingu, což ovlivňuje a zvyšuje celkové navýšení pořizovací ceny (vyšší koeficient leasingu). V druhém modelu platí nájemce vyšší splátky, ale po kratší dobu (doba leasingu je kratší o již zaplacenou část

na začátku), což snižuje celkové navýšení pořizovací ceny (nižší koeficient leasingu). Z toho plyne, že nájemce v druhém modelu ušetří na úročení posledních splátek (cca 5%), což při pořízení investice v hodnotě 1 mil. Kč znamená velkou úsporu.

3.12.4 Vykazování majetku v účetnictví

Platí, že o majetku, který je předmětem finančního leasingu, účtuje vlastník majetku, tj. leasingová společnost. Pronajímatel eviduje majetek na rozvahových účtech a odpisuje ho v případě dlouhodobého majetku a v případě drobného majetku o něm účtuje jako o zásobách.

V účetnictví nájemce je majetek veden na podrozvahových účtech. V rámci účetní závěrky se uvádějí informace o předmětech leasingu v tzv. doplňující části k rozvaze a výkazu zisků a ztrát.

Odpisování předmětu finančního leasingu provádí vlastník, tedy pronajímatel. Zákon o daních z příjmů stanovuje speciální způsob odpisování. Pronajímaný hmotný movitý majetek u finančního pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku lze odepsat až do 90 % vstupní ceny, a to rovnoměrně (tímto se rozumí poměr mezi vstupní cenou a dobou odpisování s přesností na dny nebo měsíce, nikoli rovnoměrný způsob odpisování podle § 31 zákona) po dobu trvání pronájmu za předpokladu, že doba pronájmu tvá alespoň 40 % stanovené doby odpisování, nejméně však 3 roky. Při prodloužení doby pronájmu nad 40 % stanovené doby odpisování je možno odepsat za každé jedno procento doby odpisování další jedno procento vstupní ceny nad 90 % až do 100 % vstupní ceny. Tímto způsobem pronajímatel zcela odepiše pronajímaný hmotný majetek již za polovinu stanovené doby odpisování, s výjimkou majetku zařazeného do 1. odpisové skupiny, kde pronájem musí trvat 3 roky. Odpisy podle § 30 odst. 4 zákona o daních z příjmů lze do výdajů na dosažení, zajištění a udržení příjmů zahrnout s přesností na dny nebo celé měsíce počínaje následujícím měsícem po dni, v němž byly splněny podmínky pro odpisování. Den splnění podmínek je den zaevidování majetku v obchodním majetku poplatníka a současně den, kdy byla pronajatá věc přenechána nájemci v souladu se smlouvou o finančním pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku nebo ve stavu způsobilém smluvenému nebo obvyklému užívání. Odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru. [9; 13]

Bude-li předmětem finančního leasingu nemovitost, není možné, aby pronajímatel postupoval též podle § 30 odst. 4 zákona. Nemovitost může vlastník odpisovat podle § 31 nebo 32 zákona o daních z příjmů. Výhodné leasingové odpisování v případě nemovitosti provádět nelze, odpisováním podle výše zmíněných paragrafů se za dobu leasingové smlouvy (délka finančního

leasingu nemovitosti musí být alespoň osm let) se příliš nesníží zůstatková cena oproti ceně pořízení nemovitosti. Proto většina leasingových společností zakalkulovává do splátek leasingu i zálohu na budoucí koupi. [6; 13]

3.12.5 Situace při odkupu předmětu leasingu po skončení doby trvání leasingu

Pokud nájemce odkoupil hmotný majetek – samostatnou věc movitou za cenu vyšší než 40.000,- Kč, bude se na jeho straně jednat o hmotný majetek ve smyslu §26 odst. 2 zákona o daních z příjmů, tj. o majetek odpisovatelný. Zařadí tento hmotný majetek do příslušné odpisové skupiny a odpisuje ho podle § 31 nebo podle § 32 zákona o daních z příjmů, tj. způsobem rovnoměrným nebo zrychleným. Zaplatil-li nájemce při sjednání smlouvy o finančním pronájmu zálohu na nákup hmotného majetku (nikoli první vyšší splátku nájemného), zvýší o tuto zálohu kupní cenu. Tato situace nastává jen zřídka. Častější případ je částka nižší než 40.000,- Kč, až částka symbolická. Nájemce pak má možnost tuto částku zaúčtovat do nákladů již v roce odkoupení majetku nebo podle § 24 odst. 2 písm. v) zák. o daních z příjmů zahrnout do daňových výdajů prostřednictvím odpisů. [13]

3.12.6 Situace, kdy nájemné je hrazeno sdružením

Účastníci sdružení bez právní subjektivity, smlouva je upravena § 829 a násl. občanského zákoníku, mohou nabývat majetek formou finančního pronájmu prostřednictvím smlouvy, kterou uzavírá jeden z účastníků sdružení. Ze smlouvy o sdružení by mělo být zřejmé, jakým způsobem se budou jednotliví poplatníci podílet na platbě nájemného a jaký díl najatého majetku budou po jeho odkoupení vlastnit. Do daňových nákladů si každý účastník sdružení, dle konečného vyrovnání příjmů a výdajů, zahrne poměrnou část nájemného dle smlouvy o sdružení, platí také zásada časového rozlišení jako v předešlých případech.¹⁰

¹⁰ Časopis Účetnictví, červenec 2003, str. 58

3.12.7 Zahraniční leasing

Zde je třeba pamatovat na kursové rozdíly, pokud je smlouva sjednána v cizí měně. Splátky se oceňují kursem v době zaplacení. Změna kursu nezpochybňuje zákonnou podmínku rovnoměrného uplatňování nájemného do daňových výdajů.

3.12.8 Situace, které mohou nastat v průběhu leasingu

Příkladem může být změna doby trvání finančního pronájmu (prodloužení, zkrácení), změna v celkové leasingové částce, úprava výše jednotlivých splátek, předčasné ukončení a cese na jiného nájemce či pronajímatele.

- **Změna doby trvání finančního pronájmu**

Není výjimkou, že v praxi nastává případ, kdy nájemce žádá o změnu leasingové smlouvy. Od data účinnosti změny smlouvy je nutno přepočítat zbývající část leasingové ceny, případně upravit rozpouštění první vyšší splátky do nákladů. Z toho vyplývá, že nedochází k přepočítávání položek, které byly již zaúčtovány před datem účinnosti smlouvy. V méně častém případě, tj. zkrácení doby trvání nájmu, se musí brát v úvahu dodržení již zmíněných podmínek určených § 24 odst. 4 zák. o daních z příjmů (daňová uznatelnost nákladů), tj. neporušit minimální dobu nájmu.

- **Změna v celkové leasingové ceně**

Možné důvody pro změnu leasingové ceny vyplývají především ze změny parametrů celkové ekonomické situace. Může se jednat např. o změnu diskontní sazby a od toho odvozenou změnu úrokových sazeb úvěrující banky, změnu kursu koruny v případě leasingu „přes hranice“, změnu daňové soustavy, poplatků či pojištění. Postup účtování je obdobný jako předchozí případ.

- **Platební neschopnost nájemce a následné ukončení leasingu**

Z důvodu závažné platební neschopnosti je leasingová smlouva vypovězena a předmět leasingu je odebrán leasingovou společností. Dosud uhrazené nájemné si nájemce ponechá v nákladech / pronajímatel ve výnosech, případnou zálohu na nájemné převede nájemce na závazkový účet k pronajímateli a částku na účtu časového rozlišení na pohledávkový účet za pronajímatelem / pronajímatel opačný princip. Následuje vzájemné vyrovnání pohledávek a závazků a je uhrazen rozdíl na základě povahy výsledku. [5]

- **Zničení či odcizení předmětu a následné ukončení leasingu**

V tomto případě dochází k automatickému ukončení leasingové smlouvy. Předmět leasingu je ve většině případů pojištěn a tudíž pojistné plnění je zasláno vlastníkov, tj. leasingové společnosti. Dojde též k vyrovnání závazků a pohledávek.

- **Postoupení leasingové smlouvy**

Mohou nastat dva případy, mění se pronajímatel, tj. leasingová společnost nebo osoba nájemce. V případě, že dojde k postoupení leasingové smlouvy, provede se vypořádání mezi postupitelem a postupníkem ve výši zaplacené a nerozpuštěné první (mimořádné) splátky. Smlouva se neruší. [6]

4. Průběh leasingové operace a kritická místa

Každá leasingová operace má svou zákonitou genezi a průběh. Vzhledem k tomu, že leasing movitých předmětů je natolik odlišný od leasingu nemovitosti, budou oba typy leasingových operací probírány samostatně z hlediska průběhu a časoprostorových souvislostí jednotlivých kroků. Zjednodušené funkční schéma v příloze č. 8.

4.1 Průběh leasingové operace movitých předmětů

Leasingová operace, kde předmětem leasingu je movitost, probíhá v navzájem na sebe navazujících krocích, které lze seřadit do následující časové posloupnosti:

1. První kontakt leasingové společnosti se zájemcem o leasing

Potencionální klient kontaktuje leasingovou společnost na základě informací získaných reklamní kampaní v různých médiích: tisku, rozhlasu, televizi, bilbordech apod., na základě zmínky spokojených klientů, nabídkových materiálů rozesílaných leasingovou společností potenciálním klientům či na základě informací, které získal na internetových stránkách společnosti, tj. informace o cenách a dalších doprovodných službách. Kontaktní místa jsou i tam, kde se klient dostává do pokušení investovat, tj. například na výstavách, veletrzích, apod. Kontakt však může být navázán i dodavateli a výrobcí předmětu leasingu, se kterými má leasingová společnost uzavřenu dohodu o spolupráci. [1;2]

Jsem toho názoru, že strategie postavená na myšlence: čím více poboček, tím větší možnost kontaktu potenciálního klienta, je v současné době nevhodná. „Kamenná“ pobočka má v dnešní době význam především tím, že se zde soustřeďují „agenti akvizice“, jež mají úlohu navazovat kontakty s výrobcí a prodejci. Tento způsob přináší největší objemy z uzavíraných smluv, neboť potenciální klient si nejprve vybírá předmět leasingu a pak následně leasingovou společnost. Zároveň žádá po výrobcí či prodejci doporučení na leasingovou společnost. Stále platí, že v rámci servisu, rad, doporučení, řešení vzniklých situací apod. se klient obrací na adresu leasingové společnosti, avšak trend tohoto způsobu komunikace se v budoucnu bude nadále snižovat, neboť se rozvíjejí i jiné způsoby komunikace, než je osobní kontakt na pobočce leasingové společnosti. Zvyšuje se i snaha o setkání s klientem v sídle jeho společnosti, což je mnohem vhodnější z hlediska posouzení důvěryhodnosti klienta.

Úvodní kontakt leasingové společnosti, kvalita poskytnutých informací, vstřícnost a vřelost při jednání jsou základní kritéria budující kladný názor potenciálního klienta na úroveň leasingové společnosti, což je, kromě ceny leasingu a poskytovaných dalších služeb, základním kritériem pro výběr leasingové společnosti. [1]

Během prvního kontaktu potenciálního zájemce o leasing s dealery, se zprostředkovateli nebo přímo s pracovníky leasingové společnosti dochází ke vzájemnému informačnímu toku zpřesňujícím názory na leasing, podmínky jeho realizace a vysvětluje se průběh leasingové operace.

Poskytování informací probíhá buď přímým kontaktem zájemce s uzavíratelem smlouvy nebo pomocí informačních brožurek. Informace, které poskytuje leasingová společnost v této fázi, lze rozdělit do 3 základních oblastí:

- a) obecné informace o leasingu,
- b) porovnání leasingu s koupí z vlastních zdrojů či na úvěr,
- c) podmínky leasingové společnosti pro uzavření a realizaci leasingového kontraktu.

V první části se většinou zodpovídají zájemcem nejčastěji kladené obecné otázky. Do této skupiny patří odpovědi na dotazy typu:

- Co je leasing?
- Co může být předmětem leasingu a co nesmí?
- Kdo je vlastníkem předmětu po dobu trvání leasingu?
- Na jak dlouho se leasingová smlouva uzavírá?
- Kdo odepisuje předmět leasingu?
- Jak se leasingové splátky projeví v nákladech?
- Je předmět leasingu pojištěn a kdo jej pojišťuje?
- další právní a provozní aspekty.

Na tyto obecné odpovědi navazuje druhá část, kde je formou konkrétních případů zájemci ukázáno porovnání leasingu s koupí z vlastních zdrojů nebo s koupí na úvěr při určitých podmínkách všech tří postupů. [1]

Ve třetí části jsou poskytnuty konkrétní informace a podmínky, za kterých leasingová společnost leasing realizuje, vysvětlen postup při uzavírání leasingové smlouvy a popsán průběh leasingové operace. [2]

2. Předložení informací o předmětu leasingu

Druhým krokem leasingové transakce je předložení bližších informací o předmětu leasingu.

- Název, typ předmětu, informace k zařazení do odpisové skupiny a stanovení sazeb DPH,
- příslušenství,
- výrobce,
- dodavatel včetně jeho adresy a IČ,
- dovozce nebo speditérská firma, parametry celního řízení a dopravy
- pořizovací cena bez DPH, DPH (do pořizovací ceny se zahrnuje cena pořízení a další cenotvorné složky spojené s pořízením předmětu leasingu).

Leasingová společnost zvažuje riziko spojené s předmětem leasingu. Faktory ovlivňující riziko jsou zejména:

- prudký pokles tržní hodnoty předmětu leasingu,
- nemožnost jeho releasování či prodeje,
- nereálný podnikatelský záměr leasingového nájemce,
- prudký růst konkurence v příslušném sektoru apod.

Asociace leasingových společností sestavila na základě výše uvedených faktorů seznam rizikových předmětů. Tento seznam byl vypracován a je upřesňován na základě diskuse ve Výboru pro leasing movitých věcí. Jedná se o:

- malé pekárny,
- stroje na výrobu zmrzliny,
- nákladní vozy,
- luxusní autobusy, autokary,
- luxusní nestandardní osobní vozy, zejm. výrobky z neevropských zemí,
- ojeté osobní vozy,

- počítače (rychlé technologické zastarávání),
- většina předmětů nabízených pro zpětný leasing (zařízení restaurací apod.),
- mobilní úklidová a čisticí zařízení komunikací,
- věci bez požadovaných certifikátů,
- experimentální zařízení,
- unikátní předměty,
- věci využitelné pouze jedním uživatelem.

Zdroj: ALS

Toto je názor ALS dle vnitřní statistiky, můj názor je, že není riziková komodita ale rizikem je potenciál podnikatelského subjektu, hodnota jeho podnikatelské myšlenky. Je možné souhlasit jen s názorem, že je nutné zvažovat rizika prudkého poklesu tržní hodnoty předmětu leasingu.

3. Předložení základních informací a podkladů o potenciálním klientovi

Budoucí nájemce zpravidla obdrží už při prvním kontaktu přehled dokladů a informací, které bude leasingová společnost požadovat.

Leasingová společnost bude od zástupce **firmy - právnické osoby** vyžadovat:

- oprávnění k uzavření leasingové smlouvy – výpis z obchodního rejstříku,
 - průkaz totožnosti,
 - doklady o stavu vlastních disponibilních finančních prostředků,
 - kopii daňového přiznání,
- nebo:*
- přiznání k DPH za poslední 3 období,
 - výkaz o majetku a závazcích, příjmech a výdajích, které nesmí být starší šesti měsíců,
 - 2x výpis z běžného účtu za poslední dva měsíce.

Od **podnikatele - fyzické osoby**, která si chce na leasing opatřit movitý předmět leasingová společnost požaduje:

- živnostenský list nebo koncesní listinu nebo doklad o přidělení IČ a jeho kopii a jiný platný doklad o registraci,

- průkaz totožnosti,
- stav účtu u banky,
- daňové přiznání – vyžadují jen některé leasingové společnosti, neboť z praxe mohu říci, že výsledky hospodaření ne vždy věrně zobrazí skutečnou situaci zájemce, jak stanovuje zákon o účetnictví.

Je-li žadatelem o leasingovou smlouvu **soukromá osoba**, bude od ní leasingová společnost chtít doložit:

- průkaz totožnosti,
- potvrzení o výši čistého měs. příjmu od zaměstnavatele s vyčislením jiných závazků,
- od určité výše ceny předmětu stav bankovního účtu,
- počet vyživovaných osob,
- souhlas manžela (manželky) s uzavřením leasingové smlouvy,
- u cizinců se vyžaduje povolení k pobytu,
- jiný způsob zajištění schopnosti splácet závazek.

Tab. č. 4: Přehledný výčet dokumentů potřebných k uzavření smlouvy

Dokumenty	Zástupce právnické osoby	Fyzická osoba	Soukromá osoba
Občanský průkaz	ano	ano	ano
Výpis z obchodního rejstříku	ano	ano/ne	ne
Doklad o příjmu	ne	ne	ano
Stav bankovního účtu	ano	ano	od určité výše
Bankovní spojení	ano	ano	ano
Vyúčtování za telefon, plyn, elektřinu, nájem,...	ne	ne	od určité výše
Doklad o přidělení DIČ	ano	ano	ne
Průkaz k podnikání	ano	ano	ne
Daňové přiznání	ano	ano	ne
Účetní výkazy	ano	ano	ne
Potvrzení a příslušné doklady o zajištění	od určité výše	od určité výše	od určité výše

Zdroj: vlastní zpracování

Avšak v detailech se může každá společnost od výše uvedeného vzoru odlišovat.

4. Prověřování finanční situace potenciálního zájemce (test bonity) při leasingu movitých předmětů

Zkoumání bonity zájemce je jednou z nejzákladnějších a nepostradatelných činností. V současné době je alespoň základní prověření zákazníků běžné a potřebné. Vyplývá to ze složité hospodářské situace, kdy existuje vysoká platební neschopnost řady firem a jsou omezené možnosti získávání úvěrových prostředků. To vše klade vysoké nároky na výběr vhodného klienta, u něhož je míra rizika co nejnižší a návratnost vloženého kapitálu co nejvyšší. Leasingová společnost si bezpochyby vybírá takového klienta, u kterého je velmi pravděpodobný bezproblémový průběh splácení během celé doby trvání leasingu a plynulost splácení bez zpoždění, které by způsobilo leasingové společnosti vedlejší výdaje a omezuje její úvěrové zdroje. Proto přednost mají ti zájemci, kteří dosahují stabilně dobrých hospodářských výsledků, kteří nejsou vůbec, nebo jen minimálně zasáhnuti platební neschopností. K tomu ještě přistupuje prověření předmětu leasingu z hlediska jeho rizikovosti nebo možného přeprodeje. [1;2;8]

V praxi se často setkává leasingová společnost s tím, že klient využívá leasing jako možnost získat prostředky pro podnikání poté, co je odmítla poskytnout některá z bank a očekává jednodušší získání předmětu leasingu. Jsou to signály daňového nepochopení ze strany zájemce, a zároveň banka naznačuje svým odmítnutím nereálnost či nízkou bonitu zájemce.

Prověřování klienta jako potenciálního zájemce o leasingovou operaci probíhá u většiny leasingových společností ve čtyřech základních krocích:

4.1 Prověřování právní subjektivity a vedení bankovního účtu zájemce

Právní subjektivitu žadatel prokazuje výpisem z obchodního rejstříku nebo jiným podnikatelským průkazem. V každém případě je vhodné prověřit totožnost osoby jednající za potenciálního zájemce o leasing, ověřit výpis z obchodního soudu v rejstříkovém katalogu nebo dotazem u příslušného soudu. Tím se vyloučí možnost poskytovat leasing firmě zrušené nebo firmě v likvidaci nebo firmě, kde již žádající osoba nepracuje nebo není právně pověřena k zastupování společnosti. Podobně je prověřován i jiný podnikatelský průkaz (např.: živnostenský list) a jeho pravost dotazem. [1;2]

Dalším krokem je ověření účtu vedeného u příslušné banky. Bankovní reference, které si zajišťuje zájemce sám, jsou důležitým podkladem, neboť poskytují obraz o tom, jak se chová klient ke svému finančnímu ústavu, a z toho je možné předpovědět i chování k leasingové společnosti. Existuje praxe, která není zrovna v souladu se zákony, že leasingová společnost ověřuje nejen uvedený účet, ale současně dotazem u bank zjišťuje při zachování bankovní etiky a bankovního tajemství i jiné základní otázky (zda je u dané banky veden účet daného čísla a zda je možné z vývoje účtu klienta usuzovat, že klient bude schopen splácet určitou částku). [1;2]

4.2 Posouzení podnikatelského záměru klienta

V tomto druhém kroku je posuzován vlastní záměr klienta. Kvalitní podnikatelský záměr podložený dobrou myšlenkou je v řadě leasingových společností dostatečným jistěním leasingové operace. Při prověřování je nezbytné posuzovat tři oblasti podnikatelského záměru:

a) Marketingovou rozvahu trhu s ohledem na vývojové tendence, zahrnující časový interval doby trvání leasingové operace. Předkládá se marketingová studie představující výrobek, cenové strategie, distribuci a propagaci, přihlíží se i na to, zda předmět leasingu podléhá tzv. módním vlnám podnikání. Významným momentem je schopnost uplatnit produkt na spotřebitelském trhu. Posuzuje se i univerzálnost předmětu leasingu, jednoúčelové stroje v případě bankrotu nájemce leasingová firma obtížně uplatní u dalšího nájemce.

b) Kvalitu personálního managementu žadatele o leasing. Kvalita personálního složení je základní zárukou, že sebekvalitnější podnikatelská aktivita podložená podnikatelským záměrem bude realizována. Posoudit zda personální složení a organizační struktura dává jistotu jeho splnění.

c) Bonitu klienta z hlediska cash flow. Posouzení zahrnuje finanční kalkulaci za období od navrženého termínu zahájení leasingové operace až do jejího ukončení. Jednak je posuzována jeho dosavadní podnikatelská aktivita, tj. do doby před zájmem o leasing, bonita a cash flow, a jednak je posuzován jeho podnikatelský záměr od předpokládané doby začátku leasingu do jejího ukončení z pohledu cash flow. (Cash flow = peněžní tok, který odráží přírůstek nebo úbytek peněžních prostředků při hospodářské činnosti podniku za určité období) [1]

Leasingová společnost při posuzování podnikatelského záměru se může opírat i o další metody finanční analýzy.

Pro posouzení platební schopnosti se sledují zejména vývojové trendy parametrů:

- ukazatele běžné likvidity,
- ukazatele pohotové likvidity,
- poměr tržeb a průměrného stavu pracovního kapitálu,
- podíl hotovosti z oběžných prostředků,
- podíl pohledávek z oběžných prostředků,
- podíl zásob z oběžných prostředků. [3]

Zvláštní pozornost je nutné věnovat i prověření dlouhodobé finanční stability zájemce o leasing z hlediska složení zdrojů a úvěrů:

- podíl vlastních zdrojů na celkovém kapitálu – ukazatel zadluženosti,
- poměr závazků k celkovému kapitálu – ukazatel věřitelského rizika,
- podíl placených úroků k zisku + úroky – úrokové zatížení,
- podíl závazků k vlastním zdrojům. [1;3]

4.3 Ověření formy zajištění leasingové operace

Většina leasingových společností dnes nespočívá jen na hodnotu podnikatelského záměru, ale snaží se eliminovat riziko případného nesplacení leasingových plateb nejrůznějším typem zajištění (garancí). Zajištění je většinou požadováno od určité výše leasingové ceny, tato mezní částka je odlišná podle komodity, nebo u určitých jednorázových předmětů leasingu, kde není záruka zpětného odprodeje dodavateli nebo poskytnutí dalšímu leasingovému nájemci.

Základní druhy zajištění leasingové operace:

1. Jednorázová splátka předem, záloha

Navýšená první splátka zajišťuje „interes“ klienta na leasingové operaci od data zaplacení. V případě snahy nebo zrušení zájmu o leasing hradí leasingová společnost z této splátky penále, storno poplatky a pokrývá úšlou ztrátu z prodeje. Obecně je známo, že požadavek seriózních leasingových firem nepřekročí 30 % a tato splátka není zatížena úročením.

II. Bankovní záruka

Vydáním bankovní záruky se banka zavazuje leasingové společnosti do x dnů od nezaplacení leasingové splátky klientem tuto za něj uhradit. Za poskytnutí bankovní záruky banka požaduje v průměru 2-4 % z leasingové ceny platbou předem. Zájemci o leasing toto procento zvyšuje náklady na leasing. Současně zde plyne výhoda pro leasingovou společnost, neboť banka často provede důkladnější prověření klienta.

III. Záruka vinkulací vkladu

Tímto se rozumí, že se v peněžním ústavu zablokuje finanční hotovost na účtu, depozitu, certifikátu nebo vkladní knižce. Tato vinkulační dohoda je potvrzena příslušným peněžním ústavem a tak se stává finanční obnos zárukou a jistotou, že v případě nezaplacení leasingové splátky může být tato z uvedených finančních zdrojů nezávisle na vůli klienta uhrazena. Finanční obnos uložený u banky může ve prospěch leasingové společnosti vinkulovat nejenom klient, ale i jakákoli třetí osoba (tzv. záruka finančním depozitem třetí osobou).

IV. Záruka hmotným depozitem

Hmotným depozitem se rozumí předmět větší finanční, historické, umělecké hodnoty. Cena předmětů jištění je stanovena znaleckým posudkem, přičemž předmět musí být opatřen takovou dokumentací, aby nemohlo dojít k záměně. Hmotný majetek je deponován po dohodě leasingové společnosti a klienta v bance. Náklady na úschovu depozita hradí většinou leasingový nájemce. V případě, že dojde k závažnému porušení smlouvy (k nesplácení), jsou depozita prodána nebo zastavena.

V. Záruka movitým předmětem

Pro zajištění leasingové operace je možné použít movitý předmět větší hodnoty a nízkého stáří, většinou s požadavkem multifunkčnosti. Jištění je dokladováno zástavní smlouvou notářsky ověřenou s přílohou znaleckého posudku.

VI. Záruka nemovitosti

Především je nezbytné zjistit podle výpisu z evidence nemovitostí, zda souhlasí jméno vlastníka a věcná břemena, zástavní práva a dělení v případě více majitelů. Velmi důležité je zhotovení znaleckého posudku. Podstatné je i to, kdo nemovitost obývá, kolik v ní je bytových jednotek a jaká je možnost náhradního ubytování v regionu. O vystěhování se totiž jedná až v případě, pokud je obyvatelům zajištěno adekvátní ubytování. Soudní řešení při dnešním intervalu vyřizování znamená, že leasingová firma má minimálně 2 roky nedobytné leasingové splátky. Vzhledem k těmto indiciím, jsou přijímány obecně jen rodinné domky, výrobní haly a prostory, prodejní místa apod.

VII. Záruka technickým průkazem, atestem nebo certifikátem

Některé předměty leasingu pro svůj provoz potřebují technický průkaz, atest státní zkušebny nebo certifikát kvality. Právě tyto dokumenty mohou být jištěním leasingové operace, neboť bez nich není možné předmět leasingu provozovat. Příkladem jsou dopravní prostředky, stroje pro potravinářský průmysl, ekologické stroje nebo stroje vyžadující schválení státní zkušebnou.

VIII. Jištění směnkami

Považuje se za moderní způsob, jedná se o směnky vystavené klientem na každou splátku. Směnka adresovaná na leasingovou společnost je v momentě, kdy klient přestal platit, uváděna do pohybu na trhu cenných papírů, a je tak velmi rychlým způsobem, jak uhradit leasingové firmě nezaplacenou splátku.

Cílem prověření klienta je vyloučení a snížení množících se případů podvodů a zmenšení rizika, že potenciální klient nebude po celou dobu trvání leasingové operace schopen dostát svým platebním závazkům. Prověřování klienta je jednou z rozhodujících činností v etapě přípravy leasingové operace. Na jejím výsledku v podstatě závisí budoucnost leasingové společnosti. Z tohoto důvodu jsou kladeny velké důrazy na proškolení pracovníků. Pracovníci často jsou hmotně zainteresováni na chodu společnosti a na podílu neplatičů z celkového objemu uzavřených smluv leasingovou společností. [1; 2; 4; 5]

5. Předběžná kalkulace leasingových splátek ve variantách vhodných pro leasingového nájemce

Průhlednost a nezálužnost matematického výpočtu leasingových splátek při respektování podnikatelského záměru a platebních schopností klienta vede k důvěře křehkého obchodního vztahu, na jehož konci je buď korunování výsledkem, nebo zničení pracovní námahy předchozích kroků.

Někteří klienti až do tohoto kroku licitují s řadou leasingových firem a teprve po předložení alternativního modelu kalkulace splátek se rozhodují pro volbu leasingové společnosti. Velká licitace a prodlužování rozhodovací fáze svádějí ke stanovisku nerozhodnosti a nejasnosti podnikatelské aktivity. [1; 2]

Každá leasingová společnost sestavuje pro klienta řadu variant, které jsou závislé na více faktorech, z nichž nejvýznamnější jsou:

Požizovací cena – měla by být doložena proformafakturou nebo návrhem kupní smlouvy nebo nabídkou od dodavatele. Pronajímatel do ceny může zahrnout i další poplatky, jako je doprava předmětu, clo a další náklady spojené s pořízením předmětu leasingu.

Úvěrové procento – faktor limitující cenu. Jedná se o úvěrové procento refinancujícího zdroje. Změna úrokové sazby úvěru se promítá do velikosti jednotlivých splátek nebo do splátky poslední. Platí to v případě, že uzavřená leasingová smlouva obsahuje ustanovení o změně nájemného z důvodu změny úrokových sazeb. [4]

Interval splácení – může být měsíční, kvartální, pololetní nebo roční. S rostoucím intervalem splátek roste i riziko vzniku potenciálních neplatičů, a proto se to projeví i v leasingové ceně, která je zákonitě nejnižší u splátek měsíčních.

Marže leasingové společnosti – představuje výnosovou, ziskovou položku a je jen otázkou poptávky a nabídky leasingového trhu, jak reguluje tzv. leasingové procento, tj. součet úvěrového procenta a % marže. V průměru se pohybuje mezi 2 – 5 %. Obecně platí, že marže leasingové společnosti s vyšší pořizovací ceny většinou klesá. [4]

Navýšení první splátky – standardně se uvažuje o 20 – 30 % pořizovací ceny. Nižší navýšení je nutné projednat a závisí na kvalitě obchodního případu. Toto navýšení se zpravidla neúročí!

Odkupní cena – může být symbolická nebo stanovena procentem s pořizovací ceny.

Doba trvání leasingové smlouvy – zpravidla je dána odpisovou skupinou předmětu leasingu. Leasingové splátky je ovšem možné uhradit i v kratším termínu, než je trvání smlouvy. Z hlediska uplatnění výše splátek do nákladů nájemce a výnosů pronajímatele musí být dodrženo trvání smlouvy podle zákona o daních z příjmů. Maximální délka není omezena. Pro leasingového nájemce platí, že čím delší je doba leasingu, tím vyšší jsou náklady a smluvní leasingová cena.

Provize zprostředkovateli – většinou se pohybuje ve výši 1 % pro zprostředkovatele leasingové operace.

Pojištění předmětu leasingu – leasingové společnosti zprostředkovávají i pojištění předmětu leasingu a za toto zprostředkování získávají provizi nad rámec běžné pojistné výše.

Zajištění operace – určuje přímo riziko následků, které se objeví v momentě, kdy se klient dostane do situace, že není schopen dostát svým smluvním závazkům. Pak nastupuje zajištění, které riziko ztráty pro leasingovou společnost snižuje nebo zcela eliminuje. [4]

6. Uzavření leasingové smlouvy mezi nájemcem a pronajímatelem

Asociace leasingových společností ČR pro své členy vydala vzorové všeobecné smluvní podmínky k jednotlivým druhům leasingu, a každá leasingová společnost modifikovaně tyto smluvní podmínky přikládá k leasingové smlouvě jako její nedílnou součást, budu se výlučně zabývat náležitostmi, které by měla každá leasingová smlouva obsahovat. Ukázka leasingové smlouvy v příloze č. 9 a všeobecných smluvních podmínek v příloze č.10. Ve smlouvě by tedy mělo být uvedeno:

- Identifikace pronajímatele i nájemce (obchodní název, adresa sídla či místa podnikání, jméno a příjmení fyzické osoby, bydliště, IČ a DIČ, event. rodné číslo nepodnikatele, identifikace zástupce),
- označení předmětu – druhové, obchodní a typové,
- cena:
 - vstupní cena předmětu a prohlášení zda pronajímatel uplatnil odpočet na reinvestice,

- leasingová cena,
- údaj o výši kupní ceny při řádném ukončení leasingové smlouvy,
- datum účinnosti smlouvy,
- datum platnosti smlouvy,
- obvykle den předání předmětu leasingu ve stavu způsobilém obvykle užívání, může být později než datum podpisu (nutné pro stanovení dne, od kterého se zahrnuje nájemné do nákladů a výnosů),
- datum ukončení nájemního vztahu,
- nedílnou součástí je splátkový kalendář se všemi náležitostmi jako daňový doklad, data a termíny předepsaných leasingových splátek, vzor v příloze č. 11 ,
- uzavření pojistné smlouvy a placení pojistného,
- ručení, garance.

Při uzavírání leasingové smlouvy se sepisuje plná moc, kterou pronajímatel zmocňuje leasingového nájemce k užívání předmětu pronájmu, vzor v příloze č. 12.

7. Uzavření kupní smlouvy s dodavatelem nebo výrobcem předmětu leasingu

Po uzavření leasingové smlouvy s leasingovým nájemcem dochází, na základě technického kontraktu uzavřeného mezi leasingovým nájemcem a dodavatelem nebo výrobcem, či na základě poslední platné nabídky na předmět leasingu, k uzavření kupní smlouvy mezi leasingovou společností a dodavatelem nebo výrobcem. Kupní smlouvu v některých případech nahrazuje objednávka leasingové společnosti. Kupní smlouva musí mít náležitosti upravené obchodním zákoníkem. [1; 2]

V každém případě by kupní smlouva měla obsahovat tyto prvky:

- předmět smlouvy,
- dodací lhůta a dodací podmínky,
- kupní cena,
- platební podmínky a nabytí vlastnického práva,
- doprava předmětu,
- uvedení předmětu do provozu, montáž a zaškolení obsluhy,
- servisní podmínky,
- záruční podmínky a garance,

- zajištění okolnosti odstoupení nájemce od leasingové smlouvy,
- zajištění podvodných ujednání nájemce a dodavatele,
- sankce za pozdní dodání či nedodání předmětu leasingu,
- závěrečná ustanovení. [1; 2]

8. Uvedení předmětu leasingu do provozu

O dodání předmětu leasingu na místo určení se sepiše dodací list a ten se **třístranně** potvrdí pronajímatelem, nájemcem a dodavatelem. Dodavatel předmětu většinou zajistí uvedení předmětu leasingu do zkušebního provozu a současně i zaškolení obsluhy. O uvedení předmětu leasingu do provozu se vyhotovuje zápis o převzetí stroje nebo zařízení, tento okamžik je důležitý zejména z hlediska daně z příjmu. Tímto dokladem se předmět leasingu jako hmotný majetek uvádí do užívání a začíná se odpisovat do nákladů leasingové společnosti. Po dobu trvání leasingové smlouvy je předmět leasingu zpravidla označen etiketou majitele a inventárním číslem. (V příloze č. 14 Protokol o uvedení do provozu, příloze č. 13 Předávací protokol.)

9. Účtování a splácení leasingového nájemného

Podle leasingové smlouvy je nájemce povinen splácet v určitých dohodnutých intervalech splátky dle platebního kalendáře. Platební kalendář je uznáván jako daňový doklad. Účtování leasingových splátek provádí ekonomická část leasingové společnosti podle předpisu a současně kontroluje podle bankovních výpisů platební morálku klientů. V případě opožděné platby dochází k vyčíslení sankčního penále, nebo k právnímu řešení pohledávek po lhůtě splatnosti. Pohledávky po lhůtě splatnosti jsou také ukazatelem stupně úspěšnosti posuzování a prověřování bonity klienta. (O účtování leasingových splátek více v kapitole Účetní aspekty leasingu.) [2]

10. Ukončení leasingové smlouvy

Obecně platí, že nájem věci u leasingu končí uplynutím doby nájmu, po němž následuje převod věci do vlastnictví nájemce na základě podmínek určených smlouvou – tzv. **řádné ukončení leasingového vztahu**. Leasingový nájemce splatil kompletně celkovou leasingovou cenu leasingu a leasingová společnost odepsala předmět leasingu, tj. zůstatková cena je maximálně 10 % (§ 30

odst. 4 zák. o daních z příjmů). Předmět leasingu se stává majetkem nájemce za určitou cenu dle kupní smlouvy. Předkupní právo bylo zakotveno již v leasingové smlouvě. Náležitosti kupní smlouvy jsou standardní ve smyslu zákona, odlišným způsobem se však řeší vady na předmětu odprodeje – kupující a nájemce jsou stejnou osobou, právo užívání se transformuje na právo vlastnické. [1; 13]

Leasingový vztah může však skončit i před touto stanovenou dobou – tzv. **mimořádné ukončení leasingového vztahu**.

Pronajímatel může ukončit leasingovou smlouvu v případech, kdy jsou ze strany nájemce podstatným způsobem porušovány smluvní podmínky. Takovým případem jsou vždy situace, kdy nájemce nezaplatil včas splátky nebo je nezaplatil vůbec, v některých nezaviněných případech pronajímatel krátkodobé přerušení splátek toleruje. Další hrubá porušení jsou v případech, kdy nájemce přenechává předmět leasingu jiným osobám bez vědomí leasingové společnosti – majitele předmětu leasingu, bez souhlasu leasingové společnosti upravuje předmět leasingu či zvláště hrubým způsobem nepečuje o předmět leasingu a zanedbává běžnou údržbu. Prohlášení konkursu nebo vedení jiného řízení proti majetku nájemce věci nebo vstup nájemce do likvidace nebo jiné ukončení jeho podnikání umožňují rovněž pronajímateli ukončit leasing výpovědí určenou nájemci (stejný význam má i úmrtí nájemce nebo jeho přestěhování či přesídlení mimo ČR). Dalším případem ukončení leasingové smlouvy je situace totální škody (havárie, živelná pohroma), odcizení předmětu leasingu. [1;2]

Ukončením smlouvy nezaniká povinnost nájemce hradit pronajímateli doposud neuhrazené splátky za dobu, na niž byla smlouva uzavřena. Rovněž je nájemce po ukončení smlouvy povinen nahradit pronajímateli jeho výdaje vzniklé v souvislosti s ukončením smlouvy a odebráním najaté věci, musí nahradit i případné úroky z prodlení, smluvní pokuty a náhradu škody dle leasingové smlouvy. Nájemce by měl právě na okolnosti předčasného ukončení smlouvy a jeho následky brát ohled již při uzavírání smlouvy a měl by je zahrnout do úvahy, zda za těchto podmínek je pro něj uzavření smlouvy únosné či nikoliv. [1;2]

Ukončení leasingové smlouvy před řádným koncem leasingové operace se řeší většinou jako případ od případu v souladu se zákony.

4.2 Průběh leasingu nemovitostí

Stupeň rozšíření finančního leasingu nemovitostí v ČR je výrazně nižší než v případě leasingu movitých věcí (nižší finanční objemy, nižší počet smluv), jde o složitější leasingový produkt, jak z hlediska právního (není vytvořen rozvinutý právní základ), tak i technického.

Protože tento pojem je značně široký, vysvětleme, co vše zahrnuje. Předměty leasingu:

- a) nově budovaný objekt,
- b) rozestavěný objekt,
- c) postavený objekt (bez úprav),
- d) postavený objekt + rekonstrukce,
- e) a) až d) + movité věci (samostatné leasingové smlouvy).¹¹

Výhodou je určitá cenová stabilita nemovitostí využitelná při předčasném ukončení leasingové smlouvy, pronajatá nemovitost je dobrou zárukou plnění závazků. Další výhodou je neexistence dominantních postavení konkurence.

Nevýhodou je právní složitost majetková (včetně devizových předpisů), ale i ochrany životního prostředí ve vztahu k vlastníku (jde o absolutní odpovědnost vlastníka bez nutného zavinění a odpovědnost společnou spolu s provozovatelem, vazba i na předčasné ukončení leasingové smlouvy).

Leasingová operace, kde předmětem leasingu je nemovitost, probíhá v navzájem na sebe navazujících krocích, které lze seřadit v časové posloupnosti:¹²

1. první kontakt leasingové společnosti se zájemcem o leasing nemovitostí,
2. předložení základních informací a podkladů o potenciálním klientovi a podkladů pro uzavření leasingové smlouvy,

To vše závisí na typu leasované nemovitosti:

¹¹ Vymezení základních pojmů ve vyhl. 178/1994 Sb. nahrazena vyhl. 279/1997, zák. 586/1992 Sb.

¹² Při společných znacích mezi leasingem nemovitostí a movitých předmětů budou uváděny pouze rozdíly nebo specifické rysy

I. Výstavba objektu nebyla zahájena

Podklady: potvrzení o koupi pozemku, výpis z evidence nemovitostí, snímek pozemkové mapy, projekt výstavby, stavební povolení, rozpočet stavby, termín zahájení a dokončení prací garantovaný stavební firmou, podnikatelský záměr k objektu + ostatní běžné doklady – viz. leasing movitých předmětů [1;2]

II. Objekt je už v určité fázi výstavby

Podklady: odhad rozsahu započaté výstavby, odhad doby dokončení stavby, věcná břemena a zástavní práva v případě, že objekt byl stavěn z prostředků získaných na úvěr [1;2]

III. Dokončená stavba

Podklady: výpis z evidence nemovitostí, snímek pozemkové mapy, znalecký posudek, projektová dokumentace, kolaudační rozhodnutí, prohlášení o věcných břemenech a zástavních právech, podnikatelský záměr [1;2]

IV. Dokončená stavba s plánovanou rekonstrukcí nebo modernizací

Podklady: viz ad I a III.

V. Leasing stavebního objektu včetně technologie

Podklady: podle typu I – IV + podklady pro leasing movitých předmětů

3. **prověřování potenciálního zájemce o leasing nemovitostí,**
4. **prověřování stavu a dokladů k nemovitosti jako předmětu leasingu,**
5. **návrh matematického modelu alternativ leasingových splátek a vyřešení zálohovaných plateb na odkupní cenu nemovitosti,**
6. **uzavření leasingové smlouvy,**

- leasingová smlouva: údaje jako u věcí movitých, dále pak
 - o identifikace nemovitosti,
 - o určení činnosti, k níž bude pronajata nemovitost užívána,
- všeobecné smluvní podmínky,
- propočet,
- individuální smlouva o správě nemovitosti (mandátní smlouva) a plná moc.

7. uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy na výstavbu a rekonstrukci objektu,

8. registrace kupní smlouvy v katastru nemovitostí,

9. kolaudační řízení a uvedení nemovitosti do užívání,

10. účtování a splácení leasingového nájemného včetně záloh nebo spoření na odkupní cenu,

11. ukončení leasingové smlouvy.

4.3 Kritická místa v průběhu leasingu

Kritické body vznikají v místech střetu zájmů leasingové společnosti a zájemce o leasing. Leasingová společnost se snaží o dosažení zisku dle realizované marže a o eliminaci rizika potenciálního podvodníka či budoucího neplatiče atd. Zájemce o leasing naopak žádá o výhodné a seriózní podmínky leasingu, zajištění bezporuchovosti a servisu, zajištění atestu, certifikátů a nenáročnost provozu atd. Je to boj o podmínky, kde by měla vítězit serióznost a podpora podnikatelských aktivit.

Jediným výrazným rizikem pro leasingového nájemce v souvislosti s leasingovou smlouvou je možnost úpadku leasingové společnosti a s tím spojený problém postupu správce konkurzní podstaty, popř. likvidátora společnosti. V současné době je již zažitým pravidlem, že v těchto případech leasingovému nájemci, který plní své povinnosti z titulu leasingové smlouvy, je umožněno leasing dokončit, ať už se stávající leasingovou společností, nebo pomocí cese leasingové smlouvy na jiného pronajímatele, popřípadě je dohodou stran stanoveno jiné řešení této situace.

Leasingová společnost oproti tomu vstupuje do značně rizikového postavení. Ze svých prostředků, ve většině případů získaných bankovním úvěrem, zakupuje dle výběru leasingového nájemce předmět leasingu, který mu ponechává k dispozici. Ne všichni leasingoví nájemci jsou však vedeni snahou dostát svým smluvním závazkům a podmínkám. Leasingová společnost si může vymínit ve smluvních podmínkách leasingové smlouvy možnost neohlášené kontroly předmětu leasingu, právo na zpřístupnění předmětu leasingu a podobné postupy, přispívající ke zvýšení její jistoty, že předmět leasingu nebude zcizen. Pravdou však zůstává, že i pro výkon těchto práv je třeba spolupráce leasingového nájemce, a je-li jím někdo, kdo se rozhodl získat majetkový prospěch na úkor leasingové společnosti, nedá se jeho spolupráce zcela předpokládat. Toto postavení znamená pro leasingovou společnost vždy problém, ať již pro mnohdy dlouhotrvající trestní řízení, pro nedostatečnou znalost problematiky ze strany soudců či státních zástupců, v přípravném řízení policistů, též pro velmi častou praktickou nevymahatelnost byť i soudem přiřčeného práva na náhradu škody. Jedním ze zákonů, který značně omezil vlastní snahu leasingové společnosti, je zákon na ochranu osobních informací 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů. Tento zákon značně oslabil možnost leasingových společností spolupracovat především ve smyslu vzájemného poskytování informací o klientech, kteří v rámci leasingového vztahu jednali vůči některé z leasingových společností nekorektně či dokonce tak, že svým jednáním naplnili některou ze skutkových podstat trestného činu. [Zdroj: Konzultace s Mgr. Kopřivovou, právní zástupce společnosti K&H]

4.3.1 Podvodná jednání v leasingu (demonstrativní výčet)

Příkladem vyskytujících se podvodů v leasingu mohou být:

- předložení zfalšovaných nebo odcizených dokladů k uzavření leasingové smlouvy,
- uzavření smlouvy jménem neexistujícího subjektu (např. obchodní společnosti, která nebyla ještě zapsána do obchodního rejstříku),
- fingoaný (neexistující) předmět leasingu,
- dvojí leasing na tutéž majetkovou hodnotu (zejm. u zpětného leasingu),
- fingoaný účet pro platbu pořizovací ceny předmětu leasingu (platba směřuje podvodníkovi místo dodavatele),
- leasing uzavřený nastrčenou osobu ("bílý kůň") a následné zmizení předmětu leasingu - podvodná jednání nastrčených osob při mimořádném ukončení leasingové smlouvy, které

vystupují jako kupci zabavených předmětů leasingu a odeberou je s úmyslem nezaplatit kupní cenu,

- podvodník uzavírá leasingové smlouvy fingovaně jménem leasingové společnosti při směřování splátek nájemného na svůj účet,
- cese nájemce bez vědomí leasingové společnosti ,
- prodej předmětu leasingu nájemcem,
- podvodný bankrot leasingového nájemce či dodavatele,
- transformace klienta - společnosti s osobním ručením (v. o. s.) na s. r. o. po uzavření leasingové smlouvy a záměrný bankrot,
- pracovník leasingové společnosti směřuje platby nájemného na svůj bankovní účet,
- pracovník leasingové společnosti se podílí na podvodu klienta (neexistující předmět leasingu apod.),
- provize pracovníka leasingové společnosti za uzavření leasingové smlouvy,
- pojistné podvody s poškozením leasingové společnosti,
- nepravdivé informace nájemce o pojistných rizicích,
- uzavření několika pojistek na tentýž předmět ,
- pojištění neexistujícího předmětu leasingu,
- fingovaná krádež či zničení předmětu leasingu,
- objednaná krádež či zničení předmětu leasingu,
- podvodné nadsazení škody vzniklé pojistnou událostí. [15]

4.3.2 Trendy kriminality proti leasingovým společnostem

Asociace leasingových společností pro účely spolupráce s Policií České republiky vytvořila materiál: „Teze výkladu představitelů Asociace leasingových společností na semináři pro představitele kriminální policie 7-8.12.1998“. V tomto materiálu byly mimo jiné konstatovány tyto trendy kriminality proti leasingovým společnostem:

- kriminalita tohoto druhu se vyplácí, hrozba trestu je velmi nízká v porovnání s jinými útoky proti majetku /krádeže, loupeže/,
- účinnost trestního postihu je malá, uložené tresty nízké a většinou podmíněné,
- vyšetřování se dost dlouho vleče a nezřídka se stává, že delikventi jsou amnestováni,

- informace o tom, že kriminální aktivity ve sféře leasingu jsou výnosné a celkově bezrizikové se šíří mezi potencionálními pachateli /začaté i osobami ještě netrestanými, které se tak snaží řešit své finanční potíže/,
- poměrně rychlý pokles tržních cen některých komodit /např. výpočetní techniky/, kdy suma platebních závazků po určité době převyšuje aktuální snížení cen předmětu leasingu, vede ke úvaze , že se nevyplatí věci dále platit,
- faktická možnost pronajímatele kontrolovat umístění pohyb a stav předmětu leasingu včetně nedovolených dispozic s ním je omezená,
- přesun kriminálních aktivit z jiných finančních sektorů do leasingu. [15]

Jak již bylo řečeno, leasingová společnost se může do postavení poškozeného v trestním řízení dostat v souvislosti s velkým množstvím trestných činů.

Zvýšení rizika napadení majetku leasingové společnosti je však nutno spatřovat v tom, že může být předmětem útoku předmět leasingu, který je v držení leasingového nájemce. I v tomto případě útočníkem může být jak třetí osoba, nezávislá na leasingovém nájemci, tak nájemce sám či vlastní pracovníci nájemce. Na rozdíl od majetku leasingové společnosti, kterou tato používá pro vlastní potřebu a může vlastními prostředky a vlastní činností zajistit maximální měrou její ochranu, může leasingová společnost majetek, svěřený do užívání nájemci, ochránit pouze důsledným smluvním ošetřením povinností leasingového nájemce ve smluvních podmínkách leasingové smlouvy a pojištěním. Leasingová společnost tak může ošetřit následek případného útoku na její majetek, nemůže však učinit preventivní opatření, jaká může učinit vůči majetku užívanému k své vlastní potřebě. [15]

Z výše uvedeného textu je zřejmé, že na každého potenciálního zájemce o leasing a leasingovou společnost čeká řada kritických míst a činností, které v průběhu leasingové operace mohou dát podnět ke stovkám střetů. Jen jasnost rozumu, střídavost hodnocení situace a přirozená opatrnost jsou základním pilířem leasingové operace a vztahu leasingová společnost a nájemce předmětu leasingu. Čím bude mozaika znalostí o daném problému bohatší a rozmanitější, tím zřetelnější obrysy dostane křehký vztah leasingové firmy a leasingového nájemce.

5. Porovnání leasingu s dalšími formami financování

Každému potencionálnímu investoru se nabízí zejména tyto možnosti:

- koupit zařízení z **vlastních prostředků**,
- uskutečnit koupi za prostředky získané **úvěrem**,
- získat užívání prostřednictvím **leasingu**.

Pro jakou možnost financování se zájemce o předmět rozhodne, závisí jen na jeho uvážení. Každému finančnímu rozhodování by měla předcházet vlastní analýza, kde zájemce zhodnotí jednotlivé způsoby financování předmětu investice.

Finanční teorie vytvořila několik modelových postupů, které mají sloužit k porovnání jednotlivých možností financování. Všechny postupy jsou vesměs podobné. V zásadě se budu opírat při hodnocení variant pořízení investice o diskontaci peněžních toků – pracuji se současnou hodnotou peněz.

5.1 Současná hodnota peněz (present value)

Při rozhodování o financování nové investice musíme uvažovat dlouhodoběji do budoucna a proto je nutné peněžní výdaje, které se uskutečňují v různých časových okamžicích, přepočítat ke stejnému datu, kterým je současnost.

Výpočet *současné hodnoty peněz* se nazývá odúročení neboli diskontace.

Vzorec výpočtu:

$$I = K / (1 + r)^n$$

Vysvětlivky:

K - hodnota peněz v budoucích obdobích

I - současná hodnota peněz

r - roční úroková míra

n - počet ročních úrokovacích období

$(1 + r)^n$ - úročitel (menší hodnoty jsou v úrokovacích tabulkách)

Nejvýhodnější je varianta, při které je současná hodnota peněz nejnižší. [3;6]

5.2 Základní parametry

Pro hodnocení jednotlivých variant způsobů financování se musí stanovit a zjistit základní parametry:

1. Pořizovací cena předmětu

Pořizovací cenou je oceněn investiční majetek v případě úplatného pořízení. Základní složkou je cena udaná výrobcem, další součástí pořizovací ceny jsou další cenotvorné složky, především dopravné, clo a náklady na montáž. [4]

2. Zařazení předmětu do odpisové skupiny a volba metody odpisování

Odpisování znamená zahrnování odpisů z majetku, evidovaného v účetní evidenci vlastníka, do nákladů v souladu se zákonnými předpisy. Zatřídění majetku do odpisové skupiny se provede dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí zákona o daních z příjmů. Každá odpisová skupina má stanovenou minimální dobu odpisování.

Tabulka č.5: Odpisové skupiny a doba odpisování

odpisová skupina	doba odpisování
1	4 roky
2	6 let
3	12 let
4	20 let
5	30 let
6	50 let

Zdroj: Zákon o daních z příjmů, § 30

Při stanovení metody odpisování je třeba vzít v úvahu intenzitu využívání majetku. Rovněž se přihlíží k tomu, jaký je průběh odpisování obou metod a jaký bude dopad do nákladů.

Při **rovnoměrném odpisování hmotného majetku** jsou odpisovým skupinám přiřazeny následující maximální roční odpisové sazby.

Tabulka č. 6: Roční odpisové sazby

odpisová SKUPINA	Roční odpisová sazba		
	v prvním roce odpisování	v dalších letech odpisování	pro zvýšenou vstupní cenu
1	14,2	28,6	25,0
2	8,5	18,3	16,7
3	4,3	8,7	8,4
4	2,15	5,15	5,0
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2,0

Zdroj: Zákon o daních z příjmů, § 31

Odpisy se stanovují za dané zdaňovací období ve výši jedné setiny součinu vstupní ceny a přiřazené roční odpisové sazby. Při odpisování ze zvýšené vstupní ceny se stanoví odpisy majetku ve výši jedné setiny součinu jeho zvýšené vstupní ceny a přiřazené roční odpisové sazby platné pro zvýšenou vstupní cenu. Odpisy se zaokrouhlejí na celé koruny nahoru. [13]

Při zrychleném odpisování hmotného majetku jsou odpisovým skupinám přiřazeny následující koeficienty.

Tabulka č. 7: Koeficienty pro zrychlené odpisování

odpisová SKUPINA	KOEFIČIENT PRO ZRYCHLENÉ ODPISOVÁNÍ		
	v prvním roce odpisování	v dalších letech odpisování	pro zvýšenou zůstatkovou cenu
1	4	5	4
2	6	7	6
3	12	13	12
4	20	21	20
5	30	31	30
6	50	51	50

Zdroj: Zákon o daních z příjmů, § 32

Odpisy se stanoví v prvním roce jako podíl vstupní ceny majetku a přiřazeného koeficientu pro zrychlené odpisování platné v prvním roce odpisování, v dalších období jako podíl dvojnásobku zůstatkové ceny majetku a rozdílu mezi přiřazeným koeficientem pro zrychlené odpisování a počtem let, po které byl již odpisován. Při zrychleném odpisování majetku zvýšeného o jeho technické zhodnocení se odpisy stanoví v roce zvýšení zůstatkové ceny jako podíl dvojnásobku zvýšené zůstatkové ceny majetku a přiřazeného koeficientu platného pro

zvýšenou zůstatkovou cenu, v dalších obdobích jako podíl dvojnásobku zůstatkové ceny majetku a přiřazeného koeficientu zrychleného odpisování platným pro zvýšenou zůstatkovou cenu a počtem let, po které byl opisován ze zvýšené zůstatkové ceny. Odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru. [13]

3. Sazba daně z příjmu

Daň z příjmu fyzických osob je závislá na výši základu daně, který je snížen o nezdanitelnou část a o odčitatelné položky od základu daně, zaokrouhleném na celá sta dolů.

Tabulka č. 8: Sazba daně u fyzických osob

základ daně		daň	ze základu přesahujícího
od Kč	do Kč		
0	109 200	15 %	
109 200	218 400	16 380 Kč	+ 20 % 109 200 Kč
218 400	331 200	38 220 Kč	+ 25 % 218 400 Kč
331 200	a více	66 420 Kč	+ 32 % 331 200 Kč

Zdroj: Zákon o daních z příjmu, § 16

Sazba daně z příjmu právnických osob se díky výraznému plánovanému snížení každý rok sníží o 2 %, až do roku 2006. Následuje tabulka, která ukazuje vývoj sazby daně z příjmu právnických osob.

Tabulka č. 9: Sazby daně z příjmů právnických osob pro období 2001 - 2006

Období	sazba daně
2001	31 %
2002	31 %
2003	31 %
2004	28 %
2005	26 %
2006	24 %

Zdroj: Zákon o daních z příjmů

4. Zjištění diskontní sazby, lombardní sazby

Výši diskontní sazby vyhláší ČNB. Od diskontní sazby se odvíjí lombardní sazba, která ovlivňuje výši úroků z úvěru. Současné úrokové sazby jsou na historickém minimu.

5. Úroková doba

Jedná se o skutečnou dobu, na kterou je úvěr poskytnut.

6. Koeficient leasingu

Jedná se o podíl celkové ceny (součtu všech leasingových splátek, bez pojištění, včetně zálohy) leasingu a pořizovací ceny předmětu. Koeficient navýšení závisí na aktuálních úrokových sazbách, době splácení a výši akontace. Do leasingového koeficientu pronajímatel promítá své celkové finanční náklady, zakalkulovává rizika a zisk.

7. Akontace

Vychází se z toho, že čím je vyšší tzv. akontace, tím je nižší leasingový koeficient, a tudíž leasing je levnější. Obecně je výše „akontace“ a doba splácení závislá na schopnosti nájemce uhradit výši splátky.

8. Odkupní cena po skončení leasingu

Po ukončení finančního leasingu a po zaplacení poslední leasingové splátky dochází zaplacením odkupní ceny k převodu vlastnického práva k předmětu na nájemce. V praxi má odkupní cena zcela symbolickou hodnotu.

5.3 Porovnání variant – modelový příklad

Srovnání v modelovém příkladě je za období 2001 – 2004. Zpětně proto, neboť odhad vývoje parametrů diskontní a lombardní sazby by zkresloval následné výpočty a cílem je ukázat výhodnost či nevýhodnost jednotlivých variant na skutečném vývoji současné hodnoty peněz.

Při hodnocení variant forem financování vycházím z následujících vstupních dat, které odpovídají podmínkám daných let.

1. pořizovací cena předmětu: 1 000 000,- Kč
2. odpisová skupina: 2
metoda odpisování: pro názornost jsem zvolila obě metody
3. sazba daně z příjmů: pro zjednodušení budu počítat se sazbou daně z příjmu pro právnické osoby (dále daň z P PO)
4. diskontní, lombardní sazba:

Tabulka č. 10: Měnové nástroje ČNB, výpočet odúročitele

poř. rok n	Měnové nástroje ČNB	Diskontní sazba D (%)	Lombardní sazba L (%)	odúročitel I $((100+L)/100)^n$
0,5	2001	4,0	6,0	0,971285862
1		4,25	6,25	0,941176471
1,5	2002	3,50	5,50	0,922829163
2		2,00	4,00	0,924556213
2,5	2003	1,50	3,50	0,917590958
3		1,25	3,25	0,908510224
3,5	2004	1,00	3,00	0,901715871
4		1,00	3,00	0,888487048

Zdroj: ČNB

5. úroková doba: 4 roky
6. koeficient leasingu: 1,1
7. akontace: 25 %
8. odkupní cena u leasingu: 1 000,- Kč

5.3.1 Úvěr

Tabulka č. 11: Vstupní údaje – úvěr

Výše úvěru	1 000 000,- Kč
Délka úvěru	4 roky
Úrok	6 % p.a.
Splátky	pololetní

Zdroj: vlastní zpracování

V předcházející tabulce je stanovena délka úvěru neboli úroková doba na 4 roky, aby mohly být všechny varianty lépe porovnatelnější. Úrok ve výši 6 % p. a. je odvozen od lombardní sazby v době pořízení.

Volbu metody odpisování si volí účetní jednotka, pro názornost uvádím obě metody.

Tabulka č. 12: Rovnoměrné odpisy

rok	Sazba	Odpis	Zůstatková cena
1	8,50%	85 000 Kč	915 000 Kč
2	18,30%	183 000 Kč	732 000 Kč
3	18,30%	183 000 Kč	549 000 Kč
4	18,30%	183 000 Kč	366 000 Kč
5	18,30%	183 000 Kč	183 000 Kč
6	18,30%	183 000 Kč	0 Kč
	100,00%	1 000 000 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 13: Výpočet současné hodnoty při pořízení předmětu na úvěr – rovnoměrné odpisy

rok	závazek	splátka	úrok	úhrada	odpisy	Náklady	Daňová úspora	Cash - flow	souč. hodnota
	1 000 000 Kč								
2001	875 000 Kč	125 000 Kč	30 000 Kč	155 000 Kč	42 500 Kč	72 500 Kč	22 475 Kč	132 525 Kč	128 720 Kč
	750 000 Kč	125 000 Kč	26 250 Kč	151 250 Kč	42 500 Kč	68 750 Kč	21 313 Kč	129 938 Kč	122 294 Kč
2002	625 000 Kč	125 000 Kč	22 500 Kč	147 500 Kč	91 500 Kč	114 000 Kč	35 340 Kč	112 160 Kč	103 505 Kč
	500 000 Kč	125 000 Kč	18 750 Kč	143 750 Kč	91 500 Kč	110 250 Kč	34 178 Kč	109 573 Kč	101 306 Kč
2003	375 000 Kč	125 000 Kč	15 000 Kč	140 000 Kč	91 500 Kč	106 500 Kč	33 015 Kč	106 985 Kč	98 168 Kč
	250 000 Kč	125 000 Kč	11 250 Kč	136 250 Kč	91 500 Kč	102 750 Kč	31 853 Kč	104 398 Kč	94 846 Kč
2004	125 000 Kč	125 000 Kč	7 500 Kč	132 500 Kč	91 500 Kč	99 000 Kč	27 720 Kč	104 780 Kč	94 482 Kč
	0 Kč	125 000 Kč	3 750 Kč	128 750 Kč	91 500 Kč	95 250 Kč	26 670 Kč	102 080 Kč	90 697 Kč
celkem		1 000 000 Kč	135 000 Kč	1 135 000 Kč		769 000 Kč	232 563 Kč	902 438 Kč	834 018 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 14: Zrychlené odpisy

rok	Koef	Odpis	Zůstatková cena
1	6	166 667 Kč	833 333 Kč
2	7	277 778 Kč	555 555 Kč
3	7	222 222 Kč	333 333 Kč
4	7	166 667 Kč	166 666 Kč
5	7	111 111 Kč	55 555 Kč
6	7	55 555 Kč	0 Kč
		1 000 000 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 15: Výpočet současné hodnoty při pořízení předmětu na úvěr – zrychlené odpisy

rok	závazek	splátka	úrok	úhrada	odpisy	Náklady	Daňová úspora	cash-flow	souč. hodnota
	1 000 000 Kč								
2001	875 000 Kč	125 000 Kč	30 000 Kč	155 000 Kč	83 334 Kč	113 334 Kč	35 133 Kč	119 867 Kč	116 425 Kč
	750 000 Kč	125 000 Kč	26 250 Kč	151 250 Kč	83 334 Kč	109 584 Kč	33 971 Kč	117 279 Kč	110 380 Kč
2002	625 000 Kč	125 000 Kč	22 500 Kč	147 500 Kč	138 889 Kč	161 389 Kč	50 031 Kč	97 469 Kč	89 948 Kč
	500 000 Kč	125 000 Kč	18 750 Kč	143 750 Kč	138 889 Kč	157 639 Kč	48 868 Kč	94 882 Kč	87 724 Kč
2003	375 000 Kč	125 000 Kč	15 000 Kč	140 000 Kč	111 111 Kč	126 111 Kč	39 094 Kč	100 906 Kč	92 590 Kč
	250 000 Kč	125 000 Kč	11 250 Kč	136 250 Kč	111 111 Kč	122 361 Kč	37 932 Kč	98 318 Kč	89 323 Kč
2004	125 000 Kč	125 000 Kč	7 500 Kč	132 500 Kč	83 334 Kč	90 834 Kč	25 433 Kč	107 067 Kč	96 544 Kč
	0 Kč	125 000 Kč	3 750 Kč	128 750 Kč	83 334 Kč	87 084 Kč	24 383 Kč	104 367 Kč	92 728 Kč
celkem		1 000 000 Kč	135 000 Kč	1 135 000 Kč		968 334 Kč	294 846 Kč	840 154 Kč	775 662 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Doplňující komentář k tabulce č. 13 a č. 15:

Pro výpočet splácení úvěru jsem použila metodu konstantní splátky a úroku počítaného ze zůstatků závazku. Úhrada pak za každé pololetí je součtem konstantní splátky a snižujícího se úroku. Do nákladů se zahrnuje výše odpisu dle zákona o daních z příjmů a výše zaplacených úroků. Jelikož předmět patří do 2. odpisové skupiny, odepisuje se 6 let. Výpočet odpisu je uveden v tabulce č. 12 a 14. Rozdíl mezi variantou rovnoměrné odpisy a variantou zrychlené odpisy vzniká z důvodů vyšší částky odpisů při zrychleném odpisování v prvních letech používání proti lineárnímu odpisování, a tím je nižší i současná hodnota. Z výpočtu je patrné, že rozdíl mezi lineárními a zrychlenými odpisy se jich jiným rozložením do jednotlivých let v celkovém součtu nijak zvlášť nepromítá. Celková hodnota peněžních toků je ovlivněna splátkami úvěru a úroky, do nákladů se promítají odpisy a úroky, které ovlivňují daňovou úsporu. Při úvěru hradíme splátky a úrok, který je v prvních letech nejvyšší a dále klesá, a proto je současná hodnota vyšší.

Daňová úspora: $(\text{odpisy} + \text{úroky}) \cdot \text{sazba daně}$

Peněžní toky: splátky úvěru + úroky – daňová úspora

Současná hodnota: peněžní toky $\cdot$ odúročitel

5.3.2 Nákup z vlastních zdrojů

Vstupní údaje – vlastní zdroje: pořizovací cena 1 000 000,- Kč

Tabulka č. 16: Výpočet současné hodnoty při pořízení předmětu z vlastních zdrojů – rovnoměrné odpisy

rok	úhrada	odpisy	Náklady	Daňová úspora	cash-flow	Současná .hodnota
2001	1 000 000 Kč	42 500 Kč	42 500 Kč	13 175 Kč	986 825 Kč	958 489 Kč
	0 Kč	42 500 Kč	42 500 Kč	13 175 Kč	-13 175 Kč	-12 400 Kč
2002	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	28 365 Kč	-28 365 Kč	-26 176 Kč
	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	28 365 Kč	-28 365 Kč	-26 225 Kč
2003	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	28 365 Kč	-28 365 Kč	-26 027 Kč
	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	28 365 Kč	-28 365 Kč	-25 770 Kč
2004	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	25 620 Kč	-25 620 Kč	-23 102 Kč
	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	25 620 Kč	-25 620 Kč	-22 763 Kč
celkem	1 000 000 Kč		634 000 Kč	191 050 Kč	808 950 Kč	796 026 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 17: Výpočet současné hodnoty při pořízení předmětu z vlastních zdrojů – zrychlené odpisy

rok	úhrada	odpisy	Náklady	Daňová úspora	cash-flow	Současná .hodnota
2001	1 000 000 Kč	83 334 Kč	83 334 Kč	25 833 Kč	974 167 Kč	946 194 Kč
	0 Kč	83 334 Kč	83 334 Kč	25 833 Kč	-25 833 Kč	-24 314 Kč
2002	0 Kč	138 889 Kč	138 889 Kč	43 056 Kč	-43 056 Kč	-39 733 Kč
	0 Kč	138 889 Kč	138 889 Kč	43 056 Kč	-43 056 Kč	-39 807 Kč
2003	0 Kč	111 111 Kč	111 111 Kč	34 444 Kč	-34 444 Kč	-31 606 Kč
	0 Kč	111 111 Kč	111 111 Kč	34 444 Kč	-34 444 Kč	-31 293 Kč
2004	0 Kč	83 334 Kč	83 334 Kč	23 333 Kč	-23 333 Kč	-21 040 Kč
	0 Kč	83 334 Kč	83 334 Kč	23 333 Kč	-23 333 Kč	-20 731 Kč
celkem	1 000 000 Kč		833 334 Kč	253 334 Kč	746 666 Kč	737 670 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Doplňující komentář k tabulce č. 16 a č. 17

Z tabulek vidíme, že při pořízení z vlastních zdrojů je nutné vynaložit ihned celou pořizovací cenu na nákup předmětu již v 1. roce a s penězi již nelze v dalších letech volně disponovat. Do nákladů se každý rok zahrnuje výše odpisu dle zákona o daních z příjmů. Jelikož předmět patří do 2. odpisové skupiny, odepisuje se 6 let. Výpočet odpisů uveden v tabulce č. 12 pro rovnoměrné odpisování a v tabulce č. 14 pro zrychlené odpisování. Protože se jedná o daňově uznatelné

náklady, budou snižovat základ daně, tj. vzniká daňová úspora. Současná hodnota peněz proti předchozímu úvěru je za daných podmínek nižší, zatím se jeví jako více výhodná varianta z hlediska současné hodnoty peněžních toků.

Daňová úspora: odpisy * sazba daně
 Peněžní toky: 1. rok : hotovost – daňová úspora
 2. rok a další roky: daňová úspora
 Současná hodnota: peněžní toky * odúročitel

5.3.3 Finanční pronájem

Tabulka č. 18: Vstupní údaje – finanční pronájem

Doba pronájmu	4 roky
Cena pořízení	1 000 000,- Kč
Koef. leasingu	1,1
Cena leasingu	1 100 000,- Kč
Akontace	25 % 275 000,- Kč
Splátky rovnom. pololet.	103 125,- Kč = (1 100 000 – 275 000) / 8
Splátky čas. rozlišené	137 500,- Kč = 1 100 000 / 8
Odkupní cena	1 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pronájem na 4 roky je zadán proto, aby byly všechny varianty porovnatelné za stejné časové období. Koeficient leasingu a akontace jsou v průměrné výši. Odkupní cena symbolická.

Tabulka č. 19: Výpočet současné hodnoty při pořízení předmětu formou finančního pronájmu

rok	splátka	odkupní cena	úhrada	odpisy	Náklady	Daňová úspora	cash-flow	Současná .hodnota
2001	378 125 Kč	0 Kč	378 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	335 500 Kč	325 866 Kč
	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	60 500 Kč	56 941 Kč
2002	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	60 500 Kč	55 831 Kč
	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	60 500 Kč	55 936 Kč
2003	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	60 500 Kč	55 514 Kč
	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	60 500 Kč	54 965 Kč
2004	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	38 500 Kč	64 625 Kč	58 273 Kč
	103 125 Kč	1 000 Kč	104 125 Kč	0 Kč	138 500 Kč	38 780 Kč	65 345 Kč	58 058 Kč
celkem	1 100 000 Kč	1 000 Kč	1 101 000 Kč		1 101 000 Kč	333 030 Kč	767 970 Kč	721 384 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Doplňující komentář k tabulce č. 19

Při pronájmu se počítá navýšení koef. 1,1 z pořizovací ceny, na rozdíl od úvěru, kde základ pro výpočet úroků klesá. Při leasingu jsou splátky rovnoměrné. Odpisy činí 0,- Kč, neboť odpisuje pronajímatel jako vlastník. U leasingu se do nákladů zahrnují časově rozlišené leasingové splátky (pořizovací cena * koef. leasingu) / počet splátek

Daňová úspora: leasingové splátky * sazba daně
Peněžní toky: splátky nájemného – daňová úspora
Současná hodnota: peněžní toky * odůročitel

5.4 Závěrečné hodnocení

Hodnotíme-li tento příklad, docházíme k závěru, že nejvýhodnější varianta pořízení investice je pořízení investice formou leasingu, dále jako vlastní investice a na posledním místě pořízení investice formou úvěru. Leasingové společnosti pracují s leasing. koeficientem jako s finančním nástrojem a různými metodami finančního pronájmu jsou schopny tento koeficient snižovat (metody finančního pronájmu popisují v jiné kapitole).

Vycházíme z porovnání současných hodnot jednotlivých variant. **Nejvýhodnější je varianta, při které je současná hodnota peněz nejnižší.**

Tabulka č. 20: Porovnání současných hodnot

FORMA FINANCOVÁNÍ	METODA ODPISOVÁNÍ	SOUČASNÁ HODNOTA
ÚVĚR	Rovnoměrné odpisování	834 018,- Kč
	Zrychlené odpisování	775 662,- Kč
VLASTNÍ ZDROJE	Rovnoměrné odpisování	796 026,- Kč
	Zrychlené odpisování	737 670,- Kč
FINANČNÍ PRONÁJEM	-----	721 384,- Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Příklad, který zde byl popsán je jeden z mnoha způsobů použitých k porovnání výhodnosti pořízení investice. I v tomto příkladě je mnoho variabilních proměnných. Změnou některé z těchto proměnných může dojít i ke změně výhodnosti pořízení investice. Jako variabilní proměnné v

tomto příkladě jsou považovány: hodnota investice, daňové zatížení, leasing. koeficient, úvěrové úročení, výše akontace.

Součástí diplomové práce je i příloha s médiem, na kterém je i tabulka, která je zpracovaná v programu Microsoft Excel, slouží pro srovnání jednotlivých forem financování s možností volby vstupních dat a ostatních parametrů.

***Poznámka:** Leasingové společnosti začínají uvažovat, že u předmětů odpisové skupiny 1, zejména kancelářské stroje a zařízení včetně počítačové techniky, u kterých časová hodnota ceny předmětu klesá rychleji jak daňová hodnota, místo finančního pronájmu použijí metodu operativního pronájmu, tj. bez převodu vlastnického práva.*

6. Závěr a doporučení

V podmínkách naší podkapitalizované ekonomiky vystupuje do popředí podíl leasingu na mobilizaci zdrojů pro financování investic, potřebných pro restrukturalizaci a rozvoj. Leasing se stal vyhledávanou formou financování investic, roste jeho využívání i pro získávání předmětů osobní spotřeby. Důvodem širokého využívání leasingu v tržních ekonomikách jsou především jeho výhody pro nájemce. Leasing umožňuje krýt náklady na investice až do 100% z cizích zdrojů. Neváže provozní kapitál nebo úvěry. Eliminuje investiční omezení na straně nájemce. Podporuje cash-flow. Přináší daňové výhody. Díky možnosti leasingu mají šanci uspět i nové začínající firmy, které jsou většinou bez počátečního kapitálu. Rozhodně při rozhodování o způsobu financování podnikatelského záměru by neměla leasingová varianta chybět.

Leasingové operace zabezpečují především:

- a) finanční skupiny (banky),
- b) výrobci (podpora prodeje),
- c) prodejci nebo leasingové společnosti bez vlastních finančních zdrojů.

Do c) patří i společnost K&H. Tato skupina už nebude, podle mého názoru, schopna v budoucnu odolávat konkurenci, pokud nesfúzuje s a) nebo s b). Leasingový koeficient se v současné době pohybuje kolem nízké hodnoty 1,1. Do této hodnoty musí skupina c) zakalkulovat nejenom úvěrovou sazbu, ale i leasingovou marži. Pro společnosti bez vlastních finančních zdrojů to znamená, že pokud se chtějí na trhu udržet, tak jen na úkor leasingové marže. Toto by společnost K&H měla brát v úvahu při změně **obchodní strategie**.

Dalším doporučením pro společnost je „aktivnější způsob“ v uzavírání obchodů. Spočívá v posílení významu „**agenti akvizice**“, jež mají úlohu navazovat kontakty s výrobcí a prodejci. Tento způsob přináší největší objemy z uzavíraných smluv, neboť potenciální klient si nejprve vybírá předmět leasingu a pak následně leasingovou společnost. Význam „kamenných“ poboček ve smyslu „pasivního přístupu“ klesá. Stále platí, že v rámci servisu, rad, doporučení, řešení vzniklých situací apod. se klient obrací na adresu

leasingové společnosti, avšak trend tohoto způsobu komunikace se v budoucnu bude nadále snižovat, neboť se rozvíjejí i jiné způsoby komunikace, než je osobní kontakt na pobočce leasingové společnosti. Zvyšuje se i snaha o setkání s klientem v sídle jeho společnosti, což je mnohem vhodnější z hlediska posouzení důvěryhodnosti klienta.

Společnost K&H je tvůrcem tzv. **zálohy na poslední splátky** (kapitola 3.12 Účetní aspekty). V literatuře zatím není tento způsob uveden. Byla jsem v týmu tvůrců tohoto principu, pomáhala jsem při tvorbě účetních i daňových pohledů této varianty.

Důležitým aspektem plynoucím z kapitoly 3.10 Právní aspekty leasingu, který může ovlivnit vývoj leasingu v České republice, je **státní moc**. Komplexní právní úprava leasingu u nás neexistuje. Zákonodárce nepřisuzuje leasingu dostatečný makroekonomický význam. Vznik samostatného zákona, který by upravoval leasingový vztah, je otázkou, alespoň do té doby, dokud se zákonodárci blíže neseznámí s ekonomickou podstatou leasingu. Vliv na rozvoj leasingu má i nízký zájem ze strany Ministerstva průmyslu a obchodu, který vypracoval Rozvojový program Ministerstva průmyslu a obchodu (jehož prostřednictvím mohou podnikatelé čerpat dotace z EU), kde je stále absence leasingu.

Smyslem diplomové práce je informovat o ucelené problematice leasingu. Získané poznatky bych chtěla nadále uplatňovat a rozvíjet ve svém budoucím povolání.

7. Seznam literatury

- [1] Pulz J. a kol.: Leasing v teorii a praxi. Grada, Praha 1998
- [2] Čichovský L. a kol.: Jak pořídit stroje a zařízení leasingem? Montanex, 1. vyd., Ostrava 1995
- [3] Levy H., Sarnat M.: Kapitálové investice a finanční rozhodování. Grada, Praha 1999
- [4] Pulz J., Čichovský L., Krutílek J., Tošovská J.: Výkladový slovník leasingu. Grada, 1. vyd., Praha 1995
- [5] Jindrová B.: Leasing – praktický průvodce. Grada. 2. vyd., Praha 1999
- [6] Jindrová B.: Leasing – chyby a problémy. Grada, 1. vyd., Praha 2000
- [7] Termer T.: Efektivnost finančního leasingu. NAD ZLATO, 1. vyd., Praha 1995
- [8] Kolektiv autorů: Leasing od A do Z. Montanex, 1. vyd., Ostrava 1992
- [9] Sedláková E.: Daňové odpisy. Newsletter Praha, 1995
- [10] Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P.: Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, 3. vyd., C. H. Beck, Praha 2003
- [11] Zákon č. 588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- [13] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- [15] www.als-cr.cz – stránky Asociace leasingových společností
- [16] www.leaseuro.com – stránky Asociace evropských leasingových společností
- [17] www.finance/leasing.cz - informační server z oblasti financí

8. Seznam příloh:

1. Seznam členů Asociace leasingových společností 2004 (2 str.)
2. Pořadí největších leasingových společností podle objemu nově uzavřených obchodů 2003 (1 str.)
3. Pořadí největších leasingových společností podle objemu nově uzavřených leasingů movitých věcí 2003 (1 str.)
4. Pořadí největších členských společností asociace podle objemu leasingu nemovitostí 2003 (1 str.)
5. Pořadí největších leasingových společností podle objemu operativního leasingu movitých věcí 2003 (1 str.)
6. Pořadí největších leasingových společností podle objemu nově uzavřených obchodů – leasing movitých věcí v 1. čtvrtletí 2004 (v mil. Kč) (1 str.)
7. Priority Asociace leasingových společností České republiky pro r. 2004 (1 str.)
8. Zjednodušené funkční schéma leasingu z pohledu uzavření leasingové smlouvy (1 str.)
9. Leasingová smlouva (1 str.)
10. Všeobecné smluvní podmínky finančního leasingu poskytovaného společností K&H (6 str.)
11. Splátkový kalendář (2 str.)
12. Plná moc (1 str.)
13. Předávací protokol (1 str.)
14. Protokol o uvedení do provozu (1 str.)
15. Žádost o vinkulaci pojistného plnění (1 str.)

PŘEDMĚT - SAMOSTATNÁ VĚC MOVITÁ

odpisová skupina	2
pořizovací cena	1 000 000 Kč

ÚVĚŘ

výše úvěru	1 000 000 Kč		souč.hodnota
délka úvěru	4	rovnoměrné odpisy	834 018 Kč
úrok	6% p.a.	zrychlené odpisy	775 662 Kč
splátky	pololetně pozadu		

NÁKUP Z VLASTNÍCH ZDROJŮ

	souč.hodnota
rovnoměrné odpisy	796 026 Kč
zrychlené odpisy	737 670 Kč

FINANČNÍ PRONÁJEM

finanční pronájem	4 roky	souč.hodnota
koeficient leasingu	1,1	721 384 Kč
cena leasingu	1 100 000 Kč	
akontace	25% 275 000 Kč	
splátky rovnom.pololet.	103 125 Kč	
splátky čas.rozlišené	137 500 Kč	
odkupní cena	1 000 Kč	

Vysvětlivky:

	zadávané hodnoty
	hodnoty k porovnání

PŘEDMĚT - SAMOSTATNÁ VĚC MOVITÁ

odpisová skupina	2
pořizovací cena	1 000 000 Kč

MĚNOVÉ NÁSTROJE ČNB

poř. rok n	Měnové nástroje ČNB	Diskontní sazba D (%)	Lombardní sazba L (%)	odúročitel 1 $((100+L)/100)^n$
0,5	2001	4,0	6,0	0,971285862
1		4,25	6,25	0,941176471
1,5	2002	3,50	5,50	0,922829163
2		2,00	4,00	0,924556213
2,5	2003	1,50	3,50	0,917590958
3		1,25	3,25	0,908510224
3,5	2004	1,00	3,00	0,901715871
4		1,00	3,00	0,888487048

ÚVĚR

daň z P PO	výše úvěru	1 000 000 Kč
	délka úvěru	4
	úrok	6% p.a.
	splátky	pololetní
31%		
31%		
31%		
31%		
31%		
28%		
28%		

rovnoměrné odpisy

rok	Sazba	Odpis	ZůstCena
1	8,50%	85 000 Kč	915 000 Kč
2	18,30%	183 000 Kč	732 000 Kč
3	18,30%	183 000 Kč	549 000 Kč
4	18,30%	183 000 Kč	366 000 Kč
5	18,30%	183 000 Kč	183 000 Kč
6	18,30%	183 000 Kč	0 Kč
	100,00%	1 000 000 Kč	

rok	závazek	splátka	úrok	úhrada	odpisy	Náklady	Daň úspora	cash-flow	souč.hodnota
	1 000 000 Kč								
2001	875 000 Kč	125 000 Kč	30 000 Kč	155 000 Kč	42 500 Kč	72 500 Kč	22 475 Kč	132 525 Kč	128 720 Kč
	750 000 Kč	125 000 Kč	26 250 Kč	151 250 Kč	42 500 Kč	68 750 Kč	21 313 Kč	129 938 Kč	122 294 Kč
2002	625 000 Kč	125 000 Kč	22 500 Kč	147 500 Kč	91 500 Kč	114 000 Kč	35 340 Kč	112 160 Kč	103 505 Kč
	500 000 Kč	125 000 Kč	18 750 Kč	143 750 Kč	91 500 Kč	110 250 Kč	34 178 Kč	109 573 Kč	101 306 Kč
2003	375 000 Kč	125 000 Kč	15 000 Kč	140 000 Kč	91 500 Kč	106 500 Kč	33 015 Kč	106 985 Kč	98 168 Kč
	250 000 Kč	125 000 Kč	11 250 Kč	136 250 Kč	91 500 Kč	102 750 Kč	31 853 Kč	104 398 Kč	94 846 Kč
2004	125 000 Kč	125 000 Kč	7 500 Kč	132 500 Kč	91 500 Kč	99 000 Kč	27 720 Kč	104 780 Kč	94 482 Kč
	0 Kč	125 000 Kč	3 750 Kč	128 750 Kč	91 500 Kč	95 250 Kč	26 670 Kč	102 080 Kč	90 697 Kč
celkem		1 000 000 Kč	135 000 Kč	1 135 000 Kč		769 000 Kč	232 563 Kč	902 438 Kč	834 018 Kč

zrychlené odpisy

rok	Koef	Odpis	ZůstCena
1	6	166 667 Kč	833 333 Kč
2	7	277 778 Kč	555 555 Kč
3	7	222 222 Kč	333 333 Kč
4	7	166 667 Kč	166 666 Kč
5	7	111 111 Kč	55 555 Kč
6	7	55 555 Kč	0 Kč
		1 000 000 Kč	

rok	závazek	splátka	úrok	úhrada	odpisy	Náklady	Daň úspora	cash-flow	souč.hodnota
	1 000 000 Kč								
2001	875 000 Kč	125 000 Kč	30 000 Kč	155 000 Kč	83 334 Kč	113 334 Kč	35 133 Kč	119 867 Kč	116 425 Kč
	750 000 Kč	125 000 Kč	26 250 Kč	151 250 Kč	83 334 Kč	109 584 Kč	33 971 Kč	117 279 Kč	110 380 Kč
2002	625 000 Kč	125 000 Kč	22 500 Kč	147 500 Kč	138 889 Kč	161 389 Kč	50 031 Kč	97 469 Kč	89 948 Kč
	500 000 Kč	125 000 Kč	18 750 Kč	143 750 Kč	138 889 Kč	157 639 Kč	48 868 Kč	94 882 Kč	87 724 Kč
2003	375 000 Kč	125 000 Kč	15 000 Kč	140 000 Kč	111 111 Kč	126 111 Kč	39 094 Kč	100 906 Kč	92 590 Kč
	250 000 Kč	125 000 Kč	11 250 Kč	136 250 Kč	111 111 Kč	122 361 Kč	37 932 Kč	98 318 Kč	89 323 Kč
2004	125 000 Kč	125 000 Kč	7 500 Kč	132 500 Kč	83 334 Kč	90 834 Kč	25 433 Kč	107 067 Kč	96 544 Kč
	0 Kč	125 000 Kč	3 750 Kč	128 750 Kč	83 334 Kč	87 084 Kč	24 383 Kč	104 367 Kč	92 728 Kč
celkem		1 000 000 Kč	135 000 Kč	1 135 000 Kč		968 334 Kč	294 846 Kč	840 154 Kč	775 662 Kč

NÁKUP Z VLASTNÍCH ZDROJŮ

rovnoměrné odpisy

rok	Sazba	Odpis	Zůst.Cena
1	8,50%	85 000 Kč	915 000 Kč
2	18,30%	183 000 Kč	732 000 Kč
3	18,30%	183 000 Kč	549 000 Kč
4	18,30%	183 000 Kč	366 000 Kč
5	18,30%	183 000 Kč	183 000 Kč
6	18,30%	183 000 Kč	0 Kč
	100,00%	1 000 000 Kč	

zrychlené odpisy

rok	Koef	Odpis	Zůst.Cena
1	6	166 667 Kč	833 333 Kč
2	7	277 778 Kč	555 555 Kč
3	7	222 222 Kč	333 333 Kč
4	7	166 667 Kč	166 666 Kč
5	7	111 111 Kč	55 555 Kč
6	7	55 555 Kč	0 Kč
		1 000 000 Kč	

rok	úhrada	odpisy	Náklady	Daň úspora	cash-flow	souč.hodnota
2001	1 000 000 Kč	42 500 Kč	42 500 Kč	13 175 Kč	986 825 Kč	958 489 Kč
	0 Kč	42 500 Kč	42 500 Kč	13 175 Kč	-13 175 Kč	-12 400 Kč
2002	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	28 365 Kč	-28 365 Kč	-26 176 Kč
	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	28 365 Kč	-28 365 Kč	-26 225 Kč
2003	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	28 365 Kč	-28 365 Kč	-26 027 Kč
	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	28 365 Kč	-28 365 Kč	-25 770 Kč
2004	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	25 620 Kč	-25 620 Kč	-23 102 Kč
	0 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	25 620 Kč	-25 620 Kč	-22 763 Kč
celkem	1 000 000 Kč		634 000 Kč	191 050 Kč	808 950 Kč	796 026 Kč

rok	úhrada	odpisy	Náklady	Daň úspora	cash-flow	souč.hodnota
2001	1 000 000 Kč	83 334 Kč	83 334 Kč	25 833 Kč	974 167 Kč	946 194 Kč
	0 Kč	83 334 Kč	83 334 Kč	25 833 Kč	-25 833 Kč	-24 314 Kč
2002	0 Kč	138 889 Kč	138 889 Kč	43 056 Kč	-43 056 Kč	-39 733 Kč
	0 Kč	138 889 Kč	138 889 Kč	43 056 Kč	-43 056 Kč	-39 807 Kč
2003	0 Kč	111 111 Kč	111 111 Kč	34 444 Kč	-34 444 Kč	-31 606 Kč
	0 Kč	111 111 Kč	111 111 Kč	34 444 Kč	-34 444 Kč	-31 293 Kč
2004	0 Kč	83 334 Kč	83 334 Kč	23 333 Kč	-23 333 Kč	-21 040 Kč
	0 Kč	83 334 Kč	83 334 Kč	23 333 Kč	-23 333 Kč	-20 731 Kč
celkem	1 000 000 Kč		833 334 Kč	253 334 Kč	746 666 Kč	737 670 Kč

FINANČNÍ PRONÁJEM

finanční pronájem	4 roky
koeficient leasingu	1,1
cena leasingu	1 100 000 Kč
akontace	25% 275 000 Kč
splátky rovnom.pololet.	103 125 Kč
splátky čas.rozlišené	137 500 Kč
odkupní cena	1 000 Kč

rok	splátka	odkupní cena	úhrada	odpisy	Náklady	Daň úspora	cash-flow	souč.hodnota
2001	378 125 Kč	0 Kč	378 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	335 500 Kč	325 866 Kč
	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	60 500 Kč	56 941 Kč
2002	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	60 500 Kč	55 831 Kč
	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	60 500 Kč	55 936 Kč
2003	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	60 500 Kč	55 514 Kč
	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	42 625 Kč	60 500 Kč	54 965 Kč
2004	103 125 Kč	0 Kč	103 125 Kč	0 Kč	137 500 Kč	38 500 Kč	64 625 Kč	58 273 Kč
	103 125 Kč	1 000 Kč	104 125 Kč	0 Kč	138 500 Kč	38 780 Kč	65 345 Kč	58 058 Kč
celkem	1 100 000 Kč	1 000 Kč	1 101 000 Kč		1 101 000 Kč	333 030 Kč	767 970 Kč	721 384 Kč

Seznam členů Asociace Leasingových Společností ČR v roce 2004

AGROLEASING, s. r. o.
ALD Automotive, s.r.o.
Appian Leasing, a.s
ARVAL PHH SERVICE LEASE CZ, s.r.o.
AUSTROFIN Leasing, s. r. o.
BESTFIN, a. s.
BN LEASING, a.s.
BOHEMIA, s. r. o.
BUSINESS Lease, s. r. o.
CAC LEASING, a. s.
CB leasing, a. s.
CCB - Finance, s. r. o.
CETELÉM ČR, a. s.
CITILEASING, s. r. o.
CLIMEX, s. r. o.
CommerzLeasing Česká Republika, s.r.o.
Česká finanční a záruční, s.r.o.
Český Leasing, s. r. o.
ČP Leasing, a. s.
ČSOB Leasing, a.s.
DaimlerChrysler Services Bohemia, s.r.o.
DIL Immobilien-Leasing, s. r. o.
Dr. Barbara Vodička, Aussenhandel & Leasing, s.r.o.
D.S. Leasing, a. s.
EFIS, a. s.
EKOMA, s. r. o.
EKORENT, s.r.o.
Europcar Fleet Services a.s.
ERNST & YOUNG, k.s.
ESSOX Leasing a. s.
FCE Credit, s. r. o.
FRANFINANCE Czech Republic, s.r.o.
GE Capital leasing, a.s.
GE Capital Multiservis, a.s.
GMAC, a.s.
HEWLETT-PACKARD, s. r. o.
Home Credit Finance, a.s.
HVB Leasing Czech Republic, s.r.o.
IKB Leasing ČR, s.r.o.
IMMOCONSULT Czechia, s.r.o.
IMMORENT ČR, s.r.o.
ING Lease (C.R.), s. r. o
IVA Leasing, s. r. o.
JIHOSPOL, a. s.

K&H, a.s.
KPMG ČR, s.r.o.
KV-leasing, a. s.
LEASE Plan ČR, s. r. o.
Leasing České Spořitelny a.s.
LEASING-STAR, s. r. o.
MB Leasing, a. s.
NOVA-AUTO Leasing, a. s.
Oberbank Leasing, s.r.o.,
OMNIPOL, a. s.
PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.
PROFIN, a. s.
PSA FINANCE ČESKÁ REPUBLIKA, s.r.o.
PSK-LHS leasing a management vozového parku, s.r.o.
Raiffeisen-IMPULS-Leasing, s. r. o.
Raiffeisen-Leasing, s. r. o.
RELEAS, a. s.
ROBINCO Leasing, s. r. o.
S-BOHEMIA Leasing, a. s.
S MORAVA, a.s.
SCANIA FINANCE CR, s. r. o.
SINCOM Leasing, a.s.
Stavební Doprava a Mechanizace (SDM), a. s.
Summit Leasing CZ, s.r.o.
SüdLeasing, s.r.o.
ŠkoFIN, s. r. o.
TEKONA, a. s.
THEMIS, a. s.
Toyota Financial Services Czech, s.r.o.
UNILEASING, a. s.
UNION Leasing, a. s.
VB Leasing CZ, s. r. o.
VLTAVÍN leas, a. s.
Východočeská leasingová, s.r.o.

Zdroj: ALS

**Pořadí největších leasingových společností podle objemu nově uzavřených obchodů
v r. 2003 (v mil. Kč)**

		celkem	z toho nemovitosti
1.	ČSOB Leasing, a.s.	13 575	
2.	CAC Leasing, a.s.	13 315	
3.	ŠkoFIN, s.r.o.	12 545	
4.	FRANFINANCE Czech Republic, s.r.o.	6 011	
5.	VB Leasing CZ, s.r.o.	5 862	
6.	IMMORENT ČR, s.r.o.	5 604	5 562
7.	GE Capital Leasing, a.s.	5 146	
8.	DaimlerChrysler Services Bohemia, s.r.o.	5 092	
9.	ČP Leasing, a.s.	4 954	
10.	CCB Finance, s.r.o.	4 942	
11.	Leasing České spořitelny, a.s.	4 229	
12.	Český Leasing, s.r.o.	3 326	
13.	S Morava Leasing, a.s.	2 378	183
14.	Raiffeisen-Leasing, s.r.o.	2 334	1 003
15.	LeasePlan ČR, s.r.o.	2 231	
16.	SCANIA FINANCE Czech Republic, s.r.o.	1 483	
17.	DIL Immobilien-Leasing, s.r.o.	1 328	1 328
18.	HVB Leasing Czech Republic, s.r.o.	1 266	1 146
19.	D.S. Leasing, a.s.	1 091	16
20.	GMAC, a.s.	1 058	

Zdroj: ALS

**Pořadí největších leasingových společností podle objemu nově uzavřených leasingů
movitých věcí v r. 2003 (v mil. Kč)**

1.	ČSOB Leasing, a.s.	13 575
2.	CAC Leasing, a.s.	13 315
3.	ŠkoFIN, s.r.o.	12 545
4.	FRANFINANCE Czech Republic, s.r.o.	6 011
5.	VB Leasing CZ, s.r.o.	5 862
6.	GE Capital Leasing, a.s.	5 146
7.	DaimlerChrysler Services Bohemia, s.r.o.	5 092
8.	ČP Leasing, a.s.	4 954
9.	CCB Finance, s.r.o.	4 942
10.	Leasing České spořitelny, a.s.	4 229
11.	Český Leasing, s.r.o.	3 326
12.	LeasePlan ČR, s.r.o.	2 231
13.	S Morava Leasing, a.s.	2 195
14.	SCANIA FINANCE Czech Republic, s.r.o.	1 483
15.	Raiffeisen-Leasing, s.r.o.	1 331
16.	D.S. Leasing, a.s.	1 075
17.	GMAC, a.s.	1 058
18.	FCE Credit, s.r.o.	1 034
19.	ALD Automotive, s.r.o.	1 029
20.	Unileasing, a.s.	915

Zdroj: ALS

Příloha č. 4

**Pořadí největších členských společností asociace podle objemu leasingu nemovitostí
v r. 2003 (v mil. Kč)**

1.	IMMORENT ČR, s.r.o.	5 562
2.	DIL Immobilien-Leasing, s.r.o.	1 328
3.	HVB Leasing Czech Republic, s.r.o.	1 146
4.	Raiffeisen-Leasing, s.r.o.	1 003
5.	S Morava Leasing, a.s.	183
6.	ING Lease (C.R.), s.r.o.	24
7.	D.S. Leasing, a.s.	16
8.	Union Leasing, a.s.	12

Zdroj: ALS

**Pořadí největších leasingových společností podle objemu operativního leasingu
movitých věcí v r. 2003 (v mil. Kč)**

1.	LeasePlan ČR, s.r.o.	2 169
2.	Businnes Lease, s.r.o.	648
3.	Český Leasing, a.s.	360
4.	ALD Automotive, s.r.o.	243
5.	CAC Leasing, a.s.	242
6.	DaimlerChrysler Services Bohemia, s.r.o.	158
7.	ČSOB Leasing, a.s.	143
8.	Europcar Fleet Services, a.s.	114
9.	FRANFINANCE Czech Republic, s.r.o.	112
10.	ČP Leasing, a.s.	108

Zdroj: ALS

**Pořadí největších leasingových společností podle objemu nově uzavřených obchodů –
leasing movitých věcí v 1. čtvrtletí 2004 (v mil. Kč)**

1.	ČSOB Leasing, a.s.	2 668
2.	CAC Leasing, a.s.	2 307
3.	ŠkoFIN, s.r.o.	1 995
4.	VB Leasing CZ, s.r.o.	1 417
5.	GE Capital Leasing, a.s.	1 333
6.	CCB Finance, s.r.o.	1 099
7.	DaimlerChrysler Services Bohemia, s.r.o.	1 042
8.	ČP Leasing, a.s.	1 032
9.	FRANFINANCE Czech Republic, s.r.o.	979
10.	Český Leasing, s.r.o.	822
11.	S Morava Leasing, a.s.	608
12.	Leasing České spořitelny, a.s.	563
13.	LeasePlan ČR, s.r.o.	449
14.	SCANIA FINANCE Czech Republic, s.r.o.	353
15.	ALD Automotive, s.r.o.	289

Zdroj: ALS

Priority Asociace leasingových společností České republiky pro r. 2004 (ze závěrů členské schůze asociace konané 26. ledna 2004)

Asociace se v r. 2004 přednostně zaměří především na následující otázky:

- bude usilovat o další zlepšení právního rámce pro leasing, splátkové prodeje a nebankovní spotřebitelské úvěry
- bude se zejm. ucházet o přípravu a správcovství národního účetního standardu pro leasing, usilovat o prosazení nediskriminačního a z praktického hlediska co nejjednoduššího režimu pro leasing, splátkové prodeje a nebankovní spotřebitelské úvěry do nového zákona o DPH, o umožnění odpočtů DPH při pořízení osobního vozu pro podnikatelské účely, o odstranění limitů na koupi a leasing osobních vozů v zákoně o daních z příjmů, o přizpůsobení zákona o ochraně osobních údajů potřebám vlastníků a věřitelů, o řešení dopadů nové definice spojených osob na postih nízké kapitalizace v zákoně o daních z příjmů, o prosazení právního názoru o neaplikovatelnosti zákona o spotřebitelských úvěrech na finanční leasing pro spotřebitele, jakož i o odstranění dvojího zatížení leasingu nemovitostí převodní daní
- bude usilovat o konkrétní účinná opatření v zájmu posílení postavení leasingové společnosti jako věřitele
- bude napomáhat při přípravě členských společností na situaci na našem trhu po vstupu do evropských struktur

Zdroj: Z výroční zprávy Asociace leasingových společností 2003

Zjednodušené funkční schéma leasingu z pohledu uzavření leasingové smlouvy

