

Vplyv skrátenia doby odpisovania na lízingové odpisy a lízingovú cenu nehnuteľnosti

Ján MARUŠIN – Viktória BOBÁKOVÁ*

The Influence of a Shortening Remission Period on Leasing Remissions and Leasing Price of Real Estate

Abstract

This article deals with the evaluation of factors that influence taxation remissions and the meaning of long lasting estate remission for a company that is directed to show the influence of a shortening period for leasing remissions, leasing remissions and leasing price of real estate.

The result of this evaluation on the defined leasing subject is the direct influence on the leasing operation as flows reduction of negotiated and really paid leasing price and shortening of leasing period.

Key words: *leasing, leasing price, leasing remission*

JEL Classification: G 32

Úvod

Finančný lízing ako alternatívna forma financovania dlhodobého majetku podniku z cudzích zdrojov má – tak ako aj ostatné formy financovania – viaceré výhody i nevýhody.

Hodnotenie tejto formy finančnej inovácie závisí okrem iných faktorov aj od zmien lízingového prostredia, napríklad daňových zákonov, situácie na kapitálovom trhu a pod.

Zmena zákonom stanovených dôb odpisovania dlhodobého majetku v podobe ich skrátenia v jednotlivých odpisových skupinách prináša zlepšenie podmienok lízingu tak na strane prenajímateľa, ako aj na strane nájomcu.

* doc. Ing. Ján MARUŠIN, CSc. – doc. Ing. Viktória BOBÁKOVÁ, CSc., Ekonomická univerzita v Bratislave, Podnikovohospodárska fakulta, Katedra účtovníctva a financií, Tajovského 11, 041 30 Košice; e-mail: ondirova@euke.sk

Zlepšené podmienky umožňujú skrátenie doby lízingu a rýchlejšie odpísanie predmetu lízingu, čo zvyšuje v čase daňovú úsporu na dani z príjmov a tým aj zlacňuje skutočne zaplatenú lízingovú cenu.

Daňová úspora z titulu finančného lízingu patrí teda k základným faktorom, ktoré podnikateľské subjekty musia rešpektovať pri výbere ekonomicky najvýhodnejšej formy financovania dlhodobého majetku. Ku skráteniu stanovených dôb odpisovania a zmene daňových podmienok finančného lízingu došlo v krátkom období dvoma novelami zákona o daniach z príjmov, a to s účinnosťou od 1. 1. 2003 a od 1. 1. 2004. Zmluvy o finančnom lízingu uzatvorené do 31. 12. 2003 budú pokračovať v plnení daňových a účtovných podmienok platných do 1. 1. 2004.

1. Faktory ovplyvňujúce daňové odpisy

Odpisy sú dôležitým vlastným finančným zdrojom podnikov a pre podniky s nízkou tvorbou zisku, alebo pre stratové podniky, sú hlavným vlastným finančným zdrojom. Považujeme ich za stabilný zdroj financovania podnikových potrieb, pretože odpisy nie sú ovplyvnené takým veľkým množstvom premenlivých faktorov ako zisk. Okrem toho podnik ich má k dispozícii aj v tých prípadoch, keď nevytvoril žiadny zisk a tržby pokrývajú len úroveň nákladov.

Odpisy, okrem toho, že vyjadrujú stupeň opotrebenia hmotného a nehmotného dlhodobého majetku, majú pre finančné hospodárenie podniku význam aj preto, lebo ako súčasť prevádzkových nákladov ovplyvňujú výšku vykazovaného hospodárskeho výsledku, a tým i základ dane zo zisku a rentabilitu podnikania. Ich ďalší význam je v tom, že do doby obnovy dlhodobého majetku vstupujú ako voľný finančný zdroj, ktorý možno použiť na rôzne účely. Odpisy predstavujú síce súčasť prevádzkových nákladov, ale nie sú zároveň peňažným výdavkom.

V súčasnosti môže vlastník alebo nájomca dlhodobého a nehmotného majetku použiť v súlade so zákonom o daniach z príjmov tieto spôsoby daňových odpisov:

- rovnomerný spôsob podľa § 27,
- zrýchlený spôsob podľa § 28,
- lízingový spôsob podľa § 26, ods. 8.

Výška ročných daňových odpisov z dlhodobého majetku závisí od týchto faktorov:

- cena dlhodobého majetku, z ktorej sa odpisuje (vstupná cena),
- doba odpisovania majetku,
- spôsob odpisovania.

Dlhodobý majetok možno na účely daňových odpisov oceňovať obstarávacou cenou, reprodukčnou cenou (cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v súčasnosti) a vlastnými nákladmi.

Pomocou daňových odpisov z obstarávacej ceny získa podnik finančné zdroje na obnovu majetku v takej výške, ktorú vynaložil v čase obstarania majetku. Oceňovanie majetku v obstarávacej cene má výhodu v tom, že cena je dobre preukázateľná a nemení sa. Nevýhodou je, že pri pohybe trhových cien dlhodobého majetku počas jeho životnosti odpisy nemusia zabezpečiť zdroje na obnovu tohto majetku. Keď trhovú cenu stúpa, musí sa na obnovu majetku použiť okrem akumulovaných odpisov aj časť zisku alebo externé zdroje. Tým, že v Slovenskej republike zákon o daniach z príjmov nezohľadňuje jestvujúcu ročnú infláciu a výpočet ročných odpisov sa vykonáva z nemennej vstupnej alebo zostatkovej ceny majetku, inflácia likviduje finančné prostriedky zhromažďované na nákup nového majetku.

Jednotlivé druhy hmotného a nehmotného majetku sa od roka 2004 na účely daňových odpisov zatriedujú do štyroch odpisových skupín s dobou odpisovania od 4 – 20 rokov.

Keď napríklad extrapolujeme priemernú hodnotu inflácie vo výške 10 % ročne aj pre nasledujúce obdobie, potom môžeme reálnu hodnotu ročného odpisu vypočítaného pri novelizovanom rovnomernom odpisovaní znížiť každý rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom o jednu desatinu.

Takýmto postupom zistíme, že napríklad v prvej odpisovej skupine reálne odpíšeme za celé štyri roky odpisovania len 77,37 % z obstarávacej ceny hmotného a nehmotného majetku, ako to dokumentuje tabuľka 1.

Tabuľka 1

Ročné odpisové sadzby bez zohľadnenia inflácie a s jej zohľadnením

<i>Rok odpisovania</i>	<i>ROS bez inflácie (%)</i>	<i>ROS s infláciou (%)</i>
1. rok	25	$25 - 2.5 = 22.5$
2. rok	25	$22.5 - 2.25 = 20.25$
3. rok	25	$20.25 - 2.025 = 18.225$
4. rok	25	$18.225 - 1.8225 = 16.4025$
Spolu	100	77.3775

Prameň: Vlastný výpočet.

Podobným postupom sa dá zistiť, že pri zohľadnení inflácie v druhej až štvrtej odpisovej skupine reálne odpíšeme ešte menej ako 77 % vstupnej ceny.

Možnosť riešenia tohto problému je viac. Môže sa skracovať doba odpisovania, ako sa navrhovalo v novelách zákona o daniach z príjmov. Účinnejším nástrojom môže byť indexácia odpisov podľa miery inflácie, keď amortizácia majetku nominálne rastie úmerne inflácii, a teda aj úmerne cene, za ktorú raz bude potrebné zaobstarať nový majetok. Ďalšou možnosťou je znižovanie sadzby dane z príjmov.

2. Vplyv skrátenia doby odpisovania na dobu lízingu a lízingové odpisy z ceny nehnuteľnosti po novele zákona o daniach z príjmov s účinnosťou od 1. 1. 2003

Zo zákona o daniach z príjmov vyplývajú dve obmedzujúce podmienky pre dojednanú dobu prenájmu (dobu lízingu) veci formou finančného lízingu. V súvislosti s možnosťou zahrňania platených lízingových splátok nájomcom do nákladov stanovuje zákon minimálnu dobu prenajímania na 20 % z doby odpisovania predmetu lízingu, najmenej však 3 roky.

Pre možnosť uplatnenia lízingového spôsobu odpisovania predmetu lízingu prenajímateľom (vlastníkom) stanovuje zákon dobu prenájmu minimálne na 40 % doby odpisovania, najmenej však 3 roky, pri ktorej môže odpísať 90 % vstupnej ceny. Pri predĺžení doby prenájmu nad 40 % doby odpisovania môže prenajímateľ odpísať za každé jedno percento doby odpisovania ďalšie jedno percento vstupnej ceny, až do 100 % vstupnej ceny.

S účinnosťou od 1. 1. 2003 došlo novelou zákona o daniach z príjmov ku skráteniu stanovených dôb odpisovania v 2. až 5. odpisovej skupine.

Pôvodné a nové doby odpisovania nehnuteľnosti zaradené do 4. a 5. odpisovej skupiny a im zodpovedajúce minimálne doby prenajímania uvádza tabuľka 2.

Tabuľka 2

Doby odpisovania a prenajímania (DP) nehnuteľnosti (roky)

Odpisová skupina	Pôvodná DO	Nová DO	Pôvodná min. DP pre nájomcu	Nová min. DP pre nájomcu	Pôvodná min. DP pre prenajímateľa	Nová min. DP pre prenajímateľa
4	30	20	6	4	12	8
5	40	30	8	6	16	12

Prameň: Vlastný výpočet.

Stanovené doby odpisovania pre jednotlivé odpisové skupiny môžu výrazne ovplyvniť výšku daňových odpisov podniku. Skrátenie stanovenej doby odpisovania predstavuje vo svojom dôsledku značnú finančnú pomoc štátu podnikateľským subjektom v podobe vytvárania finančnej rezervy na obnovu dlhodobého majetku. Odpisy ako položka nákladov ovplyvňujú výšku zisku a tým aj základ dane z príjmov. Na rozdiel od zisku daňové odpisy sú stabilným zdrojom financovania podniku, lebo ich neovplyvňuje taký veľký počet premenlivých faktorov ako zisk. Podnik ich má k dispozícii aj v prípade, keď nevytvoril žiadny zisk a keď tržby z predaja výrobkov alebo služieb pokrývajú len výšku nákladov.

Čistý zisk a výška ročných odpisov tvoria základ samofinancovania podniku, t. j. zdroje aj na reprodukciu dlhodobého majetku. Tvorba tohto zdroja bude rásť, ak sa bude zvyšovať zisk alebo odpisy. Výhodnosť zvyšovania odpisov v podniku ukazuje tabuľka 3.

Tabuľka 3

Výpočet zdroja samofinancovania

Ukazovateľ	Podnik A	Podnik B
Výnosy	1 000	1 000
Náklady	800	800
Z toho: odpisy	100	200
zisk	200	100
daň (19 %)	38	19
čistý zisk	162	81
zdroj samofinancovania	262	281

Prameň: Vlastný výpočet.

Z uvedeného príkladu vyplýva, že zdroj samofinancovania v podniku B je vyšší. Je to spôsobené tým, že jedna koruna vytvorená v nákladoch ako ročný odpis skutočne zostane podniku, keďže jedna koruna zisku po zdanení prináša podniku len 81 halierov. Pre podnik je preto výhodnejšie, pokiaľ to zákon o daniach z príjmov dovoľuje, zvýšiť odpisy a tým aj náklady na úkor veľkosti zisku.

Z uvedených podmienok lízingového odpisovania vyplývajú pre jednotlivé odpisové skupiny minimálne (40 % doby odpisovania) a maximálne (50 % doby odpisovania) doby prenajímania a tým aj doby odpisovania predmetu lízingu.

To znamená, že predmet lízingu sa mohol pri uplatnení lízingových odpisov úplne odpísať za polovicu doby odpisovania a po ukončení prenájmu ho nájomca mohol odkúpiť v nulovej zostatkovej cene. Lízingový spôsob odpisovania mohol uplatniť len prenajímateľ, nemohol ho previesť na nájomcu.

Ročný lízingový odpis prenajímaného majetku určený na celé kalendárne mesiace sa začína mesiacom, v ktorom boli splnené podmienky na začatie odpisovania. Ide o mesiac, v ktorom bol majetok zaúčtovaný do majetku prenajímateľa, a súčasne kalendárny mesiac, v ktorom bol prenajímaný majetok poskytnutý nájomcovi v stave na obvyklé používanie.

V roku začatia a ukončenia odpisovania je možné uplatniť ročné odpisy len vo výške pripadajúcej na počet mesiacov, počas ktorých sa majetok využíval na zabezpečenie nájomného.

Zákon o daniach z príjmov dával prenajímateľovi možnosť uplatniť lízingový spôsob odpisovania, ale neukladá mu to ako povinnosť. Prenajímateľ teda mohol v prípade finančného lízingu uplatniť štandardný odpisový režim t. j. rovnomerný alebo zrýchlený spôsob.

Pri dojednaní doby prenájmu pri splnení podmienky zahŕňať lízingové splátky do nákladov (20 % doby odpisovania) mohol prenajímateľ od roka 2003 odpísať počas 6 rokov rovnomerným spôsobom v 5. odpisovej skupine iba 18,4 vstupnej ceny predmetu lízingu a zostatková cena po skončení doby prenájmu (kúpna cena) predstavovala ešte 81,6 % vstupnej ceny, čo je nevýhodné tak pre prenajímateľa, ako aj pre nájomcu. Pri dojednaní doby prenájmu na splnenie

podmienky uplatnenia lízingových odpisov, t. j. na obdobie napríklad 12 rokov (40 % DO) odpísal prenajímateľ za túto dobu z predmetu lízingu zaradeného do 5. odpisovej skupiny 90 % vstupnej ceny a zostatková cena predstavovala 10 % vstupnej ceny. Uplatnením lízingových odpisov mohol prenajímateľ odpísať 100 % vstupnej ceny predmetu lízingu pri dojednanej dobe prenájmania zodpovedajúcej 50 % doby odpisovania, čo v 5. odpisovej skupine predstavuje 15 rokov. Vplyv doby prenájmania na výšku lízingových odpisov nehnuteľnosti ukazuje tabuľka 4.

Tabuľka 4

Vplyv doby prenájmu na výšku lízingových odpisov

Doba nájmu (% z doby odpisovania)	Odpisová skupina				% odpisov zo VC
	4		5		
	doba lízingového odpisovania (mes.)				
	do r. 2003	od r. 2003	do r. 2003	od r.2003	
40	144	96	192	144	90
41	148	99	197	148	91
42	152	101	202	152	92
43	155	104	207	155	93
44	159	106	212	159	94
45	162	108	216	162	95
46	166	111	221	166	96
47	170	113	226	170	97
48	173	116	231	173	98
49	177	118	236	177	99
50	180	120	240	180	100

Prameň: Vlastný výpočet.

Z tabuľky 4 vyplýva, že nové doby prenájmania predmetu lízingu zaradeného do 5. odpisovej skupiny na uplatnenie lízingových odpisov predstavujú 75 % pôvodných dôb prenájmania platných do roka 2003.

Vo 4. odpisovej skupine sa doba prenájmania oproti hodnotám platným do roku 2003 zvýšila o vyše 33 %.

Skrátenie dôb odpisovania by v lízingovom vzťahu malo mať priaznivý vplyv tak na strane prenajímateľa, ako aj na strane nájomcu.

Na strane prenajímateľa vyššia čiastka ročných odpisov zahrnutých do nákladov spôsobí vyššiu daňovú úsporu na dani z príjmov pri rovnakej obstarávacej cene predmetu lízingu, čo môže lízing zlacniť. Skrátenie doby prenájmania sa pri rovnakej obstarávacej cene predmetu lízingu a rovnakom lízingovom úročení prejaví vo zvýšených lízingových splátkach, čo je výhodné pre prenajímateľa. Pre nájomcu môže byť zvýšenie lízingových splátok nevýhodné z hľadiska vyššej náročnosti na likvidné prostriedky, ale v konečnom dôsledku by sa malo prejavívať na znížení lízingovej ceny.

3. Vplyv skrátenej doby odpisovania na lízingovú cenu nehnuteľnosti po novele zákona o daniach z príjmov

Lízingová cena pri finančnom lízingu zahŕňa všetky výdavky nájomcu, ktoré zaplatí prenajímateľovi v súvislosti s touto formou obstarania nehnuteľnosti. Ide o dojednané lízingové splátky vrátane prvej navýšenej, poskytnuté preddavky a prípadne kúpnu cenu predmetu lízingu. Dojednané lízingové splátky (splátky nájomného) sa najčastejšie vypočítavajú z obstarávacej ceny predmetu lízingu pomocou umorovateľa, na základe vzťahu:

$$LS = OC \cdot \dot{u}$$

kde

LS – lízingové splátky,

OC – obstarávacia cena predmetu lízingu,

$\dot{u}$ – umorovateľ $\left(\frac{\% (1 + \%)^n}{(1 + \%)^n - 1} \right)$,

n – počet splátkových období.

Týmto spôsobom sa vypočíta výška dojednanej lízingovej splátky so splácaním na konci dojednaného obdobia (roka, polroka, štvrt'roka, mesiaca). V prípade dojednanej lízingovej splátky so splácaním na začiatku dojednaného splátkového obdobia podelí sa umorovateľ úročiteľom $(1 + \%)$. Vypočítané hodnoty umorovateľa pre vybrané percentá lízingového úročenia a počtu rokov doby prenajímania sú uvedené v tabuľke 5.

Tabuľka 5

Hodnoty umorovateľa pre vybrané percentá lízingového úročenia a doby prenajímania (zaokrúhlené na 5 desatinných čísiel)

Doba prenajímania (roky)	14 %	15 %	16 %	17 %	18 %	19 %	20 %
12	0.17667	0.18448	0.19242	0.20047	0.20863	0.21689	0.22527
15	0.16281	0.17102	0.17936	0.18783	0.19641	0.20509	0.21389
16	0.15962	0.16795	0.17642	0.18501	0.19371	0.20253	0.21144
20	0.15099	0.15977	0.16867	0.17769	0.18682	0.19605	0.20536

Prameň: Vlastný výpočet.

Vplyv skrátenej doby odpisovania na daňovú úsporu z lízingových odpisov a lízingovú cenu pri obstaraní nehnuteľnosti formou finančného lízingu je možné preukázať na príklade, keď z lízingovej zmluvy sú známe napríklad tieto údaje:

- obstarávacia cena nehnuteľnosti je 10 000 000 Sk,
- nehnuteľnosť je zaradená do 5. odpisovej skupiny s dobou odpisovania 30 rokov,
- dojednané lízingové splátky ročné so splácaním na konci roka,
- lízingové úročenie dojednané vo výške 16 %.

Výšku lízingových odpisov a získanej daňovej úspory (ich zahrnutím do nákladov) pri pôvodných a skrátených minimálnych a maximálnych dobách lízingového odpisovania dokumentuje tabuľka 6.

Tabuľka 6

Daňová úspora z lízingových odpisov u prenajímateľa

<i>Doba nájmu (roky)</i>	<i>Lízingové odpisy % zo VC (Sk)</i>	<i>Daňová úspora 25 % z 2 (Sk)</i>	<i>Úročiteľ pri i = 8 %</i>	<i>SH D. Ú (Sk) 3 : 4 5</i>
1	2	3	4	5
12 (od r. 2003)	90 % 9 000 000	2 250 000	2.5122	893 495
16 (do r. 2003)	90 % 9 000 000	2 250 000	3.4259	656 762
15 (od r. 2003)	100 % 10 000 000	2 500 000	3.1722	788 096
20 (do r. 2003)	100 % 10 000 000	2 500 000	4.6610	536 365

Prameň: Vlastný výpočet.

Vyššia súčasná hodnota (SH) získanej celkovej daňovej úspory pri skrátených dobách prenajímania v tabuľke 6 jasne preukazuje výhodnosť skrátenej doby lízingového odpisovania.

Pri stanovených dobách prenajímania a uplatnení lízingových odpisov vo výške 90 % a 100 % vstupnej ceny pred skrátením a po skrátení stanovených dôb odpisovania sú v tabuľke 7 z údajov príkladu vypočítané dojednané a skutočné lízingové ceny a dojednané a skutočné hodnoty lízingového koeficientu.

V súvislosti so skrátením doby odpisovania v 5. odpisovej skupine z pôvodných 40 rokov na 30 rokov vyplývajú z tabuľky 7 tieto skutočnosti:

- Minimálna doba nájmu pre možnosť odpísania 90 % zo vstupnej ceny lízingovým odpisovaním sa znížila zo 16 na 12 rokov a maximálna doba nájmu pre možnosť odpísania 100 % vstupnej ceny sa znížila z 20 na 15 rokov.

- Pri minimálne skrátenej dobe nájmu sú oproti pôvodnej minimálnej dobe ročné lízingové splátky vyššie o 160 000 Sk, ale celkové lízingové splátky (za kratšiu dobu lízingu) sú o 5 136 800 Sk nižšie, čo sa prejavilo aj na dojednanej a skutočnej lízingovej cene po zohľadnení daňovej úspory u nájomcu.

- Pri maximálne skrátenej dobe nájmu (15 rokov) oproti pôvodnej maximálnej dobe nájmu (pre možnosť odpísania 100 % VC) sú ročné lízingové splátky vyššie o 106 900 Sk, ale celkové lízingové splátky sú o 6 230 000 Sk nižšie, čo predstavuje pri nulovej kúpnej cene zároveň rovnaké zníženie dojednanej lízingovej ceny. Toto zníženie sa samozrejme prejavilo aj na znížení hodnoty lízingového koeficientu.

Tabuľka 7

Vypočítané dojednané a skutočné lízingové ceny a lízingové koeficienty

<i>Doba nájmu (roky)</i>	<i>Lízingové odpisy zodpovedajúce % zo VC</i>	<i>Ročné lízingové splátky (Sk) (2. úm)</i>	<i>Celkové lízingové splátky (Sk) (3.I)</i>	<i>Zostatková cena (Sk)</i>	<i>Dojednaná lízingová cena (Sk) (4 + 5)</i>	<i>Celková daňová úspora (Sk) (25 % z 4)</i>	<i>Skutočná lízingová cena (Sk) (6 – 7)</i>	<i>Dojednaný lízingový koeficient (6 : OC)</i>	<i>Skutočný lízingový koeficient (8 : OC)</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
12 (od r.2003)	90 % 9 000 000 Sk	1 924 200	23 090 400	1 000 000	24 090 400	5 772 600	18 317 800	2.409	1.831
16 (do r.2003)	90 % 9 000 000 Sk	1 764 200	28 227 200	1 000 000	29 227 200	7 056 800	22 170 400	2.922	2.217
15 (od r.2003)	100 % 10 000 000 Sk	1 793 600	26 904 000	0	26 904 000	6 726 000	20 178 000	2.690	2.017
20 (do r.2003)	100 % 10 000 000 Sk	1 686 700	33 734 000	0	33 734 000	8 433 500	25 300 500	3.373	2.530

Prameň: Vlastný výpočet.

• Výdavky nájomcu na kúpnu cenu, ktorú pri minimálnych dobách prenajímania predstavuje zostatková cena predmetu lízingu v rovnakej výške, dostanú sa do nákladov nájomcu až po skončení lízingu, v danom prípade len vo forme rovnomerných alebo zrýchlených odpisov, čo rovnako dodatočne ovplyvní lízingovú cenu.

4. Vplyv skrátenej doby odpisovania na lízingovú cenu nehnuteľnosti v podmienkach novely zákona o dani z príjmov účinnnej od 1. 1. 2004.

Z hľadiska daňových aspektov finančného lízingu dochádza reformou dane z príjmov od 1. 1. 2004 k zmene zaužívaných stereotypov v odpisovaní predmetu lízingu a zahrnovaní dojednaných lízingových splátok do daňových výdavkov (nákladov). Nájomca môže v súlade s § 26 zákona o dani z príjmov odpísať počas doby trvania finančného prenájmu (lízingu) 100 % vstupnej ceny predmetu lízingu tzv. lízingovým spôsobom odpisovania, s rovnomernou mesačnou výškou odpisu pripadajúcou na každý mesiac doby prenájmu, so zaokrúhľovaním na celé koruny nahor.

Nájomné (lízingové splátky) pri finančnom prenájme môže nájomca zahrnúť do nákladov podľa § 19 len vo výške prevyšujúcej uplatňovaný odpis, rovnomerne počas celej doby trvania nájmu, a to za podmienky, že doba trvania finančného prenájmu trvá najmenej 60 % doby odpisovania, a nie menej ako 3 roky a že vlastnícke právo po skončení finančného lízingu prechádza na nájomcu za kúpnu cenu, ktorá nie je vyššia, ako by bola zostatková cena pri rovnomernom odpisovaní.

K zmene dochádza aj v postupoch účtovania finančného lízingu podľa zásady uplatnenej v zákone o účtovníctve, v zmysle ktorej o majetku vedie účty tá účtovná jednotka, ktorej majetok prináša ekonomický úžitok, teda nájomca, a nie tá, ktorá je vlastníkom majetku, čo je v súlade aj s novelou zákona o dani z príjmov, účinnnej od 1. 1. 2004. Lízingové zmluvy uzatvorené do konca roka 2003 sa budú až do skončenia lízingového vzťahu účtovať podľa starých pravidiel. Splnenie zákonom stanovených podmienok pre nájomcu v podobe minimálnej doby finančného lízingu a maximálnej kúpnej ceny prenajímanej nehnuteľnosti zaradené do 4. odpisovej skupiny je uvedené v tabuľke 8.

Tabuľka 8.

Minimálna doba lízingu a maximálna kúpna cena predmetu lízingu

<i>Odpisová skupina</i>	<i>Doba odpisovania (roky)</i>	<i>60 % doby odpisovania (roky)</i>	<i>Percento rovnomerných odpisov za dobu lízingu</i>	<i>ZC (kúpna cena) % zo vstupnej ceny</i>
4	20	12	60	40

Prameň: Vlastný výpočet.

Z tabuľky 8 vyplýva, že prenájaná nehnuteľnosť môže byť pri uplatnení tzv. lízingových odpisov úplne odpísaná za 12 rokov.

Na strane nájomcu výšku daňovej úspory na dani z príjmov ovplyvňuje výška lízingových odpisov, prípadne pri splnení stanovených podmienok v lízingovej zmluve aj časť lízingových splátok, ktorá prevyšuje lízingové odpisy, ako aj sadzba dane z príjmov.

Mesačná výška lízingových odpisov z tej istej obstarávacej ceny predmetu lízingu závisí od dojednanej doby lízingu, ktorá vyplýva zo stanovenej doby odpisovania predmetu lízingu.

Skrátená doba odpisovania nehnuteľnosti vo 4. odpisovej skupine na 20 rokov z pôvodných 30 rokov v 5. odpisovej skupine znižuje minimálnu dobu lízingu (60 % doby odpisovania) a tým aj zvyšuje výšku mesačného lízingového odpisu, čo v čase prináša vyššiu daňovú úsporu a zlacnenie lízingovej ceny.

Vplyv skrátenej doby odpisovania na výšku daňovej úspory u nájomcu a tým aj na výšku skutočne zaplatenej lízingovej ceny je možné preukázať na rovnakom príklade lízingovej zmluvy, ktorý je uvedený v časti 3, avšak aj pri zohľadnení skrátenej doby odpisovania nehnuteľnosti na 20 rokov.

Dojednanú a skutočnú lízingovú cenu nehnuteľnosti pri dodržaní minimálnej doby prenájmania vyplývajúcej z pôvodnej a skrátenej doby odpisovania uvádza tabuľka 9.

Tabuľka 9

Dojednaná a skutočná lízingová cena nehnuteľnosti zodpovedajúca pôvodnej a novej dobe odpisovania

Ukazovateľ	Doba prenájmania	
	12 rokov	18 rokov
Ročné lízingové splátky (na konci roka)	1 924 000	1 719 000
Celkové lízingové splátky	23 088 000	30 942 000
Maximálna kúpna (zostatková) cena, pri RO	4 000 000	3 999 988
Dojednaná kúpna cena	1 000	1 000
Dojednaná lízingová cena	23 089 000	30 943 000
Lízingové odpisy u nájomcu	10 000 000	10 000 000
Časť lízingových splátok prevyšujúca lízingové odpisy	13 088 000	20 942 000
Daňová úspora z líz. odpisov a časti líz. splátok pri 19 % sadzbe dane	4 386 720	5 878 980
Skutočná lízingová cena (po daňovej úspore)	18 702 280	25 064 020

Prameň: vlastný výpočet.

Zvolená dojednaná kúpna cena v tabuľke 9 vychádza zo skutočnosti, že v nových daňových podmienkach môže nájomca za dojednanú dobu lízingu odpísať lízingovým spôsobom 100 % vstupnej ceny predmetu lízingu, a teda dojednanie kúpnej ceny je vecou dohody medzi prenájomateľom a nájomcom. Uvedená výška

kúpnej ceny 1 000 Sk môže predstavovať administratívne náklady prenajímateľa v súvislosti s vyhotovením lízingovej zmluvy. Maximálna kúpna cena predstavuje zákonnú daňovú podmienku pre možnosť zahrnutia časti lízingových splátok, ktorá prevyšuje lízingové odpisy do nákladov. Z tabuľky 9 vyplýva, že skutočná lízingová cena tej istej nehnuteľnosti je značne nižšia pri minimálnej dobe lízingu zodpovedajúcej skrátenej dobe odpisovania.

Je to dané tým, že dojednané celkové lízingové splátky pri dlhšej minimálnej dobe lízingu zodpovedajúcej dlhšej dobe odpisovania sú vyššie o 7 854 000 Sk a daňová úspora z lízingových odpisov a časti lízingových splátok pri 19 % sadzbe dane predstavuje len sumu 5 878 980 Sk, čo nestačí eliminovať nárast celkových lízingových splátok.

Záver

V pomerne krátkom období posledných dvoch rokov došlo novelami zákona o dani z príjmov k zmene daňových podmienok finančného lízingu v podobe skrátenia stanovených dôb odpisovania dlhodobého majetku, ako aj zmeny úpravy podmienok v lízingovom vzťahu pri možnosti zahŕňania výdavkov do nákladov. Vzhľadom na postupnosť a rozsah zmien v článku hodnotíme vplyvy skrátenia doby odpisovania na lízingové odpisy a lízingovú cenu nehnuteľnosti v daňových podmienkach platných do 31. 12. 2003 a od 1. 1. 2004.

Hodnotenie vplyvu skrátenia stanovenej doby odpisovania ceny nehnuteľnosti a zmien daňových podmienok finančného lízingu preukázalo priaznivý účinok tohto kroku v podobe:

- možnosti dojednať kratšiu dobu lízingu (tab. 4, 8);
- zvýšenia mesačnej čiastky lízingových odpisov pri rovnakej vstupnej cene predmetu lízingu a tým aj zvýšenia súčasnej hodnoty daňovej úspory (tab. 6);
- zníženia dojednanej aj skutočne zaplatenej lízingovej ceny (tab. 7, 9).

Literatúra

- [1] KRÁĽOVIČ, J. – VLACHYNSKÝ, K.: Finančný manažment. Bratislava: Iura Edition 2002.
- [2] VALACH, J.: Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Praha: EKOPRESS 2001.
- [3] Zákon o daniach z príjmov č. 366/1999.
- [4] LACOVÁ, Ľ. – ČARNICKÝ, Š. – VARCHOLOVÁ, T.: Finančný prenájom u nájomcu od roku 2004. Dane a účtovníctvo, 2004, č. 4.