

ЛИЗИНГ НЕДВИЖИМОСТИ

Лизинг недвижимости – это форма долгосрочной аренды, в которой лизингодатель приобретает объект недвижимости и предоставляет его в аренду лизингополучателю с возможностью последующего выкупа.

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЛИЗИНГА

- **Лизингополучатель:** юридические лица и индивидуальные предприниматели, срок существования от 12 месяцев, отсутствие значительных убытков в отчетности, положительная кредитная история (деловая репутация), достаточная доходность для покрытия платежей.
- **Лизингодатель:** лизинговая компания
- **Поставщик:** застройщик/собственник недвижимости
- **Предмет лизинга:** коммерческая недвижимость (здания, офисы, псн, апартаменты и т.д.)
- **Срок лизинга:** минимальный от 13 месяцев до 120 месяцев (10 лет) – типовые условия. Сберлизинг может индивидуально предложить и 15 и 20 лет
- **Аванс:** Минимальный аванс обычно от 10% до 49% стоимости имущества
- **Минимальная сумма сделки с недвижимостью:** от 15 млн. руб. до бесконечности (определяется финансовым состоянием лизингополучателя)
- **Ставка:** В лизинге чаще используется термин "**ставка удорожания**" - **разница между общей суммой лизинговых платежей и стоимостью имущества, выраженная в процентах от стоимости за год.** Однако лизинговые компании часто указывают эффективную процентную ставку (ЭПС) для сравнения с кредитом. Ключевая ставка (КС) Банка России - главный ориентир для расчета стоимости фондирования лизингодателя. **Актуальная ставка – КС + 4-5%**

ЭТАПЫ СДЕЛКИ

Шаг 1: Выбор поставщика и предмета лизинга. Лизингополучатель определяет, что ему нужно.

Шаг 2: Выбор лизинговой компании. Подача заявки, предоставление пакета документов (фин.отчетность, учредительные документы, информация по сделке).

Шаг 3: Рассмотрение заявки и одобрение. Анализ лизингополучателя и сделки. Принятие решения.

Шаг 4: Согласование условий и подписание договоров:

- Договор купли-продажи: Между Лизингодателем и Поставщиком (часто лизингополучатель участвует как получатель).
- Договор лизинга (финансовой аренды): Между Лизингодателем и Лизингополучателем.
- Договор страхования: (Обычно заключается Лизингополучателем в пользу Лизингодателя).

Шаг 5: Оплата аванса. Лизингополучатель вносит согласованный авансовый платеж.

Шаг 6: Приобретение и поставка имущества. Лизингодатель оплачивает имущество Поставщику. Поставщик передает имущество Лизингополучателю по Акту приема-передачи.

Шаг 7: Регистрация права собственности и обременения (если требуется). Для недвижимости - в Росреестре (лизингодатель - собственник, указывается обременение/аренда).

Шаг 8: Эксплуатация имущества. Лизингополучатель использует имущество, оплачивает лизинговые платежи по графику, обслуживает и страхует его.

Шаг 9: Завершение договора:

- Возврат имущества (операционный лизинг).
- Продление договора на новых условиях.
- Выкуп имущества по остаточной (часто символической) стоимости (финансовый лизинг). После выкупа снимается обременение.

ДЛИТЕЛЬНОСТЬ СДЕЛКИ

- **Предварительное решение (одобрение):** *Может быть получено очень быстро - от нескольких часов до 1-2 рабочих дней при предоставлении базовых документов и информации о предмете лизинга.*
- **Окончательное одобрение (после анализа полного пакета документов):** *Занимает от 1 до 2 месяцев. Срок зависит от:*
 - Сложности сделки и суммы.*
 - Оперативности предоставления всех запрошенных документов клиентом.*
 - Загруженности аналитиков лизинговой компании.*
 - Необходимости оценки предмета лизинга или дополнительных проверок.*
- **После одобрения:** *Подписание документов, оплата аванса и передача имущества занимают еще от нескольких дней до 2-3 недель (особенно если требуется регистрация в Росреестре).*

дополнительные расходы клиента

- **Страхование.** Страхуется объект недвижимости, возможно дополнительно страхование титула.
- **Регистрационные сборы:** Оплата госпошлин за регистрацию права собственности лизингодателя и обременения (аренды) в Росреестре.
- **Оценка предмета лизинга:** Может потребоваться лизинговой компанией.
- **Комиссии лизинговой компании, могут быть:**
 - За рассмотрение заявки.*
 - За выдачу финансирования.*
 - За досрочное погашение.*
 - За изменение графика платежей.*
 - За подготовку документов.*
- **Обслуживание и ремонт:** Лизингополучатель несет расходы на поддержание имущества в рабочем состоянии (если иное не предусмотрено договором лизинга).
- **Коммунальные платежи/налоги:** За пользование имуществом (например, налог на имущество начисляется на собственника - лизингодателя, но договором лизинга обязанность его уплаты часто возлагается на лизингополучателя).

преимущества лизинга

Финансовые:

- **Сохранение оборотных средств:** Не требуется единовременно изымать крупную сумму на покупку.
- **Более доступное финансирование:** Требования к лизингополучателю часто мягче, чем к заемщику по кредиту (особенно для новых или малых предприятий). Предмет лизинга служит обеспечением.
- **Гибкие графики платежей:** Возможность сезонных, каникулярных платежей, с учетом доходности бизнеса.

Налоговые (для юрлиц на ОСН):

- **Ускоренная амортизация:** Коэффициент ускорения до 3. Уменьшает налог на прибыль быстрее.
- **Вычет НДС:** С лизинговых платежей и выкупной стоимости (при соблюдении условий).
- **Отнесение лизинговых платежей на расходы:** Снижает налогооблагаемую прибыль.

возврат НДС по лизингу

Для юридических лиц на ОСН (основная система налогообложения):

- 1. Вычет входного НДС: Лизингополучатель заявляет к вычету НДС, предъявленный лизингодателем в составе лизинговых платежей (ежемесячно/ежеквартально)*
- 2. Вычет НДС при выкупе: При выкупе предмета лизинга по остаточной стоимости лизингополучатель заявляет к вычету НДС с суммы выкупа.*
- 3. Условие: Предмет лизинга должен использоваться в деятельности, облагаемой НДС, и приобретаться для такой деятельности. Важно, чтобы лизингодатель также был плательщиком НДС.*

Для ИП и юрлиц на УСН (упрощенная система): Они не являются плательщиками НДС (за исключением импорта), поэтому не могут заявить НДС к вычету. НДС в лизинговых платежах включается в расходы (для УСН "Доходы минус расходы") или просто оплачивается (для УСН "Доходы").

Важно: Существует требование о минимальном сроке использования выкупленного имущества, обычно 10 лет для недвижимости, иначе ФНС может оспорить вычет НДС при выкупе.