

LEASING V PRAXI

praktický průvodce

MD

D

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

Petr Valouch

LEASING V PRAXI

praktický průvodce

5. aktualizované vydání

GRADA Publishing

Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

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

Edice Účetnictví a daně

Ing. Petr Valouch, Ph.D.

Leasing v praxi – praktický průvodce

5. aktualizované vydání

Vydala GRADA Publishing, a.s.

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

Realizace obálky Jan Dvořák

Zlom Jan Šístek

Odpovědná redaktorka Ing. Michaela Průšová

Počet stran 120

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

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

© GRADA Publishing, a.s., 2012

978-80-247-4081-2 (tištěná verze)

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

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

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

Obsah

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

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

Předmluva

Vážení čtenáři,

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

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

Brno, leden 2012

autor

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

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

1.1 Druhy leasingu a jeho cena

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Cena leasingu

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

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

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

Příklad č. 1

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

Řešení:

Leasingová cena se vypočte jako souhrn jednotlivých leasingových splátek:

Leasingová cena = 255 700 + 59 x 17 700 = 1 300 000 Kč.

Leasingový koeficient je pak poměr leasingové a vstupní ceny:

Leasingový koeficient = 1 300 000 / 1 000 000 = 1,3.

Ekonomická interpretace leasingového koeficientu je v tomto případě následující:

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

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

1.3 Právní úprava leasingu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru.

4. Obchodní zákoník samostatně upravuje v § 488b–§ 488i smlouvu **o nájmu podniku**. Smlouvou o nájmu podniku se pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné. Ve smlouvě musí být dohodnuta výše nájemného nebo způsob jejího určení. Smlouva o nájmu podniku musí mít **písemnou** formu. V obchodním zákoníku lze nalézt i samostatnou úpravu smlouvy **o nájmu dopravního prostředku**. Tato smlouva je upravena v § 630–§ 637. Smlouvou o nájmu dopravního prostředku se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci dopravní prostředek k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje zaplatit úplatu (nájemné). I smlouva o nájmu dopravního prostředku vyžaduje **písemnou** formu.
5. Z hlediska finančního leasingu je nutno ještě upozornit na § 489–§ 496 obchodního zákoníku upravující smlouvu **o koupi najaté věci**, podle níž se postupuje při odkupu najatého majetku, což přichází do úvahy pouze v souvislosti s finančním leasingem.
6. Z hlediska daňových zákonů upravujících problematiku leasingu je nutno zmínit zejména zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a zákon č. 235/2004 Sb., o DPH.

1.4 Leasingová smlouva

Jak je vidět z předchozí kapitoly, české právní předpisy obsahují celou řadu ustanovení týkajících se nájemních vztahů a smluv, nicméně vlastní pojem leasingová smlouva v právních předpisech nalézt nelze. Doslovný pojem leasingová smlouva český právní řád nezná. Při uzavírání leasingových smluv se postupuje částečně podle výše zmíněných předpisů za využití § 273 ObchZ, který doslova říká:

- (1) *Část obsahu smlouvy lze určit také odkazem na všeobecné obchodní podmínky vypracované odbornými nebo zájmovými organizacemi nebo odkazem na jiné obchodní podmínky, jež jsou stranám uzavírajícím smlouvu známe nebo k návrhu přiložené.*
- (2) *Odchylná ujednání ve smlouvě mají přednost před zněním obchodních podmínek uvedených v odstavci 1.*
- (3) *K uzavření smlouvy lze užít smluvních formulářů užívaných v obchodním styku.*

Obecně se tedy při sepisování leasingové smlouvy vychází z výše popsaných nájemních smluv, které lze obvykle pro účely leasingu využít pouze částečně. Pro účely leasingu je pak využito ustanovení § 273 ObchZ, které umožňuje ve specifických částech leasingové smlouvy odkázat na všeobecné obchodní podmínky. V tomto případě se jedná zejména o všeobecné obchodní podmínky leasingu movitých věcí vytvořené Českou leasingovou a finanční asociací, které lze nalézt např. na oficiálních internetových stránkách této asociace www.clfa.cz.

Leasingová smlouva by obecně měla mít alespoň tyto náležitosti:

1. Identifikaci smluvních stran (nájemce a pronajímatele), tzn. jméno a příjmení, resp. název, adresu bydliště, resp. sídla, IČ, příp. DIČ (může být doplněno údajem o zápisu do obchodního rejstříku, včetně spisové značky u osob, kterých se to týká).
2. Předmět smlouvy – identifikaci pronajímaného předmětu (pokud možno co nejpřesnější, tzn. vč. výrobního čísla, čísla karoserie atd.).
3. Datum uzavření smlouvy.

4. Datum účinnosti smlouvy, je-li odlišné od data uzavření smlouvy – tímto datem se obvykle rozumí datum předání předmětu ve stavu obvyklém k užívání a důležité je proto, že od tohoto okamžiku dochází k účtování o nákladech a výnosech (výdajích a příjmech) týkajících se leasingového vztahu.
5. Dobu trvání leasingového vztahu, příp. datum ukončení leasingového vztahu.
6. Údaj o ceně pronajatého předmětu (vstupní ceně u pronajímatele, leasingové ceně, odkupní ceně po skončení pronájmu – může být doplněno formou dodatků ke smlouvě – a splátkách nájemného v průběhu leasingového vztahu).
7. Identifikaci, příp. první mimořádné splátky (zvýšené splátky), zálohy na splátky nájemného, zálohy na kupní cenu (doporučuji se vyhnout pojmu akontace, viz dále).
8. Obecné stanovení podmínek a povinností nájemce a pronajímatele – odborné užívání předmětu nájemcem, stanovení odpovědnosti za škody způsobené na pronajatém majetku, ustanovení o tom, zda nájemce může dát pronajatý předmět do podnájmu další osobě, povinnost oznámení škody pronajímateli nájemcem včetně stanovení termínu pro tento úkon atd.
9. Ustanovení o pojištění předmětu leasingu (kdo je povinen daný předmět pojistit, kdo bude platit pojistné atd.).
10. Ustanovení o povinnosti provádět opravy na pronajatém majetku.
11. Ustanovení o skutečnosti, zda je nájemce oprávněn provádět na pronajatém majetku technické zhodnocení a dohodu o tom, kdo toto technické zhodnocení bude hradit a odpisovat.
12. Údaj o případných sankcích vyplývajících z nesplnění podmínek nájemcem či pronajímatelem (nehrazení nájemného, nesplnění oznamovací povinnosti atd.), včetně penále.
13. Údaj o případném ručení či garanci.
14. Ustanovení o případném předčasném ukončení smlouvy a podmínkách, za kterých toto předčasné ukončení lze provést (způsoby předčasného ukončení – např. dohodou, zničením předmětu leasingu, odcizením předmětu leasingu, písemnou výpovědí atd., stanovení povinností, které z toho pro nájemce a pronajímatele vyplývají atd.).
15. Ustanovení o přechodu vlastnictví pronajatého majetku z pronajímatele na nájemce (týká se finančního leasingu).
16. Závěrečná ustanovení (např. za jakých podmínek lze smlouvu měnit v době trvání leasingu atd.).
17. Podpisy obou smluvních stran, příp. jejich razítka.
18. Seznam příloh (např. splátkový kalendář apod.).

Při vlastním uzavírání leasingových smluv u leasingových společností lze očekávat, že tyto podmínky již jsou zahrnuty do příslušných formulářů. V případě, že je uzavírána smlouva s pronajímatelem, jehož hlavní činností není pronájem, je vhodné se těmito podmínkami řídit. To ovšem platí i v případě smluv uzavíraných s leasingovými společnostmi, u nichž je vhodné si formulář smlouvy před podpisem porovnat se všeobecnými smluvními podmínkami, ale také s konkrétními požadavky nájemce a případně požadovat doplnění některých ustanovení, která nájemce považuje v souvislosti s konkrétním leasingovým vztahem za nezbytná. Při podpisu jakékoliv smlouvy vždy platí, že je vhodné vyžádat si dostatečný čas na její prostudování, a to **zásadně před** podpisem smlouvy (např. s pomocí právního zástupce).

1.5 Podklady k uzavření leasingové smlouvy

Pro uzavření leasingové smlouvy je obvykle nutno mít k dispozici vybrané doklady, které leasingové společnosti pro uzavření smlouvy požadují. Uzavírá-li smlouvu nájemce s pronajímatelem, jehož hlavní činností není pronájem, pak se požadované dokumenty mohou lišit podle jednotlivých pronajímatelů, nicméně obecně lze očekávat, že požadované dokumenty a podklady pro uzavření leasingové smlouvy budou zhruba odpovídat požadavkům leasingových společností.

Nájemce uzavírající leasingové smlouvy lze rozdělit na 3 samostatné skupiny:

1. Právnícké osoby.
2. Fyzické osoby provozující podnikatelskou činnost.
3. Soukromé osoby (nevedou účetnictví ani daňovou evidenci).

V případě právnických osob je možné očekávat, že leasingové společnosti budou požadovat od zástupce právnícké osoby především tyto dokumenty:

1. Ověřený výpis z obchodního rejstříku (příp. další potvrzení prokazující oprávnění zástupce právnícké osoby k uzavření leasingové smlouvy).
2. Účetní závěrku (min. za poslední rok, často je vyžadována také mezitímní účetní závěrka běžného účetního období).
3. Přiznání k DPH za několik posledních zdaňovacích období (obvykle 3).
4. Výpisy z bankovního (bankovních) účtu.
5. Přehled o příjmech a výdajích (výkaz cash-flow).
6. Příp. doklady o ručitelích – způsobu ručení (týká se pouze leasingových smluv na vysoké částky).
7. Přehled o dalších závazcích společnosti (přehled o úvěrech, půjčkách atd.).

V případě fyzických osob-podnikatelů lze očekávat, že leasingové společnosti budou především požadovat:

1. Živnostenský list a jeho kopii nebo koncesní listinu a jeho kopii nebo doklad o přidělení IČ a jeho kopii nebo jiný platný doklad o registraci spolu s kopií.
2. Občanský průkaz a jeho kopii.
3. Kopii daňového přiznání.
4. Výpis z bankovního účtu.
5. Výkaz o majetku a závazcích, přehled o příjmech a výdajích.
6. Přehled o případných dalších závazcích nájemce (přehled o poskytnutých úvěrech a jiných půjčkách).
7. Příp. daňová přiznání k DPH za několik posledních zdaňovacích období (v případě plátců DPH).

V případě soukromých fyzických osob-nepodnikatelů lze očekávat, že leasingové společnosti budou požadovat především následující podklady:

1. Občanský průkaz a jeho kopii.
2. Příp. druhý doklad totožnosti (ŘP, cestovní pas).
3. Potvrzení o výši čistého měsíčního příjmu od zaměstnavatele s vyčíslením jiných závazků.
4. Počet vyživovaných osob.
5. Souhlas manžela (manželky) s uzavřením leasingové smlouvy.
6. U cizinců se vyžaduje povolení k pobytu a jeho kopie.

Pochopitelně, že každý pronajímatel může mít i další požadavky na předložení určitých dokumentů, které jiný pronajímatel požadovat nebude, takže výše uvedené dokumenty představují pouze nejčastější dokumenty, která jsou pro uzavření leasingové smlouvy v praxi požadována a nelze vyloučit, že v každém jednotlivém případě bude požadovaná struktura těchto dokumentů odlišná.

2. Koupě za hotové, úvěr, leasing

Podnikatel (ale i soukromá fyzická osoba) stojí často před zásadním ekonomickým rozhodnutím, zda pořídit určitý majetek za hotové, nebo raději pro pořízení využít úvěr nebo si tento majetek pronajmout. Každá z těchto možností má své výhody i nevýhody.

2.1 Koupě za hotové

Předpokladem koupě majetku v hotovosti je, že subjekt má k dispozici volné finanční prostředky. Přesto i v situaci, kdy jsou volné peněžní prostředky k dispozici, nemusí být koupě za hotové automaticky nejvhodnější formou pořízení majetku. Je totiž nutno zvažovat také alternativní metody pořízení (úvěr, leasing) a tzv. náklady obětované příležitosti. Náklady obětované příležitosti jsou obvykle definovány jako prospěch, o který je dotčený subjekt připraven tím, že se rozhodne pro jinou alternativu. Náklady obětované příležitosti lze definovat také jako nerealizovaný prospěch druhé nejlepší varianty umístění volných peněžních prostředků. Rozhoduje-li se podnik např. mezi koupi nového osobního automobilu a investicí do nového účetního softwaru zefektivňujícího ekonomickou činnost podniku, investicí do koupě automobilu se dobrovolně vzdává výnosů ze zvýšené efektivity ekonomické činnosti vyplývající z modernizace softwaru. Na tuto skutečnost je tedy také nutné brát zřetel. Přesto má koupě za hotové řadu výhod – dotčený subjekt se nezadluhuje, jako je tomu v případě pořizování majetku formou úvěru, a de facto i v případě leasingu, koupí majetku za hotové se stává okamžitě vlastníkem pořízeného majetku, není v žádném případě omezován v možnosti nakládání s tímto majetkem a jeho peněžní toky nejsou zatíženy v dalších obdobích po koupi nutností úvěrových či leasingových splátek ani nutností hradit další náklady spojené s alternativními formami pořízení (např. poplatky za vedení úvěrových účtů, poplatky za uzavření a správu úvěrových, případně leasingových smluv atd.). Hlavními nevýhodami tohoto způsobu pořízení je nutnost vysokého jednorázového výdaje hotovosti negativně se promítajícího do cash-flow v okamžiku pořízení a u většiny dlouhodobého majetku také skutečnost, že dle § 25 odst. 1 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů⁵, nelze výdaje (náklady) na pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku považovat pro daňové účely za výdaje (náklady) daňově uznatelné⁶. Daňovým nákladem (výdajem) se v případě odpisovaného dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku rozumí pouze daňové odpisy vypočtené v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o daních z příjmů (jedná se o § 26–§ 33 ZDP). To ovšem znamená, že jednorázový výdaj hotovosti uskutečněný v jednom roce je z hlediska ZDP obvykle nutno rozložit do více zdaňovacích období, což není z čistě ekonomického hlediska nejefektivnější.

2.2 Koupě na úvěr

Při koupi majetku na úvěr má podnik oproti koupi za hotové jednu velkou výhodu, a sice, že nepotřebuje větší množství volných finančních prostředků. Ty si obstarává půjčkou prostřed-

⁵ Dále bude používána zkratka ZDP = zákon o daních z příjmů.

⁶ Výjimku tvoří dle § 24 odst. 2 písm. zn) ZDP výdaje na pořízení nehmotného majetku vymezeného zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a to u poplatníků daně z příjmů s příjmy podle § 7 nebo § 9 ZDP, pokud nevedou účetnictví. Jedná se tedy o fyzické osoby vykazující příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti nebo z pronájmu vedoucí daňovou evidenci nebo uplatňující výdaje procentem z příjmů.

nictvím banky či jiné úvěrové instituce. Kromě této výhody získává podnik koupí majetku na úvěr další neoddiskutovatelné profity – majetek je sice nakoupen za „cizí“ peněžní prostředky, ovšem již okamžikem nákupu se stává majetkem kupujícího s právem tento majetek daňově odpisovat. Tuto výhodu umocňuje dále fakt, že úroky z úvěru jsou za podmínek stanovených v § 24 odst. 2 písm. zi) ZDP daňově uznatelným nákladem (výdajem)⁷. Koupí na úvěr tak podnik obvykle získává za vypůjčené peníze právo do daňově uznatelných nákladů (výdajů) uplatňovat jak odpisy majetku, tak i placené úroky z úvěrů a půjček. Nevýhodou koupě na úvěr oproti koupi za hotové je nutnost vynakládat další náklady na koupi – jedná se zejména o placené úroky z úvěrů, poplatky spojené s vedením úvěrových účtů, poplatky za vyřízení žádosti o úvěr a v neposlední řadě také fakt, že přijmutím úvěru dochází k účetnímu zadlužení podniku, neboť výše přijatého úvěru se objeví přímo v rozvaze podniku jako položka cizích zdrojů. To samozřejmě poněkud zhoršuje pozici podniku v případě hodnocení rizikovosti investory, obchodními partnery atd.

2.3 Leasing

Třetím způsobem „pořízení“ majetku je leasing. Slovo pořízení je v tomto případě v uvozkách zcela záměrně, neboť leasingem (ať již operativním či finančním) nedochází k pořízení majetku v pravém slova smyslu. Vlastnické právo k majetku zůstává po celou dobu trvání leasingového vztahu pronajímateli. V případě operativního leasingu nedojde k převodu vlastnických práv na nájemce dokonce ani po skončení platnosti leasingové smlouvy. Na nájemce tedy přechází pouze právo takový majetek používat, za což se nájemce smluvně zavazuje platit pronajímateli leasingové splátky. Hlavní výhoda tohoto způsobu pořízení je podobná jako v případě úvěru – podnik nepotřebuje k nákupu majetku k datu nákupu velký objem finančních prostředků, neboť platby za leasing jsou rozloženy do delšího časového období. Výhodou je také, že nájemné (leasingové splátky) je za podmínek stanovených v § 24 odst. 2 písm. h) a § 24 odst. 4–6, 15, 16 ZDP daňově uznatelným nákladem (výdajem). Další výhodou je fakt, že leasing (na rozdíl od úvěru) nepředstavuje účetně zvýšení zadluženosti podniku (byť z ekonomického hlediska se o zadlužení bezesporu jedná), neboť fakticky vzniklý závazek z leasingové smlouvy se neprojeví v rozvaze podniku jako položka zvyšující cizí zdroje. O závazcích z leasingu se účtuje v podmínkách ČR pouze v podrozvahové evidenci⁸. Případný externí analytik tak v podmínkách ČR nevyčte z rozvahy podniku žádné informace o majetku pořízeném formou leasingu. Je tak odkázán na doplňující údaje např. z přílohy k účetní závěrce. Nevýhodou leasingu je, že majetek zůstává po dobu trvání leasingového vztahu ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce v tomto případě nemá možnost uplatňovat do svých daňově uznatelných nákladů (výdajů) daňové odpisy tohoto majetku. Další nevýhodou bývá, že i když zůstává pronajatý majetek ve vlastnictví leasingové společnosti (pronajímatele), zvláště v případě finančního leasingu přenáší pronajímatel na nájemce rizika vyplývající z vlastnictví majetku, jako by vlastníkem byl skutečně nájemce (a v případě operativního leasingu je tato skutečnost často dobře schována v leasingové ceně). Často je tak např. vyžadováno pojištění pronajatého

⁷ Daňovým nákladem (výdajem) však nejsou úroky z úvěrů podle § 25 odst. 1 písm. w) ZDP.

⁸ Na tomto místě je vhodné upozornit, že Mezinárodní účetní standardy (IAS, resp. IFRS), které jsou ve stále větší míře implementovány do české účetní legislativy (v tomto případě se jedná o IAS 17 – Leasingy) připouští podobné účtování, jako se provádí v ČR, pouze v případě operativního leasingu. V případě finančního leasingu je nutno v souladu s IAS 17 účtovat o majetku pořízeném formou finančního leasingu přímo do aktiv v rozvaze a o závazku z pronájmu přímo do pasiv v rozvaze. Účtování podle IAS 17 je v případě finančního leasingu velmi podobné účtování o pořízení majetku formou úvěru. V budoucnu lze očekávat, že ustanovení IAS 17 o účtování finančního leasingu vstoupí v platnost i v ČR.

majetku nájemcem, na nájemce jsou přenášeny náklady spojené s opravami pronajatého majetku atd. Jelikož pronajatý majetek má ve svém vlastnictví pronajímatel, nájemcova práva volně nakládat s pronajatým majetkem jsou také značně omezena. Pokud nájemce potřebuje provést na pronajatém majetku jakékoliv úpravy, je nutno žádat o souhlas pronajímatele, v případě technického zhodnocení⁹ je nutno dopředu dohodnout, kdo jej bude hradit. V souvislosti s leasingovou smlouvou bývá k nevýhodám řazena také obtížná vypověditelnost leasingové smlouvy ze strany nájemce a také možné problémy, které nájemci vznikají v případě, kdy je pronajatý majetek např. odcizen.

2.4 Úvěr versus leasing

Každý ze způsobů pořízení majetku má své výhody a nevýhody. Má-li podnik (či fyzická osoba) dostatek volných finančních prostředků, zřejmě se rozhodne pro koupi majetku za hotové. Avšak i v tomto případě je možné zvažovat i pořízení formou leasingu, a to např. z důvodu různých relativně výhodných leasingových akcí (0 % navýšení apod.), ale i např. díky poskytovanému havarijnímu pojištění u automobilů, povinnému ručení atd., nabízeným leasingovými společnostmi. Hlavní rozhodovací dilema stojí před kupcem v okamžiku, kdy se má rozhodnout mezi koupí na úvěr a pořízením majetku formou leasingu. Jak tedy v tomto případě postupovat? Při rozhodování o způsobu pořízení majetku na úvěr či formou leasingu jsou klíčové tři oblasti:

1. **Administrativní náročnost a právo disponování s majetkem.**
2. **Daňové dopady.**
3. **Finanční náročnost pořízení.**

2.4.1 Srovnání administrativní náročnosti a práva volně disponovat s majetkem

Jedním z důvodů, proč je leasing v ČR tak populární, je skutečnost, že ve srovnání s pořízením majetku na úvěr je tento způsob pořizování majetku administrativně méně náročný. Při vyřizování leasingové smlouvy je potřeba podstoupit obvykle mnohem méně procedur než v případě zařizování úvěru. K sepsání leasingové smlouvy obvykle stačí pouze potvrzení o výši příjmů fyzické osoby (potvrzení zaměstnavatele u fyzické osoby s příjmy ze závislé činnosti, daňové přiznání, přehled o příjmech pro účely zdravotního a sociálního pojištění a případně přehled o majetku a závazcích v případech fyzických osob majících příjmy z podnikání či jiné samostatné výdělečné činnosti vedoucích daňovou evidenci), popsání rodinného stavu žadatele a písemný souhlas partnera (manžela, manželky) s pořízením majetku na leasing. V případě osob vedoucích účetnictví¹⁰ je obvykle vyžadována účetní závěrka za minulé roky a někdy též mezitímní účetní závěrka aktuálního roku. Zajištění je vyžadováno obvykle pouze u majetku pořizovaného formou leasingu s velmi vysokou pořizovací cenou. Další administrativní úlevy poskytují leasingové společnosti zejména v souvislosti s leasingem dopravních prostředků (tedy nejžádanější formou leasingu). V souvislosti s leasingem dopravních prostředků bývá stále častěji přímo do leasingové smlouvy zakomponováno povinné ručení a příp. i havarijní

⁹ Pojem technické zhodnocení je definován v § 33 ZDP.

¹⁰ Podmínky pro povinnost vést účetnictví stanovuje § 1 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění. Jedná se zejména o právnické osoby se sídlem v ČR, fyzické osoby zapsané v obchodním rejstříku a jiné fyzické osoby, které jsou podnikateli, s ročním obrátem podle zákona č. 235/2004 Sb., o DPH vyšším než 25 000 000 Kč.