

УДК 657.1.012.1

## ЛИЗИНГ И ИНЫЕ СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Кузнецова Н.Е.

*ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»*

*Владимирский филиал*

*E-mail: kuznetsova.ne.81@mail.ru*

В статье рассматриваются преимущества и недостатки лизинга в сравнении с другими способами приобретения недвижимости для ведения предпринимательской деятельности. Показана оценка эффективности лизинга в сравнении с арендой коммерческой недвижимости или договором ипотеки. Сделан вывод о привлекательности лизинга в условиях кризиса рынка коммерческой недвижимости.

**Ключевые слова:** Лизинг, сублизинг, финансовая аренда, аренда, договор, коммерческая недвижимость.

## LEASING AND OTHER METHODS OF ACQUISITION OF OBJECTS OF COMMERCIAL REAL ESTATE

Kuznetsova N.E.

The article discusses the advantages and disadvantages of leasing compared with other methods of acquisition of property for business activity. Shows the evaluation of the effectiveness of leasing in comparison with renting commercial real estate or mortgage contract. The conclusion about the attractiveness of leasing in the conditions of crisis the commercial real estate market.

**Keywords:** Leasing, subleasing, financial lease, rental, contract, commercial real estate.

В последние годы исследователи рынка коммерческой недвижимости [5] отмечают, что он переживает достаточно сложный период, который выражен в сокращении объемов инвестиций, уменьшении спроса и снижения ставок аренды и покупательной способности арендаторов. С точки зрения покупателя - такие условия весьма благоприятны, так как позволяют заключать выгодные для себя договоры с точки зрения цены и прочих предпочтений.

Финансирование подобного дорогостоящего проекта может принимать следующие формы: собственные средства, привлечение финансовых возможностей инвесторов, кредитные сделки (ипотека) и другие. Среди прочих может быть выделен лизинг, который имеет, перед всеми остальными, законодательно закрепленное преимущество, о котором будет сказано позднее.

---

Лизинговые операции наиболее часто используются в зарубежной практике, что делает целесообразным изучать его понятие, опираясь на этимологический анализ слова. Понятие «лизинг» происходит от английского «to lease» (брать в аренду, нанимать) и его производной формы «leasing». Во многих неанглоязычных странах также активно используются английское «leasing» и слова, производные от него, например, немецкое «Leasingvertrag».

В законодательных актах Франции, Бельгии, Италии, касающихся лизинговой деятельности, используются схожие по смыслу термины: credit-bail (кредит-аренда), locationfinancement (финансирование аренды), operaziondilocazionefinanziaria (операции по финансовой аренде), а также немецкое mituertragkredit, испанское — arrenda-miento, итальянское — credito-arrendamiento и др. [7, с. 6]

Базовой основой мировой практики лизинговых операций является Конвенция УНИДРУА «О международном финансовом лизинге» [1], в которой Россия участвует с 1999 года. В соответствии с ней многие страны регламентируют свои отношения в области лизинга.

В Российской Федерации согласно Федеральному закону «О финансовой аренде (лизинге)» [4] в редакции Закона от 03 июля 2016 г. № 360-ФЗ лизинг определен как совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга.

Мировая практика, как видим, больше склонна устанавливать взаимосвязь между лизингом и арендой, чем российское законодательство. В следствии этого, лизинг можно рассматривать как вид арендных отношений, в том числе и при оценке эффективности подобного рода вложений.

Один из методов сопоставления аренды и покупки коммерческой недвижимости по договору ипотеки основан на вычислении ежемесячного платежа по бессрочной ренте. Формулу бессрочного аннуитета легко можно найти в любом учебном издании по финансовым вычислениям [8; с.36]:

$$A_{\infty} = \frac{R}{p} \cdot \left( \frac{1}{\left(1 + \frac{j}{m}\right)^{m/p} - 1} \right), \quad (1)$$

где А – это долг, который нужно погасить за бесконечное число лет при существующей процентной ставке j;

R – величина годового платежа;

p – количество платежей в год;

m – количество начислений процентов в год.

В практике осуществления кредитных операций и выплат по договорам аренды количество платежей и начислений, как правило, совпадает и равно 12 месяцам, поэтому формула приобретает вид:

$$A_{\infty} = \frac{R}{j}. \quad (2)$$

Предположим, что предприятие, работающее в г.Владимире, выбирает между ипотекой и арендой производственного помещения. Стоимость помещения 43 млн.руб. Аренда аналогичного помещения 270 000 рублей в месяц [9]. Ставка по ипотечному кредиту составляет от 13,5% годовых [10]. В результате сумма ежегодного платежа по формуле (2) составит:

$$R = 43000000 \cdot 0,135 = 5,805 \text{ (млн.руб.)}$$

Равносильный ежемесячный платеж будет составлять 483,8 тысячи рублей. Поскольку расчет по формуле дает сумму выше, чем арендный платеж, то предприятию выгоднее взять в бессрочную аренду указанное помещение и списывать расходы по аренде при расчете налога на прибыль, чем приобретать имущество в кредит по ставке в 13,5%, где в списание пойдут лишь величина амортизационных отчислений и величина процентов по кредиту.

Согласно пунктом 4 статьи 28 Закона «О финансовой аренде (лизинге)» [4] при налогообложении прибыли лизинговые платежи относятся к расходам, связанным с производством и (или) реализацией, что выявляет сходство с арендой. Вместе с тем у лизинга есть неоспоримое преимущество: Гражданский кодекс РФ в статье 624 [2] и пункт 1 статьи 19 «О финансовой аренде (лизинге)» [4] позволяет включать в договор лизинга условие о том, что предмет лизинга может быть выкуплен лизингополучателем.

Выгодность лизинга, в сравнении с кредитом основано на особенностях амортизации. При получении помещения в кредит ускоренная амортизация применяется только в редких случаях, установленных ст. 259.3 Налогового Кодекса РФ [3], что растягивает период списания стоимости приобретаемой недвижимости во времени. В этой связи существует возможность приобретения коммерческой недвижимости с использованием финансовой аренды.

Согласно ст.259.3 НК РФ в отношении амортизируемых основных средств, являющихся предметом договора финансовой аренды возможно применение к основной норме амортизации специального коэффициента, но не выше 3.

Статья 257 НК РФ устанавливает, что первоначальной стоимостью имущества, являющегося предметом лизинга, признается сумма расходов лизингодателя на его приобретение, сооружение, доставку, изготовление и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с настоящим Кодексом.

Семенихин В.В. отмечает, что [6, с.45] лизинговое имущество, согласно пункту 10 статьи 258 НК РФ, включается в соответствующую амортизационную группу той стороной, у которой данное имущество будет учитываться в соответствии с условиями договора. Следовательно, если

договором лизинга предусмотрено, что предмет лизинга учитывается на балансе лизингополучателя, то для целей налогообложения амортизация по данному имуществу начисляется в налоговом учете лизингополучателя.

Это обстоятельство способно повлиять на величину налогооблагаемой прибыли, и, в сравнении с финансированием приобретения коммерческой недвижимости в кредит, оптимизировать налогообложение. При сравнении с кредитными операциями, зачастую величина лизингового платежа ненамного отличается от ежемесячного погашения аннуитетного кредита, но применение ускоренной амортизации позволяет компаниям существенно быстрее списывать стоимость основных средств на расходы за счет амортизационных отчислений.

Отметим еще одну особенность, положительно характеризующую лизинг: по договору лизинга может быть предусмотрено, что лизингодатель обязуется приобрести в собственность коммерческую недвижимость, указанную лизингополучателем. Это может быть заранее выбранный компанией объект недвижимости, по которому могли быть достигнуты предварительные договоренности с продавцом о стоимости и других условиях сделки. Подобная специфика лизинга делает его одним из интереснейших видов приобретения коммерческой недвижимости в текущей рыночной ситуации. В таблице 1 сведены все положительные особенности лизинга в сравнении с ипотекой и арендой коммерческой недвижимости.

Таблица 1. Преимущества лизинга как способа приобретения коммерческой недвижимости

Параметр	Лизинг в сравнении с арендой	Лизинг в сравнении с ипотекой
1. Включение расходов при исчислении налогооблагаемой прибыли	Отличий нет	Сумма лизингового платежа в полном объеме, а платеж по погашению кредита только в части уплаты процентов
2. Амортизационные отчисления	Договором аренды не предполагается, по договору лизинга в зависимости от балансодержателя приобретаемого имущества.	При ипотеке ускоренная амортизация не применяется: перенос стоимости имущества на расходы затягивается во времени.
	При лизинге возможна ускоренная амортизация с коэффициентом равным 3.	
3. Переход коммерческой недвижимости в собственность	Возможна только по договору лизинга. Арендодатель в состоянии расторгнуть договор аренды, что негативно отразится на деятельности арендатора.	Возможна в том и другом случае.

В заключении хотелось бы отметить, что многие компании, планирующие использование собственных производственных помещений, в качестве одного из возможных вариантов рассматривают строительство, так как считают его более выгодным по понесенным затратам. Но следует отметить, что строительство растягивает весь проект на 3-5 лет и увеличивает затраты, риски, не связанные с основным видом деятельности. При этом ситуация на рынке коммерческой недвижимости в настоящее время благоприятна для покупки или аренды уже готовых объектов. Лизинг, в подобных условиях, может занять почетное место, так как дает преимущества и в рамках приобретения в собственность, и по оптимизации налогообложения, и по рискам бизнеса, возникающим при аренде.

### Список литературы

1. Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге, заключенная в Оттаве 28 мая 1988 г.
  2. Гражданский кодекс Российской Федерации, (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 17.07.2009). Глава 34 «Аренда», п.6 «Финансовая аренда (лизинг)».
  3. Налоговый кодекс Российской Федерации, (часть вторая) от 05.08.2000 г. №117-ФЗ (ред. от 28.12.2016). Глава 25. Налог на прибыль организации.
  4. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред.от 03.07.2016) «О финансовой аренде (лизинге)».
  5. Булей Н.В., Чижанькова И.В., Бондалетова Н.Ф. Анализ рынка строительства и аренды коммерческой недвижимости // Экономика и предпринимательство, № 3 (ч.1), 2016 г – С. 1141-1144
  6. Семенихин В.В. Основные средства и нематериальные активы / В. В. Семенихин. - М.: ИД «ГроссМедиа»: РОСБУХ, 2014. - 1037 с.
  7. Философова, Т. Г. Лизинг [Электронный ресурс] : учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000) / Т. Г. Философова. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. — 192 с.Режим доступа:<http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=457814>
  8. Ширшов Е.В. Инструменты финансового рынка: учебное пособие / Е.В. Ширшов, Н.И. Петрик, А.Г. Тutyгин. – 2-е изд., испр. и доп. – Москва: Проспект, 2016. – 144 с.
  9. Сайт Агентства недвижимости в г. Владимир. Электронный ресурс: <https://vladis.ru>
  10. Сайт Банка ВТБ 24. Электронный ресурс: <https://www.vtb24.ru/company/credit>
-