

DÍL 16

Leasing

KAPITOLA 1

Obecné principy leasingu

Označení leasing má svůj základ v anglickém slově „lease“, znamenající v překladu pronajmout, najmout si, resp. nájemní smlouvu.

Leasing představuje jednu z možností, jak ve společnosti financovat hmotný majetek. Při leasingu vzniká právní vztah mezi dvěma subjekty – poskytovatelem leasingu a uživatelem předmětu leasingu. Poskytovatel leasingu se smluvně zavazuje poskytnout předmět leasingu za stanovenou úplatu nájemci k užívání po sjednanou dobu a současně je určeno, jak bude s předmětem leasingu nakládáno po uplynutí smlouvou určené doby trvání leasingu. Vlastníkem předmětu leasingu po celou dobu trvání smlouvy je poskytovatel, uživatel leasingu má pouze právo tento předmět po stanovenou dobu užívat.

Ani po přijetí NOZ a ZOK není v českém soukromém právu obsažena definice finančního leasingu. Jelikož je toto vymezení pro účetní praxi a daňovou oblast velice důležité, existuje od 1. 7. 2017 definice v samostatném ustanovení ZDP. Smluvní strany sepisují specifickou inominátní (nepojmenovanou) smlouvu, jejímž cílem je konečný převod vlastnických práv k předmětu leasingu po skončení pronájmu. Práva a povinnosti účastníků smlouvy se řídí především ustanovením sepsané konkrétní leasingové smlouvy.

KAPITOLA 2

Druhy leasingu a jejich srovnání

Nejdůležitějším hlediskem pro posouzení typu leasingu je vyřešení vlastnických vztahů po skončení leasingové smlouvy. Dle tohoto kritéria se rozlišují dva základní druhy leasingu, a to leasing finanční a leasing operativní. Tyto dva zmíněné instituty se liší především přechodem vlastnického práva k pronajatému předmětu na konci období nájmu, délkou leasingového období, účelem, pro který jsou zřizovány či povinností hradit leasingové nájemné v případě nefunkčnosti předmětu leasingu. Společným rysem je skutečnost, že vlastníkem po celou dobu leasingu zůstává leasingová společnost.

Při posuzování, zda se jedná o operativní nebo finanční leasing, je nutné vycházet z ekonomického obsahu transakce (obsahu smlouvy) a není doporučováno řídit se pouze názvem či formou smlouvy.

2.1 Operativní leasing

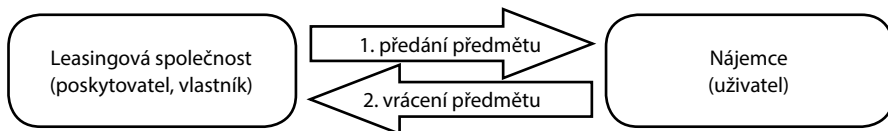
Operativní leasing je formou krátkodobého nebo střednědobého pronájmu. Pořizovací cena předmětu leasingu není plně kryta nájemným. Minimální a maximální doba leasingu není právními předpisy nikterak upravena, přičemž zpravidla platí, že doba pronájmu bývá kratší, než je fyzická a účetní životnost zařízení.

Účelem operativního leasingu je dočasné užívání předmětu za úplatu:

- bez přenosu většiny rizik a užitků spojených s vlastnictvím předmětu leasingu na příjemce předmětu leasingu (nájemce),
- bez jakéhokoli smluvního nároku na možný přechod vlastnictví předmětu leasingu na příjemce leasingu (nájemce).

V jednotlivých splátkách bývá obsaženo především opotřebení předmětu leasingu a hodota finanční služby, kterou poskytuje leasingová společnost. Z hlediska daňově uznatelných nákladů může nájemce uplatňovat výdaje na běžnou údržbu předmětu, ale rozhodující je vždy smluvní ujednání. Opravy předmětu leasingu v důsledku jeho poškození většinou uplatňuje ve svých nákladech poskytovatel leasingu. Veškeré další náklady spojené s provozem předmětu leasingu jako je pojištění, údržba, servisní služby apod. jsou obvykle hrazeny poskytovatelem leasingu.

Na počátku leasingu není požadována žádná vyšší navýšená splátka, jak tomu je ve většině případů u finančního leasingu a není tedy nutná výrazná vstupní hotovost při pořizování předmětu leasingu tímto způsobem. Po skončení leasingu se předmět leasingu vrací zpět poskytovateli leasingu – leasingové společnosti.



Předměty operativního leasingu bývají např. počítače, počítačové programy, stavební stroje a zařízení, kancelářské stroje, dopravní prostředky i nemovitosti. U nemovitostí se může jednat i o dlouhodobý operativní leasing.

2.2 Finanční leasing

Finanční leasing není nijak vymezen v soukromém právu (NOZ), proto je v ZDP v § 21d leasing vymezen daňově, a zcela jej tak odděluje od klasického nájmu (do roku 2013 se běžně užíval pojem leasing = pronájem).

V souvislosti s finančním leasingem jsou zavedeny pojmy:

- v případě nájemního vztahu (příp. pachtu) je předmět nájmu svěřen nájemci (pachtýři), ale u finančního leasingu ZDP hovoří o užívání **uživatelem**;
- pronajímatel v případě nájmu dostává od nájemce nájemné, kdežto v případě finančního leasingu se jedná o **úplatu za užívání** placenou poskytovateli leasingu.

ZDP ve zcela nové podobě definuje **finanční leasing jako přenechání hmotného majetku (s výjimkou věci, která je nehmotným majetkem) vlastníkem k užití uživateli za úplatu, pokud** (rozšíření podmínek finančního leasingu od 1. 1. 2015 dle novely č. 267/2014 Sb. v § 21d):

„a) je při vzniku smlouvy

1. ujednáno, že po uplynutí sjednané doby **převede vlastník předmětu finančního leasingu vlastnické právo k němu za kupní cenu nebo bezúplatně na uživatele** předmětu finančního leasingu, nebo
2. ujednáno právo uživatele na převod podle bodu 1.

b) ke dni převodu vlastnického práva není kupní cena vyšší než zůstatková cena vypočtená ze vstupní ceny evidované u vlastníka, kterou by předmět finančního leasingu měl při rovnoměrném odpisování bez zvýšení odpisu v prvním roce odpisování, s výjimkou případu, že by předmět finančního leasingu byl při tomto odpisování již odepsán ve výši 100% vstupní ceny,

c) je při vzniku smlouvy ujednáno, že po dobu trvání finančního leasingu budou na uživatele převedeny:

1. **užívací práva** k předmětu leasingu,
2. **povinnosti spojené s péčí** o předmět leasingu a
3. **rizika spojená s užíváním** předmětu leasingu a

d) je splněna minimální doba finančního leasingu; doba finančního leasingu se počítá ode dne, kdy byl předmět finančního leasingu uživateli přenechán ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.“

POZNÁMKA

Pro posouzení, zda se jedná či nejedná o finanční leasing z pohledu ZDP, je nutné, aby byly **současné splněny všechny čtyři uvedené podmínky** vymezující finanční leasing. Při nesplnění definičních podmínek se nebude jednat o finanční leasing, ale nejpravděpodobněji o nájem.

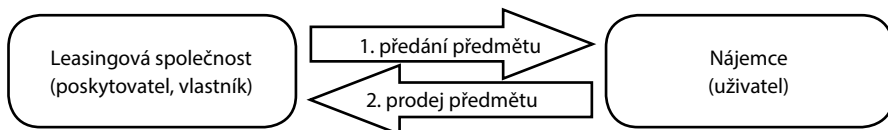
V § 21d v odstavci 2 ZDP se uvádí:

„Minimální dobou finančního leasingu je minimální doba odpisování hmotného majetku uvedené v § 30 odst. 1 nebo doba odpisování podle § 30a nebo 30b v okamžiku uzavření smlouvy. U hmotného majetku zařazeného v odpisové skupině 2 až 6 podle přílohy č. 1 k tomuto zákonu se tato doba zkracuje o 6 měsíců.“ Tímto ujednáním byla rozšířena možnost zkrácení doby o 6 měsíců i pro majetek spadající do 4. až 6. odpisové skupiny.

Na finanční leasing se nevztahují ustanovení ZDP o nájmu, **ale** pokud by:

- finanční leasing byl předčasně ukončen anebo
- po uplynutí sjednané doby nedošlo k převodu vlastnického práva na uživatele, považoval by se vztah pro účely daně z příjmů za nájem, a to zpětně od okamžiku uzavření smlouvy.

Účelem finančního leasingu je převedení vlastnického práva k najaté věci na nájemce po skončení doby nájmu, kdy nájemce získá předmět leasingu do svého užívání na začátku leasingu, aniž by musel zaplatit při předání předmětu leasingu najednou jeho celou vstupní cenu. Obvyklým znakem finančního leasingu je skutečnost, že kupní cena předmětu leasingu je v okamžiku převodu vlastnického práva výrazně nižší, než je jeho aktuální tržní cena. Užívání předmětu leasingu je velmi často spojeno s řadou doprovodných služeb např. technického, právního či poradenského charakteru. Osoba uživatele splácí pravidelné měsíční úplaty stanovené pronajímatelem, ve kterých je zahrnuta poměrná část pořizovací ceny, pojištění a poplatek za finanční služby leasingové společnosti. Obvykle jsou smluvně přeneseny na nájemce veškeré povinnosti spojené s údržbou a opravami. Předmět leasingu je po celou dobu trvání nájemní smlouvy ve vlastnictví poskytovatele, tedy leasingové společnosti.



§ 28 odst. 3 ZÚ

ZÚ, VPU a CUS používají termín finanční leasing, kterým se rozumí poskytnutí majetku za úplaty do užívání, jestliže je uživatel oprávněn nebo povinen v průběhu užívání nebo po jeho ukončení nabýt vlastnické právo k poskytnutému majetku.

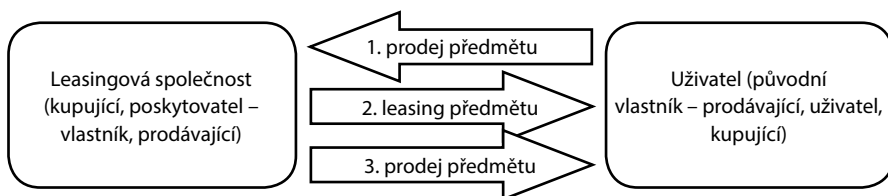
Srovnání operativního a finančního leasingu

Parametr	Operativní leasing	Finanční leasing
Doba trvání leasingu	Většinou krátkodobý, výjimečně i dlouhodobý leasing	Většinou dlouhodobý či střednědobý leasing
Životnost majetku	Výrazně kratší než doba trvání leasingu	Odpovídá délce sjednané leasingové smlouvy
Vlastnické právo k předmětu leasingu po skončení leasingu	Vlastníkem zůstává leasingová společnost (poskytovatel)	Po odkoupení předmětu se vlastníkem stává uživatel
Výpověď smlouvy	Je možná ze strany nájemce i poskytovatele	Je možná pouze ze strany poskytovatele
Vlastnická rizika	Na straně poskytovatele	Na straně uživatele
Pojištění a údržba předmětu leasingu	Platí a zajišťuje poskytovatel	Platí uživatel, zajišťuje uživatel či poskytovatel dle podmínek ve smlouvě

2.3 Zpětný leasing

Zpětný leasing – jedná se o specifickou formu leasingu – „buy and lease back“, která se může vztahovat jak k operativní formě leasingu, tak k finančnímu leasingu.

Podstatou zpětného leasingu je situace, kdy příjemce leasingu vlastní předmět leasingu k okamžiku uzavírání smlouvy o zpětném leasingu. Vlastník majetku tento předmět leasingu prodá leasingové společnosti, vyinkasuje peníze a poté si zpětně tento majetek na základě leasingové smlouvy pronajme. Leasingovým uživatelem je v tomto případě původní vlastník majetku. Při uzavření tohoto typu smlouvy tak vůbec nemusí docházet k pohybu předmětu leasingu, který zůstává u původního vlastníka. Ten předmět dále užívá a smlouvou je zavázán ke splátkám. Smyslem celé transakce může být okamžitá potřeba získání finančních prostředků.



2.4 Výhody a nevýhody finančního leasingu

Pro posouzení všech výhod a nevýhod plynoucích z leasingu je nutno brát v úvahu konkrétní ekonomické podmínky dané korporace, podmínky stanovené v leasingové smlouvě, daňovou uznatelnost nákladů spojených s leasingem, úrokovou sazbu apod. Nájemce by měl vyhodnotit všechny příjmy plynoucí z leasingu společně s vynaloženými náklady na něj.

Za hlavní **výhody leasingu** je považováno:

- vyřízení leasingové smlouvy může být rychlejší než získání úvěru,
- okamžité používání předmětu leasingu, možnost zvýšení konkurenceschopnosti,
- při pořizování předmětu leasingu není nutný počáteční kapitál na jednorázové pořízení investice,
- neinvestovaný (ušetřený) kapitál je možné využít jiným způsobem,
- riziko inflace nese leasingová společnost,
- leasingové splátky mohou být shodné se skutečnými výkonovými parametry pořizovaného předmětu leasingu,
- možnost sjednání nepravidelných splátek,
- snížení základu daně z příjmů o leasingové splátky při dodržení příslušných ustanovení zákona,
- nedochází k nezvyšování zadluženosti podniku.

Nevýhody leasingu:

- v leasingových splátkách je obsažena kromě hodnoty předmětu leasingu i hodnota poskytované finanční služby a zisk leasingové společnosti,
- omezení vlastnických práv uživatele, kdy vlastníkem předmětu leasingu je po dobu trvání smlouvy leasingová společnost,
- při případných úpravách na předmětu leasingu nebo při provedení technického zhodnocení nájemcem je nutný souhlas poskytovatele,
- nájemce přebírá nebezpečí škody na předmětu i nebezpečí spojená s jeho provozem a většinou nese i náklady spojené s provozem, údržbou a opravami předmětu leasingu,
- v případě bankrotu leasingové společnosti se předmět leasingu vrací leasingové společnosti,
- na uživatele se přenáší riziko spojené s odcizením nebo zničením předmětu leasingu,
- nemožnost předčasného ukončení leasingu uživatelem,
- při předčasném ukončení leasingu v důsledku neschopnosti nájemce platit leasingové splátky bývá obvykle povinnost doplatit sankční úrok až do konce trvání leasingové smlouvy apod.

KAPITOLA 3

Leasingová smlouva

Leasingové smlouvy mají specifickou povahu a zcela zásadně se odlišují od smlouvy nájemní, se kterou mohou být díky používané terminologii v praxi (nájemné, nájemce, pronajímatel) někdy nesprávně zaměňovány. V případě jejich realizace nejde o pouhé placení nájemného za užívání věci, ale nájemce uhrazuje úplatami leasingu jak pořizovací cenu předmětu leasingu, tak další náklady, jako je např. pojištění, finanční službu leasingové společnosti a současně si předplácí cenu pronajímaného předmětu leasingu pro případ, že uplatní právo na jeho koupi.

Podstatou **leasingové smlouvy** je pronájem konkrétní věci na předem stanovené období a za dohodnuté úplaty, přičemž součástí smlouvy bývá i ujednání o možnosti koupě pronajaté věci.

3.1 Leasingová smlouva a její náležitosti

Leasingová smlouva je z právního hlediska smlouvou **nepojmenovanou (inominátní)**, což je smlouva nezařaditelná pod žádnou z typových smluv upravených zákonem. Již při sepisování smlouvy musí být ujednaný převod do vlastnictví. Nestačí jenom „právo odkupu“, jak tomu bylo do konce roku 2013.

Finanční leasing podle ZDP bude zahrnovat nejen smlouvy, jež vykazují znaky smlouvy nájemní, ale také smlouvy mající povahu pachtovní smlouvy, případně obdobných smluv, pokud je jejich předmětem dočasné užívání věci za úplatu s následným převodem vlastnického práva.

Mezi její **náležitosti** patří zejména:

- **označení smluvních stran** – uvedení jména a identifikace leasingového uživatele a poskytovatele (uvedení sídla obchodní firmy či adresy fyzické osoby, identifikační číslo obchodní firmy či rodné číslo fyzické osoby, údaj o zápisu do obchodního rejstříku),
- **určení doby trvání leasingu** – většinou je doba uvedena počtem měsíců. Z daňového hlediska je nutné dodržet zákonně minimální doby trvání leasingu pro následnou daňovou uznatelnost leasingových splátek (je důležité správně určit odpisovou skupinu pro předmět leasingu),
- **určení předmětu leasingu** – uvedení přesného popisu předmětu leasingu, jeho značky, výrobce, roku výroby, dodavatele (není-li shodný s výrobcem),
- **datum předání předmětu leasingu** – jedná se o přesné určení dne, času a místa předání uživateli. Tento údaj je velmi důležitý při stanovení celkové doby trvání leasingové smlouvy z pohledu ZDP v případě, že se den podpisu leasingové smlouvy a den převzetí předmětu leasingu liší. Je-li toto datum odlišné od data sepsání smlouvy, je den převzetí předmětu leasingu ve stavu způsobilém k užívání rozhodující pro posouzení délky leasingu. V případě, že je předmět leasingu předán později, než je den vzniku smlouvy, musí být o tento rozdíl smlouva prakticky delší, aby nebyla porušena podmínka pro daňovou uznatelnost nákladů. Pořizuje-li například poplatník osobní automobil pomocí leasingu, počítá se doba nájmu od okamžiku, kdy automobilu byla

přidělena registrační značka dle zákona o podmínkách provozu vozidel na pozemních a dle vyhlášky o registraci vozidel, až do dne ukončení smlouvy. Pro poskytovatele je výhodné ujednání o případných smluvních sankcích za pozdní převzetí předmětu leasingu, které by měly pokrývat úrokové náklady (refinančního úvěru) hrazeného leasingovým pronajímatelem. Dokladem o skutečném převzetí předmětu leasingu by měl být oběma stranami podepsaný **předávací protokol**,

- **pořizovací cena předmětu leasingu** – nejedná se pouze o kupní cenu (cenu pořízení), ale i o náklady spojené s pořízením a uvedením předmětu do provozuschopného stavu (např. doprava, clo, pojištění, montáž apod.),
- počet, výše a termíny jednotlivých (pravidelných či nepravidelných) úplat – je vhodné doplnit smlouvu o jejich rozpis – **tj. splátkový kalendář**,
- u finančního leasingu přesné určení první zvýšené úplaty či zálohy na nájemné či zálohy na kupní cenu – nutná podmínka pro správné zaúčtování této splátky,
- u finančního leasingu odkupní cenu při řádném ukončení leasingové smlouvy,
- informaci o užívání a údržbě předmětu, o opravách a technickém zhodnocení,
- informace o uzavřené pojistné smlouvě a způsob placení pojistného,
- penále z prodlení a smluvní pokuty za porušení stanovených podmínek,
- podmínky při předčasném ukončení smlouvy, při poškození, zničení či odcizení předmětu leasingu.

Ve smluvním ujednání o finančním leasingu může být dále uvedena skutečnost, že poskytovatel zůstává po celou dobu leasingu vlastníkem předmětu leasingu, má právo kdykoliv zkontrolovat stav a umístění předmětu leasingu, má právo nahlížet do účetních dokladů nájemce v případě zpoždění úhrady splátek, má právo dočasně odebrat předmět leasingu nájemci při jeho užívání v rozporu s leasingovou smlouvou apod.

I chování uživatele k předmětu leasingu může být ve smlouvě upřesněno následujícími regulemi.

Uživatel je povinen:

- užívat předmět leasingu jen způsobem a v rozsahu daném charakterem obvyklého užívání,
- udržovat na své náklady předmět leasingu v technicky bezvadném stavu,
- na vlastní náklady odstranit škody na předmětu leasingu vzniklé po dobu trvání leasingové smlouvy (pokud se nejedná o záruční či pojistné plnění). Pronajímatel neručí za provozní rizika a za technické vady předmětu leasingu a nájemce tedy nemůže uplatňovat náhrady škody spojené s odstraněním technických závad a prostojů vůči pronajímateli. I v případě nevyužívání předmětu leasingu k plánovaným záměrům v období nefunkčnosti je nájemce povinen hradit sjednané úplaty.
Na základě leasingové smlouvy uplatňuje nájemce všechna práva vyplývající ze záručních podmínek přímo na dodavateli. Nájemce z tohoto důvodu zajišťuje a hradí garanční a pogaranní servisní kontroly a opravy předmětu leasingu,

- hradit veškeré náklady vzniklé v souvislosti s provozem předmětu leasingu,
- požádat poskytovatele o souhlas v případě plánované úpravy či technického zhodnocení na předmětu leasingu; povolené úpravy provádí nájemce na svůj náklad,
- při zrušení smlouvy nepovolené úpravy odstranit na svůj náklad a uvést předmět leasingu do původního stavu,
- informovat pronajímatele o uplatňování práv třetích osob vůči předmětu leasingu,
- informovat pronajímatele a požádat o souhlas při úmyslu pronajímat či zapůjčit předmět leasingu třetím osobám.

Souhlas leasingové společnosti není většinou třeba k umístění odstranitelných reklam, nápisů a běžných doplňků, a to včetně montáže schváleného tažného zařízení.

Pojištění předmětu leasingu proti rizikům (např. poškození, krádež) zajišťuje buď pronajímatel a cenu pojištění zahrnuje do ceny leasingu, která je postupně splácena nájemcem v rámci leasingových splátek.

Uzavírá-li pojištění uživatel, je povinen projednat podmínky pojištění s pronajímatelem a poté pojistné hradit přímo.

Leasingová smlouva je řádně ukončena uplynutím sjednané doby trvání leasingu, po řádném uhrazení všech stanovených splátek ve splátkovém kalendáři, kdy v případě finančního leasingu je předmět leasingu předán za úplatu nájemci (v případě operativního leasingu se předmět vrací zpět poskytovateli). Kupní (zůstatková) cena je u finančního leasingu stanovena smlouvou a je splatná podle příslušné faktury.

Smlouvu o operativním leasingu lze uzavřít na dobu určitou, ale také na dobu neurčitou. Vedle výše uvedených náležitostí může smlouva obsahovat ujednání omezující úplnou amortizaci předmětu leasingu, sankční ustanovení pro leasingového nájemce v případě nadměrné amortizace předmětu a případné ujednání o způsobu výpočtu odměny nájemce v závislosti na amortizaci předmětu či dosažené prodejní ceně z prodeje vráceného předmětu leasingu.

V praxi se velmi často setkáváme s operativním leasingem u automobilů, kdy doba leasingu může být určena např. maximálním počtem ujetých km apod. V současné době nabízejí leasingové společnosti full service operativní leasing, který představuje ucelený soubor všech potřebných služeb (financování vozu včetně slev, pojištění vozu, zajištění údržby a skladování zimních a letních pneumatik, záručního i pozáručního servisu, zajištění platební karty na odběr pohonných hmot atd.) poskytovaných za měsíční paušál.

3.2 Předčasné ukončení leasingové smlouvy

V případě operativního leasingu je **předčasné ukončení smlouvy** bez komplikací vzhledem k tomu, že při každém, tj. i mimořádném ukončení smlouvy vlastník předmětu leasingu uplatňuje vlastnické právo k předmětu a náleží mu pouze ty platby nájemného určené smlouvou, které byly splatné za dobu trvání leasingové smlouvy.

Jedná-li se finanční leasing, není situace předčasného ukončení smlouvy tak jednoduchá a je zapotřebí ji správně vyřešit po stránce právní, účetní i daňové.

Hlavními **důvody pro předčasné ukončení** jsou nejčastěji:

- odcizení předmětu leasingu,
- nesplácení leasingových splátek nájemcem,
- neopravitelné poškození nebo zničení předmětu leasingu,
- dohoda obou smluvních stran,
- postoupení novému nájemci,
- předčasné ukončení s odkupem předmětu leasingu,
- jiný důvod, kterým se nedodrží ze strany nájemce podmínky stanovené leasingovou smlouvou.

Způsob řešení výše uvedených případů je vždy specifický a nelze jej příliš zobecnit. S ohledem na charakter leasingu většina leasingových smluv obsahuje ustanovení, na jejichž základě nemůže leasingový uživatel v žádném případě od smlouvy odstoupit a ani ji vypovědět. Tímto se leasingové společnosti brání případům, kdy uživatel bude chtít předmět leasingu vrátit zpět, neboť ho již nepotřebuje. Leasingová společnost zpravidla využívá mechanismy typu písemných upozornění či výzev, jejichž obsahem je upozornění leasingového uživatele na skutečnost, že neplní závazky vyplývající z leasingové smlouvy, a vyzývá jej k dodatečnému splnění závazku.

Leasingové společnosti přistupují i k dalším opatřením, jako je například odejmutí předmětu leasingu, písemné uznání dluhu od uživatele leasingu nebo ošetření dluhu vystavením směnky. Pokud leasingová společnost neuspěje ve svých snahách o nápravu závažného prodlení ze strany uživatele, je nucena podniknout jednostranné kroky k ukončení leasingového vztahu odstoupením od smlouvy nebo výpovědí této smlouvy. Uživatel je o této skutečnosti písemně informován.

Vzhledem k tomu, že uživatel porušil zásadním způsobem podmínky smlouvy, má nájemce navíc povinnost uhradit veškeré související náklady, penále a škody, které plynou z předčasného ukončení smlouvy.

Případné odstoupení od smlouvy je jednostranným právním úkonem, tudíž by mohlo být zneužitelné, poněvadž umožňuje straně vyvázat se z nevýhodné smlouvy. Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká okamžikem, kdy je projev vůle oprávněné strany odstoupit od smlouvy doručen druhé smluvní straně.

Důsledkem odstoupení je zánik práv a povinností, jež smlouvou vznikly včetně těch, které již byly splněny.