

Mag. Branko Mayr
Nataša Zupanič

FINANČNI IN POSLOVNI NAJEM

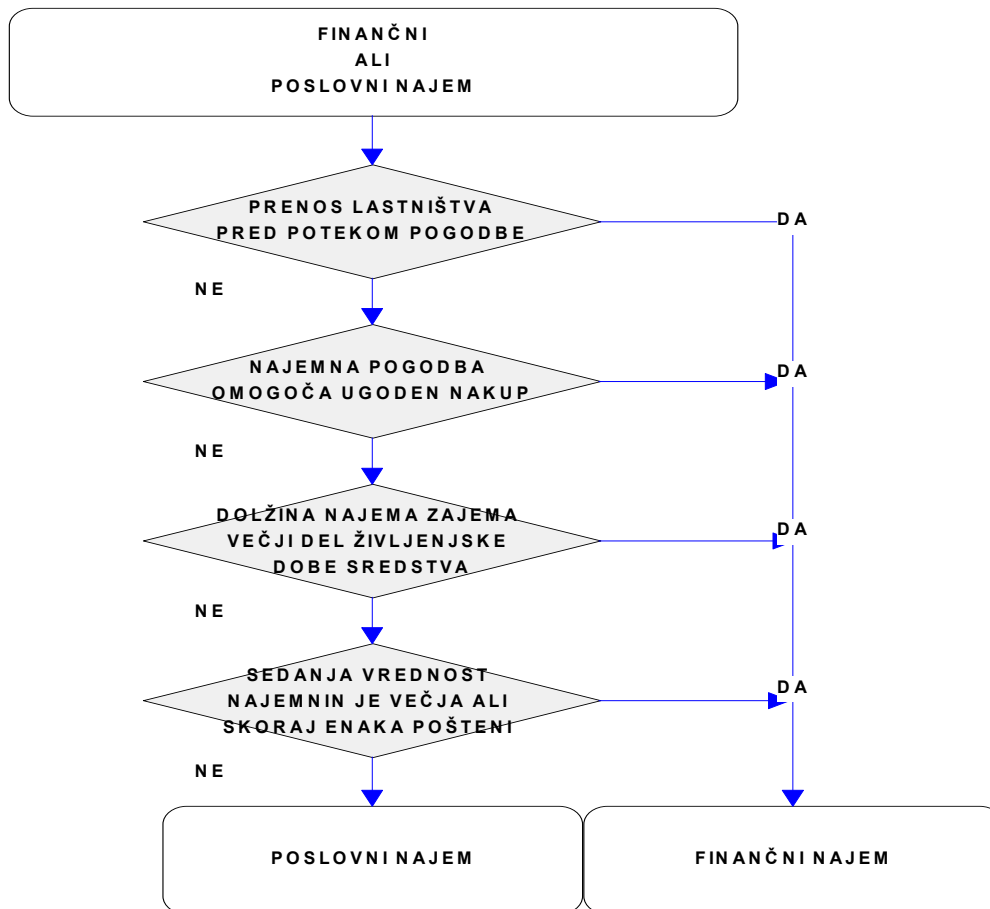
Vlaganja v osnovna sredstva so nujna sestavina vsakega poslovanja. Nakup strojev, opreme in podobno zahteva veliko denarja. Pogosto se poslovna partnerja dogovorita za posojilo. V tem primeru se želi prodajalec zavarovati, da bo dobil prodano tudi plačano. Jamstva so povezana s stroški in zapletenimi postopki. Podjetja so našla poenostavitev v najemu, kjer ne pride do prenosa pravnega lastništva na predmetu. Kupec (najemnik) najame sredstvo, ki ostane v pravni lastnini prodajalca (najemodajalca).

Življenje je oblikovalo različne najemne odnose, ki so se prilagajali vsebini poslovnega interesa. Tem interesom se prilagaja zahteva stroke po vsebinskem evidentiranju najemnega odnosa in zahteva države po obdavčitvi, ki ustreza dejanski vsebini najemnega razmerja.

Najemne odnose v osnovi delimo na **finančni** in **poslovni** najem. Pri opredelitvi vsebine konkretnega najema si lahko pomagamo s spodnjo shemo¹:

¹ Brkanić Snježana; Poslovi lizinga u sustavu poreza na dodanu vrijednost; Računovodstvo i financije br. 1, siječanj 1998, UDK 657.3 i 336.2, RRiF, Zagreb 1998.

Shema delitve na poslovni in finančni najem



Shemo je razvil sekretariat IASC. Shema je le napotek. Kljub zapisanemu se lahko posamezni najemi opredelijo tudi drugače, pomembna je vsebina.

FINANČNI NAJEM (LEASING)

Bistveno je vprašanje lastništva, ki ga opredeljujemo kot:

EKONOMSKO LASTNIŠTVO ↔ PRAVNO LASTNIŠTVO

Finančni najem je najem, pri katerem gre za prenos vseh pomembnih oblik tveganja in koristi, povezanih z lastništvom najetega sredstva. Lastninska pravica lahko preide na drugo stran ali pa tudi ne. To pojmovanje razumemo kot prenos ekonomskega lastništva (pri nakupu gre za prenos pravnega lastništva). Ekonomsko lastništvo daje imetniku neomejeno pravico do uporabe oziroma izkoriščanja. Ekonomski lastnik pa nima pravice do prometa s stvarjo, ki je

predmet najema (ne more je prodati). V pogodbi pa je lahko dogovorjeno, da se ob izteku pogodbe sredstvo odkupi, pride do prenosa pravnega lastništva.

Finančni najem pomeni posebno obliko financiranja pravice uporabe najetih sredstev, lahko pa je istočasno tudi oblika financiranja pridobitve. Finančni najem torej ni najem in ne zakup, čeprav je blizu obema.

Poglavitna značilnost finančnega najema (leasinga) je:

Leasingodajalec običajno ne daje v najem nečesa, kar že ima in trenutno ne rabi, ampak kupi stvar, ki jo leasingojemalec potrebuje, in mu ju da v uporabo.

Leasingodajalec je nekakšen posrednik med proizvajalcem in kupcem predmeta najema. V bistvu nastopa v vlogi financerja. Praviloma se z leasing posli ukvarjajo predvsem banke oziroma njihove specializirane institucije ter druge finančne organizacije.



Odnos med lizingodajalcem in lizingojemalcem ureja pogodba o leasingu. V njej se stranki dogovorita o svojih pravicah in obveznostih.

LEASING POGODBA
ŠT. 1/99

DAJALEC LEASINGA:

JEMALEC LEASINGA:

S pogodbo o leasingu se leasingodajalec zaveže prepustiti leasingojemalcu stvar v uporabo ali uživanje, ki mu bo to uporabo plačal. Značilna je pravica lizingojemalca, da ob izteku najemnega obdobja:

- vrne predmet leasinga leasingodajalcu ali
- podaljša pogodbo ali
- predmet najema odkupi ali ga zamenja za drugo stvar.

Med trajanjem pogodbe leasingojemalec plačuje obroke leasinga.

Pravice leasingojemalca so običajno vsa pomembnejša tveganja in koristi, povezana z uporabo sredstva v celoti:

- tveganja povezana z uporabo pogodbenega sredstva, ki jih prevzame jemalec, so predvsem možnosti izgub:
 - zaradi neizrabljene zmogljivosti sredstev (jemalec leasinga je namreč ocenil, da bo stroj, ki je predmet leasinga, izkoristil 100 %, kasneje pa izkoriščene zmogljivosti niso dosegle 100%, zato se niso pojavili prihodki, ki bi pokrili celoten strošek iz naslova leasinga),
 - zaradi tehnološke zastarelosti opreme oziroma sredstev, ki so predmet leasinga,
 - zaradi padanja tržnih cen opreme enake vrste (s pomočjo leasinga smo pridobili nek stroj, čez dve leti pa ugotovili, da so cene teh strojev na trgu padle, nam pa se cena leasinga zaradi tega ne bo spremenila in bomo zaradi tega utrpeli izgubo),
 - zaradi nihanj v donosu, ki jih povzročajo spreminjajoče se gospodarske razmere,
 - zaradi drugih sprememb
- koristi, povezane z uporabo pogodbenega predmeta, ki v primeru leasinga v celoti gredo jemalcu leasinga, pa so predvsem dobički:
 - zaradi večje donosnosti, dosežene z uporabo najetega sredstva, kot pa je bila pričakovana donosnost ob sklenitvi pogodbe (že ob sklenitvi pogodbe smo načrtovali, da bo donosnost takšna, da bomo uspeli pokriti vse stroške v zvezi z leasingom, kasneje pa se je donosnost povečala nad pričakovano, in to lahko zaradi višjih cen izdelkov, ki jih proizvajamo s strojem, ki je predmet leasinga, zaradi boljše izkoriščenosti tega stroja, zaradi nižjih stroškov vzdrževanja tega stroja in podobno),
 - zaradi povečanja vrednosti sredstva, ki je predmet leasinga,
 - zaradi večje iztržene preostale vrednosti od pričakovane,
 - zaradi drugih okoliščin.

Obveznosti leasingojemalca so ponavadi naslednje:

- obveznosti iz naslova vzdrževanja pogodbenega predmeta,
- obveznosti iz naslova davkov in drugih dajatev, povezanih z uporabo pogodbenega predmeta,
- obveznosti iz naslova zavarovanja pogodbenega predmeta za primere poškodb,
- druge obveznosti, do katerih lahko pride v zvezi z uporabo pogodbenega predmeta.

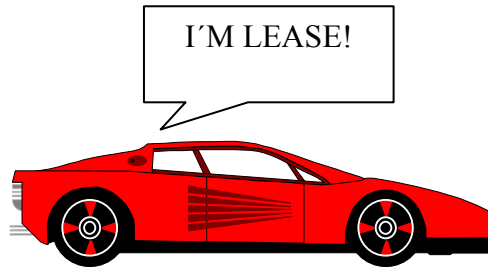
S sredstvom, ki je predmet leasinga, mora torej jemalec leasinga ravnati tako kot z vsemi ostalimi svojimi sredstvi, to je kot dober gospodar.

Pravice leasingodajalca:

- lastninska pravica (tveganja in koristi v zvezi s prometom s tem sredstvom),
- pravica do povrnjenih vloženih sredstev in tudi pripadajoči donos (obresti).

PREDMET LEASINGA je stvar, katero dajalec leasinga izroči v rabo jemalcu leasinga, ta pa z njeno uporabo ali izkoriščanjem ustvarja vrednost, od katere plačuje najemnino. Predmet leasinga torej financira samega sebe.

To je mogoče majhna prednost pred samim nakupom osnovnih sredstev. Če osnovno sredstvo kupimo, ga moramo ponavadi plačati takoj, izkoriščamo pa ga nato več let in prihodki, ki so povezani z uporabo tega sredstva, nastajajo daljše časovno obdobje. Samo plačilo za investicijo in kasnejši donosi te investicije tako časovno niso usklajeni. To je vsaj delno rešeno z leasingom, saj sredstvo, ki je predmet leasinga, odplačujemo daljše časovno obdobje, ponavadi tako dolgo, kot je doba uporabnosti sredstva. Ponavadi je tako, da po izteku pogodbe o leasingu predmet pogodbe pripade v last jemalcu leasinga (najbolj je razširjen leasing avtomobilov).



Oblika in vsebina pogodbe, ki jo skleneta jemalec in dajalec leasinga, nista predpisani. Pogosto se v praksi dogaja, da ima dajalec leasinga že vnaprej določene splošne pogoje leasinga, na podlagi katerih nato sklepa formularne pogodbe.

Oprelitev, ali je najem finančni ali ne, ne more temeljiti na obliki pogodbe, temveč na vsebini posla.

To pomeni, da ni dovolj, da je sklenjena pogodba, ki nosi naslov Leasing pogodba, temveč mora tudi dejansko priti do najema, pri katerem ima najemjemalec vse pravice in obveznosti, ki izhajajo iz uporabe pogodbenega predmeta, razen lastninske pravice oziroma pravice do prometa.

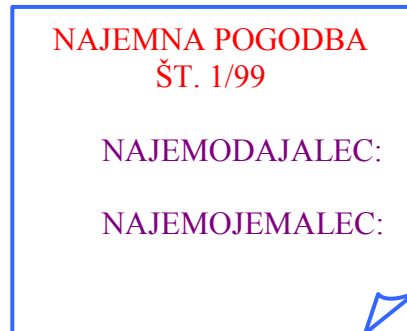
Po sklenitvi pogodbe pride do izročitve stvari, ki je predmet leasinga. Dajalec leasinga ni več ekonomski lastnik predmeta leasinga, zato predmeta ne more več imeti izkazanega v svojih poslovnih knjigah. Do jemalca leasinga vzpostavi dolgoročno terjatev, in sicer posebej terjatev za pošteno vrednost stroja in posebej terjatev za obresti iz naslova leasinga. Obresti iz naslova leasinga lahko tudi dolgoročno razmeji.

Jemalec leasinga postane ekonomski lastnik predmeta najema, zato mora sredstvo izkazati med svojim premoženjem, obveznosti iz naslova pridobitve pa med svojimi viri sredstev. Premoženje evidentira po pošteni tržni vrednosti. Stroški financiranja (obresti) se evidentirajo med dolgoročno vračunanimi stroški (v okviru neopredmetenih dolgoročnih sredstev). Vse skupaj ima vir med dolgoročnimi obveznostmi.

Ob plačilu posameznega obroka se ustrezno zmanjšajo obveznosti. Premoženjske postavke se potrošijo skladno s porabo. Vrednost porabe se izkazuje med stroški.

POSLOVNI NAJEM

Najeme, ki niso finančni pa opredeljujemo kot poslovne najeme. Pri tej obliki najema gre običajno za uporabo stvari, ne pa tudi za njeno uživanje, torej za izkoriščanje njenih donosov. Najemni odnos se uredi v najemni pogodbi.



Z najemno pogodbo se najemodajalec zavezuje, da bo najemniku izročil predmet najema v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval najemnino.

Medsebojne pravice in obveznosti določita stranki v pogodbi.

Najemodajalec:

- obveznosti:
 - obveznost izročitve predmeta najema v roku in v stanju kot je določeno v pogodbi,
 - vzdrževanje predmeta najema v takem stanju, da ga je mogoče uporabljati za namen, določen v pogodbi,
 - morebitna popravila, ki so potrebna na predmetu najema
- pravice:
 - temeljna pravica je prav gotovo pravica do najemnine, določene v pogodbi,
 - pravica do odstopa od pogodbe, v primeru, če najemnik izpolnjuje pogodbenih določil

Najemojemalec:

- obveznosti:
 - plačevanje najemnine, določene v pogodbi,
 - plačevanje drugih stroškov v zvezi z uporabo predmeta najema (elektrika, ogrevanje ipd.),
 - uporaba predmeta najema samo za namen, določen v pogodbi,
 - ravnanje s predmetom najema z vso poklicno skrbnostjo,
 - obveznost za popravila poškodb ipd. na predmetu najema, ki jih je sam povzročil,
 - po prenehanju pogodbe izročiti predmet najema najemodajalcu v stanju, v kakršnem ga je prevzel
- pravice:
 - pravica uporabljati predmet najema za namen, določen v pogodbi,
 - ne odgovarja za poslabšanja, ki so posledica nevezdrževanja predmeta najema, ki bremenijo najemodajalca, pa jih ta ni izvršil.

Po izteku najemne pogodbe se predmet najema vrne najemodajalcu.

Če na kratko pogledamo še knjigovodski vidik poslovnega najema, ima najemodajalec sredstvo, ki je predmet najema, še naprej evidentirano v svojih knjigah med premoženjem, do najemjemalca pa vsak mesec izkaže terjatev v znesku mesečne najemnine. Najemodajalec je še torej naprej ekonomski in pravni lastnik sredstva, ki je predmet najema.

Najemjemalec pa zaradi sklenitve najemne pogodbe izkazuje le stroške najemnine in v zvezi s predmetom najema nima drugih stroškov.

POVZETEK GLAVNIH RAZLIK MED FINANČNIM IN POSLOVNIM NAJEMOM

| | FINANČNI NAJEM (leasing) | POSLOVNI NAJEM |
|---|--|--|
| • pogodba, ki jo je treba skleniti | leasing pogodba | najemna pogodba |
| • pogodbene stranke | leasingodajalec in leasingojemalec | najemodajalec in najemjemalec oz. najemnik |
| • opredelitev najema | najem, pri katerem gre za prenos vseh pomembnih oblik tveganja in koristi, povezanih z lastništvom najetega predmeta | vsak najem, ki ni finančni |
| • kdo daje predmet v najem | specializirane organizacije, ki predmet kupijo z namenom, da ga oddajo | podjetja, ki so lastniki predmetov, vendar jih trenutno ne potrebujejo |
| • ekonomsko lastništvo | se prenese na jemalca s podpisom pogodbe | se ne prenese na jemalca |
| • lastninska pravica | ob sklenitvi pogodbe jo zadrži dajalec, ob preteku pogodbe se lahko prenese na jemalca | cel čas pogodbe in tudi po preteku pogodbe jo ima dajalec |
| • pravica, ki jo ima jemalec v zvezi s predmetom najema | neomejena pravica do uporabe oziroma izkoriščanja predmeta najema | pravica do uporabe stvari, ne pa tudi njenega uživanja |
| • kaj vključuje obrok najemnine | del poštene tržne vrednosti predmeta najema in del obresti (skladno z amortizacijskim načrtom) | stroške zaradi uporabe predmeta najema |
| • vključitev v poslovne knjige - dajalec | predmeta nima več med svojimi osnovnimi sredstvi | predmet najema še naprej ostaja med njegovimi osnovnimi sredstvi |
| • vključitev v poslovne knjige - jemalec | predmet je vključen med enaka ali podobna sredstva | predmet ni vključen v poslovne knjige (razen morda zabilančno zaradi evidence) |

OBDAVČITEV NAJEMA Z DAVKOM NA DODANO VREDNOST²

Obdavčitev finančnega in poslovnega najema se razlikuje. V kratkem predstavljamo osnovne lastnosti obdavčitve finančnega in poslovnega najema in v sklepu povzamemo prednosti ene ali druge oblike najema.

Finančni najem

Kot smo spoznali, je finančni najem podoben prodaji na posojilo (kredit, odloženo plačilo). Kljub podobnosti pa finančnega najema ne moremo poenotiti s prodajo na kredit.

Opredeljene značilnosti finančnega najema vplivajo na njegovo obdavčitev z davkom na dodano vrednost.

Zavezanec

Zavezanec je leasingodajalec.

Opredelitev finančnega najema v zakonu o davku na dodano vrednost:

V 3. odstavku 4. člena Zakona o DDV-ju je določeno, da izročitev blaga na podlagi pogodbe o najemu blaga za določeno obdobje oziroma na podlagi prodajne pogodbe z odloženim plačilom, ki določa, da se ob normalnem poteku dogodkov lastništvo prenese najkasneje ob plačilu zadnjega obroka.

Trenutek obračuna davka na dodano vrednost

Davek na dodano vrednost se obračuna, ko je blago dobavljeno

V 19. člena Zakona o DDV-ju je določeno, da se davek na dodano vrednost obračuna takrat, ko je blago dobavljeno. Iz ustreznega določila Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost nastane obveznost obračuna DDV-ja za celotno vrednost blaga v obdobju, v katerem je bilo blago izročeno.

Davčna osnova za davek na dodano vrednost:

Osnova za DDV je vse, kar predstavlja plačilo, razen obresti

V 21. členu je opredeljena davčna osnova. Davčna osnova je vse, kar predstavlja plačilo.

² Branko Mayr, Božena Macarol in Zvezda Balič Fabe; Davek na dodano vrednost, priročnik o uporabi, Ljubljana: GEA College, 1999, stran 222 in naprej.

V smislu 4. odstavka 27. člena so davka na dodano vrednost oproščene finančne storitve. Čeprav niso navedene, pa iz opredeljenih vsebin oprostitve izhajajo, da so oproščene tudi obresti.

Pri obravnavi finančnega najema je pomembna sestavina cena najema.

Običajne sestavine so:

stroški nakupa
stroški najemodajalca
stroški financiranja (obresti)

V smislu navedenega so osnova za obračuna davka na dodano vrednost stroški nakupa in stroški najemodajalca.

Finančni najem se obdavči po pravilih splošne ureditve.

Poslovni najem

Značilnosti poslovnega najema narekujejo njegovo obdavčitev z davkom na dodano vrednost.

Zavezanec

Zavezanec za davek na dodano vrednost je najemodajalec.

Opredelitev poslovnega najema v zakonu o davku na dodano vrednost:

V 5. točki 4. člena Zakona o DDV-ju je določeno, da se za promet blaga šteje tudi razpolaganje s poslovnimi sredstvi davčnega zavezanca.

Davčna osnova:

Davčna osnova je vsakokratna najemnina.

Davek na dodano vrednost se obračunava po splošni ureditvi.

Sklep

| |
|--|
| DDV daje prednost poslovnemu najemu |
|--|

V sestavku smo prikazali glavne lastnosti obeh oblik najema. Vsebina vzpostavljenega najemnega odnosa narekuje njegovo evidentiranje in obdavčitev. Davek na dodano vrednost v obeh primerih obračunava najemodajalec. V primeru finančnega najema ga obračuna ob izročitvi sredstva v najem, v primeru poslovnega najema pa je obdavčen vsaki obrok. Osnova pri finančnem najemu je poštna vrednost sredstva danega v najem. V njo se ne všttevajo obresti, ki so v smislu Zakona o davku na dodano vrednost oproščene obračuna in plačila

DDV. V primeru poslovnega najema je osnova vsakokratna najemnina. Pogoji odbitka vstopnega davka (davka pri nakupu v najem danega sredstva) so v obeh primerih enaki.

Pri finančnem najemu mora najemodajalec pridobiti potrebna sredstva za financiranje davka na dodano vrednost. Zelo verjetno je, da bo breme financiranja prevalil na najemodajalca, ki bo zraven stroškov financiranja finančnega najema financiral še stroške davka na dodano vrednost.

Pri poslovnem najemu pa je dodana vrednost najemodajalca sestavina vsakega obroka najemnine.

Iz prikazanega je sklepati, da je poslovni najem, ob nespremenjenih ostalih pogojih, davčno ugodnejši.

Ena ključnih lastnosti davka na dodano vrednost je njegova nevtralnost, kar bi naj pomenilo tudi, da davčna oblika davka na dodano vrednost ne vpliva na vsebino poslovne odločitve. V tem primeru pa ni tako, saj davčni predpis daje prednost poslovnemu najemu.