

# Leasing mieszkań

Agrobex to jedna z największych firm deweloperskich na poznańskim rynku. Przez 23 lata działalności wybudował ponad 3000 mieszkań. Pierwsze mieszkania w formie leasingu zostały sprzedane już w 2004 roku, co było alternatywą dla nabywania prawa własności mieszkań finansowanego w formie kredytów hipotecznych

AGNIESZKA MICHALAK

**L**easing jest formą finansowania inwestycji pozwalającą na korzystanie ze środków trwałych oraz ich nabywanie przy ograniczonym zaangażowaniu środków własnych.

Zgodnie z Art. 709<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2000 r. nr 74, poz. 857) przez umowę leasingu finansujący zobowiązuje się, w zakresie działalności swego przedsiębiorstwa, nabyć rzecz od oznaczonego zbywcy na warunkach określonych w tej umowie i oddać tę rzecz korzystającemu do używania albo używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony, a korzystający zobowiązuje się zapłacić finansującemu w uzgodnionych ratach wynagrodzenie pieniężne, równe co najmniej cenie lub wynagrodzeniu z tytułu nabycia rzeczy przez finansującego. O leasingu można mówić, gdy po upływie podstawowego okresu umowy leasingu finansujący (firma leasingowa) przenosi na korzystającego własność środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, będących przedmiotem tej umowy. Taką właśnie formę umowy leasingowej przedstawia Agrobex.

Ponadto, idąc za zapisami Art. 23b Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

(Dz.U. z 2010 r. nr 51, poz. 307), opłaty ustalone w umowie leasingu, ponoszone przez korzystającego w podstawowym okresie umowy z tytułu używania środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, stanowią *przychód finansującego i odpowiadnio koszt uzyskania przychodów korzystającego*, pod warunkiem, że umowa leasingu została zawarta na okres co najmniej 10 lat, jeżeli

jej przedmiotem są podlegające odpisom amortyzacyjnym nieruchomości oraz suma ustalonych w niej opłat, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług, odpowiada co najmniej wartości początkowej nieruchomości. Z tego względu dodatkową zaletą tego rodzaju finansowania jest możliwość rozliczenia podatku oraz wliczenia opłaty leasingowej w koszty.

Oferta Agrobexu jest skierowana do osób fizycznych, jest również dostępna dla firm, które np. planują w zakupionym mieszkaniu prowadzić swoją działalność, przeznaczyć je dla pracowników lub oddać w najem. Warunki finansowe umowy leasingu proponowanej przez dewelopera przewidują minimalną wpłatę stanowiącą 30 proc. wartości lokalu mieszkaniowego, która jest uiszczana w momencie podpisania umowy. Pozostała płatność może zostać rozłożona maksymalnie na 10 lat, płatna w równych miesięcznych ratach. Po wpłacie wszystkich rat klient staje się właścicielem mieszkania bez dodatkowych kosztów wykupu. Ponadto Agrobex jest leasingodawcą (firma leasingowa), tak więc klienci nie muszą ponosić żadnych dodatkowych kosztów ani przedstawiać dodatkowych dokumentów. W porównaniu z kredytem hipotecznym klienci unikają więc skomplikowanych procedur bankowych związanych z oceną zdolności kredytowej, a także zmniejszają ryzyko związane z długoterminowym zobowiązaniem oraz wysokimi kosztami w postaci odsetek.

Propozycja zakupu mieszkań i apartamentów za pomocą umowy leasingowej jest pionierskim rozwiązaniem na poznańskim rynku nieruchomości. Taka forma finansowania nie wymaga jednorazowego zaangażowania tak znacznej kwoty środków własnych jak w przypadku inwestycji gotówkowych, jest też alternatywą dla kredytów hipotecznych, których koszty w stosunku do wartości nieruchomości są bardzo wysokie. Ponadto Agrobex dysponuje szeroką ofertą mieszkań i apartamentów w różnych interesujących lokalizacjach, co w połączeniu z nową formą finansowania może być dobrą lokatą kapitału i korzystną inwestycją. □

