

**А. А. ТАРАСЕНКО**

(г. Гомель, Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины) Науч. рук. **О. С. Башлакова**,  
канд. экон. наук, доц.

## **ЛИЗИНГ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ: ОПЫТ ПРИМЕНЕНИЯ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ В ОАО «АСБ БЕЛАРУСБАНК»**

После вступления в силу с 2014 года Указа Президента Республики Беларусь № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности» (далее – Указ) главным драйвером для рынка лизинга в 2016–2018 годах стал спрос со стороны физических лиц [1]. Указ сделал возможным предоставление предметов лизинга гражданам для использования в личных целях. На фоне трудоемкой процедуры получения кредитов и довольно высоких ставок по ним потребительский лизинг стал интенсивно развиваться.

В 2016–2018 годах 90 % лизинговых сделок в Республике Беларусь с недвижимым имуществом с физическими лицами были заключены в ОАО «АСБ Беларусбанк» через ОАО «АСБ-Лизинг». Сегодня лизинг квартир стал существенной альтернативой кредитным сделкам, в том числе ипотечному кредитованию (таблица 1).

Таблица 1 – Основные преимущества и недостатки лизинга по сравнению с кредитом в Республике Беларусь на рынке недвижимости для физических лиц

Основные преимущества лизинга по сравнению с кредитом	Основные недостатки лизинга по сравнению с кредитом
Более низкая процентная ставка	Квартира до окончательного расчета находится в чужой собственности
Достаточно одного поручителя	Выбор ограничен лишь готовыми новостройками
Гибкие условия	В случае невыплаты 50 % стоимости квартиры есть риск потерять все
Возможность сохранить место в очереди на жилье	В настоящее время в лизинг оформляются только новые квартиры

Важным аспектом сравнения лизинга с кредитом недвижимости для физических лиц является сравнение условий налогообложения НДС, поскольку в отличие от кредита, изначально лизинговые операции в соответствии с Налоговым Кодексом Республики Беларусь не освобождаются от НДС. Поэтому изучим более детально данный вопрос, так как до 2015 года из-за взимания НДС (по ставке 20 %) для физических лиц, не принимающих к зачету «входной НДС», лизинг автоматически становился более невыгодным по сравнению с кредитом, по которому НДС не взимался.

С января 2016 года и в случае выкупа, и в случае возврата недвижимости лизингополучателем – физическим лицом обороты освобождаются от НДС. Однако в этой ситуации остается нерешенной проблема исчисления НДС для лизинговой компании, поскольку в этом случае «входной» НДС, сформированный в процессе приобретения недвижимости у застройщика или собственника, будет относиться на затраты лизинговой компании и сформирует в последствии лизинговую стоимость без НДС. То есть фактически физическое лицо не будет уплачивать НДС только с процентной ставки по договору лизинга. И это фактически не снизит стоимость объекта лизинга для лизингополучателя. Это усиливает финансовое бремя на лизингодателя, поскольку ему придется оплатить НДС своим посредникам – юридическим лицам, и отнести его на свои затраты, а не зачесть при исчислении НДС к уплате за отчетный период. При этом у организаций строительной отрасли и

лизингодателей и так наблюдается нестабильная финансовая ситуация, такое налогообложение еще больше будет вымывать у них собственные оборотные средства. Так, по словам председателя КГК Республики Беларусь Леонида Анфимова, ситуация в строительстве далека от приемлемой и говорит о приближении системного кризиса отрасли. Если в 2014 году строительная отрасль занимала 10 % в структуре ВВП республики, то сейчас этот показатель упал до 5 % [2]. Поэтому предлагаем вместо льготы по освобождению от оборотов, предусмотренной в п.1.51. и

1.52 ст.94 Особенной части налогового Кодекса Республики Беларусь (ОЧ НК), использовать нулевую ставку НДС. В таблице 2 изложена суть предлагаемых изменений.

Таблица 2 – Предлагаемые изменения в ОЧ НК при исчислении НДС при лизинге недвижимости физическими лицами

При лизинге нового жилья от застройщика – плательщика НДС	При лизинге жилья физическими лицами на вторичном рынке Республик Беларусь
Целесообразно использовать нулевую ставку НДС, а не льготу по налогообложению в соответствии со ст.1.51 и 1.52ст.94 ОЧ НК для избегания роста финансового бремени на лизингодателей из-за необходимости отнесения «входного» НДС на свои затраты, что требует одновременного поиска средств в отличие от отнесения на вычет по исчислению НДС за отчетный период	Изменения с января 2016 года не нужны, поскольку ст.1.51 и 1.52ст.94 ОЧ НК предусмотрено освобождение от НДС, а квартиры на вторичном рынке физическими лицами продаются без НДС, что не увеличивает стоимость объекта лизинга

Таким образом, мы предлагаем для ОАО «АСБ Беларусбанк» через ОАО «АСБ Лизинг» делать акцент на предоставление в лизинг жилья вторичного рынка, приобретаемого у физических лиц без НДС по рыночной цене. Возможные условия такого договора приведены в таблице 3.

Таблица 3 – Предлагаемые условия лизингового договора «Доступный лизинг» при лизинге вторичного жилья для физических лиц в ОАО «АСБ-Лизинг»

Критерии	Условия
1	2
Требования к лизингополучателю	Физические лица, граждане Республики Беларусь и иностранные граждане (лица без гражданства), постоянно проживающие и имеющие постоянный источник доходов на территории Республики Беларусь

Окончание таблицы 3

1	2
Размер лизинговых платежей и порядок их определения	1-ый год – ставка рефинансирования НБ РБ, уменьшенная на 3 п.п.; 2-ой год – ставка рефинансирования Национального банка Республики Беларусь; 3-ий год – ставка рефинансирования НБ РБ, увеличенная на 2 п.п.
Предметы лизинга	Жилая недвижимость (вторичные квартиры с правоустанавливающими документами)
Выбор предмета лизинга	Осуществляет лизингополучатель
Валюта расчетов	Безналичные белорусские рубли
Срок лизинга, аванс	От 1 года до 20 лет; от 20% стоимости жилого помещения
Выкупная стоимость	1% стоимости жилого помещения
Обеспечение	Не менее одного платежеспособного поручителя (физическое и/или юридическое лицо)
Страхование	От всех видов возможного ущерба и ответственности перед жильцами
Досрочный выкуп	Возможен по истечении 1 года
Порядок определения размера лизинговых платежей	В соответствии с графиком лизинговых платежей

Порядок определения размера вознаграждения (дохода) лизингодателя	Вознаграждение (доход) лизингодателя определяется в договоре лизинга и исчисляется в виде денежной суммы – разницы между общей суммой лизинговых платежей, предусмотренных договором лизинга, и частью общей суммы лизинговых платежей, возмещающей инвестиционные расходы лизингодателя
Периодичность уплаты лизинговых платежей	Ежемесячно
Порядок расчета суммы лизингового платежа	Очередной лизинговый платеж рассчитывается как сумма инвестиционного расхода и дохода Лизингодателя в соответствующем периоде

Четкие правила работы создают предпосылки для превращения жилищного лизинга в по-настоящему массовый инструмент наравне с уже существующими кредитами и долевым строительством.

#### Список использованной литературы

- 1 О вопросах регулирования лизинговой деятельности: Указ Президента Респуб. Беларусь от 25 февраля 2014 г., № 99 [Электронный ресурс] / Нац. Центр правовой формы информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2005. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 11.12.2018.
- 2 Доля убыточных организаций в строительной отрасли Беларуси достигла 38 % [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kadrovik.by/news/show/28949/>. – Дата доступа: 11.12.2018.

РЕПОЗИТОРИЙ ГГУ ИМЕНИ Ф. СКОРЫНЫ