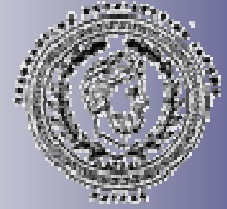
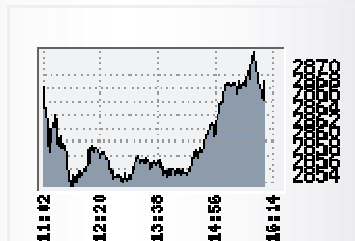


Α.Τ.Ε.Ι ΠΑΤΡΑΣ
ΣΧΟΛΗ: Σ.Δ.Ο
ΤΜΗΜΑ: ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ



ΘΕΜΑ: LEASING.....
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Καθηγητής: Παπαμαθαίου Ν.

Σπουδάστριες: Δημητρακοπούλου Μαρία
Σιατή Μαρία

Ιούλιος 2005

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛ.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	7
ΟΡΙΣΜΟΣ – ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
1.1. Τι ονομάζεται Χρηματοδοτική Μίσθωση	7
1.2. Ιστορική εξέλιξη του θεσμού	8
1.3. Σκοπός του Leasing	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	10
Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ – ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	
2.1. Γενικά	10
2.2. Το νομικό πλαίσιο της σύμβασης	10
2.3. Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε διάφορες χώρες	11
2.4. Νομοθετική κάλυψη του θεσμού στην Ελλάδα για τα πάγια κινητά στοιχεία	13
2.5. Νομοθετική ρύθμιση του Leasing ακινήτων στην Ελλάδα	13
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	15
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
3.1. Διαδικασία Leasing	15
3.2. Ο θεσμός του Leasing	16
3.3. Οι συμβατικές σχέσεις των τριών συμμετεχόντων στη σύμβαση Leasing	18
3.3.1. Η ιδιοκτησία του εκμισθωτή	18
3.3.2. Η προστασία των τριών μερών	19
3.3.3. Σχέσεις εκμισθωτή – μισθωτή και κατασκευαστή σχετικά με την παράδοση του εξοπλισμού και τις εγγυήσεις που τον συνοδεύουν	19
3.3.4. Η συντήρηση του εξοπλισμού	19
3.3.5. Ασφάλειες χρηματοδότησης	20
3.3.6. Ασφάλιση έναντι διαφόρων κινδύνων	20
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	22
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	

4.1. Βασικές Μορφές	22
4.1.1. Χρηματοδοτική Μίσθωση	22
4.1.2. Διαχειριστική μίσθωση	23
4.2. Είδη Leasing	24
4.2.1. Πώληση και επανεκμίσθωση (Sale and Lease Back)	24
4.2.2. Διασυνοριακό Leasing (Cross-Border Leasing)	25
4.2.3. Big-Ticket Leasing	28
4.2.4. Leveraged Leasing (Συμμετοχικό)	28
4.2.5. Άμεση μίσθωση (Direct Leasing)	29
4.2.6. Service Leasing	29
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΕΙΔΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΟΥΣ	32
5.1. Κίνδυνοι για τον εκμισθωτή	32
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	37
6.1. Λογιστική απεικόνιση της X/M	37
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ	41
7.1. Καταβολή μισθώματος στο τέλος της περιόδου	41
7.2. Προκαταβολή μισθωμάτων	42
7.3. Όταν υπάρχει υπολειμματική αξία	42
7.4. Παραδείγματα υπολογισμού Μισθωμάτων	42
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	44
8.1. Γενικά	44
8.2. Πλεονεκτήματα X/M για το Μισθωτή	45
8.3. Μειονεκτήματα για το Μισθωτή	47
8.4. Πλεονεκτήματα για τον Εκμισθωτή	48
8.5. Οικονομικά οφέλη των συμμετεχόντων μερών	49
8.6. Η ευρεία εφαρμογή του θεσμού	50
8.7. Φορολογικά κίνητρα	52

8.7.1. Η διεθνής εμπειρία	52
8.7.2. Τα φορολογικά κίνητρα στην ελληνική νομοθεσία	53
8.7.2.1. Φορολογία εισοδήματος	53
8.7.2.2. Απαλλαγές ή μειώσεις από ορισμένες επιβαρύνσεις	55
8.8. Συνοψίζοντας τη σχέση πλεονεκτημάτων – μειονεκτημάτων	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	57
ΤΟΜΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ Χ/Μ	
9.1. Γενικά	57
9.2. Εφαρμογή του θεσμού της Χ/Μ ανάλογα με τη διάρκεια της σύμβασης	57
9.3. Εφαρμογή της Χ/Μ, κατά κατηγορία πάγιων στοιχείων σε διάφορες χώρες	58
9.4. Κινητά πάγια στοιχεία	58
9.5. Οι φορείς εφαρμογής της Χ/Μ	62
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10	64
ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Χ/Μ	
10.1. Οργανωτική δομή της Εταιρείας	64
10.2. Στελέχωση της Εταιρείας	66
10.3. Ένταξη του φορέα της Χ/Μ σε Τράπεζα ή σε Χρηματοδοτικό Οργανισμό	67
10.4. Δημιουργία ομίλου συγγενών εταιρειών	67
10.5. Οργάνωση των εταιρειών κατά δραστηριότητα	67
10.6. Προγραμματισμός δραστηριοτήτων	68
10.6.1. Εφαρμογή του Μάρκετινγκ από τις εταιρείες Χ/Μ	69
10.6.2. Έρευνα αγοράς	69
10.6.3. Ανταγωνισμός	69
10.6.4. Προώθηση	70
10.6.5. Πελάτες	71
10.6.6. Προμηθευτές	71
10.6.7. Είδη εξοπλισμού	71
10.6.8. Επενδυτική σκοπιμότητα	71
10.6.9. Στρατηγική πολιτική και προγραμματισμός	71
10.7. Τιμολογιακή πολιτική	72

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11	74
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΣΩΜΑΤΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΛΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
11.1. Διάφορα σωματεία και οργανισμοί σε διεθνές επίπεδο	74
11.1.1. Το International Finance (IFC)	74
11.1.2. European Federation Equipment Leasing Company Association (Leaseurope)	74
11.1.3. Το United Nations Industrial Development Organization (UNIDO)	75
11.1.4. Το Asian Leasing Association (Asialease)	75
11.1.5. Το International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT)	75
11.1.6. Άλλα ιδιωτικά σωματεία και οργανισμοί	76
11.2. Σωματείο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Εφοδίων (Equipment leasing association)	76
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12	78
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 1665/86 «ΠΕΡΙ ΧΡΗΜΑΤΟΛΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ» ΚΑΙ Ο ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ	
12.1. Παρατηρήσεις	78
12.2. Ο Αναπτυξιακός χαρακτήρας του νόμου του Leasing 1665/86	82
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΛΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	84
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13	88
ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	90
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	93
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	121

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η επιτυχής αντιμετώπιση από τη χώρα μας της πρόκλησης της ενιαίας κοινοτικής αγοράς, επιβάλλει την ανάγκη του εκσυγχρονισμού της οικονομίας και ορθολογικοποίηση της λειτουργίας των ελληνικών επιχειρήσεων. Για την πραγματοποίηση αυτού του στόχου, εθνικής σημασίας, είναι απαραίτητο να αξιοποιηθούν όλα τα πλεονεκτήματα των σύγχρονων θεσμών, τους οποίους έχουν υιοθετήσει εδώ και πολλά χρόνια οι αναπτυγμένες χώρες της Ευρώπης και της Β. Αμερικής. Η προσαρμογή εξάλλου των ελληνικών τραπεζών στις ραγδαία μεταβαλλόμενες συνθήκες και ο συνεχής εκσυγχρονισμός τους, με την εφαρμογή των επιτευγμάτων της Τεχνολογίας και τον εμπλουτισμό των προσφερόμενων, προς την πελατεία τους, υπηρεσιών με νέες μορφές εργασιών, αποτελεί όρο επιβίωσης τους στις συνθήκες του συνεχούς εντεινόμενου ανταγωνισμού.

Στην κατηγορία των νέων χρηματοπιστωτικών προϊόντων, για τα ελληνικά δεδομένα, ανήκει το Leasing. Το ευέλικτο αυτό και δυναμικό πιστοδοτικό εργαλείο επιτρέπει την ταχύρυθμη ανανέωση του εξοπλισμού, των αξιόχρεων και με αναπτυξιακή προοπτική επιχειρηματικών μονάδων, χωρίς επιβάρυνση της ρευστότητας τους αλλά και με χαμηλό, λόγω των σοβαρών φορολογικών πλεονεκτημάτων, τελικό κόστος. Ήδη το Leasing εφαρμόζεται με επιτυχία στην ελληνική πραγματικότητα, πράγμα που μαρτυρεί την ικανότητα των Τραπεζών αλλά και του επιχειρηματικού κόσμου να αφομοιώνουν τους νέους θεσμούς. Οι απόψεις εξάλλου των ειδικών συγκλίνουν στην εκτίμηση ότι υπάρχουν σημαντικότερα περιθώρια ανάπτυξης του χρηματοπιστωτικού αυτού προϊόντος στη χώρα μας.

Βασική προϋπόθεση για την πλήρη αξιοποίηση των δυνατοτήτων που προσφέρει το Leasing είναι η ενημέρωση του κόσμου πάνω στο θέμα αυτό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΟΡΙΣΜΟΣ – ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1.1. Τι ονομάζεται Χρηματοδοτική Μίσθωση

Η αναμόρφωση, ο εκσυγχρονισμός και η απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος περνάει μέσα από τις σύγχρονες μορφές χρηματοδότησης συναλλαγών και επενδύσεων, όπως της χρηματοδοτικής μίσθωσης [Financial Leasing] των κεφαλαίων υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου [Venture Capital], της προεξόφλησης των εισπρακτέων τιμολογίων και συναλλαγματικών [Factoring - Forfeiting], των δανείων υποθηκεύσεως κλπ.

Οι δεσμοί αυτοί σε άλλες ανεπτυγμένες βιομηχανικά χώρες έχουν εφαρμοστεί εδώ και πολλά χρόνια και λειτουργούν με επιτυχία. Στην Ελλάδα αν και βρίσκονται σε νηπιακή, μπορούμε να πούμε, ηλικία, για να έχουν αποτελεσματικότητα θα πρέπει να συνδυαστούν με τον γενικότερο εκσυγχρονισμό του τραπεζικού συστήματος και τη βελτίωση των συναλλαγών.

Ειδικότερα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει καθιερωθεί σε χώρες της Β. Αμερικής και Δ. Ευρώπης, σαν μία σύγχρονη χρηματοδοτική μορφή, χωρίς να υποκαθιστά τις παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης [Δανεισμό - Πιστώσεις], και προωθείται κυρίως από ειδικούς χρηματοδοτικούς οργανισμούς και εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης που ελέγχονται κυρίως από τράπεζες. Επιβάλλει ακόμα την προσαρμογή της Ελληνικής Οικονομίας μέσα στα πλαίσια της Ε.Ο.Κ., και την τόνωση των παραγωγικών επενδύσεων, κυρίως στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις και στον αγροτικό τομέα.

Έτσι, με τη βοήθεια του θεσμού αυτού οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις κυρίως οι βιοτεχνικές και ο αγροτικός τομέας θα αποτελέσουν τους ζωντανότερους τομείς της οικονομίας και θα προσφέρουν μεγάλη ποικιλία προϊόντων και υπηρεσιών.

Αναλυτικότερα η χρηματοδοτική μίσθωση [Leasing] είναι μία μορφή χρηματοδότησης, εναλλακτική και συμπληρωματική του παραδοσιακού δανεισμού. Συνδυάζει τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού δανεισμού, και τη μίσθωση

κεφαλαιουχικών αγαθών. Είναι μία μέθοδος χρησιμοποίησης του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού από μισθωτές για μία ορισμένη χρονική περίοδο, έναντι καταβολής περιοδικής αμοιβής [μισθωμάτων] στους εκμισθωτές. Ο όρος που έχει επικρατήσει για το Leasing στα Ελληνικά, και μπορούμε να πούμε πως είναι πολύ πετυχημένος, είναι «σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης» και αναφέρεται στις μισθώσεις κεφαλαιουχικού εξοπλισμού για οικονομική εκμετάλλευση.

Προσπαθώντας πάντως να προσεγγίσουμε σε έναν ορισμό με βάση τις τάσεις του θεσμού στην Ελλάδα, θα μπορούσαμε να πούμε ότι:

Χρηματοδοτική μίσθωση είναι η σύμβαση εκείνη βάσει της οποίας μία ανώνυμη εταιρεία, η οποία έχει αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια χρηματοδοτικών μισθώσεων (εκμισθωτής) παραχωρεί με αντάλλαγμα (μίσθωμα), για ορισμένο χρόνο τη χρήση πράγματος κινητού ή ακινήτου στον αντισυμβαλλόμενο της (μισθωτής), για τις ανάγκες της επιχείρησης ή του επαγγέλματός του, παρέχοντας του συγχρόνως το δικαίωμα, είτε να αγοράσει το πράγμα, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.

1.2. Ιστορική εξέλιξη του θεσμού

Συναλλαγές με στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι γνωστές από τους αρχαιότετους χρόνους. Σαν πρώτη πράξη, που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί Leasing, θεωρείται από ορισμένους μίσθωση στην Αίγυπτο το 3.000 π.χ. από έναν κτηματία σε κάποιους άλλους ονομαζόμενους Muskemus (Μικροί άνθρωποι) μιας έκτασης γης, μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια των ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών, εποχιακά ή ακόμη και για μεγαλύτερα χρονικά διαστήματα. Οι Σουμέριοι, γύρω στο 2.000 π.χ. χρησιμοποιούν τη μέθοδο Leasing για τη μίσθωση γης και εργαλείων.

Αργότερα οι Ρωμαίοι ανέπτυξαν αρκετά το θεσμό και κατάρτισαν λεπτομερείς διατάξεις (εισηγήσεις) που ενσωματώθηκαν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο, για τη ρύθμιση της μίσθωσης αυτής της μορφής. Στο Μεσαίωνα, οι πράξεις Leasing αναφέρονται κυρίως στα άλογα και στα γεωργικά εργαλεία, ενώ στη Μ. Βρετανία επεκτάθηκε η δραστηριότητα αυτής και στον τομέα των ακινήτων.

Σημαντική ανάπτυξη γνωρίζει το Leasing από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα, οπότε εμφανίζονται στις Η.Π.Α., αλλά και στην Αγγλία οι πρώτες εταιρείες Leasing, που

ειδικεύονται στη μίσθωση βαγονιών για τη μεταφορά εμπορευμάτων, για να μπορέσουν να καλύψουν την ραγδαία αυξανόμενη ζήτηση των υπηρεσιών σιδηροδρομικής μεταφοράς. Η πιο χαρακτηριστική περίπτωση είναι οι μισθώσεις των σιδηροδρόμων London και Greenwich από το South Eastern Railway για 999 χρόνια.

Στην Ευρώπη μεταφυτεύθηκε το Leasing από τις Η.Π.Α. στις αρχές της δεκαετίας του '60. Τα πρώτα βήματα ήταν διστακτικά, αλλά κατά την δεκαετία του '80 ο ρυθμός ανάπτυξης είναι πολύ μεγάλος.

Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν περιορίστηκε μόνο στα εθνικά πλαίσια των βιομηχανικά αναπτυγμένων χωρών αλλά διεθνοποιήθηκε με τη δημιουργία των πολυεθνικών εταιρειών.

1.3. Σκοπός του Leasing

Έχουμε ήδη αναφέρει πως η χρηματοδοτική μίσθωση - Leasing είναι μία εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης που όμως έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό σκοπό.

Ο αναπτυξιακός της σκοπός φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στον μισθωτή, ακόμα μία μορφή χρηματοδότησης. Του προσφέρει δηλαδή μία εναλλακτική ή συμπληρωματική επιλογή χωρίς να υποκαθιστά τον παραδοσιακό δανεισμό, με αποτέλεσμα να μπορεί να καλύπτει τις επενδυτικές του ανάγκες.

Ενώ ο εκσυγχρονιστικός σκοπός της αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να προμηθεύει και να μισθώνει στον μισθωτή σύγχρονο, διαρκώς ανανεωμένο και σε μεγάλη γκάμα τεχνολογικό εξοπλισμό.

Η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης οφείλεται, κυρίως, σε επενδυτικές δραστηριότητες. Ολόκληρη η φιλοσοφία του βασίστηκε στην προώθηση των επενδύσεων σε συνδυασμό με αναπτυξιακά κίνητρα, για την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων με σκοπό την αύξηση της παραγωγής και της παραγωγικότητας.

Σε πολλές χώρες, όπου ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εφαρμόστηκε, αναπτύχθηκε με γρήγορους ρυθμούς και ξεπέρασε κάθε πρόβλεψη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ – ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1. Γενικά

Ο θεσμός του FINANCIAL LEASING όπως έχει αναφερθεί στο κεφάλαιο της Ιστορικής Ανασκόπησης αναπτύχθηκε στις Η.Π.Α. μετά το 1952 και πήρε στη συνέχεια παγκόσμιες διαστάσεις.

Αυτός ο θεσμός αφορά τη χρηματοδοτική μίσθωση πάγιων στοιχείων που χρησιμοποιούνται σαν μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης - χωρίς, φυσικά, να υποκαθιστά τις παραδοσιακές χρηματοδοτήσεις (δανεισμό). Με το θεσμό αυτό μισθώνεται μεσο-μακροπρόθεσμα κεφαλαιουχικός εξοπλισμός.

2.2. Το νομικό πλαίσιο της σύμβασης

Η χρηματοδοτική μίσθωση γίνεται μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή και κατοχυρώνεται με μια σύμβαση. Η Εταιρεία Χρηματοδοτικής μίσθωσης (εκμισθωτής) εκμισθώνει στο μισθωτή το πάγιο στοιχείο με μισθώματα αντίστοιχα με την αξία του μισθίου στα οποία συνυπολογίζεται όλο το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης (τόκοι, πληθωρισμός, λειτουργικά έξοδα, αποσβέσεις κ.λπ.).

Η χρηματοδοτική μίσθωση γίνεται για μια ορισμένη χρονική περίοδο ανάλογα με τη διάρκεια ζωής του μισθίου. Εάν μετά τη λήξη της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει απομένουσα (υπολειμματική) αξία του μισθίου, γίνεται αντικείμενο νέας διαπραγμάτευσης με άλλους ή τους ίδιους όρους ή πουλιέται στον μισθωτή. Μέχρι τη λήξη της σύμβασης το μίσθιο ανήκει στον εκμισθωτή. Δηλαδή τη νομική κυριότητα του πάγιου στοιχείου την έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ την οικονομική εκμετάλλευση έχει ο μισθωτής.

Με το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπεται η απαλλαγή του μισθωτή από την υποχρέωση της παροχής εμπράγματης ασφάλειας στη σύμβαση, ενώ φέρει την ευθύνη για τυχαία καταστροφή ή χειροτέρευση του μισθίου. Αντίθετα, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, απαλλάσσεται της ποινικής ευθύνης που απορρέει από την κυριότητα του μισθίου.

Μετά τη λήξη της σύμβασης, το πάγιο στοιχείο πουλιέται στον μισθωτή εφόσον το επιθυμεί, ή ανανεώνεται η σύμβαση με νέους όρους, ή διακόπτεται η συνεργασία μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή και επιστρέφει το πάγιο στοιχείο στον εκμισθωτή. Αυτό το δικαίωμα του μισθωτή να αγοράσει το μίσθιο κάνει τη σύμβαση να διαφέρει από μια συνηθισμένη σύμβαση.

2.3. Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε διάφορες χώρες

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει εφαρμοσθεί στις περισσότερες χώρες του κόσμου και κυρίως στις βιομηχανικά αναπτυγμένες χώρες. Με την εμφάνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης υπήρξε πλήρης νομοθετική ρύθμιση των εργασιών της. Αυτή η ρύθμιση προέβλεπε τη φορολογία, τις αποσβέσεις, τους όρους της σύμβασης, τη διάρκεια της σύμβασης, τη νομική και οικονομική κυριότητα του πάγιου στοιχείου, την απόκτηση (αγορά) του μισθίου από τον μισθωτή, εάν το επιθυμεί, την επανάκτηση του μισθίου και γενικά όλο το πλαίσιο των εργασιών της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στις Αγγλοσαξονικές χώρες δεν υπάρχει νομοθετική ρύθμιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δεν είναι δηλαδή ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης κατοχυρωμένος νομικά.

Έτσι υπάρχει η ευελιξία μεταξύ του μισθωτή και της εκμισθώτριας εταιρείας (εκμισθωτή) να ρυθμίζουν ελεύθερα τις διαπραγματεύσεις μεταξύ τους, μέσα στα πλαίσια των γενικών νομοθετημάτων και των κλασικών συμβάσεων μίσθωσης πάγιων στοιχείων.

Ωστόσο, κατά καιρούς είχαν εκδοθεί κάποιοι πρακτικοί οδηγοί σχετικοί με τις εργασίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για παράδειγμα το 1969, το British Institute of Management εξέδωσε έναν πρακτικό οδηγό στο Ηνωμένο Βασίλειο (U.K.) και στην υπόλοιπη Ευρώπη που βασιζόταν σε μια εργασία που έγινε από την Commission of the International Chamber of Commerce. Αργότερα όταν η Αγγλία προσχώρησε

στην EOK η ELA (Equipment Leasing Association) δημοσίευσε ένα πιο περιεκτικό φυλλάδιο το Leasing Into Europe.

Στις Λατινικές χώρες η νομική ρύθμιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης βασίστηκε στο Ρωμαϊκό Δίκαιο. Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης κατατάσσονται στους πιστωτικούς οργανισμούς και υπόκεινται στους σχετικούς κανονισμούς της οργάνωσης των τραπεζών και της χρηματοδότησης, όπου απαιτείται έγκριση από τις νομισματικές αρχές για τη σύσταση και τη λειτουργία τους, ελάχιστο ύψος μετοχικού κεφαλαίου κλπ. Σ' αυτές τις χώρες που επικρατούσε το Ρωμαϊκό Δίκαιο, τα πράγματα γίνονται αρκετά δύσκολα γιατί επιβάλλει την κατάταξη αυτού του τύπου χρηματοδότησης στην κατηγορία συμβάσεων που ορίζονται από ειδικό νόμο. Στη Γαλλία, για παράδειγμα, η χρηματοδοτική μίσθωση κατετάγη στην κατηγορία δανεισμού όπου, το να έχει κανείς το δικαίωμα της κυριότητας (νομικής κυριότητας) του μηχανολογικού εξοπλισμού ήταν, υπό αμφισβήτηση. Όταν αργότερα οι απαιτήσεις των εραστών της χρηματοδοτικής μίσθωσης επέβαλαν την ψήφιση νόμων, ξεπεράστηκαν πολλά προβλήματα στις Λατινικές χώρες αλλά και σε άλλες χώρες που είχαν υιοθετήσει το πρότυπο του Ρωμαϊκού Δικαίου.

Ειδικές νομικές ρυθμίσεις του θεσμού χρηματοδοτικής μίσθωσης έγιναν στη φορολογία, γιατί εκεί πράγματι η χρηματοδοτική μίσθωση έχει πλεονεκτήματα και οι χώρες προσπάθησαν να τα αξιοποιήσουν προς την κατεύθυνση των επενδύσεων.

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τη νομοθετική του ρύθμιση αφορά τα κινητά και τα ακίνητα πάγια στοιχεία.

Ο διαχωρισμός μεταξύ των πάγιων κινητών και ακινήτων στοιχείων προβλέπεται ρητά στη διεθνή νομοθεσία καθώς επίσης προβλέπονται και τα μηχανήματα ή ο μηχανολογικός εξοπλισμός που είναι εμπεπηγμένα στο έδαφος ή στο οικοδόμημα της βιομηχανικής μονάδας να θεωρούνται ακίνητα. Αυτό στην ελληνική νομοθεσία φαίνεται από το νόμο 4112/20.3.1929.¹

¹ **Άρθρο 1, 1.** Δια την ασφάλειαν του Δανείου ή άλλης πιστώσεως, παρεχομένων εις βιομηχανικάς ή άλλας επιχειρήσεις, χρησιμοποιούσας μονίμως μηχανικάς ή άλλας εγκαταστάσεις επιτρέπεται η σύστασις υποθήκης, εκτός του οικοδομήματος, και επί των εν αυτώ μηχανημάτων, εγκαταστάσεων, και λοιπών προσουζημάτων, συμπεριληγμένων τω οικοδομήματι, ή τω εδάφει αυτού είτε εγκατεστημένων ή μονίμως εντεθειμένων αυτοίς.

2. Ευθύς ως τα μηχανήματα και αι λοιπαί εγκαταστάσεις εμπαγούν ή εντεθούν εις το οικοδόμημα ή το έδαφος, κατά τα ανωτέρω, παν επ' αυτών προϋπάρχον δικαίωμα οιασδήποτε φύσεως αποσβέννυται αυτοδικαίως, δεν δύναται δι εφεξής ν' αποτελέσωσιν αντικείμενον ιδίων και κειρωρισμένων από των επί του οικοδομήματος ή του εδάφους δικαιωμάτων.

3. Η εγγραφείσα υποθήκη δεν επεκτείνεται επί των κινητών και εργαλείων τα οποία κατά τη συνήθην πείραν και προς εκτέλεση του προορισμού των, ευρίσκονται εις διαρκήν και ελεύθερον μετακίνησην εν των εργοστασίων».

2.4. Νομοθετική κάλυψη του θεσμού στην Ελλάδα για τα κινητά πάγια στοιχεία

Η πλήρης νομοθετική κάλυψη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα έγινε με τον ειδικό νόμο 1665/1986 που ψηφίστηκε στη Βουλή των Ελλήνων το 1986.

Ο νόμος 1665/86 καλύπτει το πλαίσιο των εργασιών του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αφορά τα κινητά πάγια στοιχεία. Προβλέπει τα οικονομικά οφέλη των συμμετεχόντων μερών όπως του μισθωτή και του εκμισθωτή, δηλαδή, τα φορολογικά κίνητρα, τις αποσβέσεις κ.α., την ίδρυση εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συνδέεται ο νόμος 1665/86 με τον αναπτυξιακό νόμο 1262/82 από τον οποίο ο μισθωτής και ο εκμισθωτής ωφελούνται από όλα τα αναπτυξιακά κίνητρα που προβλέπονται απ' αυτόν το νόμο.

Ο νόμος 1665/86 δεν καλύπτει τα ακίνητα πάγια στοιχεία. Δεν αναφέρει τίποτα σχετικά με τα εμπεπηγμένα πάγια στοιχεία. Δεν προβλέπει ακόμη ούτε και εάν ένα πλοίο ή αεροπλάνο από κάποιο μέγεθος και πάνω θεωρείται ακίνητο ή κινητό σύμφωνα με τη διεθνή εμπειρία.

Τέλος, η νομοθετική ρύθμιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης με το νόμο 1665/86 προβλέπει τέσσερις τομείς, δηλαδή:

- Την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και την κάλυψη των τριών μερών από κινδύνους αστικής και ποινικής ευθύνης.
- Την ασφάλεια των πάγιων στοιχείων από κινδύνους και τα φορολογικά θέματα.
- Τους όρους της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης, και
- Τις εμπράγματα σχέσεις μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και κατασκευαστή.

2.5. Νομοθετική ρύθμιση του Leasing ακινήτων στην Ελλάδα

Με το άρθρο 11 του ν. 2367/1995 «Νέοι χρηματοπιστωτικοί θεσμοί και άλλες διατάξεις» εισήχθη και στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε ακίνητα. Βελτίωση και συμπλήρωση της ρύθμισης επήλθε στη συνέχεια, πρώτα με τα άρθρα 24 και 25 του ν. 2520/1997 με θέση ευνοϊκών φορολογικών διατάξεων ειδικά για τη χρηματοδοτική μίσθωση αγροτικών εκτάσεων, και ύστερα με το άρθρο 27 του

ν. 2682/1999, με θέση και παραπέρα άλλων, γενικών, φορολογικής υφής διατάξεων, αλλά παράλληλα και με εισαγωγή δύο ουσιωδών τροποποιήσεων.

Με τις διατάξεις των τριών αυτών τελευταίων νομοθετημάτων (άρθρο 11 ν. 367/1995, άρθρα 24-25 ν. 2520/1997 και άρθρο 27 ν. 2682/1999), δεν θεσπίστηκε ένα ξεχωριστό νομοθετικό πλαίσιο, ειδικά για το financial leasing στα ακίνητα, αλλά επιλέχθηκε η λύση της απλής και μόνο επέκτασης πάνω σ' αυτά της εν ισχύει για τα κινητά ρύθμισης, αφενός μέσω αντικατάστασης συγκεκριμένων παραγράφων και εδαφίων των άρθρων του ν. 1665/1986 και αφετέρου μέσω προσθήκης ορισμένων ακόμη ειδικών γι' αυτά διατάξεων. Ταυτόχρονα, επιχειρήθηκε συμπλήρωση και βελτίωσή του διέποντας τη χρηματοδοτική μίσθωση ειδικού ευνοϊκού φορολογικού καθεστώτος, με σκοπό να καταστεί αυτή ακόμη περισσότερο ελκυστική, τόσο όταν πρόκειται για κινητά όσο και ήδη όταν πρόκειται για ακίνητα.

Έτσι σήμερα πια, με τον τροποποιημένο και συμπληρωμένο ν. 1665/1986, ρυθμίζεται ενιαία η χρηματοδοτική μίσθωση σε κινητά και ακίνητα, με διαφοροποιήσεις μεταξύ τους εκεί μόνο που η ανάγκη το επιβάλλει από την ιδιαίτερη φύση των ακινήτων - ή ακόμη και η σκοπιμότητα - όπως λ.χ. και κυρίως στο σύστημα δημοσιότητας της σύμβασης, στη διάρκεια της και στο φορολογικό καθεστώς.

Η συνολική αυτή ρύθμιση, όπως υλοποιήθηκε με τον εκτεθέντα τρόπο, ενυπάρχουσα σε ένα ενιαίο αλλά και γενικών πάλι και μόνο κατευθύνσεων νομοθετικό πλαίσιο, χωρίς επέκταση σε λεπτομέρειες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε τροχοπέδη το θεσμό, μια κι αυτός διέρχεται διεθνώς το στάδιο της εξέλιξης, δεν μπορεί παρά να θεωρηθεί γενικά επιτυχής και πρόσφορη να επιτελέσει το σκοπό της και να επιτύχει τους στόχους της.

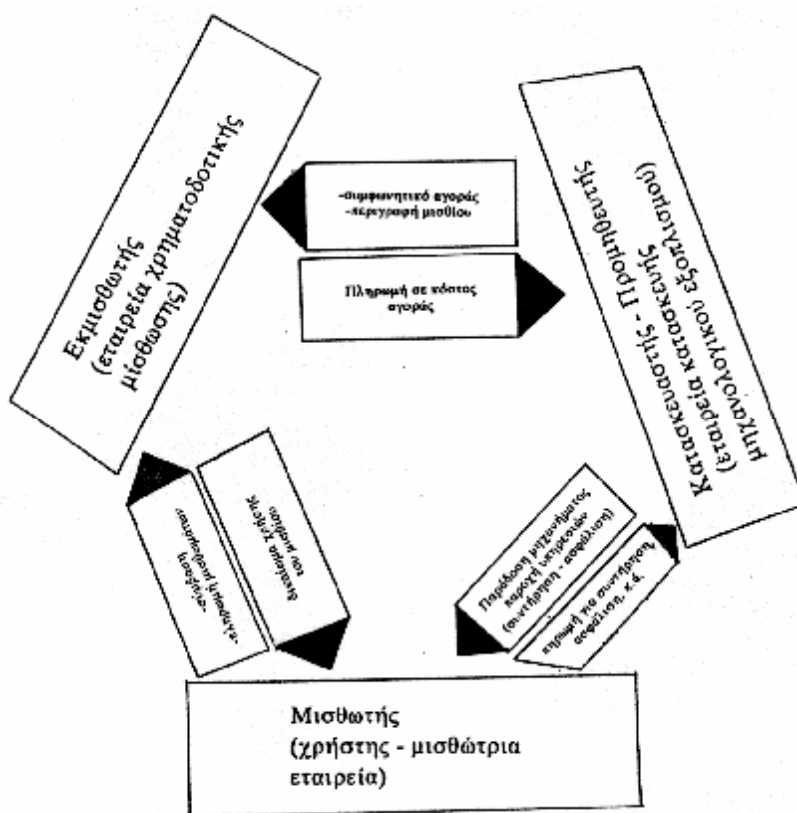
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3.1. Διαδικασία Leasing

Μπορούμε να διακρίνουμε 5 κυρίες φάσεις της διαδικασίας Leasing:

1. Διαπραγμάτευση μεταξύ ενδιαφερομένου για τη μίσθωση παραγωγικού εξοπλισμού (υποψήφιος μισθωτής) και του πωλητή (κατασκευαστής ή εμπορικός αντιπρόσωπος), επιλογή αντικειμένου και λήψη σχετικής προσφοράς – προτιμολογίου.
2. Υποβολή αίτησης για Leasing από τον υποψήφιο μισθωτή προς την εταιρεία Leasing συνοδεύεται από το παραπάνω προτιμολόγιο και όλα τα απαιτούμενα στοιχεία (Ισολογισμός κ.λ.π.) για τον έλεγχο της φερεγγυότητάς του (εφόσον πρόκειται για νέο πελάτη).
3. Έγκριση αιτήματος, σύναψη τελικής συμφωνίας με το μισθωτή σχετικά με τους όρους του Leasing (διάρκεια, ποσό μισθώματος, διαστήματα καταβολής κ.λ.π.). Υπογραφή σύμβασης.
4. Παραγγελία εξοπλισμού από το μισθωτή προς τον πωλητή. Παράδοση τούτου στο μισθωτή. Σχολαστικός έλεγχος του εξοπλισμού από τον τελευταίο για να εξακριβωθεί εάν αυτός ανταποκρίνεται προς τις συμφωνηθείσες προδιαγραφές. Σε καταφατική περίπτωση υπογραφή από το μισθωτή «πιστοποιητικού αποδοχής εξοπλισμού».
5. Διαβίβαση του παραπάνω πιστοποιητικού στην εταιρεία Leasing, ενεργοποίηση σύμβασης Leasing και έναρξη καταβολής των μισθωμάτων. Πληρωμή από την εταιρεία Leasing στον πωλητή της τιμολογιακής αξίας του εξοπλισμού και μεταβίβαση της κυριότητας τούτου στον εκμισθωτή (εταιρεία Leasing).



Σχήμα 1. Λειτουργία του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης

3.2. Ο θεσμός του Leasing

Όπως αναφέραμε το leasing είναι μία μορφή χρηματοδότησης που άρχισε να εφαρμόζεται στην δεκαετία του '50 στις Η.Π.Α.. Επεκτάθηκε στην Ευρώπη και στη συνέχεια σε όλες τις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες. Το leasing είναι ένα σύστημα μίσθωσης στο οποίο συμμετέχουν τρία μέρη:

- ο εκμισθωτής (lessor), συνήθως μία εταιρία leasing
- ο μισθωτής (lessee) και
- ο παραγωγός - κατασκευαστής ενός αγαθού.

Η εταιρία leasing και ο παραγωγός συνδέονται με ένα συμβόλαιο πώλησης, ενώ η εταιρία leasing και ο μισθωτής με ένα συμβόλαιο μίσθωσης.

Τα τρία αυτά μέρη καταρτίζουν μία χρηματοδοτική συμφωνία κατά την οποία ο εκμισθωτής, εταιρία leasing, αγοράζει αγαθά από τον παραγωγό και τα μισθώνει στο μισθωτή έναντι προσυμφωνημένου μισθώματος που καταβάλλεται σε καθορισμένα

χρονικά όρια. Η μίσθωση πραγματοποιείται για την συγκεκριμένη χρονική περίοδο, μετά την λήξη της οποίας ο μισθωτής έχει την δυνατότητα:

- ή να επιστρέψει τα αγαθά,
- ή να επαναλάβει τη μίσθωση,
- ή να αγοράσει τα αγαθά σε συμβολική τιμή που είναι προκαθορισμένη στο συμβόλαιο.

Στην έννοια του "αγαθού" συμπεριλαμβάνονται όλα τα κινητά ή ακίνητα κεφαλαιουχικά αγαθά. Πρέπει όμως να σημειωθεί ότι η έννοια του αγαθού που προσφέρεται για μίσθωση, συνήθως καθορίζεται από τη νομοθεσία της χώρας στην οποία πραγματοποιείται η σύμβαση της μίσθωσης, είτε άμεσα, είτε έμμεσα.

Η σύμβαση leasing χαρακτηρίζεται από δύο βασικές αρχές. Πρώτο, το leasing δεν μεταβιβάζει την ιδιοκτησία του οικονομικού αγαθού αλλά αποκλειστικά και μόνο τη δυνατότητα εκμετάλλευσης του για να δημιουργηθεί κέρδος και δεύτερο, το leasing είναι μία εξαιρετικά ευέλικτη μορφή μίσθωσης, επειδή επιτρέπει να ικανοποιούνται οι πολυάριθμες και πολυποίκιλες ανάγκες του μισθωτή, τόσο σε ότι αφορά τα χαρακτηριστικά του μισθωμένου αγαθού, όσο και τους όρους αγοράς τους, αφού ο μισθωτής σε κατευθείαν επαφή με τον κατασκευαστή - παραγωγό επιλέγει το κεφαλαιουχικό αγαθό που θα εντάξει στην παραγωγική του διαδικασία.

Τα τρία συμμετέχοντα μέρη σε μία σύμβαση leasing έχουν ως βασική επιδίωξη την παραγωγική χρήση και την καλύτερη δυνατή εκμετάλλευση του κεφαλαιουχικού αγαθού. Συνοπτικά, τα ενδιαφέροντα των συμμετεχόντων μερών θα μπορούσαν να εκφραστούν ως εξής:

- **Εκμισθωτής:** Τοποθετεί ασφαλώς τα ίδια ή δανειακά του κεφάλαια. Ωφελείται από προμήθειες και λοιπά πλεονεκτήματα υπολειμματικές αξίες, αποσβέσεις, φορολογικές εκπτώσεις, εκπτώσεις μαζικών αγορών και άλλα. Εκμεταλλεύεται τα διεθνή κίνητρα παραγωγής και διάθεσης κεφαλαιουχικών αγαθών πριμοδοτήσεις επιτοκίων, επιστροφές Φ.Π.Α., και άλλα.
- **Μισθωτής:** Παράγει και διαθέτει καλύτερα και περισσότερα προϊόντα. Επιλέγει τον κεφαλαιουχικό εξοπλισμό που κρίνει ότι είναι ο πλέον κατάλληλος. Εκμεταλλεύεται παραγωγικά το νέο εξοπλισμό χωρίς να μειώσει την ρευστότητα του. Πληρώνει τα

συμφωνηθέντα μισθώματα και παράλληλα παράγει και αναπτύσσει τις εργασίες του.

- **Παραγωγός:** Προωθεί τις πωλήσεις του "τοις μετρητοίς". Αναπτύσσει μαζικά τις πωλήσεις του. Διαδίδει την τεχνολογία του. Ωφελείται από την τεχνική συντήρηση του εξοπλισμού που πούλησε – after sale service.

Το όλο σχήμα της σύμβασης leasing ευθυγραμμίζει τα ενδιαφέροντα και συμφέροντα των τριών μετεχόντων μερών κατά τέτοιο τρόπο, ώστε οι συμβατικές δεσμεύσεις που θα προκύψουν να είναι ελκυστικές για όλους. Τα νομικά ζητήματα που ανακύπτουν κατά την κατάρτιση της σύμβασης ανάγονται κυρίως σε τέσσερις τομείς:

- στην ιδιοκτησία του εξοπλισμού και στην προστασία των μερών έναντι κινδύνων αστικής και ποινικής ευθύνης,
- στις ενοχικές και εμπράγματα σχέσεις μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και κατασκευαστή,
- στην ασφάλεια χρηματοδοτικών κινδύνων, στις ασφαλίσσεις και στα φορολογικά θέματα,
- στην τύχη της σύμβασης leasing και στην τριπλή επιλογή του μισθωτή στη λήξη της σύμβασης.

3.3. Οι συμβατικές σχέσεις των τριών συμμετεχόντων στη σύμβαση leasing.

3.3.1. Η ιδιοκτησία του εκμισθωτή

Παρά το ότι η οικονομική ιδιοκτησία με την έννοια της χρήσης εκμετάλλευσης του πράγματος ανήκει στον μισθωτή, ο εκμισθωτής παραμένει νομικά ο ιδιοκτήτης του εξοπλισμού μέχρι την λήξη της σύμβασης. Μία σημαντική συνέπεια αυτού του στοιχείου είναι ότι ο εκμισθωτής - εταιρία leasing - μπορεί, εάν ο μισθωτής πτωχεύσει, να επανακτήσει τον εκμισθωμένο εξοπλισμό από τον εκκαθαριστή του πτωχεύσαντος μισθωτή, η συναφής νομολογία όμως περιορίζει αυτή τη δυνατότητα μόνο στις περιπτώσεις που τα συμφωνημένα μισθώματα καταβάλλονται στον εκμισθωτή, ο οποίος έτσι παραμένει πάντοτε ο αποδεδειγμένος ιδιοκτήτης. Η ιδιότητα αυτή του εκμισθωτή, που ισχύει σε όλη την διάρκεια της μίσθωσης leasing,

καθιστά περιττή την από μέρους του αξίωση για την παροχή από τον μισθωτή άλλων εμπράγματων ασφαλειών.

3.3.2. Η προστασία των τριών μερών

Οι εταιρίες leasing είναι υποχρεωμένες να τοποθετούν στον εκμισθωμένο εξοπλισμό τους ενδεικτική πινακίδα που θα γνωστοποιεί στους τρίτους τα εμπράγματα δικαιώματα τους στον εν λόγω εξοπλισμό. Τα ίδια αυτά δικαιώματα εκφράζονται και στη σύμβαση leasing με τη μορφή του όρου σχετικά με τη δυνατότητα αγοράς – purchase option - του εξοπλισμού από το μισθωτή μετά από τη λήξη της σύμβασης.

3.3.3. Σχέσεις εκμισθωτή, μισθωτή και κατασκευαστή σχετικά με την παράδοση του εξοπλισμού και τις εγγυήσεις που τον συνοδεύουν

Στις περιπτώσεις μίσθωσης leasing ο εκμισθωτής αγοράζει το μισθούμενο εξοπλισμό και μεταβιβάζει στο μισθωτή τις σχετικές εγγυήσεις, όπως καλής λειτουργίας και συντήρησης.

Η σύμβαση leasing είναι μία καθαρά χρηματοδοτική εργασία για την εκμισθώτρια εταιρία leasing. Στην πραγματικότητα ο εξοπλισμός που αγοράζεται δεν περιέχεται καθόλου στην κατοχή του εκμισθωτή. Ο κατασκευαστής του εξοπλισμού είναι υπεύθυνος για την διακίνηση, αποθήκευση και έγκαιρη παράδοση του. Ο εκμισθωτής στη σύμβαση του με το μισθωτή απαλλάσσεται κάθε ευθύνης για τις τυχόν καθυστερήσεις παράδοσης, τους κινδύνους μεταφοράς, εγκατάστασης και άλλα. Ο μισθωτή υπογράφοντας τη σύμβαση με τον εκμισθωτή δεν μπορεί να εγείρει απαιτήσεις του είδους αυτού, ούτε μπορεί να τεκμηριώσει δικαίωμα καθυστέρησης πληρωμής ενοικίων ή μείωσης των συμφωνημένων ποσών λόγω ασυνέπειας τρίτου, δηλ. του κατασκευαστή. Επίσης συμφωνείται ότι οι πληρωμές των μισθωμάτων αρχίζουν από την παράδοση, εγκατάσταση και καλή λειτουργία του εξοπλισμού, για τα οποία ο μισθωτής δεν μπορεί να στραφεί κατά του εκμισθωτού, ο οποίος δε δίνει και δεν μπορεί να δώσει τέτοιου είδους εγγυήσεις. Η εταιρία leasing όμως, παραιτείται υπέρ του μισθωτή από κάθε δικαίωμα της ως ιδιοκτήτριας του

εξοπλισμού σχετικά με τις υποχρεώσεις του προμηθευτή, όπως είναι οι ρήτρες έγκαιρης παράδοσης, οι εγγυήσεις ποιότητας και άλλα. Έτσι ο εκμισθωτής υποκαθιστά πλήρως τον ιδιοκτήτη, όσον αφορά τις υποχρεώσεις και εγγυήσεις του κατασκευαστή.

3.3.4. Η συντήρηση του εξοπλισμού

Η σύμβαση leasing προβλέπει ότι η τεχνική συντήρηση και οι δαπάνες επισκευών του μισθωμένου εξοπλισμού βαρύνουν τον μισθωτή. Παρ' όλα αυτά, ο εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα ελέγχου σχετικά με την καλή συντήρηση και χρήσης του εξοπλισμού, όταν κρίνει ότι αυτό είναι απαραίτητο.

3.3.5. Ασφάλειες χρηματοδότησης

Κατά τα προκαταρκτικά στάδια πριν την υπογραφή της σύμβασης leasing, ο εκμισθωτής ζητά από τον υποψήφιο μισθωτή να δώσει αναλυτικά οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης του όπως, πρόσφατο ισολογισμό, αναλύσεις στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, στοιχεία εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων και γενικά πληροφορίες που θα συντελέσουν στη σωστή διάγνωση της οικονομικής κατάστασης.²

3.3.6. Ασφάλιση έναντι διαφόρων κινδύνων

Ο μισθωτής ασφαλίζει τον μισθωμένο εξοπλισμό καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης έναντι κινδύνων πυρός, κλοπής και άλλων ζημιών σε ασφαλιστική εταιρία της έγκρισης του εκμισθωτή. Μερικές φορές η εταιρία leasing ασφαλίζει η ίδια ορισμένους ειδικούς κινδύνους ζημιών, ενώ το σχετικό κόστος το συμπεριλαμβάνει στα μισθώματα. Επίσης, ο μισθωτής καλύπτει την ασφάλιση έναντι κινδύνων αστικής

² Αυτό εξετάζεται σαν να πρόκειται για μία συνηθισμένη μεσο-μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση επενδυτικού χαρακτήρα, χωρίς να προβλέπεται η λήψη πρόσθετων εμπράγματων ασφαλειών, όπως ήδη προαναφέρθηκε.

ευθύνης για βλάβες προσώπων ή αγαθών που ενδέχεται να ανακúψουν εξοπλισμού και άλλες. Στις περιπτώσεις αυτές ο μισθωτής υποχρεούται να επιστρέψει τον εξοπλισμό και να καταβάλλει στον εκμισθωτή τη ποινική ρήτρα ορισμένου ποσού ως αποζημίωση για τη διακοπή. Το ποσό αυτό κυμαίνεται ανάλογα με τη χρονική διάρκεια που απομένει μέχρι τη λήξη της σύμβασης. Καταγγελία της σύμβασης εκ μέρους του μισθωτή είναι δυνατή σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις και υπό ορισμένες συνθήκες και προϋποθέσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

4.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ LEASING

Διακρίνουμε δύο βασικές μορφές Leasing: τη χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing) και τη διαχειριστική μίσθωση (Operating Leasing). Πρέπει εδώ να διευκρινιστεί ότι στη χώρα μας εφαρμόζεται προς το παρόν μόνο η χρηματοδοτική μίσθωση. Τα βασικά στοιχεία που συνθέτουν τη φυσιογνωμία καθεμιάς από τις δυο παραπάνω μορφές Leasing είναι τα εξής:

4.1.1. Χρηματοδοτική Μίσθωση

Με τα καθοριζόμενα συμβατικά μισθώματα επέρχεται πλήρης τοκοχρεολυτική απόσβεση του εκμισθούμενου μηχανικού εξοπλισμού.

Δεν υπάρχει από την πλευρά του μισθωτή η δυνατότητα έκτακτης καταγγελίας πριν από τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης (ο εκμισθωτής μπορεί, εφόσον συντρέχει κάποιος κατονομαζόμενος στη σύμβαση λόγος, να προχωρήσει στην έκτακτη καταγγελία της μίσθωσης).

Συνέπεια των παραπάνω είναι ότι στη χρηματοδοτική μίσθωση τον επενδυτικό κίνδυνο τον επωμίζεται ο μισθωτής, ο οποίος και έχει την αποκλειστική ευθύνη για την επιλογή του προς μίσθωση πράγματος, τη συμβατότητα τούτου με το λοιπό παραγωγικό εξοπλισμό, την τυχόν ελαττωματικότητα του κτλ. και οπωσδήποτε είναι εκείνος που υφίσταται τη ζημιά που προκύπτει από τυχόν τεχνολογική παλαίωση του εξοπλισμού. Ο εκμισθωτής σε αυτήν την περίπτωση δεν έχει καμιά ανάμειξη στις σχετικές διαπραγματεύσεις και την επιλογή του μισθίου. Διαφορετικά έχει το θέμα εάν ο εκμισθωτής είναι κατασκευαστής του μισθίου, οπότε, όπως είναι φυσικό, ευθύνεται για την ποιότητα κατασκευής τούτου, τη συμβατότητα του με τον παραγωγικό εξοπλισμό του μισθωτή κτλ.

Τα εκμισθούμενα αντικείμενα είναι κυρίως επενδυτικά αγαθά.

Η μίσθωση είναι συνήθως μεσομακροπρόθεσμη, πράγμα ευνόητο λόγω της προβλεπόμενης οδικής, κατά κανόνα, τοκοχρεολυτικής απόσβεσης, αλλά και της φύσης των εκμισθούμενων αγαθών.

4.1.2. Διαχειριστική Μίσθωση

Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα βραχυπρόθεσμης καταγγελίας της σύμβασης Leasing. Αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία τόσο για τον επιχειρηματία-μισθωτή όσο και για την Εθνική Οικονομία μιας χώρας, αφού καθιστά δυνατή την απαλλαγή του πρώτου από κάποιο τεχνολογικώς παλαιωμένο αντικείμενο και την ταχεία ανανέωση του μηχανικού του εξοπλισμού, στα πλαίσια μιας νέας μίσθωσης, ώστε να βελτιωθεί η παραγωγικότητα της επιχείρησης. Είναι ευνόητο ότι ο μισθωτής έχει συμφέρον να συνάπτει συμβάσεις διαχειριστικής μίσθωσης για είδη μηχανικού εξοπλισμού που υπόκεινται, λόγω της φύσης τους (π.χ. ορισμένοι Computers), σε ταχεία τεχνολογική απαξίωση.

Τον επενδυτικό κίνδυνο, ως συνέπεια των ανωτέρω, φέρει ο μισθωτής, σε αντίθεση με τα ισχύοντα για τη χρηματοδοτική μίσθωση.

Η απόσβεση της αξίας του εκμισθούμενου μηχανικού εξοπλισμού γίνεται μέσω μιας σειράς μισθώσεων σε διαφορετικούς κάθε φορά μισθωτές. Είναι λοιπόν προφανές ότι τα μίσθια στη μορφή αυτή του Leasing είναι είδη μηχανικού εξοπλισμού που μπορεί να χρησιμοποιηθούν από πολλούς κλάδους επιχειρήσεων (π.χ. εξοπλισμός γραφείων).

Στις περισσότερες περιπτώσεις διαχειριστικής μίσθωσης, ο μισθωτής είναι και κατασκευαστής του μισθίου, χρησιμοποιεί δηλ. το Leasing σαν μέσο αύξησης του κύκλου εργασιών του, αναλαμβάνοντας παράλληλα και τη συντήρηση του μηχανικού οπλισμού που εκμισθώνεται ή και την παροχή συναφών υπηρεσιών, π.χ. προκειμένου για επιχειρήσεις του τομέα της πληροφορικής, παραγωγή Software, εκπαίδευση του προσωπικού της μισθώτριας επιχείρησης στη χρήση των ηλεκτρονικών υπολογιστών κτλ.

Πρέπει να σημειωθεί ότι στην πράξη συναντώνται και πολλοί διάμεσοι τύποι που αποτελούν συγκερασμό των στοιχείων των δύο παραπάνω βασικών μορφών Leasing,

με στόχο την εξισορρόπηση των συμφερόντων των συμβαλλομένων, ώστε να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες της συναλλαγής. Π.χ. σε αρκετές περιπτώσεις συμφωνείται ένας βασικός χρόνος μίσθωσης που αντιστοιχεί π.χ. στο 60% του χρόνου ζωής του μίσθιου. Μετά το τέλος του χρονικού αυτού διαστήματος ο μισθωτής έχει την ευχέρεια καταγγελίας, με την προϋπόθεση όμως της καταβολής της αξίας του αναπόσβεστου μέρους του μηχ. εξοπλισμού, η οποία (αξία) έχει συμφωνηθεί κατά την υπογραφή της σύμβασης. Ορισμένες φορές η συμφωνία αυτή πλαισιώνεται από τον όρο πώλησης του μίσθιου (μετά την πάροδο του προαναφερθέντος βασικού χρόνου μίσθωσης), και ανάλογα με το εάν το προϊόν πώλησης είναι μεγαλύτερο ή μικρότερο από την παραπάνω συμφωνημένη αξία, τη διαφορά καρπώνεται ή πληρώνει αντίστοιχα ο μισθωτής.

4.2. ΕΙΔΗ LEASING

4.2.1. Πώληση και επανεκμίσθωση (Sale and Lease Back)

Σε αυτό το είδος του Leasing που προβλέπεται από τον ισχύοντα στη χώρα μας νόμο 1665/86 και εφαρμόζεται από τις λειτουργούσες εταιρείες Leasing, μια επιχείρηση που έχει στην κυριότητα και κατοχή της το μηχανικό εξοπλισμό επιλέγει, προκειμένου να βελτιώσει τη ρευστότητά της χωρίς προσφυγή στον τραπεζικό δανεισμό, τη λύση της πώλησης στην εταιρεία Leasing του εν λόγω εξοπλισμού με τον όρο της επανεκμίσθωσης σε αυτήν (την επιχείρηση) του εν λόγω μηχανικού εξοπλισμού, που είναι απαραίτητος για τη συνέχιση της παραγωγικής διαδικασίας. Έτσι ο κύριος του μηχ. εξοπλισμού μετατρέπεται σε μισθωτή.

Μια δυσχέρεια στην εφαρμογή του Sale and Lease Back είναι η εύρεση μιας κοινά αποδεκτής βάσης για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του εξοπλισμού. Η δυσχέρεια αυτή παρακάμπτεται από τη λειτουργία μιας αποτελεσματικής αγοράς μεταχειρισμένων ειδών της κατηγορίας στην οποία ανήκει το μίσθιο, στα πλαίσια της οποίας διαμορφώνεται αντιπροσωπευτική τιμή με βάση το νόμο της προσφοράς και της ζήτησης. Βέβαια, πέρα απ' αυτό, η συμφωνούμενη τιμή του αντικειμένου της πώλησης και επανεκμίσθωσης πρέπει να βρίσκεται μέσα στα, κατά την εκτίμηση του εκμισθωτή, όρια της πιστοληπτικής ικανότητας του μισθωτή.

Ένα άλλο πρόβλημα που συνδέεται με αυτό το είδος Leasing είναι, η πιθανότητα να έχει επιβαρυνθεί το μίσθιο, λόγω της μακρόχρονης παραμονής πριν από τη μίσθωση στην κατοχή του μισθωτή, με δικαιώματα και βάρη υπέρ τρίτων (εκμίσθωση, υποθήκη κτλ.).

Γι' αυτόν το λόγο, στην περίπτωση της συναλλαγής της μορφής αυτής, πρέπει να ελέγχεται η φερεγγυότητα του μισθωτή με αυστηρότερα κριτήρια.

Το Sale and Lease Back έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για πολλές ελληνικές μεταποιητικές επιχειρήσεις, των οποίων η χρηματοοικονομική κατάσταση σε μεγάλο βαθμό πάσχει από υπερπαγιοποίηση του ενεργητικού, λόγω χρηματοδότησης της αγοράς παγίων στοιχείων με βραχυπρόθεσμα δάνεια και των οποίων η εξάρτηση από τον τραπεζικό δανεισμό σε αρκετές περιπτώσεις έχει ξεπεράσει τα θεωρούμενα ως εύλογα επίπεδα.

Πολλές φορές η προσφυγή στο Sale and Lease Back έχει σαν σκοπό την ολική ή μερική ρευστοποίηση των αποθεμάτων των προϊόντων μιας επιχείρησης. Συγκεκριμένα, στην παραλλαγή αυτή του Leasing, μια επιχείρηση πώλησης, π.χ. φωτοτυπικών μηχανημάτων, πωλεί τα ευρισκόμενα στην αποθήκη της εμπορεύματα σε μια εταιρεία Leasing (με την οποία τη συνδέουν σχέσεις μονιμότερης συνεργασίας) και στη συνέχεια μισθώνει τα εν λόγω εμπορεύματα. Στο επόμενο στάδιο και στα πλαίσια κατευθυντηρίων γραμμών που έχουν συμφωνηθεί με τον εκμισθωτή υπομισθώνει μέσω του δικτύου διανομής της τα μισθωμένα αντικείμενα σε πελάτες της (υπομισθωτές), που καταβάλλουν τα καθορισμένα μισθώματα απευθείας στην εταιρεία Leasing. Η τελευταία, πολλές φορές, απαλλάσσει την επιχείρηση του μισθωτή από τον πιστωτικό κίνδυνο, δηλ. τον κίνδυνο αφερεγγυότητας του υπομισθωτή.

4.2.2. Διασυνοριακό Leasing (Cross-Border Leasing)

Συστατικό στοιχείο αυτής της μορφής του Leasing είναι ότι δυο τουλάχιστον από τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το κέντρο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων τους σε διαφορετικές χώρες. Όταν ο πωλητής του αντικειμένου έδρευε στο εξωτερικό και ο μισθωτής και εκμισθωτής στο εσωτερικό, έχουμε το Import Leasing ενώ αντίθετα, όταν ο μισθωτής έχει την έδρα σε χώρα του εξωτερικού, τότε μιλάμε για Export Leasing.

Το Cross-Border Leasing συνδέεται, σε σύγκριση με το εγχώριο Leasing με πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή:

α) Το συναλλαγματικό κίνδυνο που συνιστάται στη διακύμανση των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή.

β) Τον κίνδυνο χώρας (Country risk). Ο κίνδυνος αυτός έχει δύο συνιστώσες:

β1) τον οικονομικό κίνδυνο, δηλ. το ενδεχόμενο αδυναμίας της χώρας του μισθωτή να ανταποκριθεί στις οικονομικές της υποχρεώσεις στο εξωτερικό λόγω, π.χ., στενότητας συναλλαγματικών διαθεσίμων που μπορεί να προέρχεται από κάθετη πτώση στη διεθνή αγορά της τιμής του βασικού εξαγόμενου αγαθού της χώρας (όχι σπάνια περίπτωση προκειμένου για χώρες του Τρίτου κόσμου).

β2) Τον πολιτικό κίνδυνο, δηλ. την ενδεχόμενη απροθυμία του νέου καθεστώτος της χώρας του μισθωτή να αναγνωρίσει τις συμβατικές δεσμεύσεις κτλ. του ανατραπέντος μετά από επανάσταση, πραξικόπημα κ.λ.π. προηγούμενου καθεστώτος. Βέβαια στην πράξη υφίσταται, αλληλεξάρτηση μεταξύ των δυο αυτών ομάδων αιτιών που συνθέτουν το Country Risk δηλ. ραγδαία επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης μιας χώρας οδηγεί σε πολιτικές ταραχές κτλ. και αντίστροφα.

γ) αυξημένος πιστωτικός κίνδυνος, με την έννοια των σοβαρών πρόσθετων δυσχερειών στην εκτίμηση της φερεγγυότητας του μισθωτή, λόγω του διαφορετικού νομικού πλαισίου, της διαφορετικής δομής των Ισολογισμών κτλ, η διερεύνηση και αξιολόγηση των οποίων απαιτεί γνώσεις που δεν μπορεί να διαθέτουν τα αρμόδια στελέχη μιας εταιρείας Leasing που εδρεύει σε μια άλλη χώρα.

δ) κίνδυνος μεταβολών του νομικού καθεστώτος στη χώρα του μισθωτή που μπορούν να χειροτερεύσουν τη νομική θέση του εκμισθωτή, π.χ. να δυσχεράνουν την αφαίρεση του μίσθιου από την κατοχή του μισθωτή, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του ή να εξασθενίσουν την προστασία των συμφερόντων του έναντι, δικαιωμάτων των πιστωτών του μισθωτή κτλ.

Ένας τρόπος μερικής έστω αντιμετώπισης ορισμένων από τους παραπάνω κίνδυνους και συγκεκριμένα των υπό στοιχεία γ' και δ' είναι η ίδρυση υποκαταστημάτων των εταιρειών Leasing στις χώρες με τις οποίες οι τελευταίες συνεργάζονται.

Υπάρχουν πολλές μορφές συμμετοχής μιας εταιρείας Leasing σε μια συναλλαγή Export Leasing. Συχνά ο ρόλος τους είναι καθαρά μεσολαβητικός, δηλ. αρκούνται στη διαβίβαση επιθυμιών για Leasing των πελατών εξαγωγέων της χώρας τους σε εταιρείες Leasing της χώρας των εν λόγω εισαγωγέων-μισθωτών, σε αμοιβαία βάση και με είσπραξη κάποιας προμήθειας.

Σε μια τέτοια συναλλαγή ο μόνος κίνδυνος που διατρέχει η εταιρεία Leasing του εσωτερικού είναι να υποστεί μείωση το επιχειρηματικό της γόητρο σε περίπτωση που αποδειχθεί ανεπαρκής η φερεγγυότητα των εξαγωγέων της χώρας της, με αποτέλεσμα την καθυστερημένη παράδοση ή παράδοση ελαττωματικού πράγματος κτλ.

Σε άλλες περιπτώσεις ο ρόλος μιας εταιρείας Leasing είναι πιο ουσιαστικός εκτεινόμενος πέρα από τα όρια μιας απλής μεσολάβησης, π.χ. χρηματοδοτεί την εδρεύουσα στη χώρα του μισθωτή εταιρεία Leasing για την αγορά του μίσθιου ή αναλαμβάνει απέναντι στον εξαγωγέα της χώρας τους εγγύηση για τη φερεγγυότητα του εκμισθωτή, δηλ. τη δυνατότητα του να καταβάλλει την αξία του μίσθιου.

Ένα βασικό πλεονέκτημα του διασυνοριακού Leasing είναι ότι με τη μορφή αυτή της χρημ/κής μίσθωσης επιτυγχάνεται η αξιοποίηση των διαφορών στα καθεστάτα φορολογικής μεταχείρισης των επενδυτικών αγαθών των διαφόρων χωρών υπέρ των συμβαλλομένων.

Το Cross-Border Leasing έχει αναπτυχθεί δυναμικά τα τελευταία χρόνια.. Σημαντική ώθηση στη μορφή αυτή Leasing αναμένεται ότι θα δώσει η απελευθέρωση της κυκλοφορίας των προϊόντων και τραπεζικών υπηρεσιών, στα πλαίσια της ενιαίας κοινοτικής αγοράς. Πρέπει να σημειωθεί ότι το Leasing ανήκει στα "τραπεζικά προϊόντα" που απελευθερώνονται μετά το 1992, με βάση τη 2η Τραπεζική Συντονιστική Οδηγία.

Η ανάπτυξη πάντως του Διεθνούς Leasing εμποδίζεται από τα διαφορετικά νομικά πλαίσια των συναλλασσομένων χωρών και την υφιστάμενη αβεβαιότητα ως προς τους εφαρμοστέους σε κάθε περίπτωση νομικούς κανόνες. Γι' αυτό το λόγο η UNDRUID (Διεθνής Ένωση για την ενιαιοποίηση του Ιδιωτικού Δικαίου) έχει αναλάβει εδώ και πολλά χρόνια το εξαιρετικά δύσκολο έργο της κατάρτισης Σχεδίου Συνθήκης για το Διεθνές (διασυνοριακό) Leasing δηλ. τους "ομοιόμορφους κανόνες" διεξαγωγής της εργασίας αυτής σε διεθνές επίπεδο.

4.2.3. Big-Ticket Leasing

Πρόκειται για συμβάσεις Leasing πολύ μεγάλου πόσου (πάνω από 15-20 εκατ. Γ.Μ.), που αφορούν μεγάλα έργα, όπως εξέδρες πετρελαίων, δορυφορικές εγκαταστάσεις, πλοία, αεροπλάνα, σιδηροδρόμους.

Εδώ οι κίνδυνοι είναι ιδιαίτερα αυξημένοι, γιατί, λόγω του μεγάλου χρόνου κατασκευής του μισθίου, της συνεργασίας του κατασκευαστή με πολλούς υπεργολάβους κτλ, μπορεί να υπάρξουν αποκλίσεις έναντι των συμφωνηθέντων ως προς το χρόνο παράδοσης, την τιμή κτλ.

Για τον επιμερισμό των κινδύνων αλλά και λόγω της δυσκολίας εξεύρεσης χρηματοδοτικών πόρων τόσο μεγάλου ύψους από ένα μόνο φορέα, συγκροτούνται κοινοπραξίες πολλών εταιρειών.

4.2.4. Leveraged Leasing (Συμμετοχικό)

Αυτός ο τύπος επιτρέπει στην εταιρεία Leasing να απολαύσει όλα τα φορολογικά πλεονεκτήματα που πηγάζουν από την κυριότητα του εξοπλισμού (αποσβέσεις), παρά το γεγονός ότι αυτή συμμετέχει στο κόστος απόκτησης του εξοπλισμού με ένα μικρό ποσοστό. Αυτό επιτυγχάνεται χάρη στη χρηματοδότηση της εταιρείας Leasing (εκμισθωτή) από χρηματοδοτικό όμιλο, υπέρ του οποίου και για την εξασφάλιση των συμφερόντων του εκχωρούνται τα μισθώματα.

Το Leasing αυτό εφαρμόζεται, όπως είναι φυσικό, όταν πρόκειται για αντικείμενα ιδιαίτερα μεγάλης αξίας, όπως αεροπλάνα, τραίνα, πλοία κτλ.

4.2.5. Άμεση μίσθωση (Direct Leasing)

Η εταιρεία Leasing στην περίπτωση αυτή είναι θυγατρική του κατασκευαστή, δηλ. μιας μεγάλης βιομηχανικής επιχείρησης που χρησιμοποιεί το Leasing σαν μέσο marketing, προσφέροντας στην πελατεία της μια πρόσθετη δυνατότητα.

Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει, εκτός από την παραχώρηση της χρήσης του αγαθού, τη συντήρηση τούτου. Δηλ. ο τύπος αυτός συνδυάζεται με το Service Leasing.

4.2.6. Service Leasing

Εδώ η εκμίσθωση συνδυάζεται με παροχή υπηρεσιών (συντήρηση εξοπλισμού, εκπαίδευση προσωπικού κτλ.).

Κατωτέρω παραθέτουμε υπό μορφή πίνακα τα είδη Leasing με βάση τα διάφορα κριτήρια.

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗΣ

ΕΙΔΗ LEASING

A. Συμβατικές Ρυθμίσεις

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Ανάλυση του επενδυτικού κινδύνου | - χρημ/κή μίσθωση |
| | - διαχειριστική μίσθωση |
| | - ενδιάμεσες μορφές |
| 2. Συμμετοχή της εταιρείας Leasing στο συνολικό κίνδυνο της συναλλαγής Leasing | - Leveraged Leasing |
| | - Non-leveraged Leasing |
| 3. Προθεσμία | - Short-term Leasing |
| 3.1. Διάρκεια | - Long-term Leasing |

- | | |
|---|--|
| 3.2. Εκ των προτέρων καθορισμός | <ul style="list-style-type: none"> - Revolving Leasing - καθορισμένη προθεσμία - ακαθόριστη |
| 4. Καθορισμός των δόσεων (μισθωμάτων) | <ul style="list-style-type: none"> - καθορισμένες δόσεις - μη καθορισμένες εκ των προτέρων δόσεις |
| 4.1. Εκ των προτέρων καθορισμός | |
| 4.2. Απόσβεση της τιμής κτήσεως του μισθίου | <ul style="list-style-type: none"> - ολική τοκοχρεολυτική απόσβεση - μερική |
| 5. Τρόπος απόκτησης της ιδιοκτησίας | <ul style="list-style-type: none"> - Sale and Lease Back - Buy and Sale |
| 6. Ευελιξία | <ul style="list-style-type: none"> - αμετάβλητο μίσθιο - ανταλλαξιμότητα μισθίου - δυνατότητα βελτίωσης ή επέκτασης του μισθίου |

B. Αντικείμενο Μίσθωσης

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Είδος μισθίου | Π.χ. Computers, επιβ. Αυτοκίνητα, μηχ/κός εξοπλισμός |
| 2. Κατάσταση μισθίου | <ul style="list-style-type: none"> - First hand Leasing - Second hand Leasing |
| 3. Αξία μισθίου | <ul style="list-style-type: none"> - Small-ticket Leasing - Medium-ticket Leasing - Big-ticket Leasing |
| 4. Αριθμός αντικειμένων | <ul style="list-style-type: none"> - Leasing μεμονωμένων αντικ/νων - Leasing δέσμης αντικ/νων |

Γ. Προσφορά Συμπληρωματικών Υπηρεσιών

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Έκταση παρεχομένων υπηρεσιών | <ul style="list-style-type: none"> - Net Leasing - Part Service Leasing - Full-Service Leasing - Wet Leasing |
| 2. Τρόπος προσφοράς υπηρεσιών | <ul style="list-style-type: none"> - στα πλαίσια της σύμβασης Leasing - με συμπληρωματικές συμβάσεις |

Δ. Μισθωτές

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Κατηγορία που ανήκει ο μισθωτής | <ul style="list-style-type: none"> - επιχειρηματικό Leasing - κοινοτικό Leasing - ιδιωτικό Leasing |
| 2. Χώρα που εδρεύει ο μισθωτής | <ul style="list-style-type: none"> - εγχώριο Leasing - διασυνοριακό Leasing |

Παρατηρήσεις

1. Καθορίζεται όριο στα πλαίσια του οποίου μισθώνονται από το μισθωτή διάφορα είδη εξοπλισμού, χωρίς να απαιτείται κάθε φορά ειδική έγκριση.
2. Καθορίζονται ορισμένοι παράγοντες όπως π.χ. κάποιο επιτόκιο βάσης (διατραπεζικό επιτόκιο καταθέσεων ορισμένης προθεσμίας, επιτόκιο ομόλογων του Δημοσίου κ.λ.π.), ή κάποια συναλλαγματική ισοτιμία, με βάση την εξέλιξη των οποίων αναπροσαρμόζονται οι δόσεις (τα μισθώματα).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΕΙΔΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΟΥΣ

5.1. Κίνδυνοι για τον εκμισθωτή

Εκτός από τους εγγενείς σε κάθε πιστοδοτική πράξη κινδύνους (π.χ. αφερεγγυότητα του πιστοδοτούμενου -στην προκειμένη περίπτωση δηλ. του μισθωτή- και αδυναμία εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του), λόγω κυρίως του διαχωρισμού της κυριότητας επί του εκμισθούμενου πράγματος (παραμένει στον εκμισθωτή) και της κατοχής/χρήσης του (περιέρχεται στο μισθωτή) προκύπτουν στην περίπτωση του Leasing και ορισμένοι πρόσθετοι κίνδυνοι για τον εκμισθωτή, δηλαδή:

1. Ο κίνδυνος μεταβίβασης του αντικειμένου της μίσθωσης από μη κύριο (τον μισθωτή δηλ.) σε καλόπιστο τρίτο που δεν γνωρίζει ότι ο μεταβιβάζων δεν είναι κύριος, αλλά αντίθετα πιστεύει ότι εφόσον ο εν λόγω είναι κάτοχος είναι και κύριος. Η δικαιοπραξία αυτή θεωρείται, σύμφωνα με τις γενικές αρχές του Ελληνικού Αστικού Δικαίου έγκυρη (η κατοχή αποτελεί τεκμήριο κυριότητας) σε αντίθεση π.χ. με το γενικό κανόνα που ισχύει, στην Αγγλία, σύμφωνα με τον οποίο κανείς δε μπορεί να μεταβιβάσει περισσότερα από όσα έχει και τούτο ανεξάρτητα από την καλή πίστη εκείνου προς τον οποίο γίνεται η μεταβίβαση.
2. Ο κίνδυνος επιβάρυνσης του μίσθιου με Εμπράγματα βάρη, δεδομένου ότι, σύμφωνα με τους κανόνες δικαίου που διέπουν τα συστατικά και τα παραρτήματα (κυρίων) πραγμάτων, η υποθήκη επεκτείνεται σε ολόκληρο το ενυπόθηκο περιλαμβανομένων των συστατικών και των παραρτημάτων (Α.Κ. 1282), ενώ για την εξασφάλιση πιστώσεων προς επιχειρήσεις επιτρέπεται η σύσταση υποθήκης επί οικοδομήματος, αλλά και επί των "εγκαταστάσεων και λοιπών προσαυξημάτων

συμπετηγμένων τω οικοδομήματι ή τω εδάφει αυτού είτε εγκατεστημένων ή μονίμως εντεθειμένων εν αυτοίς" (Ν. 411/29).

3. Ο κίνδυνος συμπερίληψης του μίσθιου στην πτωχευτική περιουσία, σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή.

Για να αντιμετωπισθούν οι παραπάνω σοβαροί κίνδυνοι που απειλούν τον εκμισθωτή με απώλεια ή σοβαρό κλονισμό της κυριότητάς του, είναι δυνατά τα εξής μέτρα, που συνήθως είτε περιλαμβάνονται σε σχετικά νομοθετήματα είτε προβλέπονται από τις διατάξεις της σύμβασης Leasing:

- Η υποχρεωτική δημοσιότητα των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης με την καταχώρηση των στοιχείων τους σε ειδικά βιβλία των κατά τόπους πρωτοδικείων.
- Η ακυρότητα κάθε πράξης μεταβίβασης της κυριότητας του μίσθιου από το μισθωτή, εφόσον έχουν τηρηθεί οι όροι δημοσιότητας της σχετικής σύμβασης.
- Η επιβολή ποινικών κυρώσεων κατά του μεταβιβάζοντος το μίσθιο μισθωτή.
- Η υποχρέωση τοποθέτησης πινακίδας στο μίσθιο, ενδεικτικής της κυριότητας του εκμισθωτή και ο περιοδικός αλλά και έκτακτος έλεγχος τήρησης της υποχρέωσης αυτής από την πλευρά του μισθωτή στα πλαίσια των διενεργουμένων από όργανα του εκμισθωτή επιθεωρήσεων του μισθίου.]
- Η αυτόματη λύση της σύμβασης Leasing σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή και ο διαχωρισμός του μισθίου από την πτωχευτική περιουσία, δηλ. το δικαίωμα της εταιρείας Leasing να αναλάβει τούτο χωρίς κανέναν περιορισμό.

Ένα άλλο προληπτικής φύσεως μέτρο είναι η ευχέρεια που παρέχεται στον εκμισθωτή με βάση σχετική διάταξη της σύμβασης Leasing να διακόψει πρόωρα τη μίσθωση και να αφαιρέσει το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή, εφόσον υπάρχουν συγκεκριμένες εξελίξεις που αποδεικνύουν σοβαρή επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης του μισθωτή (π.χ. στάση πληρωμών) και επομένως υπάρχει αυξημένος κίνδυνος αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος του μηχανικού εξοπλισμού του, πτώχευσης του, ή δόλιας μεταβίβασης του μισθίου από τον εν λόγω σε τρίτο.

4. Ο κίνδυνος καταστροφής του πράγματος από τυχαίο γεγονός (πυρκαγιά, πλημμύρα κτλ.). Μέτρο προστασίας των συμφερόντων του εκμισθωτή είναι εδώ η ασφάλιση του μισθίου κατά παντός κινδύνου, με τις εξής προϋποθέσεις, που είτε διαζευκτικά είτε αθροιστικά συμφωνούνται στα πλαίσια της σύμβασης, ανάλογα βέβαια και με τη διαπραγματευτική δύναμη των συμβαλλομένων μερών:

- ασφάλιση μόνο σε ασφαλιστικές εταιρείες της αποδοχής του εκμισθωτή,
- κατάρτιση ασφαλιστηρίου συμβολαίου και στα δύο ονόματα, του εκμισθωτή και του μισθωτή,
- δικαιούχος της ασφαλιστικής αποζημίωσης σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου είναι ο εκμισθωτής,
- απαγόρευση τροποποίησης ή καταγγελίας του ασφαλιστηρίου συμβολαίου εκ μέρους του μισθωτή πριν από τη γνωστοποίηση της τροποποίησης ή της καταγγελίας στον εκμισθωτή και την αποδοχή της από τον τελευταίο.
- δυνατότητα έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης Leasing από την πλευρά του εκμισθωτή στην περίπτωση που ο μισθωτής δεν καταβάλει εμπρόθεσμα τα ασφάλιστρα.

Είναι ευνόητο ότι ο εκμισθωτής έχει άμεσο συμφέρον να παρακολουθεί στενά εάν ο μισθωτής ανταποκρίνεται σε όλες τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Πέρα από τα παραπάνω μέτρα, μερικές φορές είναι σκόπιμο, ανεξάρτητα από την παραπάνω ασφάλιση που γίνεται με ευθύνη και έξοδα του μισθωτή, να συνάπτει και ο εκμισθωτής ιδιαίτερη ασφαλιστική σύμβαση για την κάλυψη πρόσθετων κινδύνων, π.χ. μη καταβολή της αποζημίωσης από την ασφαλιστική εταιρεία, παρά την επέλευση του ασφαλιστικού κινδύνου, λόγω, π.χ., μη τήρησης από το μισθωτή ορισμένων όρων και προϋποθέσεων του ασφαλιστηρίου συμβολαίου. Βέβαια σε μια τέτοια περίπτωση ο μισθωτής παραμένει υπεύθυνος απέναντι στον εκμισθωτή για την καταβολή σ' αυτόν της λεγόμενης "αξίας απώλειας", που έχει καθοριστεί στα πλαίσια συμφωνίας μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, που περιλαμβάνεται σε σχετικό παράρτημα της κυρίας σύμβασης. Το θέμα όμως είναι κατά πόσον ο μισθωτής θα έχει τη δεδομένη στιγμή την οικονομική δυνατότητα να ανταποκριθεί στην προαναφερθείσα υποχρέωση του.

5. Ο κίνδυνος μείωσης της αξίας του εκμισθούμενου εξοπλισμού, πέρα από ένα ποσοστό που δικαιολογείται λόγω φυσιολογικής φθοράς, λόγω:
- Κακής χρήσης τούτου από το μισθωτή. Τα βασικά προληπτικά μέτρα κατά του ενδεχομένου αυτού είναι αφενός η συνεκτίμηση κατά την αξιολόγηση του αιτήματος του μισθωτή και των εχεγγύων που η επιχείρηση του τελευταίου παρέχει για την προσεκτική χρήση του μηχανολογικού εξοπλισμού, που θα περιέλθει στην κατοχή της (οργανωτική υποδομή, επίπεδο τεχνικής κατάρτισης και εμπειρία του προσωπικού κτλ.) και αφετέρου η παρακολούθηση της κατάστασης του εξοπλισμού στα πλαίσια των προβλεπόμενων περιοδικών επιθεωρήσεων και η έγκαιρη λήψη των κατάλληλων μέτρων που μπορεί να φθάσουν και μέχρι την έκτακτη καταγγελία της σύμβασης και την αφαίρεση του μισθίου από την κατοχή του μισθωτή.
 - Πλημμελούς συντήρησης με υπαιτιότητα του μισθωτή (αμέλεια, κακή οργάνωση, κακή οικονομική κατάσταση, που δεν του επιτρέπει να ανταπεξέλθει στα έξοδα της συντήρησης κτλ.). Οι τρόποι, αντιμετώπισης αυτού του αρνητικού για τα συμφέροντα του εκμισθωτή ενδεχομένου είναι βασικά οι ίδιοι με αυτούς που περιγράψαμε παραπάνω.
 - Αφερεγγυότητας του κατασκευαστή / πωλητή του μηχανικού εξοπλισμού. Μια τέτοια πολύ δυσάρεστη εξέλιξη θα έχει από δυο πλευρές σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στην αξία του μισθίου, δηλ. συνεπάγεται αφενός την κακή συντήρηση (ή μη συντήρηση) του μισθίου, λόγω αδυναμίας μισθοδοσίας του τεχνικού προσωπικού), προμήθειας ανταλλακτικών κτλ, και αφετέρου την κάθετη πτώση της τρέχουσας αξίας του εξοπλισμού, γιατί, όπως είναι φυσικό, θα περιοριστεί σημαντικά, ανάλογα και με τη φύση του αντικειμένου, η ζήτηση για τα προϊόντα μιας εταιρείας που αντιμετωπίζει σοβαρές οικονομικές δυσχέρειες ή έχει χρεοκοπήσει. Για την προληπτική αντιμετώπιση της περίπτωσης αυτής επιβάλλεται και η αξιολόγηση της φερεγγυότητας, τεχνικής οργάνωσης κτλ. του κατασκευαστή, στα πλαίσια της επεξεργασίας του αιτήματος του μισθωτή για σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Συμπερασματικά θα μπορούσαμε να πούμε ότι η αποτελεσματικότερη προστασία των συμφερόντων του Εκμισθωτή από τους προαναφερθέντες κινδύνους είναι ο

αυστηρός έλεγχος της συνδρομής των παρακάτω προϋποθέσεων και ιδιαίτερα εκείνων που αναφέρονται στην επιχείρηση του μισθωτή και το φορέα της.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

6.1. Λογιστική απεικόνιση της X/M

Όταν το πάγιο στοιχείο χρησιμοποιείται ως περιουσιακό στοιχείο το οποίο ανήκει στον μισθωτή, όχι η νομική του κυριότητα, αλλά η οικονομική εκμετάλλευση του (Financial Leasing), του οποίου το συνολικό κόστος θα πληρώσει ο μισθωτής σε ετήσια μισθώματα που εντάσσονται σε πλήρη «τοκοχρεολυτική» διαδικασία, η λογιστική απεικόνιση της μίσθωσης είναι η ακόλουθη:

Γενικό ημερολόγιο

Ημερομηνία	Εγγραφή	Χρέωση	Πίστωση
5.1.1988	Πάγιο στοιχείο χρηματοδοτικής μίσθωσης	xxxx	
	Υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης		xxxx
	Μετρητά		xxxx
	Εγγραφή απόκτησης ενός μηχανήματος για 10 έτη μίσθωσης χωρίς διακοπή X/M με "xxxx" το χρόνο και με προεξοφλητικό επιτόκιο xx%		

Στις λογιστικές ενέργειες του μισθωτή (μισθώτριας εταιρείας) που μισθώνει το πάγιο στοιχείο από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα στοιχεία:

α) Ότι ο μισθωτής χρησιμοποιεί το πάγιο στοιχείο για την παραγωγική του διαδικασία χωρίς να έχει την κυριότητα του και η εμφάνιση του γίνεται στις λογιστικές καταστάσεις με λογαριασμούς τάξεως και όχι ουσίας³,

β) Αφού δεν είναι πάγιο στοιχείο στην κυριότητα του μισθωτή δεν μπορεί να ενεργεί αποσβέσεις γιατί βάσει του ΠΔ. 88/73 το δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις έχει μόνο η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει τη νομική κυριότητα και είναι κάτοχος του πάγιου στοιχείου.

Σύμφωνα με τα νέα λογιστικά πρότυπα των ΗΠΑ, που είναι γνωστά ως Fasb-13 το εκμισθωμένο μηχάνημα εμφανίζεται στον ισολογισμό του μισθωτή μεταξύ των κεφαλαίων του⁴. Οι λογιστές υποστηρίζουν ότι εάν ο μισθωτής κάνει χρήση ενός μηχανήματος σ' όλη ή μέρος της διάρκειας της οικονομικής ζωής του πρέπει να εμφανίζεται στον ισολογισμό στην πλευρά του παθητικού ως πληρωμή μισθωμάτων. Στις άλλες χώρες εκτός των ΗΠΑ η μίσθωση του μηχανήματος εμφανίζεται στους λογαριασμούς της εκμισθώτριας εταιρείας αν και αυτό μπορεί να αλλάζει ανάλογα.

Ωστόσο η μισθώτρια εταιρεία πρέπει να γνωρίζει ότι εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα της τα μισθώματα που πληρώνει στην εκμισθώτρια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, ως λειτουργικά έξοδα. Μέσα στα μισθώματα μπορούν ακόμη να συμπεριληφθούν και να εκπέσουν από τα ακαθάριστα έσοδα τα ασφάλιστρα και τα έξοδα συντήρησης του πάγιου στοιχείου. Ακόμη εκπίπτει και η απαξίωση του μηχανήματος (οικονομική, τεχνολογική κ.λ.π.) που εξετάζεται σε σχέση με τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης.

Έτσι, κατά τη σύναψη της χρηματοδοτικής μίσθωσης του πάγιου στοιχείου από την πλευρά του μισθωτή ενεργείται η ακόλουθη εγγραφή:

³ Οι λογαριασμοί τάξεως εμφανίζονται στο τέλος των αθροισμάτων του ενεργητικού ανεξάρτητα από τις κατηγορίες που αναφέρονται κατά ρευστότητα ή ληκτότητα και εμφανίζονται στον ισολογισμό. Οι λογαριασμοί τάξεως δεν επηρεάζουν την περιουσιακή διάρθρωση της επιχείρησης και μπορεί η αξία τους να εμφανισθεί τελείως ενδεικτικά με ένα λογιστικό ισότιμο. Κατ' επέκταση οι αξίες αυτών των περιουσιακών στοιχείων δεν επηρεάζουν και τους δείκτες της περιουσιακής δομής και ιδιαίτερα τον δείκτη πάγιο ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό.

Ως εκ τούτου η επιχείρηση που είναι εντάσεως παγίων στοιχείων για να υπολογίσει σωστά τον παραπάνω δείκτη θα πρέπει να προσθέσει στον αριθμητή του την αξία των στοιχείων που προέρχονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση.

⁴ Το 1976 το Financial Accounting Principles Board δημοσίευσε τη Δήλωση Αρχών Χρηματοοικονομικής Λογιστικής No 13 με τίτλο Accounting for Leases. Η δήλωση του No 13 του FASB αναφέρεται στη χρησιμοποίηση των μισθώσεων και στους λογιστικούς χειρισμούς τους.

Γενικό ημερολόγιο

Ημερομηνία	Εγγραφή	Χρέωση	Πίστωση
5.1.1988	Χρηματοδοτική μίσθωση παγίου στοιχείου "x"	xxxx	
	Δικαιούχοι του παγίου στοιχείου		xxxx
	Σύναψη σύμβασης για τη X/M του πάγιου στοιχείου από τον εκμισθωτή και τον μισθωτή		

Κατά την πληρωμή του μισθώματος στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα ενεργηθεί η παρακάτω εγγραφή από τον μισθωτή:

Γενικό ημερολόγιο

Ημερομηνία	Εγγραφή	Χρέωση	Πίστωση
5.1.1988	Γενικά λειτουργικά έξοδα	xxxx	
	Μίσθωμα X/M		xxxxx
	Εγγραφή πληρωμής μισθώματος του παγίου στοιχείου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή		

Στη συνέχεια ο λογαριασμός "Γενικά λειτουργικά έξοδα» θα μεταφερθεί και θα χρεωθεί στο λογαριασμό των αποτελεσμάτων χρήσεως.

Κατά τον ίδιο τρόπο γίνονται οι εγγραφές για τα ασφάλιστρα και τα έξοδα συντήρησης (εάν δεν συμπεριλαμβάνονται στα μισθώματα).

A) Ασφάλιστρα**Γενικό ημερολόγιο**

Ημερομηνία	Εγγραφή	Χρέωση	Πίστωση
5.1.1988	Γενικά λειτουργικά έξοδα	xxx	
	Έξοδα για ασφάλιστρα στη X/M Πληρωμή εξόδων για ασφάλιστρα του πάγιου στοιχείου που μίσθωσε ο μισθωτής από τον εκμισθωτή		xxx

B) Έξοδα συντήρησης**Γενικό ημερολόγιο**

Ημερομηνία	Εγγραφή	Χρέωση	Πίστωση
5.1.1988	Γενικά λειτουργικά έξοδα	xxxx	
	Έξοδα για τη συντήρηση του πάγιου στοιχείου		xxx
	Πληρωμή εξόδων για τη συντήρηση του πάγιου στοιχείου		

Εάν στο τέλος της περιόδου που προβλέπει η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή της ελάχιστης χρονικής διάρκειας για μίσθωση, το πάγιο στοιχείο αγοραστεί από τον μισθωτή, θα γίνει η αντίθετη ημερολογιακή εγγραφή απ' αυτή που έγινε κατά τη σύναψη της συμφωνίας.

Στην περίπτωση που θα αγοραστεί το πάγιο στοιχείο θα εμφανιστεί κανονικά στο ενεργητικό της μισθώτριας εταιρείας και δεν θα εμφανίζονται πλέον σε λογαριασμούς τάξεως.

Αν η σύμβαση ανανεωθεί δεν θα αλλάξει τίποτα στη λογιστική εμφάνιση των στοιχείων. Τέλος αν καταγγελθεί η σύμβαση από τον μισθωτή και επιστρέψει το μηχάνημα θα υπολογισθεί η υπολειμματική αξία (αγορά μεταχειρισμένου), η τεχνολογική απαξίωση και η διαφορά του μισθώματος και της απόσβεσης και θα γίνουν ανάλογες ημερολογιακές εγγραφές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ

7.1. Καταβολή μισθώματος στο τέλος της περιόδου

Για τον υπολογισμό του μισθώματος στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται ο τύπος:

$$L_t = \frac{PV_t}{L}$$

όπου

PV_t : Παρούσα Αξία Επένδυσης (μηχανήματος)

L_t : Το ποσό κάθε μισθώματος

L : Παράγοντας που καθορίζεται από τον συντελεστή ανατοκισμού ή κεφαλαιοποίησης και υπολογίζεται με βάση τον τύπο:

$$L = \frac{1 - \left[\frac{1}{(1+r)^t} \right]}{r}$$

όπου r = επιτόκιο

t = αριθμός των ίσων χρονικών περιόδων, στις οποίες αναφέρεται το μίσθωμα (π.χ. μήνες, τρίμηνα, έτη κ.λ.π.)

Διευκρινίζεται ότι ράντα είναι μια σειρά ίσων, επαναλαμβανόμενων ανά τακτά διαστήματα πληρωμών, π.χ. το ενοίκιο μιας κατοικίας που καταβάλλεται την 1η κάθε μήνα, τα δίδακτρα, τα ασφάλιστρα, οι δόσεις ενός τοκοχρεολυτικού δανείου κτλ. Για την ορθή εφαρμογή του παραπάνω τύπου πρέπει να έχουμε υπόψη μας ότι πρέπει να γίνεται αναγωγή του ετήσιου επιτοκίου, που έχει συμφωνηθεί με την εταιρεία Leasing, σε επιτόκιο αναφερόμενο στο χρονικό διάστημα καταβολής των μισθωμάτων. Δηλ. εάν το ετήσιο επιτόκιο είναι 20% τα μισθώματα τριμηνιαία, τότε στον παραπάνω τύπο όπου r θα τεθεί 5% (20:4 τρίμηνα που έχει το έτος), που είναι το τριμηνιαίο επιτόκιο.

Πρέπει, επίσης να σημειωθεί ότι, για την αποφυγή των πολύπλοκων και χρονοβόρων υπολογισμών, υπάρχουν μαθηματικοί πίνακες που μας δίνουν αμέσως τις τιμές της παράστασης L για κάθε ζεύγος τιμών r και t .

7.2. Προκαταβολή μισθωμάτων (δηλ. καταβολή στην αρχή της συμφωνηθείσας περιόδου)

Η μόνη διαφορά με την περίπτωση Α είναι ότι για τον υπολογισμό του παράγοντα L, εφαρμόζεται ο εξής τύπος:

$$L = \frac{1 - \left[\frac{1}{(1+r)^t} \right]}{r} + n$$

όπου n=ο αριθμός των προκαταβαλλόμενων μισθωμάτων.

7.3. Όταν υπάρχει υπολειμματική αξία

Υπολογίζουμε σε τρέχουσες τιμές τη μελλοντική υπολειμματική αξία:

$$PV_t = \frac{FV}{(1+r)^t}$$

όπου PV_t = η παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας

FV = η μελλοντική αξία της υπολειμματικής αξίας

r = το επιτόκιο (ετήσιο, εξαμηνιαίο, τριμηνιαίο κ.λ.π.), ανάλογα με το χρονικό διάστημα καταβολής των μισθωμάτων

t = ο αριθμός των χρονικών περιόδων

Μετά την εύρεση της παρούσας αξίας της υπολειμματικής αξίας, εφαρμόζεται ο τύπος:

$$L_t = \frac{PV_1 - PV_t}{L}$$

7.4. Παραδείγματα υπολογισμού μισθωμάτων

1. Έστω ότι το κόστος αγοράς ενός μηχανήματος είναι 1.000.000 δρχ., η διάρκεια της σύμβασης Leasing είναι τρία έτη και το ετήσιο επιτόκιο 32%. Ζητείται να υπολογιστούν τα τριμηνιαία μισθώματα (καταβολή στο τέλος του τριμήνου)

Έχουμε:

$$PV_1 = 1.000.000$$

$t = 3 \times 4 = 12$ (1 έτος=4 τρίμηνα)

$r = 32\% : 4 = 8\%$ ή $0,08$ (τριμηνιαίο επιτόκιο)

$$L = \frac{1 - \left[\frac{1}{(1 + 0,08)^{12}} \right]}{0,08} = 7,5361$$

και

$$L_t = \frac{PV_1}{L} = \frac{1.000.000}{7,5361} = 132.694$$

2. Υποθέτουμε ότι ο μισθωτής στο παραπάνω παράδειγμα προκαταβάλλει δυο μισθώματα.

Έχουμε:

$$L = \frac{1 - \left[\frac{1}{(1 + 0,08)^{12-2}} \right]}{0,08} + 2 =$$

$$L = 6,7101 + 2 = 8,7101 \text{ και}$$

$$L_t = \frac{1.000.000}{8,7101} = 114.809$$

- 2 Ας υποθέσουμε ότι στο παράδειγμα 1 υπάρχει υπολειμματική αξία ίση με το 5% της αξίας κτήσεως του μισθίου:

Έχουμε (βλ. ανωτέρω 11B) :

$$FV = 50.000 (5\% \times 1.000.000)$$

$r = 8\%$ (τριμηνιαίο επιτόκιο)

$t = 12$

$$PV = 1.000.000$$

$PV_t =$ παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας

Εφαρμόζουμε τον τύπο:

$$PV = \frac{FV}{(1 + r)^t}$$

$$50.000 \cdot \frac{1}{(1 + 0,08)^{12}} = 50.000 \cdot 0,3971 = 19.855$$

$$L_t = \frac{PV_1 - PV_t}{L} = \frac{1.000.000 - 19.855}{7,5361} = 130.060$$

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ Χ/Μ

8.1. Γενικά

Πριν εξετάσουμε τα συγκεκριμένα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε από την πλευρά του εκμισθωτή είτε από την πλευρά του μισθωτή, θεωρείται σκόπιμο να αναφερθούν γενικά, οι θετικές πλευρές της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την εθνική οικονομία.

Από τα πρώτα κεφάλαια αυτού του βιβλίου επισημαίνεται ο αναπτυξιακός χαρακτήρας του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επισημαίνεται ότι η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια εναλλακτική ή συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης αυξάνει τις επενδύσεις και συνεπώς συμβάλλει στην ανάπτυξη της Εθνικής Οικονομίας.

Η αύξηση των επενδύσεων μπορεί να προωθείται μέσω πολλαπλών δραστηριοτήτων όπως μέσω:

- Της πολλαπλής επιλογής μορφών χρηματοδοτήσεων με την εμφάνιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Του ανταγωνισμού που αναπτύσσεται ανάμεσα στους Χρηματοδοτικούς Οργανισμούς - Τράπεζες.
- Της αύξησης των διαθεσίμων κεφαλαίων λόγω των περισσότερων χρηματοδοτικών μορφών.
- Των προγραμμάτων πωλήσεων των προϊόντων των κατασκευαστικών εταιρειών που συνεργάζονται με τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Της προώθησης επενδύσεων σε υψηλή τεχνολογία που απαιτεί υψηλή χρηματοδότηση κ.α.

Με την αύξηση των επενδύσεων μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης επιτυγχάνεται:

- Η απόκτηση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού από τις επιχειρήσεις.
- Η αντικατάσταση του εξοπλισμού που θα ήταν αδύνατη με άλλες μορφές χρηματοδότησης.
- Η βελτίωση της απόδοσης των επιχειρήσεων.

- Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των προϊόντων.
- Η αύξηση των εξαγωγικών προϊόντων.
- Η αύξηση της εισροής του ξένου συναλλάγματος λόγω της αύξησης των εξαγωγών.
- Η ανάπτυξη του ανταγωνισμού μεταξύ των άλλων χωρών κ.α.

Όλα τα πιο πάνω έχουν σαν αποτέλεσμα την ανάπτυξη της Εθνικής Οικονομίας που εντοπίζεται:

- Στην ανάπτυξη της βιομηχανίας
- Στην αύξηση του εθνικού εισοδήματος
- Στη βελτίωση του ισοζυγίου πληρωμών
- Στην αύξηση της απασχόλησης και
- Στη βελτίωση μιας σειράς άλλων μακροοικονομικών μεγεθών

Ειδικότερα, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε ότι αφορά τον εκμισθωτή και τον μισθωτή αναφέρονται πιο κάτω.

8.2. Πλεονεκτήματα X/M για το Μισθωτή

Η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει μια σειρά πλεονεκτημάτων για το μισθωτή. Τα κυριότερα από τα πλεονεκτήματα αυτά αναπτύσσονται αμέσως παρακάτω.

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση, η επιχείρηση (μισθωτής) έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει ένα περιουσιακό στοιχείο διατηρώντας σχεδόν αμείωτη τη ρευστότητα της. Τα διαθέσιμα της επιχείρησης μειώνονται μόνο κατά την πληρωμή του μισθώματος. Τυχόν περιθώρια της επιχείρησης από τα εγκεκριμένα πιστοληπτικά όρια δε θίγονται καθόλου και κατά συνέπεια, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την ικανοποίηση άλλων αναγκών της επιχείρησης. Επίσης, η μη εμφάνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις λογιστικές καταστάσεις θεωρείται πλεονέκτημα, γιατί έτσι δεν αυξάνει η δανειακή επιβάρυνση της επιχείρησης και κατά συνέπεια, δεν μειώνεται η πιστοληπτική της ικανότητα. Βέβαια, ένας έμπειρος ελεγκτής, μπορεί να εντοπίσει τις υποχρεώσεις που έχει αναλάβει μία επιχείρηση από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και να κάνει τις κατάλληλες λογιστικές προσαρμογές.

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι στην ουσία μία μέθοδος χρηματοδότησης κατά 100%. Με άλλα λόγια, η χρηματοδοτική μίσθωση εξασφαλίζει στο μισθωτή τη δυνατότητα χρήσεως του αναγκαίου για τη λειτουργία της επιχείρησης εξοπλισμού χωρίς να χρειαστεί ο ίδιος να εκταμιεύσει κάποιο ποσόν. Αντίθετα, στις τραπεζικές χρηματοδοτήσεις για αγορά πάγιου εξοπλισμού απαιτείται κατά κανόνα ίδια συμμετοχή του δανειολήπτη που ανέρχεται συνήθως στο 30% της αξίας του εξοπλισμού.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συνήθως δεν απαιτεί από το μισθωτή να προκαταβάλλει μέρος της αξίας του μισθίου. Επίσης, ο μισθωτής δεν είναι υποχρεωμένος να διατηρεί αντισταθμιστικά υπόλοιπα σε αντίθεση με τα τραπεζικά δάνεια, ούτε υπόκειται σε περιορισμούς όπως συμβαίνει στην περίπτωση των τραπεζικών και ομολογιακών δανείων. Τέλος, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι διαθέσιμη όταν άλλες πηγές χρηματοδότησης δεν είναι εφικτές. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό για τις μικρές επιχειρήσεις που δεν έχουν ικανοποιητική χρηματοοικονομική κατάσταση για να δανειστούν από τράπεζες ή να πουλήσουν ομολογίες. Οι εκμισθωτές διατηρούν την ιδιοκτησία του μισθίου γεγονός που σημαίνει ότι προηγούνται στην ικανοποίηση της απαίτησης τους από άλλους πιστωτές και κατά συνέπεια, είναι διατεθειμένοι να συνεργαστούν με μικρές επιχειρήσεις.

Στην Ελλάδα η κυριότερη φορολογική ελάφρυνση που συνεπάγεται η χρηματοδοτική μίσθωση για το χρήστη, είναι η ευχέρεια καθορισμού ταχύτερης απόσβεσης του μισθούμενου εξοπλισμού, σε σχέση με εκείνη που συνήθως προβλέπεται από το νόμο.

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση η επιχείρηση (μισθωτής) γνωρίζει με ακρίβεια το κόστος της επένδυσης. Ο μισθωτής ενημερώνεται για όλες τις λεπτομέρειες από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει τη σχετική εμπειρία. Αντίθετα, όταν η επιχείρηση αγοράζει ένα περιουσιακό στοιχείο, πρέπει να εκτιμήσει την οικονομική ζωή του, την υπολειμματική αξία του και την ετήσια απόσβεση του.

Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να προσαρμόσει το ύψος και το χρόνο καταβολής των μισθωμάτων στις αναμενόμενες χρηματικές εισροές από την εκμετάλλευση του μισθίου, επιτυγχάνοντας έτσι την αυτοχρηματοδότηση του μισθίου.

Αφού το ποσόν των μισθωμάτων και ο χρόνος καταβολής προκαθορίζονται, η επιχείρηση μπορεί να προγραμματίσει με ακρίβεια τις σχετικές δαπάνες της και έτσι

να περιορίσει τα άτοκα ρευστά διαθέσιμα που πρέπει να διατηρεί για να αντιμετωπίσει τυχόν έκτακτες ανάγκες της.

Ο εκμισθωτής συνήθως δεν απαιτεί από το μισθωτή άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις, επειδή έχει δικαίωμα κυριότητας επί του μισθούμενου εξοπλισμού. Επίσης, σε ορισμένες χώρες, ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να αφαιρέσει, χωρίς δικαστική απόφαση, το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή (Ελλάδα Ν. 1665/86).

Αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου μπορεί να σημαίνει πτώχευση για την επιχείρηση. Μία χρηματοδοτική μίσθωση είναι δυνατό να είναι διατυπωμένη κατά τέτοιο τρόπο που να μην υπάρχουν επιπτώσεις για το μισθωτή, σε περίπτωση που αδυνατεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Γενικά, ο κίνδυνος πτώχευσης, λόγω μη εκπλήρωσης υποχρεώσεων από τη χρηματοδοτική μίσθωση, είναι πάντα μικρότερος από εκείνον που δημιουργείται από την αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου.

Η βεβαιότητα παροχής υπηρεσιών συντήρησης υψηλού επιπέδου σε λογικό κόστος κάνει τη λειτουργική χρηματοδοτική μίσθωση πολύ ελκυστική, ιδιαίτερα όσον αφορά περιουσιακά στοιχεία υψηλής τεχνολογίας, η συντήρηση των οποίων απαιτεί την ύπαρξη εξειδικευμένου προσωπικού και ενός αποθέματος διάφορων ανταλλακτικών.

8.3. Μειονεκτήματα για το Μισθωτή

Η χρηματοδοτική μίσθωση όμως συνεπάγεται για τον μισθωτή και μία σειρά από μειονεκτήματα. Τα κυριότερα από τα μειονεκτήματα αυτά είναι τα ακόλουθα.

Το ονομαστικό επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίζονται τα μισθώματα, είναι συνήθως υψηλότερο από το αντίστοιχο των τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Συνεπώς, το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υψηλότερο από το κόστος της τραπεζικής χρηματοδότησης.

Η υπολειμματική αξία του μισθίου ανήκει στον εκμισθωτή. Σε περιπτώσεις που η αξία αυτή είναι σημαντική στο τέλος της περιόδου της μίσθωσης, ο μισθωτής βρίσκεται σε μειονεκτική θέση. Για παράδειγμα, τα οικόπεδα ανατιμώνται με την πάροδο του χρόνου. Έτσι ο μισθωτής μπορεί να αναγκαστεί να πληρώσει σημαντικά αυξημένο μίσθωμα για να βρει ανάλογο χώρο στο τέλος της περιόδου της μίσθωσης.

Αν ο μισθωτής είχε προτιμήσει την αγορά αντί της ενοικίασης του οικοπέδου, τότε θα πλήρωνε σημαντικά λιγότερο κόστος.

Ο μισθωτής βαρύνεται με τα τυχαία περιστατικά και τα γεγονότα ανωτέρας βίας. Επίσης σε περίπτωση που ο μισθωτής καθυστερήσει πέρα από ένα διάστημα την καταβολή του μισθώματος, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να προχωρήσει σε καταγγελία της σύμβασης και να αφαιρέσει το μίσθιο από τη χρήση του μισθωτή και επιπλέον να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των υπολειπόμενων μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης.

8.4. Πλεονεκτήματα για τον Εκμισθωτή

Η χρηματοδοτική μίσθωση για τον εκμισθωτή συνεπάγεται στην ουσία μόνο πλεονεκτήματα. Τα κυριότερα από τα πλεονεκτήματα αυτά αναπτύσσονται παρακάτω.

Μία εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί, συνδυάζοντας το δανεισμό με εξειδικευμένες υπηρεσίες συντήρησης, να μειώσει το κοινωνικό κόστος της οικονομικής απαξίωσης του μισθίου και να αυξήσει την υπολειμματική του αξία. Το μίσθιο μπορεί να κριθεί ακατάλληλο για το χρήστη στο τέλος της μίσθωσης, όμως είναι δυνατό να καλύπτει πλήρως τις ανάγκες ενός άλλου χρήστη. Χαρακτηριστικά παραδείγματα τέτοιων περιπτώσεων αποτελούν οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές.

Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης παραμένει κύριος του μισθίου. Κατά συνέπεια, μπορεί, χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες, να αφαιρέσει το μίσθιο από τη χρήση του μισθωτή, σε αντίθεση με όσα συμβαίνουν στην περίπτωση της τραπεζικής χρηματοδότησης, όπου κύριος του εξοπλισμού είναι ο δανειολήπτης. Με άλλα λόγια ο εκμισθωτής αναλαμβάνει σχετικά χαμηλό κίνδυνο.

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ένα ιδιαίτερα δυναμικό μέσο για την αύξηση του κύκλου εργασιών του προμηθευτή του μισθίου. Κατά συνέπεια, οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να επιτύχουν ευνοϊκές τιμές και πιστωτικές διευκολύνσεις, τις οποίες μέχρι έναν ορισμένο βαθμό τις μετακυλύουν στο μισθωτή.

Εκτός από το μισθωτή, οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης παρέχουν επίσης συγκεκριμένα φορολογικά πλεονεκτήματα στον εκμισθωτή. Τα πλεονεκτήματα αυτά (εκπτώσεις για λειτουργικές δαπάνες και τόκους ξένων κεφαλαίων, δυνατότητα αποσβέσεων κ.λ.π.) αναφέρονται στο άρθρο 6 παρ.5-8 του Ν. 1665/86.

8.5. Οικονομικά οφέλη των συμμετεχόντων μερών

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι αποδεδειγμένα διεθνώς μια ενδιαφέρουσα μέθοδος για την άσκηση της μεσο-μακροπρόθεσμης πίστης των αναπτυξιακών επενδυτικών προγραμμάτων. Σαν μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης καλύπτει τις ανάγκες των παραγωγικών φορέων εκεί που δεν μπορεί ο παραδοσιακός δανεισμός.

Η προώθηση και η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης προϋποθέτει κάποια οικονομικά οφέλη στα συμμετέχοντα μέρη που είναι ο εκμισθωτής, ο μισθωτής και ο κατασκευαστής - προμηθευτής. Οικονομικά οφέλη εξασφαλίζονται και στην εθνική οικονομία της χώρας που θεσμοθετεί και προωθεί την υλοποίηση του θεσμού.

Πράγματι, σύμφωνα με το χαρακτήρα, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του θεσμού, διαγράφονται θετικά αποτελέσματα και για τα συμμετέχοντα μέρη και για την Οικονομία της χώρας.

Ειδικότερα θα πρέπει να τονισθούν τα κίνητρα των συμμετεχόντων μερών για την προώθηση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Πολλά απ' αυτά τα κίνητρα εντοπίζονται στο οικονομικό όφελος όλων των μερών από την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή στους αναπτυξιακούς νόμους, όπως επιδοτήσεις επιτοκίων, επιχορηγήσεις κεφαλαίων, φορολογικές απαλλαγές κ.λπ. Ορισμένα απ' αυτά τα κίνητρα ακολουθούν πιο κάτω.

Επειδή, βρισκόμαστε, στην Ελλάδα, στην αρχή της εφαρμογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καλό θα είναι να εξετασθούν οι παράγοντες που συνέβαλαν στην ανάπτυξη του θεσμού σ' άλλες χώρες και προφανώς θα συμβάλλουν στην ανάπτυξη του και στην Ελλάδα.

Η ανάπτυξη του θεσμού προϋποθέτει κίνητρα ή ειδικότερα οικονομικά οφέλη τόσο στα συμμετέχοντα μέρη (εκμισθωτής - εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, μισθωτής - χρήστης και προμηθευτής - κατασκευαστής) όσο και στην εθνική οικονομία της χώρας γενικότερα.

Τα κίνητρα αυτά υπάρχουν κυρίως μέσα στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του ίδιου του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συνδέονται με τους αναπτυξιακούς νόμους. Ορισμένα από τα κίνητρα αυτά είναι:

1. Τα χαμηλά επιτόκια που διαμορφώνονται από τον υγιή ανταγωνισμό που αναπτύσσεται μεταξύ των τραπεζών, προς όφελος των εκμισθωτών και

- μισθωτών. Οι τράπεζες λοιπόν χρηματοδοτούν εταιρείες X/M ή ιδρύουν θυγατρικές.
2. Τα οφέλη που αποφέρουν στις κατασκευαστικές εταιρείες οι πωλήσεις των προϊόντων τους που επιτυγχάνονται μέσω των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης με ειδικά προγράμματα μάρκετινγκ και προώθησης.
 3. Η ευελιξία που έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να αντικαθιστά και να ανανεώνει τον εξοπλισμό στον μισθωτή λόγω της απλούστευσης των διαδικασιών, της έλλειψης γραφειοκρατίας και της μεγάλης «γκάμας» εξοπλισμού.
 4. Οι εκπτώσεις του εξοπλισμού που προβλέπεται στη διακίνηση του από χώρα σε χώρα μέσω των εταιρειών X/M φθάνει μέχρι 30%, πράγμα το οποίο δίνει περιθώρια κέρδους στον εκμισθωτή, ο οποίος στη συνέχεια μπορεί να διαμορφώσει χαμηλότερα μισθώματα στον μισθωτή.
 5. Τα οφέλη από τους αναπτυξιακούς νόμους. Η σύνδεση του νόμου της χρηματοδοτικής μίσθωσης 1665/86 με τον αναπτυξιακό νόμο 1262/82 προβλέπει ότι ο μηχανολογικός εξοπλισμός που χρησιμοποιείται για παραγωγικές επενδύσεις εμπίπτει στα αναπτυξιακά κίνητρα που είναι οι επιχορηγήσεις κεφαλαίων, οι επιδοτήσεις επιτοκίων, οι πριμοδοτήσεις, οι φορολογικές απαλλαγές και ελαφρύνσεις, οι ετήσιες αποσβέσεις του εξοπλισμού κ.λπ. Τα κίνητρα των αναπτυξιακών νόμων οδηγούν τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με την κατάλληλη αξιοποίηση αυτών σε υψηλά κέρδη και παράλληλα στους μισθωτές σε χαμηλά μισθώματα.

8.6. Η ευρεία εφαρμογή του θεσμού

Η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης προϋποθέτει, ακόμη, την ευρεία εφαρμογή του σε όλους τους τομείς, όπου είναι δυνατή, τόσο στον ιδιωτικό τομέα, όσο και στον δημόσιο. Μπορεί να εφαρμοστεί απ' όλες τις επιχειρήσεις μικρές, μεσαίες και μεγάλες, τόσο στον πρωτογενή, όσο και στον δευτερογενή τομέα και να καλύψει επενδυτικές ανάγκες σε κινητό μηχανολογικό εξοπλισμό παντός είδους.

Εκεί που κυρίως εφαρμόζεται ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συμβάλλει αποτελεσματικά είναι οι αναπτυσσόμενες επιχειρήσεις που διαρκώς αυξάνουν τις παραγωγικές επενδύσεις. Αυτές οι επιχειρήσεις είναι:

1. Οι νέες επιχειρήσεις που βρίσκονται στο ξεκίνημα και θέλουν να αξιοποιήσουν τον δανεισμό και τα ίδια κεφαλαία σε άλλες δραστηριότητες.
2. Οι επιχειρήσεις υψηλής τεχνολογίας που θέλουν συνεχώς να αναβαθμίζουν και να εκσυγχρονίζουν τον εξοπλισμό τους.
3. Οι μεγάλες επιχειρήσεις που έχουν πολλούς κλάδους και θέλουν να διαθέτουν στους κατά κλάδους διευθυντές τους τη δυνατότητα να προμηθεύονται με ευελιξία τα απαραίτητα, κυρίως μικρά, μηχανήματα εκτός προϋπολογισμού.
4. Οι μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις που δεν μπορούν να ανοιχθούν στην κεφαλαιαγορά με ομόλογα, ομολογίες κ.α.
5. Οι επιχειρήσεις που διαθέτουν κερδοφόρα προϊόντα αλλά έχει κορεστεί η αγορά και θέλουν να χρησιμοποιήσουν τη δανειοληπτική τους ικανότητα και τα ίδια κεφάλαια για άλλες δραστηριότητες (μάρκετινγκ πωλήσεις κ.λπ.).

Άλλοι παράγοντες που συμβάλλουν στην ανάπτυξη του θεσμού και κυρίως στις βιομηχανικά αναπτυσσόμενες χώρες, όπως συνέβη στις ΗΠΑ, Αυστραλία, Αγγλία, κ.λπ., είναι:

1. Οι υψηλοί ρυθμοί παραγωγής ορισμένων βιομηχανικών επιχειρήσεων που δημιουργούν ανάγκες αυξημένης χρηματοδότησης.
2. Οι σχετικά περιορισμένες ανάγκες της μέσης επιχείρησης λόγω της μεγάλης συμμετοχής ιδίων κεφαλαίων (αυτοχρηματοδότησης) που δεν επιτρέπει να δημιουργηθεί ένα αποτελεσματικό σύστημα παροχής μεσο-μακροπρόθεσμων πιστώσεων, οπότε η χρηματοδοτική μίσθωση έρχεται να καλύψει αυτό το κενό.
3. Η διεθνοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το δικαίωμα που δόθηκε σ' όλες σχεδόν της εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης να ιδρύουν θυγατρικές σ' άλλες χώρες και να αναπτύξουν τις δραστηριότητες του θεσμού και να ελέγχουν ένα μέρος της ξένης αγοράς.

8.7. Φορολογικά Κίνητρα

8.7.1. Η διεθνής εμπειρία

Σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις περισσότερες χώρες όπου εφαρμόστηκε, έπαιξε και η νομοθεσία της φορολογίας.

Στις ΗΠΑ και στη Μ. Βρετανία υπήρξε το ευνοϊκότερο κλίμα από φορολογικής πλευράς για την προώθηση και ανάπτυξη του θεσμού. Για παράδειγμα, στη Μ. Βρετανία οι εταιρείες επωφελούνται από την επιταχυνόμενη απόσβεση (Accelerated Depreciation) που έχει φορολογική απόδοση μέχρι και 100% και συμβάλλει στην ανάπτυξη του θεσμού.

Στην Ευρωπαϊκή Ήπειρο δεν συνέβαλαν και τόσο οι φορολογικές νομοθεσίες για την ανάπτυξη του θεσμού. Στη Γαλλία και στην Ιταλία, για παράδειγμα, οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν επωφελούνται από την επιταχυνόμενη απόσβεση και δεν απολαμβάνουν τα φορολογικά πλεονεκτήματα γιατί τα μισθώματα φορολογούνται.

Στην Ιαπωνία, όπως και στις Ευρωπαϊκές χώρες, οι φορολογικές ρυθμίσεις δεν αποτέλεσαν σημαντικό στοιχείο για την ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης και κυρίως στο βιομηχανικό τομέα. Η επιτυχία του θεσμού οφείλεται κυρίως στον υψηλό δανεισμό σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια και στην κεφαλαιουχική επένδυση και λιγότερο στα φορολογικά πλεονεκτήματα που απολαμβάνουν οι επιχειρήσεις.

Εξάλλου, η συνολική απόδοση της φορολογίας στο θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαρτάται από πολλούς παράγοντες (εκτός από τα επενδυτικά κίνητρα) όπως:

1. Η νομοθεσία της φορολογίας περιλαμβανομένης και της διαδικασίας της απόδοσης των φόρων.
2. Το ύψος των κερδών των επιχειρήσεων.
3. Η πληρωμή μερισμάτων (εάν υπάρχουν).
4. Η πληρωμή των φόρων σε σχέση με το χρόνο είσπραξης των κερδών.
5. Τα φορολογικά κλιμάκια στα οποία ανήκουν οι εταιρείες.
6. Το ύψος των επιτοκίων κ.ά.

Για τις ατομικές επιχειρήσεις με περιορισμένη απόδοση της φορολογίας, τα πλεονεκτήματα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης συγκριτικά με τις άλλες μορφές χρηματοδότησης είναι προφανώς μεγαλύτερα, όσο μεγαλύτερη είναι η

χρονική διάρκεια του διαστήματος κατά το οποίο η εταιρεία πρέπει να πληρώσει τους φόρους. Πάντως, για τον εκμισθωτή τα κεφαλαιουχικά αγαθά που αγοράζονται και ανήκουν στην ιδιοκτησία του θεωρούνται ως επενδύσεις και οι σχετικές δαπάνες υπόκεινται στο σύστημα αποσβέσεων που μειώνουν τη φορολογητέα ύλη και συνεπώς τα φορολογικά οφέλη. Για τον μισθωτή τα κατ' έτος καταβαλλόμενα μισθώματα θεωρούνται σαν έξοδα

λειτουργίας και εκπίπτουν από τη φορολογητέα ύλη. Γενικά η φορολογία λειτουργεί σαν κίνητρο και στον εκμισθωτή και στον μισθωτή και πολλές φορές η φοροαπαλλαγή φθάνει μέχρι και 70%.

Τέλος, οι φορολογικές διατάξεις είναι ευνοϊκές για τη χρηματοδοτική μίσθωση όταν στα μισθώματα υπολογίζεται η επιταχυνόμενη απόσβεση των αποκτημένων πάγιων στοιχείων.

8.7.2. Τα φορολογικά κίνητρα στην Ελληνική νομοθεσία

Επειδή η φορολογική νομοθεσία επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό το ύψος και τους όρους της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συνεπώς την ανάπτυξη του θεσμού, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στη μίσθωση αυτή.

Στο νόμο 1665/86 υπάρχουν διατάξεις που ευνοούν τη δημιουργία προϋποθέσεων για την ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αυτές οι προϋποθέσεις, που μειώνουν το κόστος της λειτουργίας των εταιρειών και διαμορφώνουν χαμηλότερα μισθώματα, είναι τα φορολογικά κίνητρα και απαλλαγές από διάφορες επιβαρύνσεις.

1. Τα κίνητρα της φορολογίας εισοδήματος που δεν αλλάζουν καθόλου από το καθεστώς που ισχύει στις ανώνυμες εταιρείες.
2. Οι απαλλαγές από ορισμένες επιβαρύνσεις όπως τα δικαιώματα φόρων, τελών, υπέρ τρίτων κ.λπ.

8.7.2.1. Φορολογία εισοδήματος

Η φορολογία εισοδήματος αναφέρεται κυρίως στις αποσβέσεις, στις επισφαλείς απαιτήσεις και στις εκπτώσεις από τα καθαρά κέρδη.

α) Αποσβέσεις

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να ενεργήσουν αποσβέσεις στα πάγια στοιχεία που αγοράζουν για εκμίσθωση. Οι αποσβέσεις αυτές αναγνωρίζονται και θεωρούνται νόμιμες εάν προβλέπονται στο Ν.Δ. 3323/55 και τηρούν τους εξής όρους:

1. Να καταχωρούνται στα λογιστικά βιβλία.
2. Να φθάνουν μέχρι το ύψος των συντελεστών που προσδιορίζονται από το Π.Δ. 88/73.
3. Να ενεργούνται μέχρι να καλυφθεί η αξία του αποκτημένου μισθίου.
4. Να γίνονται υποχρεωτικά ανεξάρτητα από το αν υπάρχουν κέρδη ή όχι.
5. Να θεωρείται σαν βάση υπολογισμού των αποσβέσεων η αξία απόκτησης του μισθίου, τόσο στα καινούργια όσο και στα μεταχειρισμένα ημερομίσθια.

β) Επισφαλείς απαιτήσεις

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργούν, για να καλύψουν τις επισφαλείς απαιτήσεις, έκπτωση μέχρι 2% του συνόλου των ληξιπροθέσμων μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης που δεν εισπράττονται μέχρι της 31ης Δεκεμβρίου κάθε χρόνου. Η λογική της έκπτωσης αυτής βασίζεται στο ότι οι εταιρείες Leasing συναλλάσσονται με πολλές μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις που έχουν υψηλό βαθμό "ρίσκου".

γ) Καθαρά κέρδη

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να ενεργήσουν αφορολόγητες εκπτώσεις βάσει των διατάξεων του αναπτυξιακού νόμου 1262/82 (άρθρα 12, 13 και 14) όπως ακριβώς θα ενεργούσε ο μισθωτής του πράγματος αν το είχε αγοράσει και είχε αποκτήσει την κυριότητα.

Έτσι, με βάση αυτά, μπορούν να ενεργούνται εκπτώσεις από τα πάγια στοιχεία που υπάγονται στο Ν. 1262/82.

Ακόμη, θα πρέπει να αναφέρουμε προβλέπεται κλιμάκωση των εκπτώσεων στα αφορολόγητα ποσά ανάλογα με το ύψος της επένδυσης και την περιοχή που αρχίζουν από 40% και φθάνουν μέχρι και 70%.

8.7.2.2. Απαλλαγές ή μειώσεις από ορισμένες επιβαρύνσεις

Διάφορες ρυθμίσεις σε απαλλαγές ή μειώσεις από επιβαρύνσεις και δικαιώματα τρίτων προβλέπονται στις συμβάσεις και στα έξοδα και έσοδα των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτές οι ρυθμίσεις είναι:

α) Οι απαλλαγές των συμβάσεων που αφορούν οποιοδήποτε φόρο, εισφορές, δικαιώματα τρίτων, τέλη κ.λπ. όπως είναι:

- Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται μεταξύ εκμισθωτή - μισθωτή.
- Οι συμβάσεις για δάνεια ή πιστώσεις μεταξύ των εταιρειών Χρηματοδοτικής μίσθωσης και των Τραπεζών ή Πιστωτικών Ιδρυμάτων.
- Οι συμβάσεις πιστώσεων μεταξύ των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης και των ξένων προμηθευτών.
- Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή υποχρεώσεων από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης προς τρίτους.

β) Οι απαλλαγές των εσόδων των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης από διάφορους φόρους, εισφορές, τέλη, δικαιώματα τρίτων (εκτός του ΦΠΑ και του φόρου εισοδήματος). Για παράδειγμα, τα έσοδα που προέρχονται α) από τα μισθώματα συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και β) από την αξία της πώλησης του πάγιου στοιχείου στον μισθωτή από τον εκμισθωτή.

γ) Οι απαλλαγές των δαπανών, των τόκων, των προμηθειών που προέρχονται από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης και τραπεζών από κάθε φορολογική επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων και κυρίως του 8% που προβλέπεται στις τραπεζικές εργασίες.

δ) Οι τελωνειακές απαλλαγές που προβλέπονται για εισαγόμενα κεφαλαιουχικά αγαθά που προορίζονται για χρηματοδοτική μίσθωση.

Ο νόμος για το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) Ν. 1642/86 δεν αναφέρεται στο θεσμό του Leasing. Δεν προβλέπει την υπαγωγή των υπηρεσιών των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης στο νόμο. Μόνο ο νόμος για τη χρηματοδοτική μίσθωση 1665/86 αναφέρει ότι απαλλάσσονται οι εργασίες του από κάθε φόρο, εισφορά, δικαιώματα υπέρ τρίτων, τέλη κ.ά. εκτός του ΦΠΑ.

Πάντως, από τη φύση του ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να ενταχθεί στις υπηρεσίες που προβλέπονται στο άρθρο 8 του Ν. 1642/86 για τον ΦΠΑ.

Ο ΦΠΑ θα επιβαρύνει τον μισθωτή -προστίθεται στα μισθώματα- και θα αποδίδεται στο Δημόσιο από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι σαν φορολογητέα ύλη θα υπολογίζεται η αξία του μισθίου και τα έξοδα που επιβαρύνουν τον μισθωτή, όπως ασφάλιστρα, συντήρηση, μεταφορικά κ.ά.

Τέλος, περισσότερες διευκρινήσεις και διασαφηνίσεις σ' ό,τι αφορά το ΦΠΑ και τις άλλες φορολογικές διαδικασίες θα γίνουν, πιστεύεται, με τη σταδιακή εφαρμογή του νόμου και ίσως χρειασθούν συμπληρωματικά νομοθετήματα.

8.8. Συνοψίζοντας τη σχέση Πλεονεκτημάτων – Μειονεκτημάτων

Συνοψίζοντας όμως τα όσα ήδη αναφέρθηκαν αναφορικά με τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του θεσμού leasing, πρέπει να τονίσουμε ότι η παραπάνω ανάλυση δεν εξαντλεί το θέμα. Τούτο συμβαίνει, επειδή κύριο χαρακτηριστικό του θεσμού της μίσθωσης είναι η ευελιξία και η διαπραγμάτευση μεταξύ των τριών μερών που συνδέονται σε μια σύμβαση leasing όλων των γενικών και ειδικών όρων που περιλαμβάνει, με άμεση συνέπεια κάθε σύμβαση μίσθωσης να αποκτά δική της οντότητα και επομένως να χαρακτηρίζεται από πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα εξειδικευμένης μορφής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

ΤΟΜΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

9.1. Γενικά

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση, ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να εκμεταλλευτεί κεφαλαιουχικά αγαθά και στη συνέχεια να τα αποκτήσει εάν το επιθυμεί, πράγμα το οποίο υπό διαφορετικές συνθήκες, χωρίς ίδια κεφάλαια και χωρίς δανεισμό θα του ήταν αδύνατο.

Ο ενδιαφερόμενος μισθωτής απευθύνεται στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, εκθέτει τις ανάγκες του γύρω από τα μηχανήματα, ή άλλα παραγωγικά μέσα της επιχείρησής του ή άλλων αναγκών και υποδεικνύει τον τύπο και τις προδιαγραφές κάθε μηχανήματος που επιθυμεί να μισθώσει. Στη συνέχεια η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αγοράζει για λογαριασμό της αυτά τα μηχανήματα (εάν δεν τα έχει αποθηκευμένα) από τον κατασκευαστή – προμηθευτή και τα εκμισθώνει στο μισθωτή.

Τα μισθώματα που βγαίνουν μέσα από τη διαπραγμάτευση, εκμισθωτή – μισθωτή, και αναφέρονται στη σύμβαση καλύπτουν την αξία του μισθίου.

Η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπει τη χρονική περίοδο που γίνεται αντικείμενο συμφωνίας από τα δύο μέρη εκμισθωτή – μισθωτή σύμφωνα με τη διάρκεια ζωής του πράγματος. Αυτή η σύμβαση μπορεί να παύσει να ισχύει κατόπιν κοινής συμφωνίας των δύο ενδιαφερομένων ή να καταγγελθεί μονομερώς.

9.2. Εφαρμογή του θεσμού της Χ/Μ ανάλογα με τη διάρκεια της σύμβασης

Η χρονική διάρκεια της σύμβασης για τα κινητά πάγια στοιχεία είναι 3-7 χρόνια περίπου ενώ για τα ακίνητα πάγια στοιχεία είναι 7-20 χρόνια. Η ελάχιστη χρονική περίοδος σύμβασης είναι δύο χρόνια και λέγεται αρχική περίοδος χρηματοδοτικής μίσθωσης, γιατί ακολουθούν κι άλλες περιόδους χρηματοδοτικής μίσθωσης εφόσον το πάγιο στοιχείο έχει υπολειμματική αξία.

9.3. Εφαρμογή της X/M, κατά κατηγορία πάγιων στοιχείων σε διάφορες χώρες

Οι Εταιρείες Χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι κυρίως εξειδικευμένες σε τομείς και σε κατηγορίες πάγιων στοιχείων, αλλά ταυτόχρονα είναι ευέλικτες και προσαρμόσιμες στις τρέχουσες ανάγκες της αγοράς και μάλιστα σε ειδικές περιπτώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως νέας τεχνολογίας, μαζικών μέσων μεταφοράς κ.α.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων παρουσιάζει μια βασική διαφορά σε σχέση με τη χρηματοδοτική μίσθωση κινητών. Αυτή η διαφορά εντοπίζεται στη διάρκεια της σύμβασης και κυρίως στην υπολογιζόμενη αξία του πράγματος. Στην περίπτωση του κινητού η αξία του μειώνεται με το χρόνο, ενώ αντίθετα στην περίπτωση του ακινήτου η αξία του αυξάνεται με το χρόνο.

Ακόμη, υπάρχει σε μια περίπτωση ομοιότητα ακινήτου με κινητό. Υπάρχει δηλαδή η περίπτωση που το ακίνητο γίνεται αντικείμενο διαπραγμάτευσης σαν κινητό. Αυτό συμβαίνει όταν ένα κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο που θεωρείται ακίνητο ενώ το κτίριο θεωρείται κινητό και μισθώνεται για μια συγκεκριμένη χρονική, περίοδο σύμφωνα με τους όρους σύμβασης κινητού.

Τα πάγια στοιχεία που μπορούν να χρησιμοποιηθούν στη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν γενικά να ταξινομηθούν στις ακόλουθες κατηγορίες:

- α) στα κινητά πάγια στοιχεία
- β) στα ακίνητα πάγια στοιχεία
- γ) στα εμπεπηγμένα (κυρίως μηχανήματα)
- δ) σ' άλλα πάγια στοιχεία

9.4. Κινητά πάγια στοιχεία

α) Στα κινητά πάγια στοιχεία, που αναφέρονται με τον όρο μηχανολογικός εξοπλισμός, εντάσσονται:

- Ηλεκτρονικοί υπολογιστές
- Εξοπλισμός γραφείου (μηχανές γραφείου)
- Εργαλεία κάθε είδους
- Κινητά μηχανήματα βιομηχανικών μονάδων

- Γεωργικά μηχανήματα
 - Τρακτέρ
 - Αλωνιστικές μηχανές
 - Θεριστικές μηχανές
 - Βαμβακοσυλλεκτικές μηχανές
 - Γεωτρύπανα
 - Μηχανότρατες για ψάρεμα
 - Εκσκαφείς - Μπουλντόζες κ.λπ.
- Οδοποιητικά μηχανήματα
 - Οδοστρωτήρες
 - Γερανοί
- Μέσα μαζικής μεταφοράς
 - Σιδηροδρομικό υλικό
 - Λεωφορεία
 - Επιβατικά αυτοκίνητα
 - Αεροπλάνα
- Πυροσβεστικά μηχανήματα
 - Πυροσβεστικά αυτοκίνητα, αεροπλάνα
 - Πυροσβεστικά εργαλεία
 - Πυροσβεστικά μηχανήματα
- Εξοπλισμός ξενοδοχείων
 - Έπιπλα
 - Σκεύη
- Εργαστηριακός Εξοπλισμός νοσοκομείων
- Εμπορευματοκιβώτια (containers)
- Μηχανικός εξοπλισμός Λατομείων και Μεταλλείων
- Τυπογραφικά μηχανήματα
 - Πιεστήρια
 - Μηχανές Όφσετ
- Διύλιστηριακός εξοπλισμός
- Μηχανές αυτόματης πώλησης
 - Καφέ
 - Αναψυκτικών

- Τροφίμων
- Κλωστοϋφαντουργικά μηχανήματα
 - Πλεκτικές μηχανές
 - Ραπτικές μηχανές
 - Κοπτικές μηχανές, κ.λπ.
- Οικοδομικά μηχανήματα
 - Μπετονιέρες
 - Σκαλωσιές, κ.λπ.

β) Ακίνητα πάγια στοιχεία

- Γη (οικόπεδα, εκτάσεις για καλλιέργεια)
- Γήπεδα, στάδια
- Κτίρια κάθε είδους
- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις
- Θερμοκηπιακές μονάδες
- Συσκευαστήρια
- Ανεμομείκτες
- Αποθήκες

γ) Εμπεπηγμένα πάγια στοιχεία

Εμπεπηγμένα θεωρούνται γενικά όλα τα μηχανήματα που είναι εμπεπηγμένα στο έδαφος. Αυτά τα μηχανήματα δεν ανήκουν ούτε στα ακίνητα ούτε στα κινητά. Κυρίως, εμπεπηγμένα θεωρούνται μηχανήματα βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων που είναι εμπεπηγμένα μέσα στο έδαφος και δεν μετακινούνται.

δ) Άλλα πάγια στοιχεία

Σ' αυτή την κατηγορία εντάσσονται, προφανώς όσα δεν εντάσσονται σε καμιά από τις πιο πάνω όπως:

- Τα Πλοία τα οποία μέχρι ενός μεγέθους θεωρούνται κινητά, από κάποιο μέγεθος και πάνω θεωρούνται ακίνητα.
- Τα Αεροπλάνα, όπως και τα πλοία δεν θεωρούνται κινητά και ακίνητα ανάλογα με το μέγεθος.

Τέλος, ανάλογα με την εφαρμογή της, η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί γενικά να χαρακτηριστεί ως, χρηματοδοτική μίσθωση βιομηχανικού, αγροτικού, εμπορικού και διεθνούς τομέα.

Ο Πίνακας 2 που ακολουθεί δείχνει την κατανομή του μηχανολογικού εξοπλισμού σε κατηγορίες και τα ποσοστά αυτών (των κατηγοριών) στο σύνολο της χώρας. Οι χώρες που συμπεριλαμβάνονται στον Πίνακα 2 είναι αυτές που έχουν ταξινομήσει τον μηχανολογικό εξοπλισμό που έχει επενδυθεί μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε κατηγορίες.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

Τύποι μηχανολογικού εξοπλισμού σε % στο σύνολο της χώρας

Χώρες	Βιομηχανικός εξοπλισμός	Μεταφορών	Είδη γραφείου	Άλλα
Αυστρία	58	42	-	-
Βέλγιο	30	18	42	10
Καναδάς	11	44	42	3
Φινλανδία	22	33	36	9
Δ. γερμανία	34	28	31	7
Ινδονησία	32	24	21	23
Ιαπωνία	25	-	42	33
Κορέα	49	9	27	15
Νορβηγία	45	55	-	-
Ισπανία	32	30	29	9
Ταϊβάν	70	6	14	10
Αγγλία	39	30	24	7

Η διεθνής εμπειρία έχει δείξει ότι αναμενόμενη χρονική διάρκεια εκμετάλλευσης (η ζωή διαφόρων κατηγοριών μηχανολογικού εξοπλισμού) ποικίλει από κατηγορία σε κατηγορία. Ο Πίνακας 3 που ακολουθεί δείχνει τη διάρκεια ζωής ορισμένων κατηγοριών μηχανολογικού εξοπλισμού.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

Χρονική διάρκεια εκμετάλλευσης του μηχανολογικού εξοπλισμού

Κατηγορία	έτη
Πλοία	8-15
Αεροπλάνα	3-8
Βιομηχανικός εξοπλισμός	5-10
Μηχανήματα	7-10
Αυτοκίνητα και άλλα κινητά μηχανήματα	4-5
Υπολογιστές	3-7
Έπιπλα	10-20

9.5. Οι φορείς εφαρμογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι συνήθως εξειδικευμένες κατά τομείς και κατηγορίες μηχανημάτων, αλλά ταυτόχρονα είναι ευέλικτες και προσαρμόσιμες στις τρέχουσες ανάγκες της αγοράς. Γενικά οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να εξειδικεύονται σε βιομηχανικό εξοπλισμό, σε αγροτικά μηχανήματα, στα μέσα μεταφορών, σε μηχανολογικό εξοπλισμό μικρομεσαίων και μεταποιητικών επιχειρήσεων, σε υπολογιστές κ.α.

Ειδικότερα, οι Ελληνικές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να προσανατολισθούν στον βιομηχανικό εξοπλισμό, ηλεκτρολογικό εξοπλισμό, ηλεκτρονικό εξοπλισμό, οδοποιητικά, οικοδομικά και πυροσβεστικά μηχανήματα, εργαλειομηχανές, ξυλουργικά μηχανήματα, εξοπλισμό ξενοδοχείων, εργαστηριακό εξοπλισμό νοσοκομείων, εμπορευματοκιβώτια (containers).

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στην εποχιακή X/M. Υπάρχουν αυξημένες ανάγκες για αγροτικά κυρίως μηχανήματα ειδικών καλλιεργειών, συλλογής, συντήρησης και διακίνησης αγροτικών προϊόντων, καθώς επίσης μηχανημάτων όπως βαμβακοσυλλεκτικές μηχανές φορτηγά αυτοκίνητα, αυτοκίνητα ψυγεία και μηχανήματα για ιχθυοκαλλιέργειες, μηχανήματα προστασίας του δασικού πλούτου, εγκαταστάσεων καθορισμού αποβλήτων ή βιολογικού καθαρισμού.

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχουν ιδρυθεί από την Τράπεζα Πίστεως, Τράπεζα Κρήτης, ΕΤΒΑ και CITIBANK εφαρμόζουν το θεσμό της Χ/Μ στην Ελλάδα και είναι προσανατολισμένες προς όλες τις κατευθύνσεις μηχανολογικού εξοπλισμού, όπως είναι ο βιομηχανικός εξοπλισμός, τα μέσα μεταφορών (αυτοκίνητα, αεροπλάνα) ο εξοπλισμός του αγροτικού τομέα κ.α. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η αγορά των υπολογιστών, ένας κλάδος που εξελίσσεται με γρήγορο ρυθμό και στην Ελλάδα και δημιουργεί ευνοϊκές προϋποθέσεις στους επενδυτές για επενδύσεις.

Η εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα αντιμετώπισε και αντιμετωπίζει δυσκολίες κυρίως στα τεχνικά θέματα. Δηλαδή στον υπολογισμό των μισθμάτων, στη διακίνηση του μηχανολογικού εξοπλισμού (μιας και στην Ελλάδα δεν υπάρχει ο κατασκευαστής, και πρέπει να έρθει από το εξωτερικό, κάτι που δυσχεραίνει τις διαδικασίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης), στο μεγάλο κεφάλαιο που απαιτείται και στον κίνδυνο που γεννιέται στον εκμισθωτή εξ αιτίας της μικρής χρήσης (μικρή διάρκεια σύμβασης) του μηχανολογικού εξοπλισμού από τον μισθωτή.

Τέλος, οι επιχειρήσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να λειτουργήσουν μέσα σε πλαίσια υγιούς ανταγωνισμού με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια, να προσλάβουν κατάλληλο και εξειδικευμένο προσωπικό και να χρησιμοποιήσουν σύγχρονες μεθόδους και τεχνικές Μάνατζμεντ και μάρκετινγκ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Χ/Μ

10.1. Οργανωτική δομή της εταιρείας

Η αποτελεσματικότητα και η υψηλή απόδοση μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτεί κατ' αρχήν σωστή οργάνωση και λειτουργία, θα πρέπει να προσφέρει όλες τις υπηρεσίες και δραστηριότητες του πλέγματος εκμίσθωση - μίσθωση - κατασκευή και την άριστη οργάνωση και λειτουργία με σύγχρονες αντιλήψεις μεθόδους και τεχνικές μανάτζμεντ και Μάρκετινγκ.

Η διάρθρωση της εταιρείας θα πρέπει να βασίζεται στις εργασίες της και στο αντικείμενο απασχόλησης της. Θα πρέπει να είναι προσανατολισμένη σε οργανωτική δομή μάρκετινγκ υπηρεσιών, θα πρέπει να δίνει έμφαση στην εξυπηρέτηση των πελατών της που συνεπάγεται άριστη γνώση των αναγκών της αγοράς και του συστήματος λειτουργίας του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Να γνωρίζει ειδικότερα τις μεθόδους, και τεχνικές του υπολογισμού των μισθωμάτων, τη διαδικασία σύναψης των συμβάσεων, την αναζήτηση νέου εξοπλισμού (διακίνηση του εξοπλισμού από χώρα σε χώρα) κ.α.

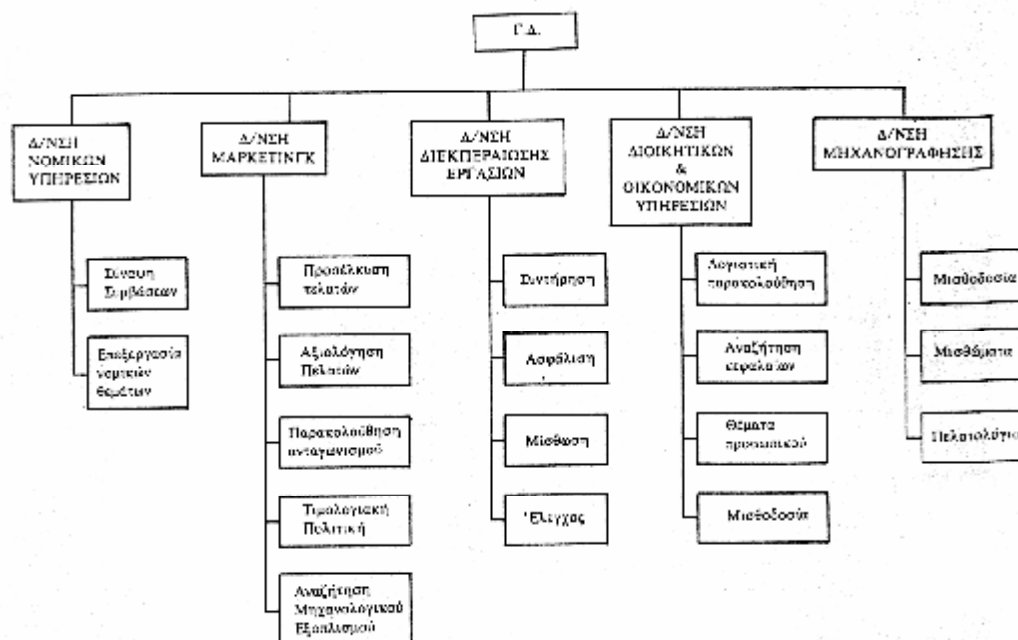
Η αποτελεσματική λειτουργία της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτεί εξειδικευμένες γνώσεις και εμπειρίες. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι κατά κύριο λόγο ένας εξειδικευμένος χρηματοδοτικός οργανισμός, που παρέχει μια εναλλακτική ή συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης στους πελάτες της με βασικές δραστηριότητες την αναζήτηση πελατείας - μισθωτών, την αναζήτηση κεφαλαίων με χαμηλό κόστος, την ανάλυση της πιστοληπτικής ικανότητας του υποψήφιου μισθωτή, τη διαδικασία εκμίσθωσης του πάγιου στοιχείου, τη δημιουργία και χρήση δικτύου πληροφόρησης της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των υποψηφίων μισθωτών κ.α.

Για όλες αυτές τις υπηρεσίες / εργασίες, η εταιρεία απαιτεί στελέχη με επιστημονική και επαγγελματική κατάρτιση σε ειδικούς τομείς όπως της κοστολόγησης, της αξιολόγησης των επενδύσεων, της χρηματοοικονομικής ανάλυσης, των νομικών θεμάτων, του μάρκετινγκ, του μανάτζμεντ, των τεχνικών

θεμάτων κ.α. Τα στελέχη αυτά χρειάζονται διαρκή επιμόρφωση σε διάφορα θέματα τρέχοντα που ανακύπτουν γιατί η έλλειψη εμπράγματων ασφαλειών που έχει σαν αποτέλεσμα τον υψηλό βαθμό ρίσκου απαιτεί γνώσεις, εμπειρίες, ευελιξία, αυστηρά ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και σωστό έλεγχο όλων των δραστηριοτήτων για να αποφευχθεί κάθε επιχειρηματικός κίνδυνος.

Για μια σωστή οργανωτική δομή της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτούνται οι εξής διευθύνσεις (βλέπε Σχήμα 1):

1. Η Διεύθυνση Μάρκετινγκ που θα προσπαθεί να προσελκύει νέους πελάτες, να ερευνά τις ανάγκες των πελατών, να είναι σε θέση να γνωρίζει τις χρηματοδοτικές πηγές (αναζήτηση κεφαλαίων) τις δραστηριότητες των ανταγωνιστών κ.α. Ακόμη θα προωθεί με σύγχρονη διοίκηση κατά κατηγορία μηχανολογικού εξοπλισμού, με υπεύθυνους κατά δραστηριότητα που θα είναι ειδικοί σε ότι έχει σχέση με τον εξοπλισμό αυτό. Ο κάθε ειδικός θα λειτουργεί αυτόνομα και υπεύθυνα για όλες τις δραστηριότητες και θα οδηγεί τις εργασίες στον τελικό σκοπό που είναι το κέρδος.
2. Η Διεύθυνση Νομικών Υπηρεσιών που θα έχει ως βασικές υπηρεσίες τη σύναψη συμβάσεων και την επεξεργασία νομικών θεμάτων.
3. Η Διεύθυνση Διεκπεραίωσης Εργασιών που θα παρακολουθεί την εξέλιξη των μηχανημάτων, θα διεκπεραιώνει διάφορες υπηρεσίες εάν και εφόσον χρειάζονται, μεταφορά των μηχανημάτων, εγκατάσταση, παράδοση, συντήρηση, ασφάλιση, κ.λπ.
4. Η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών που θα ασχολείται: α) με τη λογιστική παρακολούθηση και τη μισθοδοσία, β) την αναζήτηση διαθέσιμων κεφαλαίων και την αξιολόγηση των επενδύσεων (πηγές και χρήση) και γ) τμήμα προσωπικού που θα ασχολείται με την επιλογή, εκπαίδευση, αξιολόγηση και των εξέλιξη της καριέρας του προσωπικού και τέλος, με την οικονομική ανάλυση των πάγιων στοιχείων.
5. Η Διεύθυνση Μηχανογράφησης που θα επεξεργάζεται όλα τα στατιστικά στοιχεία της εταιρείας, τα παραστατικά, τις μισθώσεις, τα στοιχεία των πελατών κ.λπ.



Σχήμα 1. Οργανωτική δομή της εταιρείας X/M (κατά λειτουργία)

10.2. Στελέχωση της εταιρείας

Επειδή η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πολύ εξειδικευμένη σε χρηματοδοτήσεις θα πρέπει τα άτομα που τη στελεχώνουν να είναι καταρτισμένα σωστά. Ως ειδική εταιρεία, όμως, δεν απαιτεί μεγάλο αριθμό υπαλλήλων. Συνήθως αυτές οι εταιρείες απασχολούν γύρω στα 30 άτομα. Το ετήσιο κόστος των 30 ατόμων σύμφωνα με τη διεθνή εμπειρία είναι 60 εκατ. δρχ. Το λειτουργικό κόστος αυτών των εταιρειών ανέρχεται σε 120 εκατ. δρχ. το χρόνο δηλαδή είναι το διπλάσιο του κόστους του εργατικού δυναμικού, ενώ το μετοχικό κεφάλαιο ή κεφάλαιο ίδρυσης της εταιρείας προβλέπεται από σχετικό νόμο.

Μέσα στα πλαίσια της οργάνωσης της εταιρείας θα προβλέπονται κεντρικά γραφεία και ίσως και περιφερειακά σ' όλη τη χώρα. Η δημιουργία περιφερειακών γραφείων εξαρτάται από την ανάπτυξη και επέκταση των εργασιών της εταιρείας. Τα περιφερειακά γραφεία θα τηρούν ένα μικρό αρχείο και όλες τις πληροφορίες, θα εκτελούν συμβάσεις με ένα περιορισμένο αριθμό εργαζομένων (ένα - δύο άτομα), οπότε τα 30 άτομα θα αυξηθούν ανάλογα με τα περιφερειακά γραφεία. Η εταιρεία μπορεί ακόμη να διαθέτει και χώρο στάθμευσης ή προσωρινής τοποθέτησης μέρους από τον μηχανολογικό εξοπλισμό που διακινεί.

10.3. Ένταξη του φορέα της X/M σε Τράπεζα ή σε Χρηματοδοτικό Οργανισμό

Οι δραστηριότητες της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να ενταχθούν μέσα στην Τράπεζα υπό μορφή διεύθυνσης ή εταιρείας με διάφορα τμήματα και να αποτελεί μια από τις εργασίες των χρηματοδοτικών μορφών. Έτσι μαζί με το factoring, forfaiting και άλλων δραστηριοτήτων να αποτελούν τον τομέα των σύγχρονων μορφών χρηματοδοτήσεων.

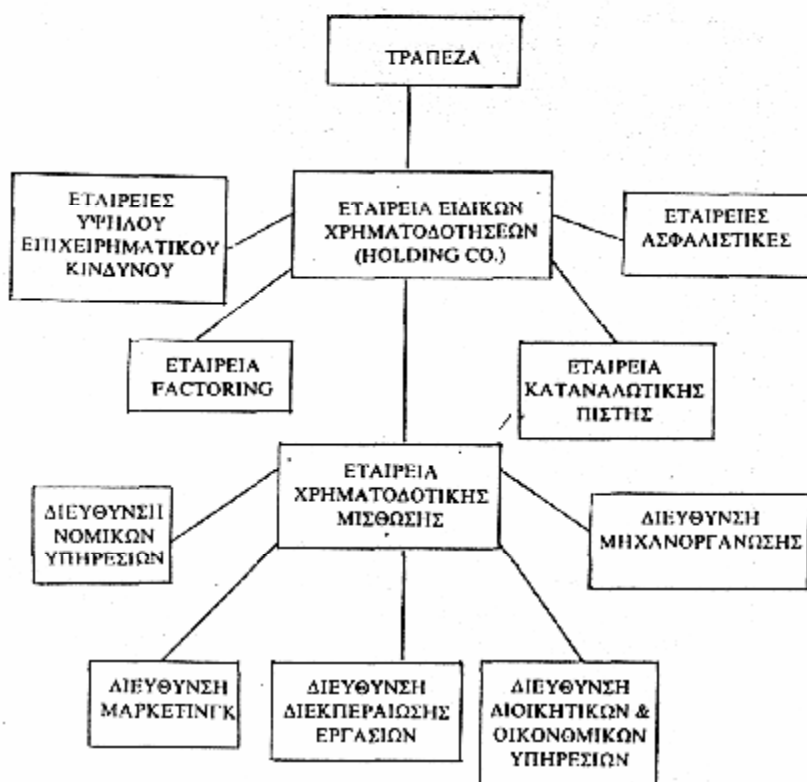
10.4. Δημιουργία ομίλου συγγενών εταιρειών

Θα μπορούσε ακόμη η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης μαζί με άλλες μορφές χρηματοδότησης ή τραπεζικών εργασιών να αποτελούν έναν όμιλο εταιρειών. Έτσι η χρηματοδοτική μίσθωση μαζί με το factoring, το forfaiting, τις ασφαλιστικές δραστηριότητες, τις εταιρείες υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου, τις εταιρείες διαχείρισης χαρτοφυλακίων να αποτελούν έναν όμιλο εταιρειών (βλέπε Σχήμα 2).

10.5. Οργάνωση των εταιρειών κατά δραστηριότητα

Η οργανωτική δομή θα ακολουθήσει βέβαια και τις σύγχρονες οργανωτικές δομές της διοίκησης κατά προϊόν, διοίκησης κατά υπηρεσία. Η διοίκηση κατά προϊόν θεωρείται η πιο σύγχρονη και αποτελεσματική οργανωτική δομή των επιχειρήσεων και οδηγεί τα προϊόντα ή τις υπηρεσίες σε συγκεκριμένα αποτελέσματα κέρδους.

ΕΝΤΑΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Χ/Μ ΣΕ ΟΜΙΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ
ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ



Σχήμα 2. Η εταιρεία Χ/Μ μέσα σε όμιλο ειδικών εταιρειών χρηματοδοτήσεων

10.6. Προγραμματισμός δραστηριοτήτων

Στο ξεκίνημα της μια νέα εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να λάβει υπόψη της μια σειρά από παράγοντες που συμβάλλουν στον σωστό προγραμματισμό με τον οποίο θα μπορέσει να καλύψει τις διαρκώς αυξανόμενες ανάγκες των μισθωτών - πελατών.

Οι βασικότερες από τις δραστηριότητες που αναπτύσσει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η στρατηγική και η τιμολογιακή πολιτική. Η στρατηγική της εταιρείας περνάει μέσα από το μάρκετινγκ ενώ η τιμολογιακή πολιτική μέσω της διαμόρφωσης των μισθωμάτων.

10.6.1. Εφαρμογή του μάρκετινγκ από τις εταιρείες της X/M

Το μάρκετινγκ παίζει σημαντικό ρόλο για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως σε κάθε άλλη εταιρεία που προωθεί προϊόντα ή υπηρεσίες. Το μάρκετινγκ προγραμματίζει, κατευθύνει και ελέγχει όλες τις δραστηριότητες της εταιρείας και σε συνδυασμό με μια ανταγωνιστική τιμολογιακή πολιτική μπορεί να επιτύχει άριστα αποτελέσματα των εργασιών της. Στο μάρκετινγκ εντάσσονται οι βασικές δραστηριότητες της Χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι οι πιο κάτω:

10.6.2. Έρευνα αγοράς

Για κάθε απόφαση της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτούνται πληροφορίες σχετικά με τις δυνατότητες που μπορεί να έχει η εταιρεία για να αυξάνει το μερίδιο της αγοράς της και να μπορεί να διεισδύει σε καινούργιες αγορές. Οι πληροφορίες είναι ακόμη χρήσιμες για την κατάρτιση ενός προγράμματος μάρκετινγκ της εταιρείας και για τη συνεχή βελτίωση της λειτουργίας της. Οι πληροφορίες είναι μια διαρκής διαδικασία. Όλες οι πληροφορίες θα πρέπει να συλλέγονται και να τοποθετούνται στο αρχείο, και όταν χρειάζονται να χρησιμοποιούνται ανάλογα.

10.6.3. Ανταγωνισμός

Με τον ανταγωνισμό εξετάζονται οι υπάρχουσες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ειδικότερα, εξετάζονται τα μεγέθη, τα στατιστικά στοιχεία και οι πληροφορίες γύρω από:

- Την ίδρυση της εταιρείας
- Τη στρατηγική του μάρκετινγκ που εφαρμόζουν οι εταιρείες
- Τα σχέδια ανάπτυξης της εταιρείας
- Τη διοίκηση και τους εργαζόμενους
- Τον τζίρο των εταιρειών
- Τον αριθμό των πελατών
- Τις επισφαλείς απαιτήσεις τους
- Τα είδη των πάγιων στοιχείων που εκμισθώνουν

- Τις πηγές άντλησης κεφαλαίων
- Την τιμολογιακή πολιτική των εταιρειών κ.α.

10.6.4. Προώθηση

Υπάρχουν πολλές μέθοδοι που μπορούν να εφαρμοσθούν για την προώθηση των υπηρεσιών της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η προώθηση θα πρέπει να είναι ανάλογη του τζίρου της εταιρείας και να ανταποκρίνεται στον ανταγωνισμό και στη χρηματοοικονομική ευρωστία της.

Ανάμεσα στις μεθόδους προώθησης του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι:

- Η διαφήμιση, που αυξάνει την ενημέρωση των πελατών, υπενθυμίζει στους πελάτες τη χρηματοδοτική μίσθωση και δημιουργεί νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες.
- Η καμπάνια προώθησης, με την οποία προωθούνται εκπαιδευτικά προγράμματα, σεμινάρια, συζητήσεις και αποστολές πληροφοριακού υλικού με το ταχυδρομείο που αυξάνει την πελατεία της εταιρείας.
- Το πληροφοριακό υλικό που αναφέρεται κυρίως γύρω από:
 - Τα μηχανήματα που εκμισθώνει η εταιρεία
 - Τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης
 - Τις μορφές της χρηματοδοτικής μίσθωσης
 - Το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης
 - Τις υπηρεσίες που προσφέρει η εταιρεία
 - Την λειτουργία, την εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης κ.α.

Τέλος, δίνεται έμφαση στη δημοσιότητα, στην προβολή και στις δημόσιες σχέσεις.

10.6.5. Πελάτες

Καταγραφή και κατηγοριοποίηση των πελατών - χρηστών των μηχανημάτων και προβλέψεις για δυνητικούς πελάτες

10.6.6. Προμηθευτές

Προσδιορισμός και καταγραφή των προμηθευτών - κατασκευαστών, των δυνατοτήτων που έχουν για να καλύπτουν τις ανάγκες των πελατών, και τους τρόπους με τους οποίους συνεργάζονται και προωθούν τα «πακέτα» πωλήσεων.

10.6.7. Είδη εξοπλισμού

Καταγράφονται όλες οι σχετικές πληροφορίες γύρω από τα είδη του μηχανολογικού εξοπλισμού που διαθέτει η εταιρεία.

10.6.8. Επενδυτική σκοπιμότητα

Γίνονται εκτιμήσεις γύρω από το πολιτικό, οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον καθώς επίσης και εκτιμήσεις σχετικές με την απόδοση του κεφαλαίου.

10.6.9. Στρατηγική πολιτική και προγραμματισμός

Η στρατηγική πολιτική και ο προγραμματισμός της επιχείρησης λαμβάνει υπόψη του και βασίζεται στις εμπορικές και χρηματοοικονομικές παραμέτρους. Η στρατηγική πολιτική είναι μακροπρόθεσμη ενώ ο προγραμματισμός μπορεί να είναι βραχυπρόθεσμος ή μακροπρόθεσμος.

Στον βραχυπρόθεσμο προγραμματισμό συμπεριλαμβάνονται:

- Η ανασκόπηση των προηγούμενων χρόνων

- Οι επιχειρηματικοί στόχοι, οι δραστηριότητες και η ανάπτυξη της στρατηγικής
- Η διαφήμιση, οι δημόσιες σχέσεις, η προβολή και η καμπάνια προώθησης
- Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών
- Η άμεση εκτέλεση των εργασιών κ.α.

Στον μακροπρόθεσμο προγραμματισμό συμπεριλαμβάνονται:

- Ο σκοπός της εταιρείας
- Οι μακροπρόθεσμοι στόχοι
- Η στρατηγική πολιτική της εταιρείας
- Η αντιμετώπιση του ανταγωνισμού
- Η τιμολογιακή πολιτική
- Η στρατηγική ανάπτυξης των εργασιών
- Η οργανωτική και λειτουργική δομή της επιχείρησης
- Οι διοικητικές διαδικασίες
- Ο προϋπολογισμός
- Η αναζήτηση πηγών άντλησης κεφαλαίων κ.α.

10.7. Τιμολογιακή πολιτική

Η τιμολογιακή πολιτική της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πολύ σημαντική για την επιτυχία της. Η τιμολογιακή πολιτική δεν θα πρέπει να είναι μόνο (προσανατολισμένη) ανταγωνιστική προς τις άλλες εταιρείες και οικονομικά συμφέρουσα στους μισθωτές - πελάτες της αλλά θα πρέπει να προβλέπει και κάποιο κέρδος για τους μετόχους της εταιρείας, θα προβλέπει δηλαδή μια σχετική απόδοση των κεφαλαίων των μετόχων.

Ο σπουδαιότερος παράγοντας στη διαμόρφωση της τιμολογιακής πολιτικής είναι το κόστος του κεφαλαίου και των υπηρεσιών. Το κλειδί για μια αποτελεσματική τιμολογιακή πολιτική της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η εξασφάλιση φθηνού κεφαλαίου.

Οι παραδοσιακοί τραπεζίτες έχουν τη δυνατότητα να δανείζουν μακροπρόθεσμα στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με χαμηλότερο επιτόκιο και με ευνοϊκότερους όρους αποπληρωμής των δανείων.

Υπάρχουν, ακόμη πολλοί άλλοι αφανείς παράγοντες που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στην προσπάθεια διαμόρφωσης της τιμολογιακής πολιτικής της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τέλος, στον υπολογισμό των μισθωμάτων, οι εταιρείες, θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους όλες τις ταμειακές ροές (εισροές - εκροές) που σχετίζονται με τη μίσθωση του πάγιου στοιχείου και καθορίζουν το κόστος και το κέρδος της εταιρείας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΣΩΜΑΤΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

11.1. Διάφορα σωματεία και οργανισμοί σε διεθνές επίπεδο

Η μεγάλη ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης συνέβαλε στη δημιουργία οργανισμών και σωματείων χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τοπικό και διεθνές επίπεδο με σκοπό την προώθηση των εργασιών της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η χρηματοδοτική μίσθωση στη βιομηχανία έχει ακόμη το πλεονέκτημα να συγκεντρώνει την προσοχή πολλών δημοσίων και ιδιωτικών οργανισμών λόγω της σημαντικότητας των εργασιών της. Αυτοί οι οργανισμοί προωθούν τη χρηματοδοτική μίσθωση από διαφορετικά ενδιαφέροντα και σκοπιμότητες αλλά όλοι συγκλίνουν στο να συμβάλλουν ουσιαστικά στην ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Μερικοί απ' αυτούς τους οργανισμούς είναι οι εξής: .

11.1.1. Το International Finance Corporation (IFC)

Ο οργανισμός του International Finance Corporation (IFC) προωθεί τη χρηματοδοτική μίσθωση στις χώρες-μέλη του μέσα στα πλαίσια της ελεύθερης διακίνησης κεφαλαίων. Το IFC προωθεί ακόμη τις δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε συνδυασμό με την οικονομική ανάπτυξη μέσω επενδύσεων. Οι σύμβουλοι και οι συνεργάτες του οργανισμού προέρχονται από πολλές βιομηχανικές κυρίως χώρες-μέλη του.

11.1.2. European federation Equipment Leasing Company Association (Leaseurope)

Το 1971 έγινε η πρώτη κίνηση δημιουργίας του ομοσπονδιακού σωματείου Leaseurope στο οποίο συμμετείχαν περίπου 100 αντιπρόσωποι από τις περισσότερες

Ευρωπαϊκές χώρες που είχαν θεσπίσει τη χρηματοδοτική μίσθωση, το Μάρτιο του 1973 η Ομοσπονδία Leaseurope νομιμοποιήθηκε με τη Βελγική νομοθεσία. Ο σκοπός της Ομοσπονδίας ήταν η προώθηση όλων των θεμάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης όλων των Ευρωπαϊκών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης μέσω αντιπροσώπων και η συνεργασία της με άλλους διεθνείς οργανισμούς.

11.1.3. Το United Nations Industrial Development Organization (UNIDO)

Το Μάιο του 1978 το UNIDO οργάνωσε μια διεθνή συνδιάσκεψη στην οποία καθιέρωσε, σε συνεργασία με την IFC, που αναφέρθηκε πιο πάνω, τις προσπάθειες να προσδιορισθούν οι αναπτυξιακές ανάγκες των χωρών και οι δυνατότητες κάλυψης αυτών των αναγκών μέσα στις οποίες εντάχθηκε και η ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

11.1.4. Το Asian Leasing Association (Asialease)

Το σωματείο του Asialease δημιουργήθηκε το 1981 και συμπεριλαμβάνει αντιπροσώπους τουλάχιστον από 10 Ασιατικές χώρες. Ο σκοπός του σωματείου αυτού είναι η προώθηση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης σαν μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης εξοπλισμού, η συνεργασία των εταιρειών X/M σε τοπικό και διεθνές επίπεδο, η μελέτη και η έρευνα των προβλημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η δημοσίευση των αποτελεσμάτων τους.

11.1.5. Το International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT)

Από το 1974 το σωματείο, UNIDROIT που εδρεύει στη Ρώμη προώθησε μελέτες για τη βελτίωση των νόμων και των κανονισμών της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε διεθνές επίπεδο για την κίνηση κεφαλαίων και εξοπλισμού. Ακόμη η συγκέντρωση

της προσπάθειας του UNIDROIT στα προβλήματα γύρω από την ταξινόμηση των δραστηριοτήτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης κ.α.

11.1.6. Άλλα ιδιωτικά σωματεία και οργανισμοί

Υπάρχει ακόμη ένας σημαντικός αριθμός ιδιωτικών σωματείων και οργανισμών που δημιουργήθηκαν τις δυο τελευταίες δεκαετίες. Για παράδειγμα, το Equipment Leasing Association (ELA) που θα δούμε πιο κάτω, στη Μεγάλη Βρετανία, η Philippine Association of Finance Companies, το Multilease, το Ebiclease, το Leaseclub, το Interlease κ.α.

11.2. Σωματείο χρηματοδοτικής μίσθωσης εφοδίων (equipment leasing association)

Το μεγαλύτερο και γνωστότερο σωματείο στον κόσμο είναι το Equipment Leasing Association (ELA) που δημιουργήθηκε το 1971 και είναι το αντιπροσωπευτικό σωματείο του LEASING στην Βρετανία.

Εκτός του ELA δημιουργήθηκαν και άλλα σωματεία κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970. Τα σωματεία αυτά είχαν ως σκοπό την ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, συζητήσεις και συνέδρια με ενδιαφέροντα διεθνή θέματα πάνω στη χρηματοδοτική μίσθωση, την ανταλλαγή πληροφοριακού υλικού πάνω στις τεχνικές του Μάρκετινγκ και των εργασιών της χρηματοδοτικής μίσθωσης και γενικά την προώθηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης διεθνώς. Στα σωματεία αυτά συμμετέχουν εκπρόσωποι από διάφορες εταιρείες πολλές εκτός Αγγλίας.

Τα επτά (7) κυριότερα (Clubs) που δημιουργήθηκαν τη δεκαετία του 1970 και ο αριθμός των μελών του φαίνονται στον πιο κάτω Πίνακα:

Σωματεία LEASING

Διεθνή Σωματεία	Αριθμός μελών	Μέλη της Αγγλίας
Ebiclease	7	Midland Montagu Leasing
Interlease	11	Shroder Leasing
International	15	Bowmaker Leasing
Credit Union	16	Midland Montagu Leasing
Leaseclub	7	Williams and Glyn's Leasing Company
Multilease	17	Barclays Mercantile – Industrial Finance
Synerlease	13	IBOS Finance

Πηγή: T.M. Clark, Leasing. McGRAW-HILL Company. 1978

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 1665/86 «ΠΕΡΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ» ΚΑΙ Ο ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ

12.1. Παρατηρήσεις

Άρθρο 1

Στο άρθρο 1, παρ.1, δίνεται ο ορισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως αυτή λειτουργεί στη χώρα μας, βασικά χαρακτηριστικά της οποίας είναι τα εξής:

- Το μίσθιο πρέπει να είναι κινητό πράγμα. Τούτο σημαίνει ότι στη φάση αυτή δεν θα εφαρμοστεί στην Ελλάδα το Leasing των ακινήτων, που έχει γνωρίσει σημαντική ανάπτυξη στις χώρες του εξωτερικού. Επίσης ο νόμος δεν αναφέρεται ούτε και στα προς ακίνητα εξομοιούμενα πλοία και αεροπλάνα. Γενικά ο περιορισμός εφαρμογής του Leasing μονό στα κινητά αποτελεί ένα κενό που κατά τη γνώμη μας, πρέπει να καλυφθεί νομοθετικά, αφού, εκτός των άλλων, θα δοθεί στις Τράπεζες η δυνατότητα να αξιοποιήσουν τα πολυάριθμα και σημαντικά σε αξία επιχειρηματικά, κυρίως ακίνητα που έχουν περιέλθει στην κυριότητα τους, πράγμα που θα συντελέσει τόσο στη βελτίωση της αποδοτικότητας τους όσο και στην ανάπτυξη της Εθνικής Οικονομίας.
- Το αντικείμενο της μίσθωσης πρέπει να προορίζεται για επαγγελματική χρήση. Επομένως το μίσθιο δεν είναι απαραίτητο να χαρακτηρίζεται σαν επενδυτικό αγαθό, αρκεί να καλύπτει κατά έναν οποιοδήποτε τρόπο επαγγελματικές ανάγκες (και ιδιωτικής χρήσης επιβατικό αυτοκίνητο μπορεί να μισθωθεί στα πλαίσια του Leasing, αρκεί να χρησιμοποιείται επαγγελματικά και να έχει ενταχθεί στο ενεργητικό της επιχείρησης του μισθωτή). Η προαναφερθείσα προϋπόθεση σημαίνει ότι αποκλείεται από το πεδίο εφαρμογής του θεσμού στην Ελλάδα το Leasing των καταναλωτικών αγαθών, που είναι αρκετά διαδεδομένο στο Εξωτερικό.

Ο μισθωτής πρέπει να έχει το δικαίωμα (δικαίωμα προαίρεσης - όψιον) είτε να αγοράσει το μίσθιο ακόμη και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης, είτε να παρατείνει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.

Επίσης με το άρθρο αυτό, παρ.2, εισάγεται στη Χώρα μας και το Sale and Lease Back - πώληση και επανεκμίσθωση.

Άρθρο 2

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού υπογραμμίζεται το ενδιαφέρον του νομοθέτη για την ισχυρή κεφαλαιακή συγκρότηση της εκμισθώτριας εταιρείας, τη φερεγγυότητα της, τον έλεγχο και παρακολούθηση της διαχείρισης και της οικονομικής κατάστασης της.

Οι βασικές διατάξεις του άρθρου τούτου που αναφέρονται στις προϋποθέσεις λειτουργίας των εταιρειών Leasing είναι:

- Για τη σύσταση μιας εταιρείας Leasing απαιτείται ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιό της δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανώνυμων τραπεζικών εταιρειών, εκτός αν πρόκειται για θυγατρική ελληνικής τράπεζας, οπότε απαιτείται το μισό του παραπάνω κεφαλαίου. Η προϋπόθεση αυτή ισχύει και για τις αλλοδαπές εταιρείες που λαμβάνουν άδεια εγκατάστασης και λειτουργίας στη χώρα μας.
- Η Τ.Ε. ασκεί έλεγχο και εποπτεία στις εταιρείες και σε περίπτωση παραβάσεων επιβάλλει όλες τις προβλεπόμενες για Τράπεζες κυρώσεις.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι ο νομοθέτης αντιμετωπίζει το Leasing, αφενός σαν μια μορφή χρηματοδότησης (έλεγχος Τράπεζας Ελλάδος) και αφετέρου σαν μια ιδιότυπη τραπεζική εργασία που πρέπει να ασκείται εκτός του τραπεζικού συστήματος (αποκλειστικός σκοπός), αλλά με την υποστήριξη του (ευνοείται η ίδρυση θυγατρικών των Τραπεζών).

Άρθρο 3

1. Καθορίζεται ότι ο χρόνος μίσθωσης πρέπει να είναι ορισμένος και πάντως όχι μικρότερος από τρία έτη (δηλ. στη χώρα μας δεν εφαρμόζεται προς το παρόν το Operating Leasing που είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας).
2. Προκειμένου να αποκλειστεί το ενδεχόμενο να χαρακτηριστεί ως Leasing μια κοινοπραξία διαφορετικού είδους, που περιβάλλεται το ένδυμα του θεσμού αυτού, με αποκλειστικό σκοπό να απολαύσουν οι συμβαλλόμενοι τα φορολογικά πλεονεκτήματα του νόμου, προβλέπεται στο άρθρο αυτό ότι σε περίπτωση αγοράς πριν από την πάροδο διετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής πρέπει να καταβάλει στο Δημόσιο όλα τα ποσά από την καταβολή των οποίων απηλλάγη κατά την υπογραφή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, λόγω των κινήτρων που ισχύουν ειδικά για το Leasing. Παράλληλα ορίζεται ότι αν η σύμβαση λυθεί πριν από την τριετία και συναφθεί νέα μεταξύ αυτών των συμβαλλομένων με το ίδιο πράγμα, συνυπολογίζεται ο χρόνος ζωής της πρώτης σύμβασης για τη συμπλήρωση του απαιτούμενου ελάχιστου χρόνου (τριετία) για τη νέα σύμβαση. Η ορθή ερμηνεία της διάταξης αυτής (ίδιο πράγμα) πρέπει να είναι όχι ίδιο μίσθιο αλλά αντικείμενο της ίδιας κατηγορίας, που εξυπηρετεί τον ίδιο σκοπό, οπότε η διάταξη προσφέρει διέξοδο στο μισθωτή, σε περίπτωση τεχνολογικής παλαιώσης του μίσθιου και παρέχει αξιόλογο κίνητρο αξιοποίησης των ραγδαίων τεχνολογικών βελτιώσεων.
3. Επιτρέπεται η υπεκμίσθωση του αντικειμένου της μίσθωσης σε τρίτο, με την προϋπόθεση ότι θα δοθεί η έγγραφη συναίνεση από τον εκμισθωτή, πράγμα απαραίτητο εάν αναλογιστούμε τη σχέση εμπιστοσύνης που συνδέει τον εκμισθωτή με το χρήστη του μίσθιου.

Άρθρο 4

Το άρθρο αυτό περιλαμβάνει προστατευτικά για τα συμφέροντα του εκμισθωτή μέτρα, για το ενδεχόμενο:

- α) "μεταβίβασης της κυριότητας" κατά δόλιο τρόπο από τον μη κύριο μισθωτή σε καλής πίστεως τρίτο.
- β) πτώχευσης του μισθωτή.

Για την (α) περίπτωση προβλέπεται καταχώρηση των δικαιπραξιών σε ειδικά βιβλία του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών, δηλ. υποχρεωτική δημοσιότητα των δικαιπραξιών που αποκλείει την απόκτηση κυριότητας επί του μισθίου από οποιοδήποτε τρίτο και με έναν οποιοδήποτε τρόπο μέχρι τη λήξη της σύμβασης.

Για τη (β) περίπτωση παρέχεται στον εκμισθωτή το δικαίωμα να αναλάβει χωρίς κανέναν περιορισμό το πράγμα από την πτωχευτική περιουσία.

Άρθρο 5

Καθορίζεται η δυνατότητα συνομολόγησης ρητρών επιτοκίου ή είδους ή συναλλάγματος. Με τη ρύθμιση αυτή παρέχεται η ευχέρεια αναπροσαρμογής των μισθωμάτων, ανάλογα με τις διακυμάνσεις των τιμών του συναλλάγματος, των επιτοκίων κτλ. Με το ίδιο άρθρο υποχρεώνεται ο μισθωτής να ασφαρίζει το πράγμα κατά κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Άρθρο 6

Το άρθρο αυτό προβλέπει μια σειρά απαλλαγών τόσο του εκμισθωτή όσο και του μισθωτή από φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου κτλ, με σκοπό να κάνει ελκυστικό το θεσμό αυτό και ανταγωνιστικό το κόστος του.

Αξιοσημείωτη είναι η διάταξη που εξαιρεί τα μεταφορικά μέσα από τις φορολογικές απαλλαγές, προφανώς για να μη δημιουργήσει κίνητρο εισαγωγής επιβατικών αυτοκινήτων, που στη συνέχεια θα εκμισθώνονταν για επαγγελματικούς σκοπούς, χωρίς να επιβαρυνθούν με ειδικό φόρο κατανάλωσης.

Το βασικό πάντως κίνητρο φορολογικής φύσης είναι για μεν το μισθωτή η δυνατότητα έκπτωσης του μισθώματος από τα ακαθάριστα έσοδα και επομένως ο προσδιορισμός από τον ίδιο το μισθωτή του ρυθμού φορολογικής απόσβεσης του μισθίου, για δε τον εκμισθωτή η δυνατότητα να ενεργεί τις αφορολόγητες εκπτώσεις που θα δικαιούτο ο μισθωτής αν είχε αγοράσει το μίσθιο.

Αξιόλογη είναι η ρύθμιση που προβλέπει αφορολόγητη έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα της εταιρείας Leasing έως 2% επί του ύψους των ανείσπρακτων μισθωμάτων στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Πάντως, αντικίνητρο για το θεσμό Leasing είναι ο υπολογισμός σε βάρος των μισθωμάτων και φόρου προστιθέμενης αξίας, που βέβαια δεν επιβαρύνει τελικά το μισθωτή, αφού μετακυλιέται στον καταναλωτή, αλλά διογκώνει το κόστος του προϊόντος του μισθωτή.

Άρθρο 7

Αξιομνημόνευτη είναι η διάταξη που προβλέπει έκδοση Προεδρικού Διατάγματος για τη λογιστική εμφάνιση της υποχρέωσης των μισθωτών, που απορρέει από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως ισχύει ήδη στις περισσότερες χώρες όπου εφαρμόζεται το Leasing.

12.2. Ο Αναπτυξιακός χαρακτήρας του νόμου του Leasing 1665/86

Ο νόμος 1665/86 για τη χρηματοδοτική μίσθωση προβλέπει ορισμένα αναπτυξιακά κίνητρα όπως:

- Οι εταιρείες Leasing απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου (...) πλην του φόρου προστιθέμενης αξίας (άρθρο 6 παρ. 1).
- Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιρειών του νόμου αυτού για την εξασφάλιση πιστώσεων δανείου που τους παρέχονται, απαλλάσσεται από κάθε ειδικό τέλος ή άλλη επιβάρυνση (άρθρο 6 παρ. 6).
- Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής σε εταιρείες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του (άρθρο 6 παρ 4).
- Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις επί των μισθίων ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα εδικαιούτο να

ενεργήσει ο μισθωτής αν είχε αγοράσει και ήταν ο κύριος του μισθίου (άρθρο 6 παρ. 5).

Ο νόμος 1665/86 για τη χρηματοδοτική μίσθωση προβλέπει ακόμη κίνητρα μέσω της σύνδεσής του με τον αναπτυξιακό νόμο 1262/82, όπως:

- Επιχορηγήσεις κεφαλαίων, επιδοτήσεις επιτοκίων, πριμοδότησε φορολογικές απαλλαγές, αποσβέσεις του εξοπλισμού κ.α.
- Έκπτωση για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων μέχρι 2% επί του ύψους των μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τα κίνητρα αυτά, όμως, (επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις κ.λπ.) αφορούν

α) Τα καινούργια μηχανήματα

β) Τα παραγωγικά μηχανήματα και δεν προβλέπουν άλλες περιπτώσεις, όπως παλιά μηχανήματα που συνήθως χρησιμοποιούν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης κ.α.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Το τμήμα leasing της Τράπεζας αγοράζει από τον προμηθευτή ΝΕΟΣΤΥΛ ΑΕ έπιπλα αξίας 45.000 EUR για λογαριασμό της ΑΧΕ ΠΡΟΒΛΕΨΗ. Πριν από την παραγγελία στον προμηθευτή συμφωνείται να εισπράξει προκαταβολικά το ποσό των 11.151 EUR που αντιστοιχεί στο πρώτο μίσθωμα : 9.000 EUR, στα έξοδα διαχείρισης: 450 EUR (1% x 45.000 EUR) και στον σχετικό ΦΠΑ 1.701 EUR (18% x 9.450). Τα υπόλοιπα μισθώματα θα καταβάλλονται έναντι του ποσού των 938 EUR και του σχετικού ΦΠΑ για καθέναν από τους 47 εναπομείναντες μήνες μέχρι τη λήξη της τετραετούς μισθωτικής περιόδου. Οι ημερολογιακές εγγραφές από την είσπραξη του προκαταβληθέντος ποσού μέχρι το τέλος της τετραετίας, όπου η ΑΧΕ ΠΡΟΒΛΕΨΗ μπορεί να αγοράσει τα έπιπλα αντί της συμβολικής τιμής των 5 EUR, είναι οι εξής:

Προκαταβολή :

<u>Εγγραφή</u>	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
1) 38.00 Ταμείο	11.151	
56 Μεταβατικοί Λογ/σμοί Παθητικού		9.000
56.00 Έσοδα επομένων χρήσεων		
56.00.90 Μη δουλεμένα μισθώματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης		
71.18 Τόκοι μακροπρόθεσμων εκτός χορηγήσεων απαιτήσεων		450
71.18.01 Έσοδα τόκων περιόδου		
54.03.00 ΦΠΑ μισθωμάτων Leasing		1.701

Γραμμάτιο Είσπραξης Νο xx, Σύμβαση Leasing

Αγορά :

<u>Εγγραφή</u>	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
2) 14.00.90 Εκμισθώσεις επίπλων	45.000	
54.00.03 ΦΠΑ μισθωμάτων Leasing	8.100	
38.00 Ταμείο		53.100

Ένταλμα Πληρωμής Τιμολ. Νο xx

Επειδή έχουμε εκμίσθωση σε τρίτους θα χρησιμοποιηθούν λογαριασμοί Τάξεως.

Τάξεως :

<u>Εγγραφή</u>	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
3) 04 Χρεωστικοί Λογ/σμοί Πληροφοριών	45.000	
04.90 Διάφοροι Λογ/σμοί Πληροφοριών Χρεωστικοί		
04.90.90 Μισθωτές επίπλων		
04.90.90.xx ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΑΧΕ		
08 Πιστωτικοί Λογ/σμοί Πληροφοριών		45.000
08.90 Διάφοροι Λογ/σμοί Πληροφοριών Πιστωτικοί		
08.90.90 Εκμίσθωση επίπλων σε τρίτους		
08.90.90.xx Έπιπλα		

Σύμβαση Leasing

Εγγραφή της κάθε δόσης :

<u>Εγγραφή</u>	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
4) 38.00 Ταμείο	1.106,84	
71.18.01 Έσοδα τόκων περιόδου		938
54.00.03 ΦΠΑ μισθωμάτων Leasing		168,84

Γραμμάτιο Είσπραξης Νο xx

Μίσθωμα : Α΄ δόση :

<u>Εγγραφή</u>	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
5) 56.00.90 Μη δουλεμένα μισθώματα X/M	9.000	
71.18.01 Έσοδα τόκων περιόδου		9.000

Συμψηφισμός προκαταβολής με το α΄ μίσθωμα

Αντιλογισμός των Τάξεως :

<u>Εγγραφή</u>	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
6) 08.90.90.xx Έπιπλα	9.000	
04.90.90.xx ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΑΧΕ		9.000

Αντιλογισμός

Αντιλογισμός των Τάξεων για τις άλλες δόσεις :

<u>Εγγραφή</u>	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
7) 08.90.90.xx Έπιπλα	766	
04.90.90.xx ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΑΧΕ		766

Υπολογισμός : $45.000 - 9.000 = 36.000 / 47 = 766$ (Καινούργιο μίσθωμα για 2^η δόση)

Η υπολειμματική αξία είναι 5,00 EUR και έχουμε :

<u>Εγγραφή</u>	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
8) 66.14.90 Αποσβέσεις εκμισθωμένων επίπλων	11.248,75	
14.99.91 Αποσβεσμένα εκμισθωμένα έπιπλα		11.248,75

Υπολογισμός : $45.000 - 5,00 = 44.995 / 4 \text{ χρόνια} = 11.248,75$ (ετήσια απόσβεση)

Πώληση επίπλων:

<u>Εγγραφή</u>	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
9) 38.00 Ταμείο	5,00	
14.00.90 Εκμισθώσεις επίπλων		5,00
<u>Πώληση</u>		

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Το πρώτο έτος ουσιαστικής εφαρμογής του θεσμού αυτού στη χώρα μας είναι το 1988, από τότε δε η πορεία των εργασιών του είναι σταθερά ανοδική. Η διάρκεια των συμβάσεων κυμαίνεται μεταξύ 4 και 6 ετών. Τα μισθώματα συνήθως είναι μηνιαία και σταθερού ποσού. Ως προς τα ποσά παρατηρείται, σύμφωνα με τα στοιχεία της ETBALEASING, μία συγκέντρωση στο διάστημα 50 και 70 εκατ. δρχ.

Η ίδια εταιρεία έδωσε τα εξής στοιχεία για τη σύνθεση του εκμισθούμενου εξοπλισμού: Μηχανήματα 60%, ιατρικά μηχανήματα 14%, Η/Υ και εξοπλισμός γραφείου 12%, μεταφορικά μέσα 10%, λοιπός εξοπλισμός 4%.

Η ETBALEASING έχει συνάψει συμβόλαια με εταιρείες κλωστοϋφαντουργίας, πλαστικών, μηχανουργικών κατασκευών, καλωδίων, χονδρικού εμπορίου, τροφίμων, ηλεκτρονικού υλικού, οικοδομικών υλικών, ξενοδοχείων, ειδών οικιακής χρήσης, θεραπευτηρίων, ελαστικών εργαλείων, εξοπλισμού γραφείων, Super Markets, πολυκαταστημάτων, φαρμακευτικών κτλ.

Οι προοπτικές του Leasing στην Ελλάδα είναι απόλυτα θετικές, αν κρίνει κανείς από το συνεχώς εντονότερο ενδιαφέρον που εκδηλώνεται από τους κύκλους της αγοράς. Όπως φάνηκε από πρόσφατη δημοσιογραφική έρευνα, σαν κυριότερο πλεονέκτημα του Leasing θεωρείται από τους Έλληνες ενδιαφερομένους η δυνατότητα που παρέχει στον επιχειρηματία να αποκτήσει τη χρήση του απαιτούμενου για τον εκσυγχρονισμό της επιχείρησης του εξοπλισμού, χωρίς να υποχρεωθεί στην εκταμίευση κάποιου ποσού. Χρήση του Leasing προβλέπεται να κάνουν σε αυξανόμενη έκταση επιχειρήσεις που, λόγω της φύσης των εργασιών τους, περιορισμένων ιδίων κεφαλαίων κτλ., δεν έχουν εύκολη πρόσβαση στο τραπεζικό σύστημα, αλλά και δεν μπορούν να διαθέσουν την απαιτούμενη "ίδια συμμετοχή", για να χρησιμοποιήσουν την οδό του τραπεζικού δανεισμού.

Ακόμη προβλέπεται ότι οι προμηθευτές κεφαλαιουχικού εξοπλισμού θα επιδείξουν ενδιαφέρον για το κλείσιμο συμφωνιών-πλασίων με τις εταιρείες Leasing σαν μέσο προώθησης των πωλήσεων τους.

Το διασυνοριακό Leasing (Cross border Leasing), εξάλλου, παρουσιάζει θετικές προοπτικές ενόψει της ενιαίας τραπεζικής αγοράς, αλλά και λόγω των διαφορών

στα φορολογικά καθεστάτα των διαφόρων χωρών, στην αξιοποίηση των οποίων προς όφελος του μισθωτή και του εκμισθωτή αποβλέπει το Leasing αυτού του είδους.

Από ειδικούς, τέλος, εκφράζεται η άποψη ότι είναι ζήτημα χρόνου να αρχίσει η χρησιμοποίηση του Leasing και από το δημόσιο τομέα στις προμήθειες κάθε είδους εξοπλισμού. Είναι ευνόητο ότι, λόγω των γνωστών δημοσιονομικών προβλημάτων της χώρας μας, είναι πολύ ευκολότερο να προϋπολογιστεί κάποια δαπάνη εξυπηρέτησης μιας επένδυσης, υπό μορφή καταβολής, π.χ., μηνιαίου μισθώματος, παρά η αγορά τοις μετρητοίς κάποιου είδους εξοπλισμού.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μοντέρνα μέθοδος χρηματοδότησης πάγιων στοιχείων, που βασίζεται στις παραδοσιακές τραπεζικές τεχνικές. Η χρηματοδοτική μίσθωση προσελκύει το ενδιαφέρον του μισθωτού, του εκμισθωτού, των τραπεζών αλλά και αυτών που κατασκευάζουν και προσφέρουν τα μηχανήματα.

Εάν υπάρχει ικανή και έμπειρη διοίκηση στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και προσφέρεται η απαιτούμενη χρηματοδότηση σε ανταγωνιστικές τιμές, τότε η προτίμηση προς αυτή την μέθοδο χρηματοδότησης είναι συνήθως ανεξάρτητη από τη νομική και οικονομική κατάσταση της αγοράς στην οποία αυτή λειτουργεί.

Είναι γνωστό ότι η χρησιμοποίηση των πάγιων δημιουργεί τα κέρδη και ότι το ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν είναι πάντοτε απαραίτητο για να εξασφαλίσει κέρδη μια επιχείρηση⁵, τότε, με την προϋπόθεση ότι υπάρχουν εναλλακτικές κερδοφόρες χρήσεις των κεφαλαίων της επιχείρησης σε σχέση με την τοποθέτησή τους σε ένα μηχανήμα, θα υπάρχει πάντοτε χώρος για να αναπτυχθεί η χρηματοδοτική μίσθωση.

Με άλλα λόγια, ορισμένες επιχειρήσεις είναι σε θέση και επιθυμούν να χρησιμοποιήσουν τα ίδια κεφάλαια ή το *plafon* που έχουν στη διάθεσή τους από μια τράπεζα, κατά καλύτερο τρόπο από το να τα δεσμεύσουν σε μηχανήματα ή ακίνητα, π.χ. χρηματοδοτώντας το μάρκετινγκ ή προγράμματα έρευνας και ανάπτυξης ή ακόμα αξιοποιώντας δυνατότητες έκπτωσης κ.λπ.

Επομένως η χρηματοδοτική μίσθωση ενδείκνυται για μικρές και μεσαίες βιοτεχνικές και βιομηχανικές επιχειρήσεις, που έχουν πολυετή εμπειρία και δραστηριοποιούνται στον κλάδο, και οι οποίες επιλέγουν την υπάρχουσα ρευστότητα τους να την χρησιμοποιήσουν στον ερευνητικό τομέα ή για χρηματοδότηση του κεφαλαίου κινήσεως. Οι επιχειρήσεις αυτές χρησιμοποιώντας την χρηματοδοτική μίσθωση για την απόκτηση ενός μηχανήματος προσπαθούν να αυξήσουν την παραγωγικότητα τους βελτιώνοντας ποσοτικά και ποιοτικά τα παραγόμενα προϊόντα τους.

Επομένως η άποψη ότι η χρηματοδοτική μίσθωση ενδείκνυται για επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν προβλήματα ρευστότητας ή που δεν έχουν σωστή κεφαλαιακή

⁵ Το σκεπτικό αυτό ξεκινά από την άποψη ότι η αξία της επιχείρησης δεν συνδέεται με την ιδιοκτησία των μέσων παραγωγής, αλλά κατά κύριο λόγο είναι συνάρτηση της ικανότητας του επιχειρηματία.

διάρθρωση και κατά συνέπεια δεν μπορούν να εμφανισθούν σε μια τράπεζα, αλλά διαθέτουν δυναμισμό που πιθανό να αποφέρει ικανοποιητικά κέρδη, δεν ευσταθεί.

Στην πραγματικότητα συμβαίνει ακριβώς το αντίθετο.

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνουν μεγάλη βαρύτητα κατά την αξιολόγηση ενός επενδυτικού σχεδίου:

1. Στη φερεγγυότητα του φορέα και την εμπειρία του.
2. Στο πόσο ρεαλιστική και εφαρμόσιμη είναι η επενδυτική προσπάθεια.
3. Στις μελλοντικές προοπτικές της επιχείρησης.
4. Στην ποιότητα και τις εναλλακτικές χρήσεις ενός μηχανήματος ή κτιρίου. Η ποιότητα κατασκευής εξετάζεται για να διαπιστωθεί αν το μηχάνημα ή το κτίριο διατηρεί την αξία του, οι δε εναλλακτικές χρήσεις για την επαναχρησιμοποίηση του μηχανήματος ή του κτιρίου και τέλος
5. Επειδή η κυριότητα του πάγιου στοιχείου είναι η κύρια (συνήθως μόνη) ασφάλεια της εταιρείας leasing, η εταιρεία επιδιώκει παράλληλα με τα παραπάνω να συνάψει συμβάσεις για πάγια στοιχεία που εμφανίζουν ενδεικτικά τα παρακάτω χαρακτηριστικά:
 - Το πάγιο στοιχείο πρέπει να είναι παραγωγικά αυτοτελές. Να μπορεί δηλαδή να αποτελέσει αυτόνομη παραγωγική μονάδα η οποία θα μπορεί, αν χρειασθεί, να επαναμισθωθεί σε άλλον μισθωτή.
 - Το πάγιο στοιχείο δεν θα πρέπει να είναι εξειδικευμένο αλλά όσο το δυνατόν ευρύτερης χρησιμοποίησης και ακόμα αν χρειασθεί, να αφαιρείται εύκολα.
 - Το πάγιο στοιχείο να είναι κάποιας αξίας ώστε να δικαιολογείται η όλη διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης και τέλος
 - Η ύπαρξη όσο το δυνατόν περισσότερο αναπτυγμένης αγοράς μεταχειρισμένων για το συγκεκριμένο πάγιο, π.χ. πλωτός γερανός, είναι επίσης θετικό στοιχείο που λαμβάνεται υπόψη.

Επομένως, η χρηματοδοτική μίσθωση δεν ενδείκνυται για τη χρηματοδότηση επιχειρήσεων που βρίσκονται στη 1η και 2η φάση εξέλιξης μιας επιχείρησης, δηλαδή στη φάση ανάπτυξης και εισόδου του προϊόντος της επιχείρησης στην αγορά.

Τα κέρδη μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης προέρχονται από:

1. Την διαφορά στο επιτόκιο που δανείζει και δανείζεται, π.χ. 4,0% επί του συνόλου των χορηγήσεων.
2. Τα επιπλέον έσοδα που δημιουργούνται από την πώληση των παλαιών μηχανημάτων, ανανεώσεις μισθωμάτων, αντικαταστάσεις μηχανημάτων, εκπτώσεις για μαζικές αγορές μηχανημάτων ή πληρωμές τοις μετρητοίς κ.λπ.
3. Την μέσω της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης παροχή ασφάλισης και συντήρησης στα μισθούμενα μηχανήματα, από θυγατρικές της ή συνεργαζόμενες εξειδικευμένες εταιρείες.
4. Τον ετεροχρονισμό (καθυστέρηση) στην απόδοση των παραπάνω λογαριασμών που εισπράττει και
5. την παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών και συμβουλών στους πελάτες της κατά περίπτωση. Αυτό προϋποθέτει εξειδίκευση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε συγκεκριμένους τομείς δραστηριότητας ώστε να περιορισθεί ο αναλαμβανόμενος από αυτές κίνδυνος και να πέσει το κόστος λειτουργίας τους.

Φυσικά από τις παραπάνω κατηγορίες εσόδων θα πρέπει να αφαιρεθούν τα πάσης φύσεως έξοδα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Συμπερασματικά μπορούμε να πούμε ότι η Χρηματοδοτική Μίσθωση αποτελεί το «ΚΛΕΙΔΙ» για την περαιτέρω ανάπτυξη των δραστηριοτήτων των συμμετεχόντων μερών, Μισθωτή, Εκμισθωτή και Κατασκευαστή, αλλά και ολόκληρης της Οικονομίας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Ο ΝΟΜΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ 1665/19.11.86

Άρθρο 1

Έννοια

1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρεία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού πράγματος που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλομένου της, παρέχοντας του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.
2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και κινητό που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή.

Άρθρο 2

Εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης

1. Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 αυτού του νόμου. Για τη σύσταση των εταιρειών αυτών απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Όμοια, άδεια απαιτείται επίσης, α) για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, και β) για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
2. Με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των ανώνυμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να

είναι μικρότερο από το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανώνυμων τραπεζικών εταιρειών. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ίσου προς το κατά το προηγούμενο εδάφιο ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο απαιτείται και για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο ανώνυμης εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης αρκεί κατ' εξαίρεση να είναι ίσο τουλάχιστον προς το μισό του κατά την προηγούμενη παράγραφο ορίου, όταν ανήκει κατ' απόλυτη πλειοψηφία σε μια ή περισσότερες ελληνικές τράπεζες ή τράπεζες νόμιμα εγκατεστημένες στην Ελλάδα.
4. Το κατά τις παραγράφους 2 και 3 ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος. Για την καταβολή αυτή εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τις ανώνυμες εταιρείες.
5. Οι μετοχές των ανώνυμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών.
6. Ελεγκτές των ανώνυμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών.
7. Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις εταιρείες του άρθρου αυτού και μπορεί να ζητά από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Σε περιπτώσεις παράβασης των διατάξεων αυτού του νόμου η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να επιβάλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες μέτρα.

Άρθρο 3

Διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης

Μεταβίβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων

1. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία έτη. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για τρία έτη. Αν λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων ο χρόνος που πέρασε με τη λύση της αρχικής σύμβασης

συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο κατά την προηγούμενη παράγραφο ελάχιστο χρόνο για τη νέα σύμβαση.

2. Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο διετιές από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να τις καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μισθίο.
3. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας.

Άρθρο 4

Τύπος - Δημοσιότητα. Ενέργεια έναντι τρίτων

1. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως.
2. Οι δικαιοπραξίες της παρ. 1 καταχωρούνται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179) του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώρηση αυτή τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να ασκήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το 1110 του αστικού κώδικα και για την τακτική χρησικτησία, καθώς επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται.
3. Αν ο μισθωτής πτωχεύσει λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρεία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρίς κανέναν περιορισμό, να αναλάβει το πράγμα.

Άρθρο 5

Ασφαλιστικές ρήτρες. Ασφάλιση

1. Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή επιτρέπεται η συναρμολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος, ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλάγματος επιτρέπεται μόνο αν η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλάβει για τα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρέωση σε συνάλλαγμα.
2. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρα συναλλάγματος όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει τέτοια ρήτρα σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού.

Άρθρο 6

Φορολογικές απαλλαγές και άλλες συναφείς ρυθμίσεις

1. Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα.
 - A) Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέχονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρείες, είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινητά που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των κινητών τα οποία αφορά το εδάφιο αυτό υπάγεται στο Κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.
 - B) Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι κατά το άρθρο 2 εταιρείες.
 - Γ) Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Δ) Τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρείες και τα παραστατικά είσπραξης τους.

Ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή.

2. Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 3 περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις.
3. Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενέχυρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιρειών αυτού του νόμου από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από συμβάσεις της παραγράφου 6, καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4171/1961 (ΦΕΚ 93). Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιρειών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση.
4. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του.
5. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής και είχε προβεί στην αγορά τους.
6. Οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρείες αυτού του νόμου από ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες ή πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή από ξένους προμηθευτές, καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιρειών αυτού του νόμου, τα παραπόμενα σύμφωνα, η εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και των σχετικών τόκων, προμηθειών και λοιπών επιβαρύνσεων, όπως και η καταβολή των μισθωμάτων απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, κράτηση, δικαίωμα ή γενικότερα επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και τρίτων, ανεξάρτητα αν οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

7. Για τις υποχρεώσεις από δάνεια ή πιστώσεις της παραγράφου 6, καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα οι κατά το άρθρο 2 εταιρείες από συμβάσεις και τις οποίες αυτές μίσθωσαν από το εξωτερικό κινητά πράγματα για χρηματοδοτική υπεκμίσθωση στην Ελλάδα, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4494/1966 (ΦΕΚ 9).
8. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους έκπτωσης έως 26 του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλημα.
9. Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν δικαίωμα να ενεργούν αφορολόγητες εκπτώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 12, 13 και 14 του ν. 1262/1982 ΦΕΚ 70, εφόσον ο μισθωτής θα είχε αυτό το δικαίωμα αν είχε αγοράσει το πράγμα και είχε αποκτήσει κυριότητα.
10. Σε περιπτώσεις επενδύσεων που υπάγονται στο ν. 1262/1982 η δαπάνη για την απόκτηση των κινητών πραγμάτων του άρθρου 1 συνυπολογίζεται στο συνολικό κόστος της κατά το άρθρο 1 του ν. 1262/1982 παραγωγικής επένδυσης για να καθοριστεί το ύψος της επιχορήγησης κατά το άρθρο 7 του ίδιου νόμου. Η επιχορήγηση από το Δημόσιο επενδύσεων των οποίων η δαπάνη καλύπτεται μερικώς με χρηματοδοτική μίσθωση, εκταμιεύεται κατά το άρθρο 5 παρ. 8 του ν. 1262/1982, εφόσον έχει εγκατασταθεί μισθωμένος εξοπλισμός αξίας ίσης προς το ποσό που θα πρέπει να έχει δαπανηθεί αν ο εξοπλισμός είχε χρηματοδοτηθεί με τραπεζικό δάνειο.

Άρθρο 7

Προεδρικά διατάγματα

Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια τεχνικού χαρακτήρα αναγκαία για την εφαρμογή του άρθρου 2 παράγραφοι 2 και 7 και των άρθρων 4 έως 6 του νόμου αυτού. Με όμοια προεδρικά διατάγματα μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των

μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευόμενες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά προς τις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Άρθρο 8

Έναρξις ισχύος

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευση του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ν. 2367/1995

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

Χρηματοδοτική μίσθωση

Άρθρο 11

1. Το εδάφιο 1 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται με το ακόλουθο:
«1 Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλόμενου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο της συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.
2. Στο άρθρο 1 του ν. 1665/1986 (Φ Ε Κ 194 Α) προστίθεται η ακόλουθη παράγραφος με τον αριθμό 3:
«3 Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παραγράφου 1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ από τα ακίνητα εξαιρούνται τα οικόπεδα. Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίησή της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών σύμφωνα με τις

διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα. Όλες οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών»

3. Στο άρθρο 1 του ν 1665/1986 προστίθεται η ακόλουθη παράγραφος με αριθμό 4:
«4 Όπου στην ισχύουσα νομοθεσία θεσπίζονται περιορισμοί ως προς την υπηκοότητα του ιδιοκτήτη ακινήτων ή κινητών πραγμάτων κάθε είδους, οι περιορισμοί αυτοί, στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή».
4. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται ως εξής:
«Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών».
5. Η διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του ν. 1665/1986 καταργείται.
6. Η παράγραφος 1 του άρθρου 3 του ν.1665/1986 αντικαθίσταται ως εξής:
«1 Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για τα κινητά, πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια».
7. Στην παρ 1 εδ α του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται η λέξη «κινητά» με τη λέξη «πράγματα».
8. Στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:
«Τα ανωτέρω καταβλητέα δικαιώματα των συμβολαιογράφων καθορίζονται στις πενήντα χιλιάδες (50.000) δραχμές. Με αποφάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας το ανωτέρω ποσό μπορεί να αναπροσαρμόζεται».
9. Η παράγραφος 4 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 συμπληρώνεται με το ακόλουθο δεύτερο εδάφιο:
«Παραλλήλως ισχύει η διάταξη της περίπτωσης β' της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994».

- 10.** Στην παράγραφο 4 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 προστίθεται το ακόλουθο εδάφιο:

«Ο εκτοκισμός των οφειλόμενων εν καθυστερήσει τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των λοιπών απαιτήσεων, που απορρέουν από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, γίνεται σύμφωνα με την 289/30.10.1980 απόφαση της Ν.Ε. (ΦΕΚ269Α').

- 11.** Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται η παράγραφος 5 ως εξής:

«5. Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μεν κινητά πράγματα σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασεως, στα δε ακίνητα σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τις αποσβέσεις των ακινήτων».

- 12.** Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 προστίθενται παράγραφοι 9, 10 και 11 ως εξής:

«9. Απαλλάσσονται από, τυχόν, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων:

α) η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης,

β) η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

10. Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοι του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της σύμβασεως χρηματοδοτικής μίσθωσης εφόσον, προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπο τους οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό τον όρο της καταβολής από αυτούς του φόρου κληρονομιάς, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, σε περίπτωση που οι καθολικοί διάδοχοι δεν συγκεντρώνουν στο πρόσωπο τους τις προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της σύμβασεως χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη.

11. Οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων».

13. Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 προστίθενται παράγραφοι 12, 13 και 14 ως εξής:

«12 Κατά την έκδοση τιμολογίου πώλησης από τον προμηθευτή-πωλητή ο Φ.Π.Α, του τιμολογίου πώλησης προς την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στο Δημόσιο από την εκμισθώτρια εταιρία με την έκδοση σχετικής δίγραμμης επιταγής εις διαταγήν της κατά τόπο αρμόδιας Δ.Ο.Υ.

13 Οι κατά τα ανωτέρω δίγραμμες επιταγές παραδίδονται από τις εκδώσασες εταιρίες στη Δ. Ο. Υ. Φ.Α. Ε. Ε. Αθηνών, μέσα στο πρώτο πενθήμερο (5 ημέρες) εκάστου μηνός και αφορούν το Φ.Π.Α. του προηγούμενου μήνα.

14 Οι εκμισθώτριες εταιρείες υποχρεούνται να χορηγούν βεβαίωση απόδοσης Φ.Π.Α. στις προμηθεύτριες εταιρείες, μέσα στο πρώτο δεκαήμερο (10 ημέρες) εκάστου μηνός, σχετικά με το αποδοτέο κατά τον προηγούμενο μήνα Φ.Π.Α., για το συμψηφισμό εκ μέρους τους ή/και για τη δικαιολόγηση της μη εκ μέρους τους απόδοσης του συγκεκριμένου Φ.Π.Α.»

Ν. 2520/1997

Άρθρο 24

Τροποποίηση του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194Α')

Το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194Α'), που προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261 Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παρ. 1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται και οι αγροτικές εκτάσεις και εξαιρούνται τα οικόπεδα».

Νόμος 2520/1997

**«Μέτρα για τους νέους αγρότες, σύσταση Οργανισμού Γεωργικής
Επαγγελματικής Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Απασχόλησης και άλλες
διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 173)**

Άρθρο 25**Χρηματοδοτική μίσθωση αγροτικών εκτάσεων**

1. Απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης και υπεραξίας οι αγροτικές εκτάσεις τόσο κατά την αγορά τους από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και κατά την οριστική μεταβίβαση της κυριότητας των αγροτικών εκτάσεων προς τους αγρότες στη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
2. Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για αγροτικές εκτάσεις φορολογούνται επί των εισπραττόμενων τόκων, υπολογίζονται δε, και θεωρούνται ως έξοδα και οι αποσβέσεις επί της αξίας των αγροτικών εκτάσεων. Επιτρέπεται στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης το ποσό των χρεολυσίων που εισπράττουν να φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης, το οποίο συμψηφίζεται με τη ζημία από την πώληση της αγροτικής έκτασης κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
3. Επιδοτείται σε περιπτώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αγροτικών εκτάσεων κατά τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) το επιτόκιο για τα δέκα (10) πρώτα χρόνια της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το ανωτέρω επιτόκιο προσαυξάνεται κατά πέντε (5) ποσοστιαίες μονάδες στις περιπτώσεις:
 - α) των νέων αγροτών που είναι αρχηγοί και κάτοχοι αγροτικών εκμεταλλεύσεων σύμφωνα με τον κανονισμό 2328/1991 και
 - β) των αγροτών που είναι κάτοικοι ορεινών και μειονεκτικών περιοχών, όπως αυτές χαρακτηρίζονται σύμφωνα με την οδηγία 75/268/ΕΟΚ.

Ν. 2682/1999 (ΦΕΚ Α' 16/8.2.1999)**«Διαρρυθμίσεις στη φορολογία των αυτοκινήτων οχημάτων και άλλες διατάξεις»****Άρθρο 27****Χρηματοδοτική μίσθωση**

1. Η παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία».

2. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α'), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του Ν. 2520/1997 (ΦΕΚ 173 Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

«Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παρ. 1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων».

3. Η παρ. 5 του άρθρου 6 του Ν. 1665/1986, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 11 του Ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261 Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

«5. Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται από 1.1.1998, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης».

4. Η παρ. 12 του άρθρου 31 του Ν. 2238/1994 αντικαθίσταται ως εξής:

«12. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ν. 1665/1986 ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης».

5. Στο άρθρο 6 του Ν. 1665/1986 προστίθεται παρ. 12, που έχει ως εξής:

«12. Η αξία των ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρείες του άρθρου 2 και αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του Ν. 2214/1994 (ΦΕΚ 75 Α')».

6. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 16 του άρθρου 8 του Ν. 1882/1990 (ΦΕΚ43Α'), όπως αυτό προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 2386/1996 (ΦΕΚ 43Α') αντικαθίσταται ως εξής:
«Κατ' εξαίρεση, δεν θεωρούνται τα συμφωνητικά του προηγούμενου εδαφίου που καταρτίζονται από επιτηδευματίες ή τρίτους με το Δημόσιο, τις τράπεζες, τους οργανισμούς, τις επιχειρήσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα, τους δήμους και τις κοινότητες, τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις, τις επιχειρήσεις που εκδίδουν κάρτες συναλλαγών και τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ν. 1665/1986».
7. Στην παρ. 1 του άρθρου 20 του Ν. 2065/1992 (ΦΕΚ 113Α') προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:
«Ακίνητα που αποτελούν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαιρούνται της αναπροσαρμογής της αξίας τους για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση».
8. Στην περίπτωση ζ' της παρ. 3 του άρθρου 28 του Ν. 2238/1994 προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:
«Ειδικά για τα ακίνητα που αποτέλεσαν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ν. 1665/1986 και μεταβιβάζονται είτε λόγω λήξης της σύμβασης αυτής ή εξαγοράζονται πριν από τη λήξη της μίσθωσης από το μισθωτή, ως αξία πώλησης αυτών λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε υπογραφεί. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ακίνητο μεταβιβάζεται σε τρίτο πρόσωπο πλην του μισθωτή ή των κληρονόμων του, εφόσον υπεισέλθουν στη θέση του θανόντος μισθωτή, λόγω κληρονομικής διαδοχής σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις».
9. Στην παρ. 1 του άρθρου 22 του Ν. 2459/1997 (ΦΕΚ 17Α') προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:
«Ειδικά για τα ακίνητα για τα οποία είχε συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση».
10. Στο πρώτο εδάφιο της περίπτωσης α' της παρ. 1 του άρθρου 6 του Ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194Α'), όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 11 του Ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261Α'), πριν από τη λέξη «πράγματα» προστίθεται η λέξη «κινητά».

N. 1642/86**Άρθρο 8**

1. Παροχή υπηρεσιών, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 2, θεωρείται κάθε πράξη που δε συνιστά παράδοση αγαθών, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 έως 7. Η πράξη αυτή δε μπορεί να συνίσταται ιδίως σε:
 - A) Μεταβίβαση ή παραχώρηση της χρήσης ενός άυλου αγαθού,
 - B) Υποχρέωση για παράλειψη ή ανοχή μιας πράξης ή κατάστασης.
2. Ως παροχή υπηρεσιών λογίζονται επίσης:
 - A) Η εκμετάλλευση ξενοδοχείων, επιπλωμένων δωματίων και οικιών, κατασκηνώσεων και παρόμοιων εγκαταστάσεων, χώρων στάθμευσης κάθε είδους μεταφορικών μέσων και τροχόσπιτων.
 - B) Η διάθεση τροφής και ποτών από εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, κέντρα διασκέδασης και παρόμοιες επιχειρήσεις για επιτόπια κατανάλωση,
 - Γ) Η εκτέλεση υπηρεσίας με καταβολή αποζημίωσης ύστερα από επιταγή δημόσιας αρχής ή στο όνομά της ή σε εκτέλεση νόμου,
 - Δ) Η μίσθωση βιομηχανοστασίων και χρηματοθυρίδων.
3. Αν ο υποκείμενος στο φόρο μεσολαβεί σε παροχή υπηρεσιών, ενεργώντας στο όνομά του, αλλά για λογαριασμό άλλων προσώπων, θεωρείται ότι λαμβάνει και παρέχει ο ίδιος τις υπηρεσίες αυτές.
4. Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 5 εφαρμόζονται αναλόγως και στις περιπτώσεις παροχής υπηρεσιών.

N. 1262/82**Γ' ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΣ ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ****Άρθρο 12****Περιεχόμενο και έκταση του κινήτρου**

1. Παρέχονται εκπτώσεις από τα υποκείμενα σε φόρο εισοδήματος καθαρά κέρδη των επιχειρήσεων του άρθρου 2 του νόμου αυτού που είναι εγκατεστημένες ή μεταφέρονται ή ιδρύονται στις περιοχές Β', Γ' και Δ' του άρθρου 3 του νόμου αυτού εφόσον πραγματοποιήσουν νέες παραγωγικές επενδύσεις σύμφωνα με το άρθρο 1 του παρόντος από την έναρξη ισχύος του

νόμου μέχρι της 31.12.1992. Για τις επιχειρήσεις του άρθρου 2 παρ. 1, γ ισχύει το καθεστώς της Γ' Περιοχής ανεξάρτητα του τόπου εγκατάστασης, εκτός των μεταλλευτικών επιχειρήσεων της Περιοχής Δ', στις οποίες ισχύει το καθεστώς της Περιοχής αυτής.

2. Τα ποσοστά των αφορολόγητων εκπτώσεων επί της αξίας των νέων παραγωγικών επενδύσεων καθώς και τα ποσοστά των ετήσιων καθαρών κερδών μέχρι τα οποία μπορεί να φτάσει η αφορολόγητη έκπτωση, κλιμακώνονται κατά περιοχή ως εξής:

Περιοχές	Ποσοστό αφορολόγητης έκπτωσης επί της αξίας της επένδυσης	Ποσοστό ετήσιων κερδών μέχρι του οποίου μπορεί να φθάσει η αφορολόγητη έκπτωση
Α'	-	-
Β'	40%	60%
Γ'	55%	75%
Δ'	70%	90%

3. Σε περίπτωση που επένδυση έτυχε επιχορήγησης και επιδότησης επιτοκίου, δε μπορεί να υπαχθεί το καθεστώς των αφορολόγητων εκπτώσεων.

Άρθρο 13

Προϋποθέσεις πραγματοποίησης αφορολόγητων εκπτώσεων

1. Οι αφορολόγητες εκπτώσεις του προηγούμενου άρθρου γίνονται με τις εξής προϋποθέσεις:
- Α) Υπολογίζονται με βάση τα καθαρά κέρδη που περιλαμβάνονται στην υποβαλλόμενη αρχική δήλωση φόρου εισοδήματος και τα οποία προέρχονται από δραστηριότητες των επιχειρήσεων μετά την αφαίρεση των κρατήσεων για το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και των κερδών της δοσμένης χρήσης που διανέμονται πραγματικά ή αναλαμβάνονται από τους εταίρους των προσωπικών εταιρειών ή τους ατομικούς επιχειρηματίες.

Β) Πραγματοποιούνται από τα κέρδη της διαχειριστικής χρήσης που έγινε η επένδυση. Αν δεν πραγματοποιηθούν κέρδη κατά τη διαχειριστική αυτή χρήση ή αυτά που πραγματοποιούνται δεν επαρκούν, η αφορολόγητη έκπτωση πραγματοποιείται από τα κέρδη των αμέσως επόμενων διαχειριστικών χρήσεων, μέχρι να καλυφθούν τα ποσοστά της αξίας των επενδύσεων που ορίζονται από το προηγούμενο άρθρο.

Γ) Εμφανίζονται με τη μορφή του αφορολόγητου αποθεματικού σε ξεχωριστούς λογαριασμούς στα λογιστικά βιβλία της επιχείρησης.

Δ) Η επιχείρηση τηρεί λογιστικά βιβλία τέταρτης κατηγορίας του Κώδικα Φορολογικών Στοιχείων.

2. Για τις επιχειρήσεις που τηρούν λογιστικά βιβλία Πρώτης, Δεύτερης ή Τρίτης Κατηγορίας του Κώδικα Φορολογικών Στοιχείων οι αφορολόγητες εκπτώσεις πραγματοποιούνται από τα καθαρά κέρδη που δηλώνονται με την αρχική δήλωση, αφού αφαιρεθούν οι απολήψεις.
3. Όταν η επιχείρηση έχει περισσότερες δραστηριότητες, οι αφορολόγητες εκπτώσεις πραγματοποιούνται μόνο από τα καθαρά κέρδη που προέρχονται από τις δραστηριότητες της επένδυσης, που προβλέπονται στο νόμο αυτό. Αν δεν είναι δυνατός ο λογιστικός προσδιορισμός των κερδών αυτών, γίνεται διαχωρισμός του συνόλου των κερδών της επιχείρησης με βάση τα ακαθόριστα έσοδα κάθε δραστηριότητας.
4. Με απόφαση των Υπουργών Συντονισμού και Οικονομικών καθορίζονται τα δικαιολογητικά που πρέπει να υποβληθούν από τον επενδυτή, τα στοιχεία τα απαραίτητα για τον έλεγχο τους ύψους της επένδυσης και για το χρόνο πραγματοποίησης της αφορολόγητης έκπτωσης, τα βιβλία που πρέπει να εμφανίσουν οι επιχειρήσεις που τηρούν βιβλία Α, Β και Γ κατηγορίας του ΚΦΣ.
5. Το ευεργέτημα των αφορολόγητων εκπτώσεων εφαρμόζεται για το τμήμα της επένδυσης το μέχρι 400 εκατ. Δρχ. το οποίο μπορεί να μεταβάλλεται με απόφαση του Υπουργού Συντονισμού, δημοσιευμένη στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης. Το ευεργέτημα των αφορολόγητων εκπτώσεων για τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις ισχύει για τις 300 πρώτες κλίνες.

Άρθρο 14

Φορολογία των εκπτώσεων

1. Η αφορολόγητη έκπτωση που πραγματοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, προστίθεται στα κέρδη της επιχείρησης και φορολογείται στη διαχειριστική χρήση κατά την οποίας
 - α) Τα λογιστικά βιβλία της επιχείρησης κριθούν ανειλικρινή και για το ποσό της αφορολόγητης έκπτωσης που πραγματοποιήθηκε σ' αυτή τη χρήση.
 - β) Πουλήθηκαν τα πάγια περιουσιακά στοιχεία πριν περάσουν πέντε χρόνια από τότε που αγοράστηκαν, για το ποσό που ή αφορολόγητη έκπτωση αντιστοιχεί στην αξία των πάγιων αυτών στοιχείων. Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται αν η επιχείρηση αντικαταστήσει τα πάγια στοιχεία που πουλήθηκαν, μέσα σε έξι μήνες από τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου που έγινε ή πώληση με νέα πάγια στοιχεία ίση τουλάχιστο αξίας, τα όποια συγκεντρώνουν τις προϋποθέσεις της παραγωγικής επένδυσης που ορίζει ο νόμος.
 - γ) Θα γίνει διανομή ή ανάληψη του αντίστοιχου ποσού της αφορολόγητης έκπτωσης και για το ποσό που θα διανεμηθεί ή θα αναληφθεί.
 - δ) Διαλύεται ή ατομική επιχείρηση ή η εταιρεία λόγω θανάτου του επιχειρηματία ή μέλους της εταιρείας.
2. Επίσης ή έκπτωση που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 12 αυτού του νόμου φορολογείται:
 - α) Σε περίπτωση αποχώρησης εταίρου, στο όνομα του, στο χρόνο αποχώρησης του και για το ποσό που αναλογεί σ' αυτόν, με βάση, το ποσοστό συμμετοχής του στην εταιρεία.
 - β) Σε περίπτωση μεταβίβασης εταιρικής μερίδας, στο όνομα του μεταβιβάζοντος, στο χρόνο της μεταβίβασης και για το ποσό που αναλογεί σ' αυτόν με βάση το ποσοστό συμμετοχής του στην εταιρεία.
 - γ) Σε περίπτωση ανάληψης της έκπτωσης από εταίρο ή τους κληρονόμους του στο όνομά του αναλαμβάνοντας, στο χρόνο της ανάληψης και για το ποσό που αναλαμβάνεται απ' αυτόν.
 - δ) Σε περίπτωση θανάτου ενός εταίρου και εφόσον ή Εταιρεία συνεχίζεται μόνιμα μόνο μεταξύ των λοιπών εταίρων, στο όνομα του κληρονόμου και για

το ποσό που αναλογεί σ' αυτόν, με βάση το ποσοστό συμμετοχής του θανόντος στην εταιρεία.

3. Οι διατάξεις της περίπτωσης δ της παραγρ. 1 και της παραγρ. 2 αυτού του άρθρου εφαρμόζονται ανάλογα και στις αφορολόγητες κρατήσεις που γίνονται με βάση τις διατάξεις του Ν.Δ. 4002/1959, του Α.Ν. 147/1967, του Ν.Δ. 1078/1971, του Ν.Δ. 1313/1972, του Ν.Δ. 331/1974, του Ν. 289/1976 και του Ν. 849/1978. Οι διατάξεις αυτής της παραγράφου εφαρμόζονται και για τις υποθέσεις που εκκρεμούν στις Φορολογικές Αρχές, και τα Διοικητικά Δικαστήρια εφόσον δεν έχουν κριθεί τελεσίδικα.

Π.Δ. 88 της 7/23.1.1973:

Περί καθορισμού συντελεστών αποσβέσεων. - (Α' 153).

Εν όψει του άρθρου 35 του ν.δ. 3323/1955 «περί φορολογίας του εισοδήματος», ως τροποποιήθη και συνεπληρώθη μεταγενεστέρως κ.λπ. (Σ.τ.Ε.).

Άρθρον 1

1. Δια τον προσδιορισμόν του καθαρού κέρδους των εμπορικών, βιομηχανικών και γεωργικών επιχειρήσεων των ασκουμένων υπό φυσικών και νομικών προσώπων, ως και του καθαρού εισοδήματος εξ υπηρεσιών ελευθερίων επαγγελματιών, περί των, αι διατάξεις των άρθρων 35, 39 και 46 του Ν.Δ. 3323/1955⁶ «περί φορολογίας του εισοδήματος» και του άρθρ. 8 του Ν.Δ. 3843/1958⁷ «περί φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων», τα ποσοστά αποσβέσεως της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων καθορίζονται κατά τας επομένας διατάξεις του παρόντος.
2. Τα ποσοστά ταύτα εφαρμόζονται έτη διαχειρίσεων ή Ισολογισμών, των ή λήξης εμπίπτει εις το από 1ης Ιανουαρίου 1973 και εφεξής χρονικόν διάστημα.

⁶ Κώδιξ ΝοΒ 1955 σ. 669.

⁷ Κώδιξ ΝοΒ 1958 σ. 816.

3. Τα κατά το παρόν Διάταγμα ποσά έκπεστέων αποσβέσεων υπολογίζονται επί της εις δραχμάς αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων της επιχειρήσεως κατά τον χρόνον κτήσεως αυτών ή της προσηρητησμένης αξίας των της εξευρισκομένης κατά τας ισχύουσας εκάστοτε σχετικές διατάξεις περί προσαρμογής των ισολογισμών, πλην της τριαύτης της προβλεπομένης υπό των διατάξεων του Ν.Δ. 1314/1972⁸.
4. Τα δια του παρόντος καθοριζόμενα ποσοστά αποσβέσεων αφορώσιν ετησίαν απόσβεσιν. Επί νέων μηχανημάτων, εγκαταστάσεων και λοιπών παγίων στοιχείων, ή απόσβεσις άρχεται από του μηνός καθ' ον ετέθησαν ταύτα εις λειτουργίαν, υπολογίζονται δε εις τόσα δωδέκατα όσοι οι μήνες μέχρι τέλους της χρήσεως.
5. Αι ενεργούμεναι αποσβέσεις δεν δύνανται να υπερβούν την αξίαν κτήσεως ή την προσηρητημένην τριαύτην του αποσβεστέου στοιχείου κατά τα ανωτέρω εν παραγράφω 3 διαλαμβανόμενα.
6. Η αξία των εργαλείων και ανταλλακτικών των χρησιμοποιουμένων μηχανημάτων τόσον των επιχειρήσεων όσον και των ελευθερίων επαγγελμάτων, αποσβέννυται εξ ολοκλήρου εντός της χρήσεως καθ' ην το πρώτον εχρησιμοποιήθησαν ταύτα.
7. Η διενέργεια κατ' έτος των δια του παρόντος οριζομένων ποσοστών αποσβέσεων τυγχάνει, υποχρεωτική.

Άρθρον 2.

1. Τα ποσοστά αποσβέσεως της αξίας των κτιριακών εγκαταστάσεων και οικοδομημάτων ορίζονται ως ακολούθως:
 - α) Επί οικοδομών ή τμημάτων τούτων, χρησιμοποιουμένων υπό ξενοδοχείων, κλινικών, σανατορίων, εκπαιδευτηρίων και καταστημάτων εξυπηρετήσεως του κοινού εν γένει εις οκτώ επί τοις εκατόν (8%).
 - β) επί μπαγκαλόους, κάμπινγκς και συναφών εγκαταστάσεων, εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%) ή οκτώ επί τοις εκατόν (8%), αναλόγως της κατασκευής των εκ ξυλείας ή τσιμέντου,

⁸ Κώδιξ ΝοΒ 1972 σ. 1623.

γ) επί οικοδομών ή τμημάτων τούτων, χρησιμοποιουμένων υπό των λοιπών επιχειρήσεων, εις πέντε επί τοις εκατόν (5%),

δ) επί προχείρων κατασκευών (ξύλινων, πλαστικών κλ.π.) εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%),

ε) επί βιομηχανοστασίων, των παραρτημάτων και παρακολουθημάτων τούτων, ως και των μετ' αυτών συνεχόμενων αποθηκών προς αποθήκευσιν πρώτων υλών και πρώτην εναπόθεσιν των βιομηχανικών προϊόντων, ως ταύτα νοούνται υπό της διατάξεως της παραγρ. 4 του άρθρου 18 του Ν.Δ. 3323/1955, εις οκτώ επί τοις εκατόν (8%),

στ) επί ξηραντηρίων καπνού τύπου Βιρτζίνια εις οκτώ επί τοις εκατόν (8%).

ζ) επί ξηραντηρίων καπνού τύπου Μπάρλεϋ εις δέκα επί τοις εκατόν (10%),

η) επί οικοδομημάτων επεξεργασίας και συντηρήσεως καπνών εις φύλλα (καπναποθηκών) ή άλλων εξαγωγίμων γεωργικών προϊόντων, εις οκτώ επί τοις εκατόν (8%).

2. Εκ του πόσου της επί τη βάσει του παπαρόντος αναγνωριζομένης αποσβέσεως αφαιρείται ή κατά τας διατάξεις του άρθρου 20 του Ν.Δ. 3323/1955 παρεχομένη απόσβεσις κατά ποσοστόν δώδεκα επί τοις Εκατόν (12%) ή πέντε επί τοις εκατόν (5%) έτη του ακαθαρίστου εισοδήματος της οικοδομής ή του καταστήματος, γραφείου κλπ, αναλόγως της περιπτώσεως.

3. Τα εν τη παραγράφω 1 του παρόντος αναφερόμενα ποσοστά αποσβέσεως εφαρμόζονται επί της αξίας των κτισμάτων, ανεξαρτήτως του τρόπου κατασκευής τούτων (συνήθους ή προκατασκευής).

Άρθρον 3.

1. Δια τα μηχανήματα και εγκαταστάσεις παραγωγής και διανομής ηλεκτρικής ενεργείας, τα ποσοστά αποσβέσεως ορίζονται ως ακολούθως:

α) Επί μηχανημάτων κινητηρίου δυνάμεως δια κινητήρων εσωτερικής καύσεως εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%),

β) επί θερμοηλεκτρικών σταθμών παραγωγής εις τέσσαρα επί τοις εκατόν (4%),

γ) επί σταθμών αεριοστροβίλων παραγωγής εις πέντε επί τοις εκατόν (5%),

δ) επί σταθμών εσωτερικής καύσεως (DIESEL) εις οκτώ επί τοις εκατόν (8%),

ε) επί υδροηλεκτρικών σταθμών παραγωγής εις δυο επί τοις εκατόν (2%),

- στ) επί γραμμών μεταφοράς εις τρία και ήμισυ επί τοις εκατόν (3,5%),
- ζ) επί υποσταθμών μεταφοράς και γραμμών διανομής χαμηλής τάσεως εις τέσσαρα επί τοις εκατόν (4%),
- η) επί γραμμών διανομής μέσης τάξεως εις τρία και ήμισυ επί τοις εκατόν (3,5%),
και
- θ) υποσταθμών διανομής, εις τέσσαρα επί τοις εκατόν (4%).
- 2.** Επί τηλεπικοινωνιακών εγκαταστάσεων και τηλεπικοινωνιακών έργων το ποσοστόν αποσβέσεως ορίζεται ως ακολούθως:
- α) Επί τηλεφωνικών εγκαταστάσεων κέντρων εις οκτώ επί τοις εκατόν (8%),
- β) επί τηλεγραφικών εγκαταστάσεων (TELEX) κέντρων εις δέκα επί τοις εκατόν (10%),
- γ) επί ραδιοηλεκτρικών εγκαταστάσεων εις δώδεκα και ήμισυ επί τοις εκατόν (12,5%),
- δ) επί εναέριων γραμμών εις οκτώ επί τοις εκατόν (8%),
- ε) επί υπογείων καλωδίων – σωληνώσεων εις τέσσαρα επί τοις εκατόν (4%),
- στ) επί υποβρυχίων καλωδίων εις πέντε επί τοις εκατόν (5%),
- ζ) επί κυρίων τηλεφωνικών συνδέσεων - συσκευών-θαλάμων, εις δέκα επί τοις εκατόν (10%),
- η) επί τηλεγραφικών συνδέσεων-συσκευών εις δέκα επί τοις εκατόν (10%),
- θ) επί ραδιοηλεκτρικών συνδέσεων - συσκευών εις δέκα επί τοις εκατόν (10%),
- ι) δευτερευουσών εγκαταστάσεων εις δώδεκα και ήμισυ επί τοις εκατόν (12,5%)
και
- ια) επί καλωδιακών πλοίων εις πέντε επί τοις εκατόν (5%).
- 3.** Δια τους ηλεκτρονικούς υπολογιστάς και ηλεκτρονικά συγκροτήματα εν γένει, το ποσοστόν αποσβέσεως ορίζεται εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%). Το ποσοστόν τούτο ορίζεται εις τριάκοντα πέντε επί τοις εκατόν (35%) οσάκις τα ως άνω πάγια στοιχεία χρησιμοποιούνται ως μέσα εκπαίδευσως.
- 4.** Το ποσοστόν αποσβέσεως, δια τα ψυκτικά μηχανήματα (ψυγεία διατηρήσεως τροφίμων κλπ.), εγκαταστάσεις κλιματισμού και κεντρικής θερμάνσεως (λέβητες-καυστήρες κλπ.), ορίζεται εις δέκα επί τοις εκατόν (10%)
- 5.** Επί μηχανημάτων και εγκαταστάσεων χρησιμοποιουμένων υπό καπνοβιομηχανιών τα ποσοστά αποσβέσεως ορίζονται ως ακολούθως:
- α. Επί κοπτικών μηχανών, χαρμανιέρων, υγραντηρίων και ξηραντηρίων καπνών, εγκαταστάσεων μεταφοράς καπνού εις φύλλα και κεκομμένου, κλιματιστικών

εγκαταστάσεων εις τους χώρους επεξεργασίας και βιομηχανοποίησης, εις δέκα επί τοις εκατόν (10%) και

β. επί σιγαροποιητικών, κυτιοποιητικών, πακεταριστικών, λιθογραφικών μηχανών και σελλοφανέζων, εις δώδεκα επί τον εκατόν (12%).

6. Δια τα μηχανήματα και εγκαταστάσεις των πρατηρίων υγρών καυσίμων και λιπαντηρίων τα ποσοστά αποσβέσεως ορίζονται ως ακολούθως:

α. Επί αντλιών και εξοπλισμού αυτών εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%) και

β. επί αεροσυμπιεστών και γρασσαδόρων εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%).

7. Προκειμένου περί των ειδικών εγκαταστάσεων και μηχανημάτων των κατωτέρω επιχειρήσεων, τα ποσοστά αποσβέσεως ορίζονται ως ακολούθως:

α. Κονσερβοποιίας και τυποποιημένων προϊόντων εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%).

β. υποδηματοποιίας εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%),

γ. βυρσοδεψίας εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%),

δ. παραγωγής νημάτων και υφασμάτων εξ ερίου και μετάξης (φυσικής και τεχνητής) εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%),

ε. παραγωγής νημάτων και υφασμάτων εκ φυσικού και τεχνητού βάμβακος εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%),

στ. παραγωγής χημικών προϊόντων εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%),

ζ. παραγωγής φαρμακευτικών προϊόντων εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%).

η. παραγωγής πλαστικών ειδών εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%).

θ. διυλιστηρίων εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%),

ι. εκτυπωτικών, εκδοτικών και βιβλιοδετικών εργασιών επί δώδεκα έτη τοις εκατόν (12%),

ια. παραγωγής τσιμέντου εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%) και

ιβ. παραγωγής σιδήρου και χάλυβος εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%).

8. Επί ειδών υγιεινής ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, σανατορίων και κλινικών, θεωρημένων ως εγκαταστάσεων των επιχειρήσεων και ουχί των ακινήτων, το ποσοστόν αποσβέσεως ορίζεται εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%).

9. Δια τα δοχεία μεταφοράς υγρών και αερίων-μεταλλικών δεξαμενών κλπ., τα ποσοστά αποσβέσεως ορίζονται ως ακολούθως:

α. Επί δοχείων μεταφοράς υγρών υλών (βαρελιών κλπ) εις τριάκοντα επί τοις εκατόν (30%),

β. επί χαλύβδινων φιαλών υγραερίου εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%),

γ. επί δικτύων σωληνώσεων μετά σχετικών εξαρτημάτων υγρών καυσίμων εις δέκα επί τοις εκατόν (10%),

δ. επί μεταλλικών δεξαμενών εναποθηκεύσεως υγρών καυσίμων εις πέντε επί τοις εκατόν (5%).

10. Επί λοιπών μηχανημάτων και εγκαταστάσεων εν γένει, το ποσοστόν αποσβέσεως ορίζεται ως ακολούθως:

α. Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, σανατορίων, κλινικών και εκπαιδευτηρίων εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%),

β. λοιπών επιχειρήσεων εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%).

Άρθρον 4.

1. Προκειμένου περί ειδών εξοπλισμού εν γένει (επίπλων, σκευών κλπ.) των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, σανατορίων, κλινικών, εκπαιδευτηρίων, εστιατορίων και κέντρων διασκέδασεως το ποσοστόν αποσβέσεως ορίζεται εις τριάκοντα επί τοις εκατόν (30%).

2. Το ποσοστόν αποσβέσεως επί ειδών εξοπλισμού εν γένει (επίπλων σκευών κλπ.) λοιπών επιχειρήσεων ορίζεται εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%).

3. Προκειμένου περί ειδών εξοπλισμού γραφείου, ήτοι λογιστικών μηχανών, αριθμομηχανών, φωτοαντιγραφικών και φωτοτυπικών μηχανημάτων, γραφομηχανών, μαγνητοφώνων και προβολέων διαφανειών, ως και οργάνων και συσκευών εργαστηρίου χημείου, το ποσοστόν αποσβέσεως ορίζεται εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%).

4. Δια τα ως άνω, εν παραγράφω 3, περιουσιακά στοιχεία, οσάκις ταύτα χρησιμοποιούνται ως μέσα εκπαίδευσως, το ποσοστόν αποσβέσεως ορίζεται εις τριάκοντα πέντε επί τοις εκατόν (35%).

Άρθρον 5.

1. Δια τα μεταφορικά μέσα (πλην πλωτών και εναέριων) και τροχαιών υλικών τα ποσοστά αποσβέσεως ορίζονται ως κατωτέρω:

α. Επί επιβατηγών αυτοκινήτων και μοτοσυκλεττών:

- αα) εκπαιδευτηρίων εις δέκα επί τοις εκατόν (10%) και
- ββ) λοιπών επιχειρήσεων (πλην μεταφορικών) εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%),
- β. επί μοτοποδηλάτων και ποδηλάτων εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%),
- γ. επί φορτηγών αυτοκινήτων εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%),
- δ. επί τουριστικών λεωφορείων αυτοκινήτων (πούλμαν) εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%),
- ε. επί λεωφορείων αυτοκινήτων μεταφορικών επιχειρήσεων εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%),
- στ. επί σιδηροτροχιών και τροχαίου υλικού εις πέντε επί τοις εκατόν (5%) και
- ζ. επί λοιπών μέσων και μηχανημάτων των συγκοινωνιακών επιχειρήσεων εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%).

2. Προκειμένου περί εναέριων μεταφορικών μέσων τα ποσοστά αποσβέσεως ορίζονται ως ακολούθως:

- α. Επί αεροσκαφών καινούργιων εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%),
- β. επί αεροσκαφών μεταχειρισμένων εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%) πλέον πέντε επί τοις εκατόν (5%) δι' έκαστον έτος το οποίον παρήλθεν από του επομένου της κατασκευής μέχρι του έτους της κτήσεως.

3. Επί πλοίων και λοιπών πλωτών μέσων χωρητικότητας φορτίου κατωτέρας των 500 τόννων, το ποσοστόν αποσβέσεως ορίζεται εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%), δια το πρώτον έτος εκμεταλλεύσεως των υπό ελληνικήν σημαίαν, εις δέκα επί τοις εκατόν (10%) ετησίως, από του δευτέρου έως και του πέμπτου έτους και πέντε επί τοις εκατόν (5%) δια το έκτον και έκαστον των εφεξής ετών.

4. Οι εν παραγράφοις 1 και 3 του παρόντος συντελεσταί αποσβέσεως δεν έχουν εφαρμογήν, οσάκις προβλέπονται έτεροι τοιούτοι υπό διατάξεων ειδικών νόμων.

Άρθρον 6.

1. Το ποσοστόν αποσβέσεως, προκειμένου περί εγκαταστάσεων εν γένει επιχειρήσεων χαρακτηριζομένων ως επικίνδυνων, ορίζεται εις δέκα έξι επί τοις εκατόν (16%) ετησίως.

2. Το ποσοστόν αποσβέσεως των εγκαταστάσεων εν γένει των επιχειρήσεων παραγωγής πολεμικών ειδών μετ' εκρηκτικών υλών ορίζεται εις τριάκοντα τρία επί τοις εκατόν (33%) ετησίως.
3. Αι εν τω παρόντι άρθρω αναφερόμεναι επιχειρήσεις δεν δικαιούνται εις ενέργειαν των κατά τα άρθρα 2, 3 και 5 του παρόντος αποσβέσεων.

Άρθρον 7.

1. Αι επιχειρήσεις λατομείων εξορύξεως μεταλλευμάτων ή άλλων ορυκτών υλών, πλην των κατά τα άρθρα 2 έως 5 του παρόντος αποσβέσεων των εγκαταστάσεών των, υποχρεούνται εις ενέργειαν ετησίας αποσβέσεως και επί της αξίας των λατομείων ή μεταλλείων κατά ποσοστόν οκτώ επί τοις εκατόν (8%).
2. Δια τα έξοδα κατασκευής Ιδιωτικών οδών και πλατειών, υπό των εν παραγράφω 1 του παρόντος επιχειρήσεων, το ποσοστόν της αποσβέσεως ορίζεται εις πέντε επί τοις εκατόν (5%).
3. Το ποσοστόν αποσβέσεως των εν παραγράφω 1 ανωτέρω επιχειρήσεων, προκειμένου περί σπαστήρων λίθων, θραυστήρων, τριβείων, πετρελαιομηχανών και λοιπών μηχανημάτων, ορίζεται εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%).
4. Προκειμένου περί της αποσβέσεως των δαπανών των πραγματοποιούμενων δια την εκτέλεσιν πάσης φύσεως μεταλλευτικών ερευνών, ως και των συναφών προς ταύτας δαπανών εν γένει, έχουν εφαρμογήν αι διατάξεις του άρθρου 18 του Ν.Δ. 4029/1959 «περί αργούντων μεταλλείων κλπ.».

Άρθρον 8.

1. Το ποσοστόν ετησίας αποσβέσεως των εγκαταστάσεων εν γένει των επιχειρήσεων εκμεταλλεύσεως διωρύγων ορίζεται εις δέκα έξι επί τοις εκατόν (16%).
2. Αι εν τω παρόντι άρθρω αναφερόμεναι επιχειρήσεις δεν δικαιούνται εις ενέργειαν των κατά τα άρθρα 2, 3, 5 και 9 του παρόντος αποσβέσεων.

Άρθρον 9.

Προκειμένου περί λιμενικών έργων και ναυπηγείων, οι συντελεσταί αποσβέσεως ορίζονται ως ακολούθως:

- α) Επί λιμένων, αποβάθρων και ορμητηρίων εις δέκα επί τοις εκατόν (10%).
- β) επί έργων ελαφρύνσεως πρανών εις δέκα έξι επί τοις εκατόν (16%),
- γ) επί ρυμουλκών, βυθοκόρων, πλωτών γερανών, ακάτων-πορθμείων, λέμβων, φορτηγίδων, πλωτήρων και λοιπών συναφών στοιχείων εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%),
- δ) επί μονίμων δεξαμενών εκ σκυροδέματος εις πέντε επί τοις εκατόν (5%),
- ε) επί πλωτών δεξαμενών εις πέντε επί τοις εκατόν (5%),
- στ) επί ναυπηγικών κλινών εις έξι επί τοις εκατόν (6%) και
- ζ) επί σχεδίων ναυπηγήσεως πλοίων εις τριάκοντα τρία επί τοις εκατόν (33%).

Άρθρον 10.

Δια τα πάγια περιουσιακά στοιχεία των εργοληπτικών επιχειρήσεων δημοσίων και ιδιωτικών έργων, οι συντελεσταί ετησίας αποσβέσεως ορίζονται ως ακολούθως:

- α) Επί ξυλείας χρησιμοποιούμενης δι' οικοδομικά και λοιπά τεχνικά έργα εις τριάκοντα επί τοις εκατόν (30%),
- β) επί μεταλλικών ικριωμάτων εις δέκα επί τοις εκατόν (10%) και
- γ) επί προωθητήρων γαιών, φορτωτών, ισοπεδωτήρων, αεροσυμπιεστών, εκσκαφέων, ασφαλικών μηχανημάτων, γεωτρυπάνων, αναβατορίων, μηχανικών πτύων, αποξεστήρων αυτοκινουμένων, θραυστήρων, τριβείων, σιλο-κοσκίνων, δονητών, αναμικτήρων σκυροδέματος, οδοστρωτήρων κλπ. εις δέκα επί τοις εκατόν (10%).

Άρθρον 11.

Προκειμένου περί γεωργικών μηχανημάτων και εργαλείων χρησιμοποιουμένων υπό των γεωργικών επιχειρήσεων και εκμεταλλεύσεων εν γένει, τα ποσοστά αποσβέσεως ορίζονται ως ακολούθως:

α) Επί ελκυστήρων, αλωνιστικών μηχανών, σβαρνών οδοντωτών, σκαλιστηρίων, καλλιεργητών, αρότρων, δισκοσβαρνών, χορτοαναδευτών, χορτοσωρευτών, σπαρτικών μηχανών, φορητών αναβατορίων, μηχανών τεμαχισμού σανών δι' ενσείρωσιν (στασίμων), μηχανών αλέσεως τροφών, ρυμουλκών, κοπροδιανομέων, μηχανών θεριστικών, αυτοδελτικών χορτοσυλλεκτοδεματικών, πατατοσυλλεκτικών και θεραλωνιστικών εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%),

β) επί φορτωτικών μηχανών, χορτοκοπτικών, συλλεκτικών βάμβακος, συλλεκτικών αραβοσίτου, φρεζών, τευτλοεξαγωγέων, κινητήρων εσωτερικής καύσεως και αντλητικών συγκροτημάτων εις δώδεκα επί τοις εκατόν (12%),

γ) επί λιπασματοδιανομέων και ψεκαστήρων εις δέκα τέσσαρα επί τοις εκατόν (14%) και

δ) επί λοιπών μηχανημάτων εις δέκα επί τοις εκατόν (10%).

Άρθρον 12.

1. Δια τας κινηματογραφικάς ταινίας, τα ποσοστά αποσβέσεως ορίζονται εις ογδοήκοντα επί τοις εκατόν (80%) δια το πρώτον, δώδεκα επί τοις εκατόν (12%) δια το δεύτερον και οκτώ επί τοις εκατόν (8%) δια το τρίτον έτος εκμεταλλεύσεώς των.
2. Εις περίπτωσιν εκμεταλλεύσεώς τούτων επί χρονικόν διάστημα έλαττον του έτους, ή απόσβεσις υπολογίζεται εις τόσα δωδέκατα όσοι και οι μήνες εκμεταλλεύσεώς, ταύτης μ μη δυναμένης εν πάση περιπτώσει να υπερβή κατά το πρώτον έτος τα πραγματοποιηθέντα εκ της εκμεταλλεύσεώς των ακαθάριστα έσοδα.

Η διαφορά της επί έλαττον γενομένης κατά το πρώτον έτος αποσβέσεως προσαυξάνει τας αποσβέσεις του δευτέρου έτους προβολής, ασχέτως ύψους εσόδων και αποτελεσμάτων εκμεταλλεύσεως κατά το έτος τούτο της προβαλλομένης ταινίας, ούτως ώστε δια τα δύο πρώτα έτη προβολής ή συνολική απόσβεση να ανέρχεται εις 92% (80%+12%) επί της αξίας της ταινίας.

Άρθρον 13.

Προκειμένου περί ελευθερίων επαγγελμάτων, τα ποσοστά αποσβέσεως ορίζονται ως ακολούθως:

- α) Επί επίπλων και σκευών εις δέκα πέντε επί τοις εκατόν (15%),
- β) επί μηχανημάτων και λοιπών επαγγελματικών εγκαταστάσεων εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%),
- γ) επί οργάνων και συσκευών εργαστηρίων χημείου και συναφών τοιούτων εις είκοσιν επί τοις εκατόν (20%) και
- δ) επί επιστημονικών περιοδικών και συγγραμμάτων εις εκατόν επί τοις εκατόν (100%).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- 1. Ιωάννης Ν. Αποστολόπουλος**, Ειδικά θέματα χρηματοδοτικής Διοικήσεως, Εκδόσεις Α. ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ, Αθήνα – Πειραιάς 1994
- 2. Γεώργιος Π. Αρτίκης**, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, (Αποφάσεις Χρηματοδοτήσεων), Εκδόσεις Α. ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ, Αθήνα 1999
- 3. Γ.Κ. Φιλιππάτος & Π.Ι. Αθανασόπουλος**, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Κόστος Κεφαλαίου – Πολιτική Μερισμάτων & Χαρτοφυλακίου, Εκδόσεις ΠΑΠΑΖΗΣΗ, Αθήνα 1986
- 4. Γ.Κ. Φιλιππάτος και Μ.Ι. Αθανασόπουλος**, Εισαγωγή στη Χρηματοοικονομική Διοικητική, Εκδόσεις ΠΑΠΑΖΗΣΗ, Αθήνα 1985
- 5. Παύλου Χατζηπαύλου και Βαλεντίνης Γοντίκα**, Θεωρία και Πρακτική της Χρηματοδοτικής Μισθώσεως, Αθήνα 1982
- 6. Παναγιώτης Κ. Μάζης**, Η Χρηματοδοτική Μίσθωση Leasing. Δεύτερη έκδοση Αναθεωρημένη με τη μέχρι σήμερα νομοθεσία για το Leasing κινητών και ακινήτων, Δίκαιο και Οικονομία. Π.Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, Αθήνα 1999
- 7. Γεώργιος Παπούλιας**, Χρηματοοικονομική Διοίκηση (FINANCIAL MANAGEMENT) Τρίτη Έκδοση, Εκδότης ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ Α.Ε. Επενδυτικών Υπηρεσιών, Αθήνα 1993
- 8. Γεώργιος Δ. Καραθανάσης** (Καθηγητής Χρηματοοικονομικής Διοίκησης, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών) (Πρώην ΔΣΟΕΕ), Αξιολόγηση Επενδύσεων Χρηματοδοτήσεως και Χρηματιστηριακές Αγορές, Τόμος Γ' Ειδικά Θέματα Χρηματοδότησης. Ανάλυση Χαρτοφυλακίου, Αγορά συναλλάγματος, Χρηματοδοτική Μίσθωση κ.λ.π., Εκδοτικές Επιχειρήσεις "ΤΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ" Κ. & Π. ΣΜΠΙΛΙΑΣ ΑΕΒΕ, Αθήνα 1994

- 9. Παπαρσενίου Παρασκευή.** Η σύμβαση Χρηματοδοτικής μίσθωσης – Κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, Έκδ. Αφών Π. ΣΑΚΚΟΥΛΑ, 1994

- 10. Weston J. Fred & Brigham F. Engene** (Μετάφραση Γιάννης Λειβαδίτης και Πάυλος Γρεβενίτης). Βασικές Αρχές της Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και Πολιτικής, Εκδόσεις ΠΑΠΑΖΗΣΗΣ, 1986

- 11. Van Horne, James C.** Financial Management and Policy (Πέμπτη Έκδοση), Englewood Cliffs, N. J.: Prentice – Hall, Inc, 1980

- 12. Συμεωνίδης Δημήτριος,** Leasing και Factoring, Δύο νέοι Χρηματοδοτικοί θεσμοί, Νοέμβριος 1986