

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ



ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ:

ΓΚΟΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ
ΚΕΦΑΛΑ ΠΗΝΕΛΟΠΗ
ΤΣΑΝΤΣΟ ΘΕΟΔΩΡΑ

ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:
ΖΑΦΕΙΡΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΠΑΤΡΑ 2013

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Σκοπός της εργασίας είναι να αναλύσουμε τον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων, δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση. Με αυτήν ο μισθωτής μισθώνει από μια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης πράγμα κινητό ή ακίνητο για συγκεκριμένη χρονική περίοδο και στο τέλος της περιόδου αυτής μπορεί με μονομερή του δήλωση να το αγοράσει σε προσυμφωνημένο τίμημα (δικαίωμα προαίρεσης, *option*). Το μίσθωμα είναι έτσι υπολογισμένο, ώστε στο διάστημα της μίσθωσης να καλυφθούν τα έξοδα αγοράς και το κέρδος της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η επιχείρηση επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, η εταιρία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό αυτόν από τον προμηθευτή ή το ακίνητο από τον ιδιοκτήτη του και στη συνέχεια ενοικιάζει το μεν εξοπλισμό για περίοδο τουλάχιστον τριών χρόνων, το δε ακίνητο τουλάχιστον για δέκα χρόνια. Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής μπορεί είτε να εξαγοράσει το πάγιο (εξοπλισμός - ακίνητο) συνήθως έναντι συμβολικού τιμήματος είτε να ανανεώσει τη σύμβαση για ορισμένο χρόνο.

Οι διαδικασίες συνεργασίας μεταξύ του επενδυτή και της εταιρίας leasing είναι απλές και το κόστος αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης. Η έγκριση μιας σύμβασης leasing εξαρτάται από την πιστοληπτική ικανότητα του μισθωτή και το είδος της επένδυσης, αξιολογείται δε με τραπεζικά κριτήρια.

Η σύμβαση leasing για εξοπλισμό δεν επιβαρύνεται με χαρτόσημο. Η αντίστοιχη σύμβαση για ακίνητο καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη.

Το κύριο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σχέση με το απλό τραπεζικό δάνειο είναι ο μειωμένος κίνδυνος κακής χρήσης της πίστωσης: αντί ο πιστωτής να καταβάλλει χρήματα, τα οποία μπορεί να σπαταληθούν από τον δανειολήπτη σε σκοπούς άσχετους με την επιχείρηση, διακινδυνεύοντας έτσι την επιβίωση και τη φερεγγυότητα της επιχείρησης, με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο πιστωτής αγοράζει ο ίδιος τον εξοπλισμό και είναι εξασφαλισμένος ότι το δάνειο επενδύεται στην επιχείρηση με τρόπο παραγωγικό.

Στην παρούσα λοιπόν εργασία θα ασχοληθούμε με το θέμα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και θα προσπαθήσουμε να πραθέσουμε τα σημαντικότερα στοιχεία της και αναλύσουμε τον τρόπο εφαρμογής της.

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να εκφράσουμε την εκτίμησή μας και τις ευχαριστίες μας προς τον καθηγητή μας και εισηγητή της πτυχιακής εργασίας, κο Ζαφειρόπουλο Γεώργιο, για όλη την βοήθεια και συμπαράσταση που μας παρείχε κατά την διάρκεια συλλογής, επεξεργασίας και καταγραφής στοιχείων και πληροφοριών με σκοπό της ολοκλήρωσης της παρούσας εργασίας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Κατά την συγγραφή της παρούσας εργασίας συλλέχθηκαν στοιχεία σχετικά με την έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης, την λειτουργία της, τον θεσμό της τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό καθώς και για το φορολογικό και λογιστικό πλαίσιο που αφορά στην χρηματοδοτική μίσθωση.

Στην αρχή της εργασίας γίνεται μια εισαγωγή στην χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ στο πρώτο κεφάλαιο παρατίθεται μια σύντομη ιστορική αναδρομή του θεσμού αυτού.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύονται η έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι μορφές που μπορεί να λάβει, και οι οικονομικοί όροι της.

Στην πορεία της εργασίας και φτάνοντας στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται μια αναλυτική αναφορά στην διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αναφέρονται στοιχεία σχετικά με με την λειτουργία της, τους όρους και της προϋποθέσεις ύπαρξης της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που ο θεσμός αυτός παρέχει και αρκετά άλλα σημαντικά στοιχεία.

Στο τεταρτο κεφάλαιο καταγράφονται στοιχεία σχετικά με το φορολογικό πλαίσιο που διέπει την χρηματοδοτική μίσθωση ενώ στο πέμπτο και τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάζεται η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης τόσο από τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα όσο και από τα διεθνή λογιστικά πρότυπα.



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΣΕΛ
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	4
1.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	4
1.2 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο : Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	9
2.1 Ο ΟΡΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	9
2.2 ΤΟ LEASING	10
2.3 ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	11
2.4 ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	13
2.5 ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ LEASING	15
2.5.1 ΑΜΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING)	15
2.5.2 ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (SERVICE LEASING)	15
2.5.3 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΠΩΛΗΣΗ (VENDOR LEASING)	16
2.5.4 ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (MASTER LEASE LINE)	16
2.5.5 ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ή ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEVERAGED LEASING)	16
2.5.6 ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (SALE&LEASE BACK)	16
2.5.7 ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ ή ΔΙΕΘΝΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗ (CROSS-BORDER ή OFFSHORE LEASING)	17
2.5.8 ΜΕΙΚΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ / ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ή ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (OPERATING LEASING)	17
2.5.9 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (REAL ESTATE LEASING)	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ LEASING	19
3.1 Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ LEASING	19
3.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	19
3.3 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	21

3.4.ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	21
3.5 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	26
3.6 Η ΛΗΨΗ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ LEASING	27
3.7 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΤΟΥ LEASING	28
3.8 ΣΥΜΒΑΤΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΜΙΣΘΙΟ	30
3.9 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	31
3.10 Η ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	33
3.11 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΟ LEASING ΕΓΓΡΑΦΑ	35
3.12 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	36
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	41
4.1 ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	41
4.2 ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ	42
4.3 Η ΕΝΟΠΙΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ	45
4.4 Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ	47
4.5 Η ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	49
4.6 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	50
4.7 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ	53
4.8 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	56
4.9 ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	58
4.10 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ LEASING	60
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	65
ΕΠΙΛΟΓΟΣ	85
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	91

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση θεσπίστηκε στην Ελλάδα με τον Νόμο 1665/86 που τροποποιήθηκε από τους Νόμους 2367/95 και 2682/99. Άμεση σχέση με τον θεσμό έχουν οι ισχύοντες φορολογικοί και αναπτυξιακοί νόμοι και το Προεδρικό Διάταγμα 299/2003 που ορίζει τους Συντελεστές Αποσβέσεων Παγίων.

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι μεσομακροπρόθεσμη επενδυτική πιστοδότηση – μορφή «δανεισμού», δηλαδή, για τρία τουλάχιστον χρόνια – με σκοπό την απόκτηση της χρήσης και, τελικά, της κυριότητας κινητών και ακινήτων επενδυτικών (όχι καταναλωτικών) αγαθών για το επάγγελμα ή την επιχείρηση φυσικών και νομικών προσώπων.

Η απόκτηση επενδυτικών αγαθών μπορεί να γίνει με χρήση ιδίων κεφαλαίων, με έκδοση ομολογιακών δανείων, με μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό, με πιστώσεις προμηθευτών καθώς και με διάφορους συνδυασμούς όλων αυτών των μορφών χρηματοδότησης στις οποίες, από το 1986, προστέθηκε και η Χρηματοδοτική Μίσθωση.

Πολύ απλά η λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης έγκειται στην εξής διαδικασία: η Εταιρεία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων, ο πιστοδοτικός, δηλαδή, οργανισμός αντί να χορηγεί τα αιτούμενα χρηματικά κεφάλαια απ' ευθείας στον αξιόπιστο και αξιόχρεο υποψήφιο επενδυτή, προβαίνει η ίδια - με εντολή και υπόδειξή του - στην αγορά του επενδυτικού αγαθού, εξοφλεί με μετρητό χρήμα τον πωλητή, γίνεται αδιαμφισβήτητη ιδιοκτήτρια του αγαθού και, στην συνέχεια, το εκμισθώνει, δηλαδή, το νοικιάζει στον επενδυτή για συμφωνημένη χρονική διάρκεια (τριετή τουλάχιστον για τα κινητά, δεκαετή τουλάχιστον για τα ακίνητα) και για συμφωνημένο ύψος και συχνότητα καταβολής μισθώματος (μηνιαίο, τριμηνιαίο ή εξάμηνιαίο).

Στο τέλος της συμφωνημένης χρονικής διάρκειας, το μισθωμένο επενδυτικό αγαθό πωλείται στον επενδυτή έναντι συμβολικού ποσού (συνήθως 1 ΕΥΡΩ), χωρίς άλλες επιβαρύνσεις (φόρους μεταβίβασης κτλ.) και έτσι γίνεται η μεταβίβαση της κυριότητας από τον Εκμισθωτή (την Εταιρεία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων) στον Μισθωτή (επενδυτή). Η μετάβαση από την παραγωγική χρήση στην τελική κτήση και κυριότητα. Να σημειωθεί εδώ ότι ο Νόμος επιτρέπει την αντίστροφη μίσθωση (sale and leaseback), στην οποία ιδιοκτήτης επενδυτικού αγαθού το πωλεί στην Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης η οποία, στην συνέχεια, του το εκμισθώνει. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να γίνει αξιοποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων για αποπαγιοποίηση και αύξηση της ρευστότητας της επιχείρησης.

Ο πιστοδοτικός οργανισμός (Χρηματοδοτικό Ίδρυμα κατά τον Νόμο 2076/92), ίδρυμα, δηλαδή, που «δανείζεται» και «δανείζει» με σκοπό το κέρδος που προκύπτει από την διαφορά ανάμεσα στην κοστολόγηση των όσων δανείζεται και στην τιμολόγηση των όσων δανείζει. Κατά συνέπεια, το σύνολο των μισθωμάτων (ενοικίων) που καταβάλλει ο Μισθωτής είναι, στην ουσία, σύνολο τοκοχρεωλυτικών δόσεων που υπερκαλύπτουν το τίμημα που κατέβαλε, στην αρχή, η Εταιρεία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων για την αγορά του επενδυτικού αγαθού, αφήνοντάς της κάποιο κέρδος.

Τα μισθώματα που πληρώνει ο Μισθωτής και που είναι αμοιβή για παροχή υπηρεσίας, αμοιβή για την χρήση του επενδυτικού αγαθού, όχι για εξόφληση δανείου, είναι λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα του

επενδυτή.

Τα μισθώματα, όμως, είναι στην πραγματικότητα τοκοχρεωλυτικές δόσεις όπως αναφέρθηκε πιά πάνω και έτσι, με τον μηχανισμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης που διαχωρίζει την κατοχή και χρήση από την κυριότητα και νομή του επενδυτικού αγαθού, οι «τοκοχρεωλυτικές» αυτές δόσεις, επειδή είναι μισθώματα, δηλαδή, ενοίκια, αμοιβή παροχής υπηρεσίας, εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα όπως και τα κοινά ενοίκια των γραφείων μιάς επιχείρησης, κάτι που δεν θα μπορούσε να είχε γίνει με οποιαδήποτε μορφή δανεισμού – όπου εκπίπτουν μόνο οι τόκοι, όχι το χρεωλύσιο.

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι η μόνη μορφή πιστοδότησης όπου το σύνολο του «τοκοχρεωλύσιου» εκπίπτει φορολογικά και τούτο επειδή, από νομική σκοπιά, δεν συνιστά δανεισμό. Είναι μίσθωση, ενοικίαση, παροχή υπηρεσίας με αντάλλαγμα την καταβολή μισθωμάτων για την κατοχή και χρήση αλλότριου περιουσιακού στοιχείου.

Καίρια συνέπεια της πλήρους έκπτωσης των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή είναι η εμφάνιση μικρότερων Κερδών Χρήσεως, η συνακόλουθη ελαφρότερη φορολόγηση, η εξοικονόμηση φόρων που, συνυπολογιζόμενη με την εκταμίευση των μισθωμάτων καταλήγει, συνήθως, σε χαμηλότερη χρηματοοικονομική δαπάνη της επένδυσης.

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση συμφέρει όταν ο συντελεστής Απόσβεσης του επενδυτικού αγαθού είναι χαμηλός.

Αναφέρθηκε πιά πάνω ότι η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι η μόνη μορφή πιστοδότησης όπου το σύνολο του τοκοχρεωλύσιου εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή. Αν ο επενδυτής δανειζόταν, θα κατέβαλλε τοκοχρεωλυτικές δόσεις και, έναντι των, θα ενεργούσε έκπτωση μόνο των τόκων. Και επειδή θα ήταν ιδιοκτήτης του επενδυτικού αγαθού θα είχε δικαίωμα να εκπέσει και τις αποσβέσεις στα ποσοστά που επιτρέπει και ορίζει ο Νόμος. Αν, όμως, η επιτρεπόμενη απόσβεση είναι χαμηλή, ενδέχεται το ετήσιο χρεωλύσιο να είναι μεγαλύτερο από την ετήσια απόσβεση με συνέπεια την εκταμίευση χρημάτων χωρίς αντίστοιχη και ανάλογη φορολογική ελάφρυνση.

Την λύση στο πρόβλημα παρέχει η Χρηματοδοτική Μίσθωση που είναι – όπως είπαμε – η μόνη μορφή πιστοδότησης (όχι χρηματοδότησης) στην οποία κάθε πληρωμή που γίνεται από τον Μισθωτή στον Εκμισθωτή εκπίπτει πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα του πρώτου.

Αυτό είναι που την καθιστά σε πολλές περιπτώσεις – όχι βέβαια όλες – πιά συμφέρουσα μορφή πιστοδότησης από τον ισόποσο και ίσης διάρκειας τραπεζικό δανεισμό ή από την αγορά με ίδια κεφάλαια (όπου η μόνη φορολογική ελάφρυνση της αρχικής εκταμίευσης για την αγορά προέρχεται από τις αποσβέσεις).

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι σήμερα αυτοτελές πιστοδοτικό εργαλείο, περιορισμένης εμβέλειας, η χρήση του οποίου συμφέρει μόνο όταν συντρέχουν οι συγκεκριμένοι και αποκρυσταλλωμένοι παράγοντες και προϋποθέσεις που αναφέρθηκαν πιά πάνω.

Είναι μηχανισμός εκμετάλλευσης φορολογικού ευεργετήματος – της πλήρους έκπτωσης του μισθώματος – και μετουσίωσης του ευεργετήματος αυτού σε συνολικά χαμηλότερη χρηματοοικονομική δαπάνη με σκοπό την ενθάρρυνση των παραγωγικών επενδύσεων,

επιδοτούμενων και μή. Και πρέπει να σημειωθεί εδώ ότι ο ισχύων Αναπτυξιακός Νόμος (Ν. 3299/2004) προβλέπει την επιδότηση μισθωμάτων ή τον σχηματισμό αφορολογήτων αποθεματικών για επενδύσεις σε κινητά με Χρηματοδοτική Μίσθωση.

Οι προοπτικές ανάπτυξης του θεσμού στην Ελλάδα είναι πολύ ευοίωνες εάν αναλογισθούμε ότι χρησιμοποιείται σε ποσοστό μικρότερο του 9% των ετησίων επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα σε κινητά όταν το αντίστοιχο ποσοστό στις άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι – κατά μέσο όρο – περί το 20% και στις ΗΠΑ πλησιάζει το 40%.

Μπορεί βάσιμα να υποστηριχθεί ότι οι επενδύσεις που πιστοδοτούνται με Χρηματοδοτική Μίσθωση θα αυξηθούν κατά την τρέχουσα δεκαετία πλησιάζοντας τα ποσοστά που σημειώνουν οι Ευρωπαίοι εταίροι μας και τούτο γιατί ο θεσμός καλύπτει – από το 1999 – τα επαγγελματικά και επιχειρηματικά ακίνητα που έχουν πολύ χαμηλούς συντελεστές απόσβεσης αλλά και γιατί βαθμιαία εμπεδώνεται στην χώρα μας η γνώση της λειτουργίας του και του πραγματικού οφέλους που προσφέρει.

Το όφελος αυτό είναι η χαμηλότερη χρηματοοικονομική δαπάνη για επένδυση – μόνο, φυσικά, όταν συντρέχουν οι γνωστές προϋποθέσεις – και όχι τα άλλα, δευτερεύοντα πλεονεκτήματα όπως,

- Η πλήρης πιστοδότηση χωρίς ίδια συμμετοχή
- Η αποσύνδεση από άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις
- Η αδιατάρακτη κεφαλαιακή διάρθρωση (δεν εμφανίζεται το επενδυτικό αγαθό στο Ενεργητικό αλλά ούτε και η υποχρέωση στο Παθητικό)
- Η απλότης στην εφαρμογή
- Η ταχύτητα στην υλοποίηση
- Η διευκόλυνση του ταμειακού προγραμματισμού και
- Η ευελιξία στην δόμηση μισθωμάτων σύμμορφων με την ταμειακή ροή του επενδυτή (ιδιαίτερα χρήσιμη σε επιχειρήσεις με εποχική δραστηριότητα)

Όλα αυτά είναι αξιοπρόσεκτα, χρήσιμα και εφαρμόσιμα. Είναι, ωστόσο, δευτερεύοντα και εξίσου εφαρμόσιμα από ένα σύγχρονο, πελατοκεντρικό και μηχανογραφημένο τραπεζικό σύστημα. Εκείνο που δεν μπορεί να ανατραπεί γιατί συνιστά την πεμπτούσια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης είναι η δυνατότητα που μόνο αυτή έχει να διαχωρίζει την κυριότητα και νομή από την κατοχή και παραγωγική χρήση με συνέπειες φορολογικές και οικονομικές που, πολύ συχνά, οδηγούν σε χαμηλότερη δαπάνη επένδυσης που είναι και το ζητούμενο όλων των χρηματοοικονομικών μέσων και εργαλείων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Ο μηχανισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ήταν εμφανής και προσαρμοσμένος ανάλογα με τις εποχές στις οποίες υπήρξε. Μια ιστορική αναδρομή, από την Τρίτη χιλιετηρίδα προ Χριστού, την εποχή του Ιουστινιανού και από την εποχή της Βιομηχανικής επανάστασης έως τον 20ο αιώνα. Στην Αίγυπτο κατά τη δυναστεία Merias, υπάρχουν ιστορικές αναφορές σύμφωνα με τις οποίες, κτηματίας εκμίσθωσε σε κάποιον άλλον άνθρωπο μια έκταση γης μαζί με όλους τους δούλους του, τον εξοπλισμό και τα κοπάδια των ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών που ήταν ίσες με χρονικό διάστημα επτά πλημμύρων του ποταμού Νείλου.

Στην εποχή του Ιουστινιανού όπως και των Ενετών και τον Μεσαίωνα η μίσθωση περιελάμβανε κυρίως γεωργικά εργαλεία και άλογα. Στην Αγγλία ειδικότερα, από την εποχή του Μεσαίωνα είχε σημειωθεί μεγάλη ανάπτυξη στην εκμίσθωση γεωργικών εκτάσεων και κτιρίων, η οποία οφειλόταν κυρίως στους νομικούς περιορισμούς που ίσχυαν τότε για τη μεταβίβαση της γης. Η Βιομηχανική επανάσταση στην Αγγλία είχε σαν αποτέλεσμα την περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού της εκμίσθωσης, καθώς και τη διερεύνηση του κύκλου των αντικειμένων της. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι, το 1844, η περίπτωση της μίσθωσης για 999 χρόνια του σιδηροδρόμου London και Greenwich από το σιδηρόδρομο South Eastern Railway. Επίσης στην Αγγλία, ένα ακόμη φαινόμενο που παρουσίαζε μεγάλη άνοδο ήταν, να ενοικιάζονται μεταφορικά βαγόνια σε ιδιώτες επιχειρηματίες στα ανθρακωρυχεία, τα οποία στη συνέχεια πλήρωναν ένα ορισμένο ποσό στις σιδηροδρομικές εταιρείες για τη χρήση των σιδηροδρομικών γραμμών. Στην περίοδο μάλιστα, από την εισαγωγή του θεσμού της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης το 1855 μέχρι το 1862, υπολογίζεται ότι δημιουργήθηκαν 18 τέτοιας μορφής εταιρείες, με αποκλειστικό σκοπό την εκμίσθωση βαγονιών, τα οποία τα εκμίσθωναν για χρονική περίοδο πέντε περίπου ετών και συχνά δίνονταν η δυνατότητα στο μισθωτή να αγοράσει τα βαγόνια στο τέλος της μισθοδοτικής περιόδου.

Στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, κατά την πρώτη δεκαετία του αιώνα, ομάδες κεφαλαιούχων στις οποίες δόθηκε το όνομα "Car Trust", αγόραζαν μεταφορικά βαγόνια τα οποία εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηροδρόμους. Στην Αγγλία κατά τα τέλη του 19ου αιώνα και στις αρχές του 20ου, σημαντικές ποικιλίες μηχανών και είδη εξοπλισμού διαθέτονταν μόνον ή κυρίως με τη μέθοδο της εκμισθώσεως.

Η εκμίσθωση αντίθετα με την πώληση, στις περισσότερες περιπτώσεις είχε προκριθεί ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται καλύτερα ο έλεγχος της αγοράς και αποφεύγεται η δευτερογενής αγορά μεταχειρισμένων μηχανημάτων.

Υπολογίζεται ότι το έτος 1919, στην Αγγλία, το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων ήταν ουσιαστικά δέσμιο των κατασκευαστών μηχανημάτων. Την ίδια τακτική χρησιμοποίησε κατά τη δεκαετία του 1930 και η μεγαλύτερη Αγγλική εταιρεία μεταλλικών κουτιών, η Metal Box Company, στην περίπτωση των μηχανημάτων κατασκευής τους.

Μετά από την ιστορική αναδρομή της χρηματοδοτικής μίσθωσης, από την αρχαιότητα έως τον 20ο αιώνα, διαπιστώνουμε την εξέλιξη του θεσμού αυτού καθώς και την προσαρμογή του, σε όλες τις οικονομικές κοινωνίες, σε όλες τις οικονομικές εποχές που υφίστανται σε αυτή την ιστορική αναδρομή.

Η σύγχρονη εποχή της χρηματοδοτικής μίσθωσης ξεκινάει κατά το έτος 1952 όταν ο Hendry Schonfeld, ίδρυσε τότε την εταιρεία United States Corporation με κεφάλαιο της τάξης των 20.000 δολαρίων. Η εταιρεία αυτή, που σήμερα έχει μετονομασθεί σε United States Leasing International INC., είναι η μεγαλύτερη ανεξάρτητη, δηλαδή μη συνδεδεμένη με χρηματοδοτικούς οργανισμούς ή βιομηχανικές επιχειρήσεις, εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων. Πολύ σύντομα, μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών ακολούθησαν το παράδειγμα του Schonfeld, όπως η εταιρεία IV και άλλες, που χρησιμοποίησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο προώθησης των πωλήσεών τους.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1960, οι Αμερικάνικες εμπορικές Τράπεζες πήραν την άδεια για την χρηματοδοτική μίσθωση. Η ταχύτατη αυτή ανάπτυξη των εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης στις Η.Π.Α , μπορεί να αποδοθεί στους εξής λόγους:

1. Η χρηματοδοτική μίσθωση έντονα, και ιδιαίτερα στα πρώτα της στάδια ως μέσο προώθησης των πωλήσεων, μπορούσε να δώσει τη δυνατότητα της χρησιμοποίησης ενός παγίου στοιχείου χωρίς την ανάγκη άμεσης εκμετάλλευσης του αντίστοιχου τμήματος.
2. Πρόσφερε ένα σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα για το μισθωτή, δεδομένου ότι η αναγνωριζόμενη από την φορολογία περίοδος αποσβέσεως, ήταν πάντοτε μεγαλύτερη από την περίοδο εκμισθώσεως του παγίου στοιχείου, κατά τα οποία τα καταβαλλόμενα μισθώματα αναγνωρίζονταν φυσικά ως εκπεστέα από το φόρο εισοδήματος.
3. Η μη θέσπιση υποχρεώσεως, τουλάχιστον μέχρι πρόσφατα να εμφανίζεται το μισθωμένο πάγιο στοιχείο, στον ισολογισμό του μισθωτή (με αντίστοιχη εμφάνιση του συνόλου των μισθωμάτων στο παθητικό) είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της δανειοληπτικής ικανότητάς τους.

Αμέσως μετά τον πόλεμο, η ανάγκη μετατροπής της βαριάς βιομηχανίας για την παραγωγή μη στρατιωτικών προϊόντων και κατόπιν η ανάγκη εκσυγχρονισμού ενός αρκετά μεγάλου μέρους της Αμερικάνικης Βιομηχανίας, επέβαλλαν τη διοχέτευση στη βιομηχανία τεραστίων ποσών μέσο-μακροπρόθεσμων κεφαλαίων.

Από την άλλη μεριά, δεν υπήρχε ένα ικανοποιητικό σύστημα παροχής μέσο-μακροπρόθεσμων δανειακών κεφαλαίων, δεδομένου ότι ανέκαθεν το μεγαλύτερο μέρος της αμερικάνικης βιομηχανίας αναπτύχθηκε σε συνάρτηση με τη μεγάλη τους δυνατότητα αυτοχρηματοδοτήσεως.

Κάτω από αυτές τις συνθήκες, η χρηματοδοτική μίσθωση εμφανίστηκε ως ο συνδετικός κρίκος που έλλειπε από την αλυσίδα του όλου συστήματος, πράγμα που συντέλεσε στην ταχύτατη αποδοχή και διάδοση του νέου αυτού πιστοδοτικού εργαλείου για την ανάπτυξη των επιχειρήσεων.

Κοντά στα τέλη της δεκαετίας του 1970, οι επενδύσεις που καλύπτονταν στις Η.Π.Α μέσω του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν κατά εικοσιπέντε φορές

μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με εκδόσεις μετοχών και κατά τα 2/3 πιο μεγάλες από τις επενδύσεις που καλύπτονταν με ομολογιακές εκδόσεις, ενώ πιστεύεται ότι άνω του ποσοστού του 15% των νέων επενδύσεων σε εξοπλισμό και μηχανήματα, πραγματοποιούνταν με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Η διεθνοποίηση του θεσμού, άρχισε μια δεκαετία περίπου μετά την πρώτη του εμφάνιση στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής.

Κατά την περίοδο 1960 με 1962 εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργήθηκαν εκτός από την Μεγάλη Βρετανία, και στον Καναδά, Σουηδία, *υτική Γερμανία, Ελβετία και στη Γαλλία. Τη χρονιά 1963 εταιρείες Leasing έκαναν την εμφάνισή τους και στην Ιαπωνία, Βέλγιο, Φιλανδία, Ισπανία και Ιταλία. Αργότερα ακολούθησαν νεοσύστατες εταιρείες και στη Λατινική Αμερική, Ασία, Αυστραλία και στις Γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής.

Η διεθνοποίηση του θεσμού κατά τη δεκαετία του '60 έλαβε δύο μορφές:

1. Η επέκταση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης (μέσω υποκαταστημάτων ή θυγατρικών επιχειρήσεων ή άλλων εξαρτημένων εταιρειών), σε άλλες χώρες, κυρίως από Αμερικάνικες και Αγγλικές εταιρείες, συνήθως όμως με τοπική συμμετοχή όπου αυτό ήταν εύκαιρο.

2. Η ανάληψη εργασιών χρηματοδοτικών μισθώσεων σε τρίτες χώρες, κυρίως πάλι από Αμερικάνικες και Αγγλικές εταιρείες Leasing.

Σε αυτόν τον τομέα της -διεθνούς χρηματοδοτικής μισθώσεως- ενεργό ρόλο διαδραμάτισαν (μέσω εξαρτημένων εταιρειών) οι Γαλλικές Τράπεζες Credit Lyonnais and Societe Generale, η Ρωσική Nordic Bank και ο Σκανδιναβικός όμιλος Scandinavian Leasing. Ακόμη, η τράπεζα Greenfield με τη Ρωσική τράπεζα East West Leasing για τη χρηματοδοτική μίσθωση μηχανικού εξοπλισμού και εμπορευματοκιβωτίων (containers) στις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης.

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς σήμερα, είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με την τραπεζική δραστηριότητα, από την άποψη του ελέγχου από τις Νομισματικές Αρχές.

Οι πιο πρόσφατες, σημαντικές εξελίξεις στον τομέα του leasing από την άποψη της τεχνικής που εφαρμόζεται, είναι η χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων πολύ μεγάλης αξίας ανά μονάδα (Big ticket Leasing) και η μεγάλη διάρκεια του χρόνου εκμισθώσεως.

Τα τελευταία χρόνια έχουν αναφερθεί εργασίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, που αφορούν πάγια των οποίων η αξία υπερβαίνει κατά μονάδα το ποσό των εκατό εκατομμυρίων δολαρίων. Οι περιπτώσεις αυτές αναφέρονται στην εκμίσθωση διυλιστηρίων βιομηχανικών μονάδων και μέσων μαζικής μεταφοράς. Οι εκμισθώσεις πάγιων στοιχείων μεγάλης αξίας συνήθως παίρνουν τη μορφή των -κοινοπρακτικών εκμισθώσεων- (Syndicated Leasing), στις οποίες συμμετέχουν περισσότεροι εκμισθωτές. Αυτή η τεχνική είναι ανάλογη εκείνης των κοινοπρακτικών δανείων (Syndicated Loans).

Σχετικά με το χρόνο εκμισθώσεως, παρατηρείται μια τάση μεγάλης επιμηκύνσεως της διάρκειάς της. Δηλαδή, ενώ στις αρχές της δεκαετίας του '70 η περίοδος της εκμισθώσεως σπάνια υπέρβαινε τα πέντε χρόνια, σήμερα αναφέρεται όλο και πιο συχνά περίοδος μισθώσεως που φτάνει τα δώδεκα και δεκαπέντε χρόνια.

Στη συνέχεια άρχισε να διαφαίνεται μια τάση εξειδίκευσεως στον κλάδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Στη δεκαετία του '80 έγινε εφικτό αυτό το γεγονός και δημιουργήθηκαν σε μεγαλύτερη κλίμακα εξειδικευμένες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, των οποίων οι εργασίες καλύπτουν ορισμένους κλάδους.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Πρώτα η Alpha Bank, και αμέσως μετά η Citibank, η ETBA και η ABN Amro Bank προσέφεραν τις υπηρεσίες τους, για να ακολουθήσουν αργότερα και οι άλλοι τραπεζικοί όμιλοι.

Σχετικά σύντομα είχαμε τις πρώτες εισαγωγές στο χρηματιστήριο, ωστόσο σήμερα μόνο μία εταιρεία του κλάδου παραμένει εισηγμένη.

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας "κενά" τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μη επιτρέποντας πολλές μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης να έρθουν στην Ελλάδα.

Η ελληνική αγορά αγκάλιασε το θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτυσσόταν με ταχύτατους ρυθμούς, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων της εποχής εκείνης. Η εκτίναξη βέβαια των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν στη "φαρέτρα" του θεσμού προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων. Είκοσι χρόνια μετά, το leasing δεν αποτελεί έναν πρωτοπόρο τομέα, αλλά έναν κλασσικό τομέα δραστηριοτήτων που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων.

1.2 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η χρηματοδοτική μίσθωση παρόλο που αναπτύχθηκε σαν μορφή εκμετάλλευσης γης και εξοπλισμού απο τις αρχές του 19ου αιώνα, κυρίως για να καλύψει τις ανάγκες στον τομέα των σιδηροδρόμων, αποκτά θεσμοθετημένη μορφή για 1η φορά το 1952, όπου ιδρύθηκε η εταιρία United States Leasing International. Η διεθνοποίηση του θεσμού άρχισε περίπου μια δεκαετία αργότερα, όπου δημιουργήθηκαν οι πρώτες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σε Αγγλία, Καναδά, Σουηδία, Ελβετία, Γαλλία.

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με την τραπεζική δραστηριότητα. Τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε αντιδιαστολή με την απλή μίσθωση, δημιουργούν μια σχέση μεταξύ εκμισθωτή-μισθωτή που έχει κοινά οικονομικά χαρακτηριστικά με τη σχέση δανειστή-δανειολήπτη. Αυτά τα κύρια χαρακτηριστικά είναι η επιλογή του παγίου στοιχείου από τον μέλλοντα μισθωτή, η διάρκεια εκμισθώσεως και η ανάληψη από τον μισθωτή όλων των κινδύνων που έχουν σχέση με την ιδιοκτησία του παγίου.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Πρώτα η Alpha Bank, και αμέσως μετά η Citibank, η ETBA και η ABN Amro Bank προσέφεραν τις υπηρεσίες τους για να ακολουθήσουν αργότερα και οι άλλοι τραπεζικοί Όμιλοι. Σχετικά σύντομα είχαμε

τις πρώτες εισαγωγές στο χρηματιστήριο, ωστόσο σήμερα μόλις μία εταιρία του κλάδου παραμένει εισηγμένη.

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας «κενά» τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μην επιτρέποντας πολλές μορφές leasing να έρθουν και στην Ελλάδα. Η ελληνική αγορά αγκάλιασε το θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτυσσόταν με ταχύτατους ρυθμούς, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων της εποχής εκείνης.

Η εκτίναξη βέβαια των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν στη «φαρέτρα» του θεσμού προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων. Είκοσι χρόνια μετά, το leasing δεν αποτελεί πλέον έναν πρωτοπόρο τομέα, αλλά έναν κλασικό τομέα δραστηριοτήτων που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων.

Το 2005, δραστηριοποιούνταν στην Ελλάδα οι 13 παρακάτω εταιρίες Leasing { Ένωση Ελληνικών Τραπεζών,2005).

Ωστόσο, η εξέλιξη του κλάδου χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζει ιδιαίτερη κινητικότητα, αντίστοιχη με αυτή των μεγάλων τραπεζικών ομίλων που βρίσκονται «πίσω» από την παρουσία των αντίστοιχων εταιριών leasing. Οι συγχωνεύσεις και εξαγορές, οι ενοποιήσεις και η δημιουργία νέων εταιριών ήταν σημεία που επηρέασαν τον κλάδο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο : Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

2.1 Ο ΟΡΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Ο όρος leasing έχει αποδοθεί στα Ελληνικά ως χρηματοδοτική μίσθωση. Το ρήμα lease προέρχεται από το λατινικό laxare που σημαίνει λύω. Πρόκειται για τη σύμβαση μιας εταιρείας ειδικού σκοπού (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία (μισθωτής) με την οποία η πρώτη παραχωρεί για ορισμένο χρόνο και έναντι μισθώματος στον δεύτερο τη χρήση επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού.

Συγχρόνως ο μισθωτής έχει το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου είτε να ανανεώσει τη μίσθωση. Στην ουσία η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ένα χρηματοδοτικό μηχανισμό ο οποίος επιτρέπει στην επιχείρηση να ανανεώσει, εκσυγχρονίσει και επεκτείνει τις παραγωγικές της εγκαταστάσεις χωρίς να απαιτείται η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή σε δανεισμό.

Δηλαδή η εταιρεία leasing αγοράζει το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο σύμφωνα με τις οδηγίες του μελλοντικού μισθωτή και στη συνέχεια του το εκμισθώνει. Η όλη διαδικασία του leasing εμπλέκει τρεις οντότητες. Μία από αυτές είναι η επιχείρηση, η οποία επιθυμεί να αυξήσει τα παραγωγικά της μέσα και αποδέχεται να έχει τη χρήση αυτών και όχι την ιδιοκτησία τους. Δεύτερον, ο προμηθευτής ο οποίος επιδιώκει την πώληση των αγαθών. Τέλος, η εταιρεία leasing η οποία προβαίνει σε αγορά των παραγωγικών μέσων για να τα διαθέσει στην επιχείρηση μέσω ενός προκαθορισμένου συμβολαίου.

Ο νέος αυτός χρηματοδοτικός μηχανισμός έχει βρει την ευρύτερη εφαρμογή του στη βιομηχανία, στις εμπορικές επιχειρήσεις καθώς και τους επαγγελματίες. Τα είδη στα οποία έχει εφαρμοστεί το leasing αρχίζουν από μηχανές γραφείου και τεχνικό εξοπλισμό γιατρών, μέχρι οδοποιητικά μηχανήματα, αεροπλάνα και ολόκληρα εργοστασιακά συγκροτήματα.

Το κόστος κάθε σύμβασης περιλαμβάνει διαχειριστικά έξοδα, το μίσθωμα, τα ετήσια ασφάλιστρα και το συμβολικό κόστος εξαγοράς. Επίσης:

- α) τα συμβολαιογραφικά έξοδα για τα επαγγελματικής χρήσεως οχήματα (παρακράτηση κυριότητας).
- β) επί ακινήτων το φόρο μεταβίβασης, τα συμβολαιογραφικά έξοδα, την αμοιβή για την εκτίμηση, τα έξοδα δικηγόρων και μεταγραφής (εφάπαξ και στην αρχή της μισθωτικής περιόδου).

Διακρίνουμε δύο βασικές μορφές leasing, τη χρηματοδοτική μίσθωση και τη παραδοσιακή μίσθωση. Διευκρινίζεται ότι κατά τη διαδικασία της παραδοσιακής μίσθωσης εμφανίζονται ο ιδιοκτήτης του πράγματος (εκμισθωτής) και ο χρήστης του πράγματος (μισθωτής) ο οποίος πληρώνει το μίσθωμα ή ενοίκιο του πράγματος (μίσθιο).

Στη χρηματοδοτική μίσθωση εμφανίζονται ο πάντοτε απαραίτητος χρήστης και η ειδική εταιρεία leasing, ως χρηματοδοτικός μεσάζων, ενώ πίσω από αυτήν ενδέχεται να υπάρχει σειρά εναλλακτικών συνεργασιών. Αυτοί οι τρίτοι συνεργάτες, εγγυώνται την καλή κατασκευή του πράγματος και αναλαμβάνουν την παροχή σειράς υπηρεσιών προς τον χρήστη

υπό πρόσθετους όρους. Σε πολλές περιπτώσεις είναι δυνατόν ο εκμισθωτής να αποτελεί και τον κατασκευαστή του μισθούμενου πάγιου στοιχείου.

Έναντι της παραδοσιακής μίσθωσης, η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει ως προς την ελευθερία του ενοικιαστή να επιλέξει το πράγμα, που υποδεικνύει για εξαγορά στην εταιρεία μισθώσεως, από την οποία στη συνέχεια το ενοικιάζει. Η διάρκεια ενοικίασης καλύπτει συνήθως ολόκληρη την οικονομική ζωή του πράγματος, το δε ενοίκιο υπολογίζεται ως τοκοχρεολυτική δόση δανείου, που θα χρειαζόταν για την εξαρχής ιδιοκτησιακή απόκτηση του πράγματος.

Έτσι, ο μεν χρήστης εξασφαλίζει αμέσως τη δυνατότητα χρησιμοποίησης πράγματος της επιλογής του, χωρίς να δεσμεύσει το απαραίτητο κεφάλαιο εξαγοράς, που ίσως και να μην διαθέτει ή να μην είναι δυνατή η εξεύρεσή του, η δε εταιρεία ενοικίασεως τοποθετεί εντόκως τα κεφάλαιά της.

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση δίδεται ακόμη η δυνατότητα στον μισθωτή να αγοράσει τον εξοπλισμό με τη λήξη της σύμβασης ή και πριν τη λήξη αυτής συγκεκριμένα, ο μισθωτής με τη λήξη της σύμβασης, μπορεί:

- Να αγοράσει τον εξοπλισμό, συνήθως στο κόστος της υπολειμματικής αξίας του.
- Να ανανεώσει τη σύμβαση για μια ακόμη χρονική περίοδο με νέους ή τους ίδιους όρους.
- Να διακόψει τη συνεργασία με τον εκμισθωτή επιστρέφοντας τον εξοπλισμό.

Οι εταιρείες leasing δεν προμηθεύουν απλώς κάποια μηχανήματα με περιοδική καταβολή μισθωμάτων, αλλά προσφέρουν διάφορες τεχνικές υπηρεσίες, συντήρηση και επισκευή του μισθωμένου εξοπλισμού, τα έξοδα, όμως, βαρύνουν τον μισθωτή. Οι όροι των συμβάσεων, τα μισθώματα, η χρονική διάρκεια της μίσθωσης, οι εναλλακτικές λύσεις κτλ, είναι πάντα διαπραγματεύσιμα και προσαρμόζονται σύμφωνα με τις ανάγκες του μισθωτή

Η χρηματοδοτική μίσθωση βασίζεται στο γεγονός ότι για τον επιχειρηματία ή τον επαγγελματία μεγαλύτερη σημασία έχει η απρόσκοπτη χρήση του πάγιου στοιχείου παρά η κυριότητά του.

Βασική προϋπόθεση για να υπάρξει μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί το ότι η ενδιαφερόμενη επιχείρηση θα είναι βιώσιμη, δυναμική και κερδοφόρος. Ακόμη θα πρέπει να υπάρχει η δυνατότητα ομαλής αποπληρωμής των μισθωμάτων και η απόδοση της επένδυσης να είναι ικανοποιητική.

2.2 TO LEASING

Το Leasing είναι παράγοντας επιτάχυνσης της τεχνολογικής απαξίωσης αφού πολυάριθμα συμβόλαια περιλαμβάνουν ρήτρες που εξουσιοδοτούν τον ενοικιαστή να ζητά την αντικατάσταση του υλικού του,αμέσως μόλις εμφανισθεί στην αγορά ένα νέο αποδοτικότερο μηχάνημα.Αυτή η εγγύηση,κατά της απαξίωσης,απετέλεσε μάλιστα ένα από τα κυριότερα αίτια της επιτυχίας του Leasing στις Η.Π.Α.Στην περίπτωση αυτή,οι εκμισθωτές πρέπει να προστατευθούν με τη σειρά τους κατά του κινδύνου να βρεθούν εκ νέου κύριοι ενός

αντικειμένου απαρχαιωμένου και το οποίο δε θα μπορεί πλέον να πωληθεί στην αγορά. Οι Εταιρίες Leasing, οι οποίες συνάπτουν «Συμβόλαια ή συμφωνίες ανάληψης» μετά των κατασκευαστών, δέχονται την αντικατάσταση του ενοικιασθέντος υλικού, υπό τον όρο ότι οι πελάτες τους θα πληρώσουν τη διαφορά μεταξύ αναληφθέντος υλικού και του νέου υλικού το οποίο τέθηκε στη διάθεση τους.

Θα πρέπει να τονιστεί εξ αρχής ότι το Leasing δεν αποτελεί πανάκεια. Είναι προπαντός, ένα πολυδάπανο μέσο χρηματοδότησης, γενικά δε δαπανηρότερο της Τραπεζικής Χρηματοδότησης. Οι δραστηριότητες μιας εταιρίας Leasing και μιας τράπεζας δεν είναι, πράγματι, ανταγωνιστικές

.Απεναντίας αποτελούν συμπληρωματικές δραστηριότητες, δεδομένου ότι το Leasing μπορεί να θεωρηθεί πως είναι πέρα από τις κλασσικές πιστοδοτήσεις. Για το λόγο αυτό παίζει σημαντικό ρόλο κυρίως για την χρηματοδότηση των δυναμικών επιχειρήσεων, οι οποίες ανήκουν στους τόμεις γρήγορης ανάπτυξης.

Συγκεκριμένα, εννοιολογικά οι διαχωρισμοί πρέπει να γίνονται όπως παρακάτω:

I. Μεταξύ της μακροπρόθεσμης χρηματοδοτικής μίσθωσης και της πιο βραχυπρόθεσμης λειτουργικής μίσθωσης.

II. Είναι σημαντικό να διαφοροποιούμε μεταξύ ενός Leasing με δυνατότητα αγοράς σε τιμή ευκαιρίας και ενός Leasing, που δεν παρέχει ευκαιρία στο μισθωτή (ενοικιαστή) ν' αποκτήσει τίτλο κυριότητας.

III. Μεταξύ ενός Leasing στο οποίο τα οφέλη, της φορολογικά εκπεστέας δαπάνης απόσβεσης και των άλλων επενδυτικών κινήτρων, ρέουν προς τον εκμισθωτή και ενός Leasing στο οποίο ο ενοικιαστής είναι ο λήπτης αυτών των ωφελειών.

IV. Μεταξύ ενός Leasing στο οποίο ο εκμισθωτής δικαιούται από το νόμο να επαναποκτήσει τον εξοπλισμό σε περίπτωση πτώχευσης του ενοικιαστή και ενός Leasing στο οποίο δεν υπάρχει τέτοιο δικαίωμα.

V. Μεταξύ συναλλαγών εσωτερικού και «διασυνοριακών» συναλλαγών, κ.ο.κ.

2.3 ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μορφή χρηματοδότησης παραγωγικού εξοπλισμού του οποίου η εταιρία leasing, διατηρώντας την κυριότητά του, παραχωρεί τη χρήση του στον επιχειρηματία-μισθωτή για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι προσυμφωνημένου μισθώματος που καταβάλλεται σε προκαθορισμένα χρονικά διαστήματα (συνήθως με μηνιαίες, τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες καταβολές). Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μορφή χρηματοδότησης εναλλακτική και συμπληρωματική του παραδοσιακού δανεισμού.

Συνδυάζει τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού δανεισμού και της μίσθωσης κεφαλαιουχικών αγαθών.

Διακρίνουμε δύο βασικές μορφές leasing, τη χρηματοδοτική μίσθωση και τη παραδοσιακή μίσθωση. Διευκρινίζεται ότι κατά τη διαδικασία της παραδοσιακής μίσθωσης εμφανίζονται ο ιδιοκτήτης του πράγματος (εκμισθωτής) και ο χρήστης του πράγματος (μισθωτής) ο οποίος πληρώνει το μίσθωμα ή ενοίκιο του πράγματος (μίσθιο). Στη χρηματοδοτική μίσθωση εμφανίζονται ο πάντοτε απαραίτητος χρήστης και η ειδική εταιρεία leasing, ως χρηματοδοτικός μεσάζων, ενώ πίσω από αυτήν ενδέχεται να υπάρχει σειρά εναλλακτικών συνεργασιών. Αυτοί οι τρίτοι συνεργάτες, εγγυώνται την καλή κατασκευή του πράγματος και αναλαμβάνουν την παροχή σειράς υπηρεσιών προς τον χρήστη υπό πρόσθετους όρους. Σε πολλές περιπτώσεις είναι δυνατόν ο εκμισθωτής να αποτελεί και τον κατασκευαστή του μισθούμενου πάγιου στοιχείου.

Έναντι της παραδοσιακής μίσθωσης, η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει ως προς την ελευθερία του ενοικιαστή να επιλέξει το πράγμα, που υποδεικνύει για εξαγορά στην εταιρεία μισθώσεως, από την οποία στη συνέχεια το ενοικιάζει. Η διάρκεια ενοικίασης καλύπτει συνήθως ολόκληρη την οικονομική ζωή του πράγματος, το δε ενοίκιο υπολογίζεται ως τοκοχρεολυτική δόση δανείου, που θα χρειαζόταν για την εξαρχής ιδιοκτησιακή απόκτηση του πράγματος.

Έτσι, ο μεν χρήστης εξασφαλίζει αμέσως τη δυνατότητα χρησιμοποίησης πράγματος της επιλογής του, χωρίς να δεσμεύσει το απαραίτητο κεφάλαιο εξαγοράς, που ίσως και να μην διαθέτει ή να μην είναι δυνατή η εξεύρεσή του, η δε εταιρεία ενοικίασεως τοποθετεί εντόκως τα κεφάλαιά της.

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση δίδεται ακόμη η δυνατότητα στον μισθωτή να αγοράσει τον εξοπλισμό με τη λήξη της σύμβασης ή και πριν τη λήξη αυτής συγκεκριμένα, ο μισθωτής με τη λήξη της σύμβασης, μπορεί:

- Να αγοράσει τον εξοπλισμό, συνήθως στο κόστος της υπολειμματικής αξίας του.
- Νανανεώσει τη σύμβαση για μια ακόμη χρονική περίοδο με νέους ή τους ίδιους όρους.
- Νδιακόψει τη συνεργασία με τον εκμισθωτή επιστρέφοντας τον εξοπλισμό.

Οι εταιρείες leasing δεν προμηθεύουν απλώς κάποια μηχανήματα με περιοδική καταβολή μισθωμάτων, αλλά προσφέρουν διάφορες τεχνικές υπηρεσίες, συντήρηση και επισκευή του μισθωμένου εξοπλισμού, τα έξοδα, όμως, βαρύνουν τον μισθωτή. Οι όροι των συμβάσεων, τα μισθώματα, η χρονική διάρκεια της μίσθωσης, οι εναλλακτικές λύσεις κτλ, είναι πάντα διαπραγματεύσιμα και προσαρμόζονται σύμφωνα με τις ανάγκες του μισθωτή.

Η χρηματοδοτική μίσθωση βασίζεται στο γεγονός ότι για τον επιχειρηματία ή τον επαγγελματία μεγαλύτερη σημασία έχει η απρόσκοπτη χρήση του πάγιου στοιχείου παρά η κυριότητά του. Βασική προϋπόθεση για να υπάρξει μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί το ότι η ενδιαφερόμενη επιχείρηση θα είναι βιώσιμη, δυναμική και κερδοφόρος. Ακόμη θα πρέπει να υπάρχει η δυνατότητα ομαλής αποπληρωμής των μισθωμάτων και η απόδοση της επένδυσης να είναι ικανοποιητική.

Επισημαίνεται ότι τα τελευταία χρόνια ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει παύσει να είναι ένα ακριβό χρηματοδοτικό εργαλείο, αφού πλέον το leasing μπορεί να προσφερθεί με το ίδιο περιθώριο επιτοκίου με αυτό του τραπεζικού δανεισμού. Επιπλέον, δεν απαιτείται η ίδια συμμετοχή στην επένδυση ή η ανάγκη παροχής εμπράγματων εξασφαλίσεων. Επειτα από μία πορεία δεκαεννέα χρόνων στην ελληνική αγορά, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης προτιμάται από τον επιχειρηματικό κόσμο και σε πολλές περιπτώσεις επιλέγεται

μεταξύ άλλων μορφών χρηματοδότησης (π.χ. δάνειο, ίδια κεφάλαια κ.λπ.) Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο στόλος των επιβατικών αυτοκινήτων ή των φορτηγών γίνεται κατεξοχήν με κάποια μορφής leasing, ενώ αυξάνεται κατακόρυφα η χρήση του στα ακίνητα.

2.4 ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Το μίσθωμα είναι ο κύριος οικονομικός όρος σε μία χρηματοδοτική μίσθωση. Γενικός κανόνας είναι το μίσθωμα υπολογίζεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να καλύπτεται κατά την διάρκεια της μισθώσεως, το κόστος του πάγιου στοιχείου, πλέον οι τόκοι, οι λοιπές δαπάνες και το κέρδος του εκμισθωτή.

Το μίσθωμα καταβάλλεται συνήθως κατά τρίμηνο ή εξάμηνο και πάντοτε στην αρχή της περιόδου. Στα πρώτα χρόνια που έκανε την εμφάνισή της η χρηματοδοτική μίσθωση είχε επικρατήσει η μηνιαία καταβολή των μισθωμάτων, ο μεγάλος όγκος της εργασίας, όμως που συνεπάγεται η μηνιαία καταβολή έκανε της περισσότερες εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως να συνομολογούν τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες καταβολές ή ακριβέστερα, προκαταβολές.

Μολονότι, το ποσό του μισθώματος είναι το ίδιο για κάθε περίοδο καταβολής, είναι αυτονόητο ότι το ποσό αυτό αποτελείται από δύο μέρη: το επιτόκιο και την επιστροφή του κεφαλαίου, δηλαδή του κόστους κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου στοιχείου. Με δεδομένο το επιτόκιο και το κόστος κτήσεως του παγίου στοιχείου, καταρτίζεται ένας πίνακας, ο οποίος είναι παρεμφερής με τον τοκοχρεολυτικό πίνακα εξυπηρετήσεως, ενός μεσοπρόθεσμου δανείου και ο οποίος δείχνει, για κάθε περίοδο, το μίσθωμα και την ανάλυσή του σε τόκο και επιστροφή του κόστους κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου.

Με την εξαίρεση του πρώτου εξαμήνου, όπου δεν υπάρχει τόκος, γιατί το μίσθωμα προκαταβάλλεται στην αρχή της περιόδου εκμισθώσεως, το μίσθωμα αποτελείται κατά το μεγαλύτερο μέρος από τόκους ενώ όσο προχωρεί η περίοδος εκμισθώσεως, η επιστροφή του κεφαλαίου (δηλαδή του κόστους κτήσεως του παγίου) αποτελεί όλο και μεγαλύτερο ποσοστό του μισθώματος

Μολονότι στις περισσότερες περιπτώσεις τα μισθώματα είναι ίσα κατά την περίοδο της μισθώσεως, είναι δυνατόν λόγω των προβλημάτων ρευστότητας που πιθανόν να έχει ο μισθωτής κατά τα πρώτα έτη της μισθώσεως να συμφωνηθεί κλίμακα μισθωμάτων με αύξουσα τάση ή ακόμη συνηθέστερο να δοθεί κάποια περίοδος χάριτος πριν αρχίσει η καταβολή των μισθωμάτων. Στις περισσότερες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, το επιτόκιο βάσει του οποίου υπολογίζεται το μίσθωμα παραμένει σταθερό για όλη την περίοδο της εκμισθώσεως. Είναι όμως δυνατόν ιδίως σε περιόδους σχετικής νομισματικής αστάθειας να προβλεφθεί κυμαινόμενο επιτόκιο, το οποίο να εξαρτάται από το προεξοφλητικό επιτόκιο της Κεντρικής Τράπεζας, ή το ενδοτραπεζικό επιτόκιο δανεισμού σε ευρωνομίσματα του Λονδίνου ή με το PRIME RATE των αμερικανικών τραπεζών κ.τ.λ.

Υπάρχουν όμως περιπτώσεις που τα μισθώματα, κατά την περίοδο της εκμισθώσεως, καλύπτουν μέρος του κόστους κτήσεως. Η πρακτική αυτή εφαρμόζεται στις ακόλουθες κυρίως περιπτώσεις:

A) Υπάρχει μια αγορά για μεταχειρισμένα πάγια αυτής της κατηγορίας.

Β) Η διάρκεια της οικονομικής ζωής του παγίου είναι πολύ μεγάλη και υπερβαίνει την περίοδο εκμίσθωσης. Φορτηγά, αυτοκίνητα, πλοία και αεροπλάνα περιλαμβάνονται σε αυτή την κατηγορία.

Γ) Ο εκμισθωτής έχει συνάψει συμφωνία με τον κατασκευαστή για την αγορά του παγίου από το δεύτερο σε προσυμφωνημένη τιμή στο τέλος της περιόδου εκμίσθωσης.

Η διάρκεια της περιόδου εκμίσθωσης αποτελεί τον άλλο κύριο οικονομικό όρο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η διάρκεια αυτή εξαρτάται κυρίως από τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του εκμισθωμένου παγίου στοιχείου. Μολονότι δεν μπορεί να δοθεί γενικός κανόνας περιόδου εκμίσθωσης που ισούται περίπου προς το 75% της διάρκειας της οικονομικής ζωής του παγίου στοιχείου θεωρείται ως κανονική.

Η διάρκεια της περιόδου εκμίσθωσης σπάνια είναι μικρότερη από τρία χρόνια, ενώ για τα περισσότερα είδη μηχανικού εξοπλισμού, ηλεκτρονικούς υπολογιστές, γεωργικά μηχανήματα και φορτηγά αυτοκίνητα κυμαίνεται γύρω στα πέντε χρόνια. Τα μεγάλα εργοστασιακά συγκροτήματα, για πλοία και αεροπλάνα, περίοδος μέχρι δέκα χρόνια και σε ορισμένες περιπτώσεις μέχρι δεκαπέντε είναι αρκετά συνηθισμένα.

Τέλος, για σιδηροδρομικά βαγόνια η περίοδος εκμίσθωσης έχει φθάσει στο παρελθόν μέχρι και είκοσι χρόνια.

Μετά τη λήξη της κυρίας περιόδου εκμίσθωσης, ο μισθωτής συνήθως διατηρεί το δικαίωμα παρατάσεως της μίσθωσης για απροσδιόριστο χρονικό διάστημα με πολύ χαμηλό μίσθωμα. Το χρονικό διάστημα για το οποίο θα κάνει χρήση του δικαιώματος αυτού ο μισθωτής, εξαρτάται από την οικονομική απόδοση που έχει γι' αυτόν η συνέχιση της χρησιμοποίησεως του μισθωμένου παγίου στοιχείου.

Ο εκμισθωτής από την άλλη πλευρά, έχει ήδη επανεισπράξει το κόστος κτήσεως του παγίου στοιχείου και τους τόκους και, συνεπώς συμφέρον του είναι να παραταθεί η μίσθωση, έστω και με πολύ χαμηλό μίσθωμα, το οποίο συχνά δεν υπερβαίνει το 1-2% ετησίως του αρχικού κόστους κτήσεως του παγίου.

Αν ο μισθωτής δεν κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος, το πάγιο στοιχείο επιστρέφεται στον εκμισθωτή, ο οποίος ανάλογα με την περίπτωση το ξαναεκμισθώνει και το εκποιεί ως πάγιο στοιχείο ή ως παλιοσίδερα.

Συχνά όμως, ο εκμισθωτής αναθέτει στον μισθωτή, με ειδική συμφωνία, την πώληση του παγίου στοιχείου και του αποδίδει με τη μορφή προμήθειας, ένα μεγάλο μέρος του προϊόντος της πωλήσεως.

Η προμήθεια αυτή συχνά υπερβαίνει το 50% του προϊόντος της εκποιήσεως.

Να σημειώσουμε ότι το μίσθωμα όπως και άλλοι όροι της χρηματοδοτικής μίσθωσης υπολογίζονται από τις τράπεζες μέσω ειδικού λογισμικού (π.χ. το SingularLogic Leasing ERP). Το πληροφοριακό σύστημα αυτό μέσω της εισαγωγής στοιχείων προσφέρει: ευέλικτο τρόπο υπολογισμού των μισθωμάτων, υπολειμματικής αξίας, αυτόματη διαδικασία μαζικού υπολογισμού και τιμολόγησης τόκων υπερημερίας, λογιστικές εγγραφές, συμβάσεις κ.λ.π.

2.5 ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ LEASING

Η δυνατότητα επιλογών στις διαδοχικές φάσεις διεκπεραίωσης μίας πράξης χρηματοδοτικής μίσθωσης διαμορφώνει τα ακόλουθα σχήματα εφαρμογής της:

2.5.9 ΑΜΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING)

Πρόκειται για τεχνική μεγάλων βιομηχανικών επιχειρήσεων, που χρησιμοποιείται με σκοπό την προώθηση των πωλήσεων τους, ενώ τη ρύθμιση του χρηματοδοτικού σκέλους την αναλαμβάνει εξειδικευμένη θυγατρική εταιρεία τους. Στην περίπτωση αυτή, ο κατασκευαστής αναλαμβάνει συνήθως και την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών, όπως λ.χ. τη συντήρηση, την εκπαίδευση του προσωπικού κ.α.

Είναι μια σύγχρονη τεχνική που προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν:

α. Κινητό Εξοπλισμό

Καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το εξωτερικό, όπως: μηχανήματα κάθε είδους, οχήματα επιβατηγά και φορτηγά, έπιπλα, ηλεκτρονικό εξοπλισμό, τηλεφωνικά κέντρα και δίκτυα, κλιματιστικά, εξοπλισμό ιατρείων, ξενοδοχείων και εστιατορίων, αγροτικά και οδοποιητικά μηχανήματα κ.λπ.

β. Επαγγελματική στέγη

Γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια, εμπορικά και εκθεσιακά κέντρα, αποθήκες και άλλα ακίνητα για επαγγελματική χρήση. Η επαγγελματική στέγη μπορεί να αποτελείται από αυτοτελή ακίνητα, αλλά και οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες. Έτσι οι επιχειρήσεις και οι ελεύθεροι επαγγελματίες αποκτούν τα μέσα για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και συγχρόνως εκμεταλλεύονται όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να δεσμεύουν πλέον σημαντικά ίδια κεφάλαια.

2.5.10 ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (SERVICE LEASING)

Είναι η περίπτωση που προαναφέρθηκε και κατά την οποία ο κατασκευαστής αναλαμβάνει συνήθως και την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών, όπως λ.χ. τη συντήρηση, την εκπαίδευση του προσωπικού κ.α. Αυτή η περίπτωση συνήθως εντάσσεται στη σύμβαση άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί όμως να αποτελεί και αυτοτελή σύμβαση.

2.5.11 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΠΩΛΗΣΗ (VENDOR LEASING)

Είναι μία τεχνική προώθησης των πωλήσεων, κατά την οποία ένας προμηθευτής εξοπλισμού υπογράφει μία σύμβαση-πλαίσιο με μία εταιρεία leasing και στη συνέχεια προσκομίζει πελάτες για τελική αγορά μέσω της μακροπρόθεσμης ενοικίασης, που προσφέρει η εταιρεία leasing.

Από την εταιρεία αυτή ο προμηθευτής εισπράττει ολόκληρο το τίμημα κατά την υπογραφή της σύμβασης ενοικίασης με τον πελάτη.

Διάφοροι όροι υπεισέρχονται στην τελική σύμβαση, ανάλογα με τις επιθυμίες των πελατών, οπότε γίνεται λόγος για μίσθωση κατά παραγγελία (λ.χ. εποχιακή διακύμανση, ανάλογα με τις πωλήσεις του τελικού προϊόντος, στην πληρωμή των ενοικίων κ.α.)

Η συνεργασία μεταξύ της εταιρίας leasing και του προμηθευτή εξοπλισμού, με διάφορα σχήματα, συμβάλλει στην αύξηση των πωλήσεων και των δύο μερών.

2.5.12 ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (MASTER LEASE LINE)

Μεταξύ εταιρίας leasing και πελάτη μπορεί να υπογραφεί μία σύμβαση- πλαίσιο, η οποία να εφαρμόζεται κατά τη σταδιακή απόκτηση περισσότερων προγραμμάτων.

2.5.5 ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ή ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEVERAGED LEASING)

Η περίπτωση αυτή εφαρμόζεται σε πράγματα πολύ μεγάλης αξίας (πλοία, αεροπλάνα, τρένα κ.α.) και προϋποθέτει τη σύμπραξη τεσσάρων μερών: του πελάτη, του βιομηχανικού κατασκευαστή, της εταιρίας leasing και ενός τραπεζικού οργανισμού.

Η τράπεζα διαθέτει αμέσως το τίμημα στη βιομηχανία και εισπράττει ένα μερίδιο των ενοικίων από την εταιρεία leasing, η οποία δρα ως μεσάζων για την τοποθέτηση του εξοπλισμού.

2.5.6 ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (SALE&LEASE BACK)

Ο ενοικιαστής αγοράζει το πράγμα και στη συνέχεια το πωλεί στην εταιρεία εκμίσθωσης, από την οποία το ενοικιάζει. Αυτός ο τρόπος επιλέγεται για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών ρευστότητας εκ μέρους του ενοικιαστή.

Επίσης, δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση να βελτιώσει την εικόνα του ισολογισμού της μέσω της εξόφλησης τυχόν βραχυχρόνιου δανεισμού της που χρηματοδότησε την απόκτηση των παγίων.

Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πωλήσουν στην εταιρία leasing τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν, επιτρέπεται όμως να πωλήσουν τον εξοπλισμό τους.

2.5.7 ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ ή ΔΙΕΘΝΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗ (CROSS-BORDER ή OFFSHORE LEASING)

Η περίπτωση αυτή διαφοροποιείται από τις προηγούμενες κατά το στοιχείο της πληρωμής των μισθωμάτων σε συνάλλαγμα, γεγονός που περικλείει πρόσθετους κινδύνους.

2.5.8 ΜΕΙΚΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ / ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ Ή ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (OPERATING LEASING)

Σε αυτή τη μορφή leasing ο εκμισθωτής, εκτός από την προσφορά χρήσης του αγαθού, αναλαμβάνει και την τεχνική συντήρησή του, τις επιδιορθώσεις και την ασφάλισή του. Με άλλα λόγια, αναλαμβάνει και την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε. Το κόστος της συντήρησης ενσωματώνεται στις πληρωμές της μίσθωσης. Ένα χαρακτηριστικό των μισθώσεων αυτού του είδους είναι ότι δεν αποσβένονται πλήρως, καθώς οι πληρωμές βάσει του συμβολαίου δεν είναι αρκετές για να καλύψουν το πλήρες κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Ο εκμισθωτής προσδοκά να καλύψει όλο το κόστος είτε με μεταγενέστερες επαναλαμβανόμενες μισθώσεις είτε με τη διάθεση του μισθωθέντος περιουσιακού στοιχείου.

Η διαφορά με την απλή χρηματοδοτική μίσθωση είναι ότι σε αυτή την περίπτωση τον επενδυτικό κίνδυνο φέρει αποκλειστικά ο εκμισθωτής, ο οποίος επιδιώκει τη διαδοχική εκμίσθωση του πράγματος σε διάφορους ενδιαφερόμενους και όχι την παράδοσή του για το σύνολο της οικονομικής του ζωής σε έναν μισθωτή και την επίτευξη του επιχειρηματικού του κέρδους μόνο από αυτόν. Η μεικτή μίσθωση χρησιμοποιείται κυρίως για αυτοκίνητα αλλά και για ηλεκτρονικούς υπολογιστές, γεωργικά μηχανήματα, ιατρικό εξοπλισμό και μηχανήματα που χρησιμοποιούνται για τεχνικά έργα. Η μακροχρόνια μίσθωση ενός καινούριου αυτοκινήτου αποτελεί ένα πακέτο υπηρεσιών που περιλαμβάνει ένα πρόγραμμα χρηματοδότησης και υπηρεσίες αυτοκινήτου, όπως τέλη κυκλοφορίας, ασφάλιστρα, οδική βοήθεια κλπ. ώστε ουσιαστικά ο πελάτης να πληρώνει μόνο τα καύσιμα και τα τυχόν πρόστιμα. Η συμβολή της μακροχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα σημαντική για μια επιχείρηση στην περίπτωση της συνολικής μίσθωσης εταιρικών αυτοκινήτων. Στην Ελλάδα αυτό άρχισε να λειτουργεί από το 1989. Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής προσφέρει και εγγυάται ένα στόλο αυτοκινήτων σε πλήρη και συνεχή ετοιμότητα, ενώ ο μισθωτής δεν ασχολείται με τίποτα σχετικά με το απαιτούμενο στόλο του και απλώς καταβάλλει ένα προσυμφωνημένο μίσθωμα.

2.5.9 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (REAL ESTATE LEASING)

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων παρουσιάζει ουσιαστικές διαφορές από τη χρηματοδοτική μίσθωση κινητών, οι οποίες οφείλονται στη διαφορετική φύση του παγίου στοιχείου. Δηλαδή, ενώ στην περίπτωση των κινητών, κύριο χαρακτηριστικό είναι η συσχέτιση της διάρκειας της συμβάσεως με την οικονομική ζωή του παγίου στοιχείου, στην περίπτωση του ακίνητου η κατάσταση είναι διαφορετική. Οι ιδιομορφίες που χαρακτηρίζουν την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι οι εξής: Πολύ μεγάλη διάρκεια εκμισθώσεως, ενδεχόμενη σημαντική αύξηση της αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου, υπολειμματική αξία που δεν μπορεί να προσδιοριστεί από πριν και αυξημένος κίνδυνος για τον εκμισθωτή. Δηλαδή, ενώ υπό ομαλές συνθήκες η αξία του εκμισθωμένου ακινήτου θα παρουσίαζε ανατιμητική τάση, υπάρχουν περιπτώσεις που συνέβη το αντίθετο. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι δυνατόν να λειτουργήσει τόσο υπό τη μορφή άμεσης μίσθωσης όσο και αυτής της πώλησης και μίσθωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ LEASING

3.1 Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ LEASING

Ο μισθωτής, δηλαδή η επιχείρηση ή επαγγελματίας επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις επαγγελματικές του ανάγκες και τον προμηθευτή αυτού. Ο πιστοδοτικός οργανισμός, δηλαδή, η εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (εκμισθωτής) προβαίνει στην αγορά του ακινήτου ή εξοπλισμού από τον συγκεκριμένο προμηθευτή και άρα αποκτά την κυριότητα του πάγιου στοιχείου. Στη συνέχεια ενοικιάζει αυτό στον μισθωτή έναντι προσυμφωνημένων μισθωμάτων, δηλαδή δόσεων, που καταβάλλονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα (συνήθως μηνιαία ή τριμηνιαία και προ- καταβλητέα, δηλαδή στην αρχή του μήνα) και για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια η οποία αφορά για τον εξοπλισμό, περίοδο μίσθωσης τρία έως πέντε έτη, για το δε ακίνητο δέκα έως δεκαπέντε έτη. Στο τέλος της συμφωνημένης μισθοδοτικής περιόδου ο μισθωτής μπορεί είτε να αγοράσει το πάγιο (εξοπλισμός - ακίνητο) έναντι συμβολικού τιμήματος (συνήθως 0.10 Ευρώ για κινητό εξοπλισμό και 30 Ευρώ για ακίνητο) χωρίς άλλες επιβαρύνσεις όπως για παράδειγμα φόρο μεταβίβασης και λοιπά, αποκτώντας έτσι την κυριότητα από τον εκμισθωτή, είτε μπορεί να ανανεώσει τη υπάρχουσα σύμβαση για ορισμένο όμως χρονικό διάστημα. Να σημειωθεί επίσης ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως για εξοπλισμό, δεν επιβαρύνεται με χαρτόσημο ενώ η σύμβαση για το ακίνητο καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη.

Τα μισθώματα που πληρώνει ο μισθωτής και που είναι αμοιβή για παροχή υπηρεσίας, αμοιβή για την χρήση του επενδυτικού αγαθού, όχι για εξόφληση δανείου, είναι λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή. Με το μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο οποίος διαχωρίζει την κατοχή και χρήση από την κυριότητα και νομή του επενδυτικού αγαθού, τα μισθώματα, ενοίκια, αμοιβές για παροχή υπηρεσίας, τα οποία στην πραγματικότητα είναι τοκοχρεολυτικές δόσεις, εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα όπως και τα κοινά ενοίκια των γραφείων μιας επιχείρησης, κάτι που δε θα ήταν εφικτό με οποιαδήποτε μορφή δανεισμού - όπου εκπίπτουν μόνο οι τόκοι και όχι το χρεολύσιο. Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η μόνη μορφή πιστοδότησης όπου το σύνολο του τοκοχρεολυσίου εκπίπτει φορολογικά και αυτό επειδή από νομική σκοπιά, δε συνιστά δανεισμό. Όπως προαναφέρθηκε, είναι μίσθωση, ενοικίαση, παροχή υπηρεσίας με αντάλλαγμα την καταβολή μισθωμάτων για την κατοχή και χρήση αλλότριου περιουσιακού στοιχείου. Καίριο αποτέλεσμα της πλήρους έκπτωσης των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή είναι η εμφάνιση μικρότερων Κερδών Χρήσης, η συνακόλουθη «ελαφρότερη» φορολόγηση που συνυπολογιζόμενη με την εκταμίευση των μισθωμάτων καταλήγει συνήθως σε χαμηλότερη χρηματοοικονομική δαπάνη της επένδυσης.

3.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει τις δαπάνες για εξοπλισμό κινητό και ακίνητο κάθε επιχείρησης, για παράδειγμα:

- Βιομηχανίες
- Βιοτεχνίες

- Μικροεπιχειρήσεις
- Καταστήματα
- Γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών
- Ξενοδοχεία
- Εργαστήρια

και πολλές άλλες επιχειρήσεις.

Οι παραπάνω αυτές επιχειρήσεις μπορούν να προμηθευτούν ακίνητα πάγια όπως:

- Κτίρια
- Διαμερίσματα
- Καταστήματα

και άλλα.

Μπορούν επίσης να προμηθευτούν και πάγιο κινητό εξοπλισμό όπως:

- Απλές ταμειακές μηχανές
- Ηλεκτρονικούς υπολογιστές
- Φωτοτυπικά μηχανήματα
- Μηχανήματα FAX
- Ιατρικά εργαλεία
- Ακριβά νοσοκομειακά μηχανήματα
- Φορητά
- Πούλμαν
- Λεωφορεία
- Αυτοκίνητα
- Έπιπλα
- Τεχνικά μηχανήματα οδικών και άλλων έργων.
- Ορισμένες εταιρείες επιδιώκουν τη χρηματοδότηση ορισμένων, συγκεκριμένων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Άλλες χρηματοδοτούν την αγορά ορισμένου μόνον εξοπλισμού.
- Άλλες περιορίζονται στην εξυπηρέτηση ενός κλειστού κύκλου πελατών.
- Προτιμάται η χρηματοδότηση εξοπλισμού που αποτελεί αυτόνομη παραγωγική μονάδα, γιατί είναι δυνατή η επαναμίσθωσή του σε άλλο ενδιαφερόμενο.
- Εξοπλισμό με ευρύτερη δυνατή χρήση αφού για την εταιρεία όσο ευρύτερη η χρήση του τόσο ευκολότερα μπορεί να τον διαθέσει αν χρειασθεί.
- Ελάχιστο ύψος επένδυσης 5.000.000 δρχ. ενώ για άλλες 3.500.000 δρχ.

Αντιθέτως, δε μπορούν να είναι αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης:

- Αναλώσιμα καταναλωτικά αγαθά και είδη τελικού καταναλωτή
- Πλοία και πλωτά ναυπηγήματα
- Οικόπεδα

Επίσης, ιδιώτες δεν μπορούν να επωφεληθούν της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3.3 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ:

Δικαίωμα για σύναξη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει οποιαδήποτε επιχείρηση ανεξάρτητα από τη νομική της μορφή ή τις δραστηριότητές της. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα ζητήσει από τον μισθωτή, στοιχεία για την οικονομική, επιχειρηματική κατάσταση αλλά και τον εξοπλισμό που σκοπεύει να αποκτήσει. *ηλαδή, θα ζητήσει χρηματοοικονομικά στοιχεία των τριών προηγούμενων ετών και αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων. Τα ετήσια κέρδη και το καθαρό εισόδημα είναι ικανά να καλύψουν το μίσθωμα.

Για την αγορά εξοπλισμού των υπό ίδρυση επιχειρήσεων χρειάζεται:

- α) Προϋπολογισμός εσόδων - εξόδων
- β) Να γίνει μελέτη βιωσιμότητας της επιχείρησης
- γ) Διάφορα στοιχεία για τον προς χρηματοδότηση εξοπλισμό.

Επίσης, υπάρχουν όροι οι οποίοι διέπουν και αφορούν τη συμμετοχή και τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συνήθως η συμμετοχή του επενδυτή δεν είναι αναγκαία και η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλαμβάνει τη χρηματοδότηση σε ποσοστό 100%. Σε ορισμένες περιπτώσεις η συμμετοχή από τη πλευρά του επενδυτή μπορεί να αγγίζει ποσοστά της τάξεως του 10% ή 20%. Η διάρκεια της σύμβασης εκ νόμου και όπως προλέχθηκε προηγούμενα σε άλλη παράγραφο είναι όχι μικρότερη των τριών ετών και πιο συγκεκριμένα τρία με πέντε έτη για κινητό εξοπλισμό και δέκα με δεκαπέντε για ακίνητα πάγια στοιχεία.

Όροι :

- α) Υπό ποιες προϋποθέσεις, με ποιες συνέπειες για κάθε συμβαλλόμενο μπορεί να λυθεί η σύμβαση πριν τη λήξη της προβλεπόμενης χρονικής διάρκειας.
- β) Υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να αγοραστεί ο εξοπλισμός από την επιχείρηση πριν λήξει η τριετία και η σύμβαση.
- γ) Υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να γίνει μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μισθωτή σε τρίτους πριν τη λήξη της σύμβασης.

3.4.ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.

- 1) Άμεση ή Ευθεία Χρηματοδοτική Μίσθωση (Direct Leasing):

Πρόδρομος της χρηματοδοτικής μίσθωσης, θα πρέπει να θεωρηθεί η άμεση ή ευθεία χρηματοδοτική μίσθωση και αυτό γιατί περιλαμβάνει μια διμερή σχέση όπου τα υπάρχουν δύο συμβαλλόμενοι, ο κατασκευαστής και εκμισθωτής του παγίου στοιχείου και ο μισθωτής (να θυμίσουμε ότι στη χρηματοδοτική μίσθωση η σχέση είναι τριμερής, δηλαδή, ο κατασκευαστής ή προμηθευτής του παγίου - ο μισθωτής - και η ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ο εκμισθωτής). Πρόκειται για τεχνική που χρησιμοποιείται, κυρίως αλλά όχι αποκλειστικά, από μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις όπως μεγάλες εταιρείες φορτηγών, τρακτέρ, επιβατικών αυτοκινήτων, κατασκευαστές ηλεκτρονικών διερευνητών και κατασκευαστές μηχανών γραφείου, με σκοπό την προώθηση των πωλήσεών τους. Τη ρύθμιση του χρηματοδοτικού σκέλους την αναλαμβάνει εξειδικευμένη θυγατρική εταιρεία τους. Ιδιαίτερα γνωστή είναι η περίπτωση της IBM στον τομέα των ηλεκτρονικών διερευνητών, ενώ λιγότερο γνωστή είναι της αμερικάνικης

εταιρείας Keepney and Tracker Corporation που εκμισθώνει τις εργαλείο-μηχανές που κατασκευάζει. Τη παροχή των πρόσθετων υπηρεσιών, όπως τη τεχνική συντήρηση του παγίου στοιχείου, την εκπαίδευση του προσωπικού και άλλα, συνήθως την αναλαμβάνει ο εκμισθωτής (π.χ. στην περίπτωση ηλεκτρονικών υπολογιστών και μηχανών γραφείου), αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις όπου την υποχρέωση αυτή την αναλαμβάνει ο μισθωτής (π.χ. στην περίπτωση φορτηγών αυτοκινήτων). Η άμεση ή ευθεία χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια σύγχρονη τεχνική που προσφέρει σε όλες τις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες, τη δυνατότητα να αποκτήσουν καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το Εξωτερικό και ακίνητα προς επαγγελματική χρήση.

Τα χαρακτηριστικά του Direct Leasing, είναι η τυποποίηση του πάγιου στοιχείου που μισθώνεται, η συνήθης σύντομη διάρκεια της μισθώσεως (γύρω στους 12 μήνες) με δυνατότητα ανανεώσεως, η δυνατότητα ακυρώσεως της μισθώσεως μετά από σύντομη προειδοποίηση από τον μισθωτή και τέλος η ανάληψη του κινδύνου «οικονομικής απαξιώσεως» από τον εκμισθωτή. Επίσης, κύριο προσδιοριστικό στοιχείο για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση ως άμεση, είναι η υπερίσχυση της «εμπορικής» επί της «χρηματοδοτικής» πλευράς.

Όσον αφορά τα κριτήρια που πρέπει να πληρούνται, όσο και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που πλαισιώνουν αυτή την τεχνική, αυτά είναι σχεδόν ίδια με αυτά που ισχύουν και γενικά για το θεσμό της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Εν συντομία να πούμε ότι πρέπει, πρώτον, ο εκμισθωτής να εξασφαλίσει όσο μπορεί τη φερεγγυότητα του μισθωτή ως προς την καταβολή των μισθωμάτων και δεύτερον, να αποφευχθούν τυχόν σημαντικές αστάθειες όσον αφορά τις περιπτώσεις των αποζημιώσεων που μπορεί να χρειαστεί να αποδοθούν για μερική ή ολική φθορά του παγίου στοιχείου. Με λίγα λόγια και οι δυο πλευρές πρέπει να είναι ενήμερες επί όλου του κόστους που απορρέει από το αντικείμενο μίσθωσης.

Επίσης, είναι ευνόητο ότι για το κλάδο της βαριάς βιομηχανίας και κατασκευαστικής είναι πολύ ελκυστική η τεχνική της άμεσης χρηματοδοτικής μισθώσεως γιατί σε τέτοιες περιπτώσεις το κόστος απόκτησης του παγίου φθάνει σε πολύ μεγάλα ποσά και μπορεί να χρειάζεται να χρησιμοποιηθεί για μικρή χρονική διάρκεια (π.χ. η εκμίσθωση γεωτρύπανου για την κατασκευή υπόγειου σιδηρόδρομου).

Οφέλη και δυνατότητες:

Direct Leasing Εξοπλισμού:

- Άμεση επένδυση σε νέα πάγια
- Μεγιστοποίηση του φορολογικού οφέλους
- Συνδυασμό με αναπτυξιακούς νόμους και χρήση αφορολόγητων αποθεματικών.

Direct Leasing Ακινήτων:

- Αντικατάσταση ενοικίου
- Απόκτηση νέων ακινήτων για παραγωγικούς σκοπούς
- Απόκτηση ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα από ενοίκια (αυτοχρηματοδοτούμενα)
- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις Leasing Ακινήτων
- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

2) Μίσθωση με Παροχή Υπηρεσιών (Service Leasing):

Είναι η περίπτωση που προαναφέρθηκε και κατά την οποία ο κατασκευαστής αναλαμβάνει συνήθως και την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών που μπορούν να είναι όπως είπαμε, η συντήρηση, η εκπαίδευση του προσωπικού κ.α. Αυτή η περίπτωση είναι σύνηθες να εντάσσεται στη σύμβαση άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί όμως να αποτελεί και αυτοτελή, ανεξάρτητη σύμβαση.

3) Χρηματοδοτική Μίσθωση-Πώληση (Vendor Leasing):

Είναι μια τεχνική προώθησης των πωλήσεων, κατά την οποία ένας προμηθευτής εξοπλισμού υπογράφει μία σύμβαση-πλαίσιο με μία εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και στην συνέχεια προσκομίζει πελάτες για τελική αγορά μέσω της μακροπρόθεσμης ενοικίασης, που προσφέρει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Από την εταιρεία αυτή ο προμηθευτής εισπράττει ολόκληρο το τίμημα κατά την υπογραφή της σύμβασης ενοικίασης με τον πελάτη.

Διάφοροι όροι υπεισέρχονται στην τελική σύμβαση, ανάλογα με τις επιθυμίες των πελατών, οπότε γίνεται λόγος για μίσθωση κατά παραγγελία (π.χ. εποχιακή διακύμανση, ανάλογα με τις πωλήσεις του τελικού προϊόντος, στην πληρωμή των ενοικίων και άλλα). Η συνεργασία μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και του προμηθευτή εξοπλισμού, με διάφορα σχήματα, συμβάλλει στην αύξηση των πωλήσεων και των δύο μερών και συν τοις άλλοις δίνει στον προμηθευτή και ανταγωνιστικό πλεονέκτημα για αύξηση του μεριδίου του στην αγορά στην οποία δραστηριοποιείται. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλαμβάνει κίνδυνο έναντι του προμηθευτή - συνεργάτη της. Η μορφή αυτή leasing, προτιμάται συνήθως από εισαγωγείς-εμπόρους αυτοκινήτων, computers κ.λ.π. Όλη η γραφειοκρατική διαδικασία καθώς και ο έλεγχος των πελατών-μισθωτών μετατίθεται στον προμηθευτή-συνεργάτη.

Πλεονεκτήματα του προγράμματος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης-Πώλησης

(Vendor Leasing):

- Επιλύει τα χρηματοληπτικά προβλήματα του πελάτη - μισθωτή.
- Απαλλάσσει τον προμηθευτή από τις λειτουργίες του τραπεζίτη.
- Εξασφαλίζει άμεσα πωλήσεις τοις μετρητοίς.
- Ο εξοπλισμός πωλείται σε τιμή τοις μετρητοίς και εξοφλείται σε 36-60 μήνες.
- Εξαλείφει πιθανά «όχι», συμβάλλοντας στο κλείσιμο της συμφωνίας.
- Παρέχει τη δυνατότητα αύξησης των εσόδων για τον προμηθευτή από συμπληρωματικές υπηρεσίες όπως, ασφάλιση, συντήρηση, εφοδιασμός αναλωσίμων, κ.λ.π.
- Παρέχει σημαντικές εκπτώσεις στον πελάτη - μισθωτή.
- Προστατεύει την επιχείρηση από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού.
- Ο εξοπλισμός μπορεί να τεθεί άμεσα στη διάθεση του μισθωτή, με την καταβολή ενός μισθώματος αντί όλης της αξίας του.

4) Πώληση και Επαναμίσθωση Παγίων Στοιχείων (Sale and Lease Back):

Κατά την πώληση και επαναμίσθωση μια οικονομική μονάδα πουλάει ένα πάγιο στοιχείο, του οποίου έχει την κυριότητα, στην εταιρεία εκμίσθωσης η οποία με τη σειρά της το εκμισθώνει πίσω στην οικονομική μονάδα-επιχείρηση. Αυτή η χρηματοοικονομική τεχνική

χρησιμοποιείται για την εξυγίανση της επιχειρήσεως για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών ρευστότητας, με την επανασύσταση απολεσθέντος κεφαλαίου κινήσεως (π.χ. λόγω ζημιών ή ακινητοποιήσεως του σε πάγια στοιχεία), ή στην επαύξηση του υφισταμένου κεφαλαίου κινήσεως, που θεωρείται απαραίτητη για τη διερεύνηση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης. Επίσης δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση να βελτιώσει την ισολογισμού της μέσω της εξόφλησης τυχόν βραχυχρόνιου δανεισμού της που χρηματοδότησε την απόκτηση των παγίων. Δηλαδή, ενώ η κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, η πώληση και επαναμίσθωση έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσας επενδύσεως. Η τεχνική αυτή χρησιμοποιείται συνήθως αν όχι αποκλειστικά, στον τομέα των εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων. Ακόμη, η τεχνική αυτή αφορά την πώληση και επαναμίσθωση κάθε είδους εξοπλισμού και ακινήτων (στα ακίνητα με δυνατότητα σύμβασης διάρκειας έως και 25 χρόνια). Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πουλήσουν στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν, επιτρέπεται όμως να πουλήσουν τον εξοπλισμό τους.

Οφέλη και δυνατότητες από τη πώληση και επαναμίσθωση:

Sale and lease back Εξοπλισμού:

- Απόκτηση ρευστότητας
- Ορθολογικοποίηση δανεισμού
- Ευεργετήματα αναπτυξιακού Νόμου 2601/98 (για εξοπλισμό)
- Προγραμματισμό και επιτάχυνση της φορολογικής απόσβεσης του παγίου.

Sale and lease back Ακινήτων:

- Απαλλαγή από τη καταβολή του φόρου μεταβίβασης τόσο κατά την υπογραφή όσο και κατά τη λήξη της σύμβασης
- Απαλλαγή από το φόρο υπεραξίας που προκύπτει από την μεταβίβαση του ακινήτου
- Τα μισθώματα δεν φορολογούνται με Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκτός εάν αφορούν σε βιομηχανοστάσιο
- Ενισχύει τη ρευστότητα και βελτιώνει τους οικονομικούς δείκτες (ρευστότητας και ξένων προς ιδίων κεφαλαίων) της επιχείρησης, χωρίς να επιβαρύνει το δανεισμό
- Δημιουργούνται ευνοϊκές συνθήκες για αναδιάρθρωση και βελτίωση των οικονομικών στοιχείων του μισθωτή
- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων
- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

5) Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων:

Η αγορά και η κατασκευή ακινήτων δεσμεύει πολύτιμους πόρους μιας αναπτυσσόμενης επιχείρησης, οι οποίοι θα έπρεπε να διοχετεύονται στο παραγωγικό-συναλλακτικό κύκλωμα και στη διάθεση για την επέκταση των δραστηριοτήτων τους. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι το εργαλείο που προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη -μέσω της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία αναλαμβάνει να κατασκευάσει σύμφωνα με τις προδιαγραφές του μελλοντικού μισθωτού ή να αγοράσει σύμφωνα με τις υποδείξεις του, το ακίνητο που θέλει- για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και συγχρόνως να εκμεταλλευτούν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα χωρίς να δεσμεύουν ίδια κεφάλαια ή να κάνουν χρήση βραχυχρόνιων τραπεζικών πιστοδοτήσεων επιβαρύνοντας τα στοιχεία του ισολογισμού τους.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων αποτελεί μακροχρόνιο χρηματοδοτικό εργαλείο στα χέρια των επιχειρήσεων με διάρκεια από 10 έως 25 ή και 30 ακόμη χρόνια μισθωτικής περιόδου.

Όταν λήξει η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής έχει δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου σε συμβολική τιμή που έχει προκαθοριστεί από το συμβόλαιο της μίσθωσης και συνήθως είναι πολύ μικρή, χωρίς να καταβάλλει κανένα επιπλέον ποσό όπως για παράδειγμα φόρο μεταβίβασης και αυτό γιατί αυτός ο φόρος καταβάλλεται μόνο στην αρχή κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και ενσωματώνεται μαζί με όλα τα άλλα έξοδα (τα συμβολαιογραφικά, του δικηγόρου, της μεταγραφής των συμβολαίων στο υποθηκοφυλάκειο), στην αξία της σύμβασης και καταβάλλονται σταδιακά με τα μισθώματα. Όλα τα έξοδα συντηρήσεως, φόροι, τέλη του ακινήτου βαρύνουν το μισθωτή. Το σημαντικότερο πλεονέκτημα εντοπίζεται στην άμεση χρήση του ακινήτου από τον επιχειρηματία με την καταβολή του πρώτου μισθώματος αντί καταβολής όλου του ποσού.

Σε πρώτο στάδιο, ο μισθωτής θα πρέπει να προσκομίσει τα έγγραφα στην εταιρεία leasing όπως το συμβόλαιο του ιδιοκτήτη, το τοπογραφικό, την άδεια οικοδομής, για να προωθηθούν στην τεχνική και νομική υπηρεσία της εταιρείας leasing για τον αρχικό έλεγχο.

Οι δύο αυτές υπηρεσίες θα συντάξουν την έκθεση ελέγχου και στη συνέχεια η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αφού τη μελετήσει λαμβάνοντας υπόψη της παράλληλα και τα οικονομικά και νομιμοποιητικά στοιχεία του μισθωτή, θα αποφασίσει αν θα προβεί στη χρηματοδότηση της αγοράς ή κατασκευής του ακινήτου.

Αν εγκριθεί και πραγματοποιηθεί η σύμβαση leasing, ο μισθωτής θα πετύχει την 100% χρηματοδότηση του ακινήτου που επιθυμεί ενώ συγχρόνως θα μειωθεί το χρηματοδοτικό κόστος λόγω της φοροαπαλλαγής που προβλέπεται για τη χρηματοδοτική μίσθωση αφού τα μισθώματα θεωρούνται τοκοχρεολυτικές δόσεις (υπολογίζονται βάσει ενός ονομαστικού επιτοκίου, που είναι δύο έως τέσσερις ποσοτικές μονάδες υψηλότερο από το επιτόκιο της διαπραπραξικής) και εκπίπτουν από τα έσοδα.

6) Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leveraged Leasing):

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια ενδιαφέρουσα τεχνική η οποία αναπτύχθηκε σε σχέση ιδίως με τη χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας (Big Ticket Leasing).

Η μέθοδος αυτή της συμμετοχικής χρηματοδοτικής μίσθωσης προϋποθέτει τη σύμπραξη τεσσάρων μερών: τον προμηθευτή του παγίου στοιχείου, το μισθωτή, τον εκμισθωτή (εταιρεία leasing) και το μακροπρόθεσμο δανειστή (τραπεζικός οργανισμός). Ο εκμισθωτής αγοράζει το πάγιο στοιχείο, καταβάλλοντας μέρος μόνο της αξίας του (συνήθως 20% - 40%). Το υπόλοιπο ποσό καλύπτεται με μακροπρόθεσμο δανεισμό, χωρίς όμως οι μακροπρόθεσμοι δανειστές να έχουν το δικαίωμα να στραφούν κατά της εταιρείας χρηματοδοτικής μισθώσεως. *ηλαδή, οι δανειστές συμφωνούν να ικανοποιηθούν αποκλειστικά από τα μισθώματα, και σε περίπτωση οικονομικής αδυναμίας του μισθωτή, από την εκποίηση του παγίου στοιχείου. Παράλληλα ο δανειολήπτης-εκμισθωτής δεν έχει την υποχρέωση να εξοφλήσει το δάνειο στην περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτή. Το επιτόκιο δανεισμού στην περίπτωση αυτή αποτελεί συνάρτηση της δανειοληπτικής ικανότητας, όχι φυσικά του δανειολήπτη-εκμισθωτή αλλά του μισθωτή. Οι μακροπρόθεσμοι δανειστές είναι συνήθως Τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ασφαλιστικά ταμεία και άλλοι οργανισμοί που διαθέτουν σημαντικά διαθέσιμα για μακροπρόθεσμη τοποθέτηση.

Τη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση την χρησιμοποίησε για πρώτη φορά το 1963, η United States Leasing International. Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν στους

σιδηροδρόμους και κατόπιν στις αεροπορικές εταιρείες. Υπό αυτές τις συνθήκες, η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση αποτελούσε τη μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να προσφύγουν στην κεφαλαιαγορά, για την ολική χρηματοδότηση πάγιων στοιχείων και με κόστος συνήθως χαμηλότερο από αυτό που θα κατέβαλλαν απ' ευθείας στην κεφαλαιαγορά για μέσο-μακροπρόθεσμο δανεισμό.

7) Ειδική μορφή Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Master Leasing Line):

Μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και του πελάτη μπορεί να υπογραφεί μια σύμβαση-πλαίσιο, η οποία να εφαρμόζεται κατά τη σταδιακή απόκτηση περισσότερων προγραμμάτων.

8) Διασυνοριακή ή Διεθνής Μίσθωση (Cross-border ή Off-shore):

Πρακτικά, ο προς μίσθωση εξοπλισμός αγοράζεται από εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του Εξωτερικού, μισθώνεται σε Ελληνική εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία στην συνέχεια τον μισθώνει σε εγκατεστημένο στην Ελλάδα μισθωτή.

Η περίπτωση αυτή διαφοροποιείται από τις προηγούμενες κατά το στοιχείο της πληρωμής των μισθωμάτων σε συνάλλαγμα, γεγονός που περικλείει πρόσθετους κινδύνους.

3.5 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Οι διαδικασίες συνεργασίες μεταξύ του επενδυτή και της εταιρίας leasing είναι απλές και το κόστος αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης. Η έγκριση μιας σύμβασης leasing εξαρτάται από την πιστοληπτική ικανότητα του μισθωτή και το είδος της επένδυσης, αξιολογείται δε με τραπεζικά κριτήρια. Η σύμβαση leasing για εξοπλισμό δεν επιβαρύνεται με χαρτόσημο. Η σύμβαση για ακίνητο καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη. Τα ισχυρά φορολογικά πλεονεκτήματα που χαρακτηρίζουν το leasing, το καθιστούν μια ιδιαίτερα ελκυστική μορφή χρηματοδότησης. Επιπλέον, η προβλεπόμενη αποκλιμάκωση των επιτοκίων θα επηρεάσει ευνοϊκά και προς όφελος των μισθωτών leasing τη διαμόρφωση των μισθωμάτων.

Μπορούμε να διακρίνουμε 5 κύριες φάσεις της διαδικασίας Leasing :

1. Διαπραγμάτευση μεταξύ ενδιαφερομένου για τη μίσθωση παραγωγικού εξοπλισμού (μισθωτής) και του πωλητή (κατασκευαστής), επιλογή αντικειμένου και λήψη σχετικής προσφοράς-προτιμολογίου.
2. Υποβολή αίτησης για Leasing από τον μισθωτή προς την εταιρεία Leasing, που συνοδεύεται από το προτιμολόγιο και όλα τα απαιτούμενα στοιχεία για τον έλεγχο της φερεγγυότητας του.
3. Έγκριση αιτήματος, σύναψη τελικής συμφωνίας με το μισθωτή σχετικά με τους όρους του Leasing (διάρκεια, ποσό μισθώματος). Υπογραφή σύμβασης.
4. Παραγγελία εξοπλισμού από το μισθωτή προς τον πωλητή και παράδοση. Έλεγχος του εξοπλισμού από το μισθωτή και υπογραφή του «πιστοποιητικού αποδοχής εξοπλισμού».
5. Διαβίβαση του πιστοποιητικού στην εταιρεία Leasing ενεργοποίησης της σύμβασης και έναρξη καταβολής των μισθωμάτων. Πληρωμή από την εταιρεία Leasing στον πωλητή της

τιμολογιακής αξίας του εξοπλισμού και μεταβίβαση της κυριότητας τούτου στον εκμισθωτή (Μαλακός Π.,1991).

Κριτήρια επιλογής τράπεζας από τις επιχειρήσεις

Τα βασικά κριτήρια επιλογής τράπεζας από τις επιχειρήσεις είναι, σύμφωνα πάντοτε με την άποψη των τραπεζών, τα ακόλουθα:

- Κύρος και αξιοπιστία της τράπεζας και εμπιστοσύνη σε αυτή
- Υψηλότητα επικοινωνίας με τον πελάτη και φιλική και διαπροσωπική σχέση
- Συστηματική και οργανωμένη δουλειά, ποιότητα και αποτελεσματικότητα διαδικασιών υποδοχής, ενημέρωσης και εξυπηρέτησης
- Ταχύτητα εξυπηρέτησης
- Εξειδικευμένοι έμπειρο προσωπικό
- Πολλά, ευέλικτα και συνεχώς νέα προϊόντα και υπηρεσίες
- Εχεμύθεια
- Εύροδο του καταστημάτων
- Διεθνής παρουσία
- Τεχνολογική υποδομή και ευέλικτο σύστημα διαδικασιών
- □ Ικανοποιητικό μολόγιο

3.6 Η ΛΗΨΗ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ LEASING

Η διαδικασία πραγματοποίησης της επενδυτικής απόφασης της επιχείρησης διακρίνεται σε δυο στάδια. Το πρώτο στάδιο αναφέρεται στην απόφαση επένδυσης και εκσυγχρονισμού των παραγωγικών εγκαταστάσεων της επιχείρησης. Το δεύτερο αφορά την επιλογή του τρόπου χρηματοδότησης της επένδυσης που έχει ήδη αποφασιστεί.

Η σχετική απόφαση είναι καθαρά χρηματοοικονομική και όπως είναι φυσικό λαμβάνονται υπόψη όλοι οι παράγοντες, οι οποίοι επηρεάζουν την χρηματοοικονομική λειτουργία της επιχείρησης.

Συνοπτικά, ορισμένοι τρόποι χρηματοδότησης ενός επενδυτικού προγράμματος είναι η αύξηση ιδίων κεφαλαίων, ο μακροπρόθεσμος ή βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός, η χρηματοδοτική μίσθωση και το ομολογιακό δάνειο.

Σε αυτό το στάδιο επιλογής του τρόπου χρηματοδότησης της επένδυσης παρουσιάζεται και το πρόβλημα του κατά πόσο το νέο πάγιο περιουσιακό στοιχείο θα αγορασθεί με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η σχετική απόφαση δεν θα εξαρτηθεί μόνο από τη χρηματοοικονομική δομή της επιχείρησης, αλλά και από εξωγενείς παράγοντες, όπως είναι η επίδραση του φορολογικού συστήματος.

Ειδικότερα, αν μια επιχείρηση έχει ιδιαίτερα υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα, ενδεχομένως ο μοναδικός τρόπος να αποκτήσει το νέο πάγιο περιουσιακό στοιχείο θα είναι μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επίσης, όμως, είναι πιθανό μια επιχείρηση με σημαντικά αχρησιμοποίητα ίδια κεφάλαια να επιλέξει για φορολογικούς ή άλλους λόγους, τη χρηματοδοτική μίσθωση αντί τη χρησιμοποίηση των ιδίων της διαθεσίμων.

Συνεπώς, η σχετική επιλογή του τρόπου αποκτήσεως του πάγιου περιουσιακού στοιχείου θα βασισθεί πρώτο σε καθαρά χρηματοοικονομικούς παράγοντες και δεύτερο σε φορολογικούς, περιλαμβανομένου του συστήματος των αποσβέσεων που ισχύει στη συγκεκριμένη περίπτωση.

Επιπροσθέτως, η χρηματοδοτική σύμβαση υπογράφεται μόνο αν η χρηματοδοτική μίσθωση είναι συμφέρουσα και για τους δυο συμβαλλομένους. Δηλαδή, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις αξιολογούνται, τόσο από το μισθωτή, όσο και από τον εκμισθωτή.

Η απόφαση για την αποδοχή ή απόρριψη κάποιου περιουσιακού στοιχείου λαμβάνεται με βάση τη διαδικασία αξιολόγησης επενδύσεων. Στη συνέχεια, εάν η επένδυση κριθεί συμφέρουσα, η επιχείρηση πρέπει να επιλέξει το χρηματοδοτικό σχήμα για την πραγματοποίησή της. Συγκεκριμένα, το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να αποκτηθεί με δανειακά κεφάλαια ή εναλλακτικά να ενοικιαστεί. Η απόφαση για το αν το στοιχείο θα αγορασθεί με δανεισμό ή η χρήση του θα αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση θα βασιστεί στη σύγκριση του κόστους αυτών των δυο εναλλακτικών περιπτώσεων χρηματοδότησης. Ο μισθωτής πρέπει να προσδιορίσει αν το κόστος της μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από το κόστος της αγοράς του, προκειμένου να υιοθετήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση.

3.7 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΤΟΥ LEASING

Η διαδικασία μέχρι την έναρξη καταβολής των μισθωμάτων είναι η εξής:

1. Διαπραγμάτευση μεταξύ του μισθωτή και του προμηθευτή, επιλογή αντικειμένου και λήψη σχετικής προσφοράς-προτιμολογίου.
2. Υποβολή αίτησης προς την εταιρεία Leasing για χρηματοδοτική μίσθωση του αντικειμένου που έχει επιλεγεί από τον υποψήφιο μισθωτή η οποία συνοδεύεται από μια σειρά στοιχείων.
3. Επεξεργασία του αιτήματος από την αρμόδια υπηρεσία της εταιρείας Leasing με βάση τα οικονομικά και άλλα στοιχεία που έχει υποβάλει η επιχείρηση.

4. Έγκριση του αιτήματος χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον διαπιστωθεί ότι συντρέχουν οι κατάλληλες προϋποθέσεις.

5. Υπογραφή από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη, δηλαδή της εταιρείας Leasing και του μισθωτή, ενός προσυμφώνου που αποκαλείται Πρόταση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Η πρόταση αυτή της εταιρείας Leasing προς τον ενδιαφερόμενο για μίσθωση περιέχει όλα τα στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει εγκριθεί (εκμισθωτής, μισθωτής, περιγραφή και αξία του αντικειμένου, προμηθευτές, διάρκεια μισθωτικής περιόδου, ΦΠΑ, δικαίωμα αγοράς, ασφάλιση) καθώς και τους όρους ενεργοποίησης της υποχρέωσης του εκμισθωτή για την αγορά του πράγματος που επέλεξε προς μίσθωση ο πελάτης του (μισθωτής). Τέτοιοι όροι είναι η υπογραφή από το μισθωτή της σχετικής σύμβασης και του Πιστοποιητικού Αποδοχής Εξοπλισμού και η διαβεβαίωση του μισθωτή ότι ο εκμισθωτής (εταιρεία Leasing) δεν έχει καμία ανάμειξη, έμμεση ή άμεση ή ευθύνη σχετικά με την επιλογή, παραγγελία, παράδοση ή εγκατάσταση του εξοπλισμού. Άλλος βασικός όρος είναι η ασφάλιση του εξοπλισμού πριν από την παραλαβή του από τον μισθωτή, από ασφαλιστική εταιρεία εγκεκριμένη από τον εκμισθωτή, για κάθε κίνδυνο(περιλαμβανομένης και της αστικής ευθύνης) και για ποσό τουλάχιστον ίσο με την αξία κτήσης του μισθίου.

6. Αποστολή από τη εταιρεία Leasing προς τον προμηθευτή, επιστολή με την οποία του γνωστοποιείται η έγκριση χρηματοδοτικής μίσθωσης του συγκεκριμένου εξοπλισμού και αναλαμβάνει η εταιρεία την υποχρέωση αγοράς τούτου τοις μετρητοίςσε ορισμένο χρόνο και εφόσον προσκομισθεί τιμολόγιο στο όνομά της. Επίσης αναφέρονται και οι όροι ισχύος της παραπάνω δέσμευσης της εκμισθώτριας εταιρείας

7. Παραγγελία του εξοπλισμού από το μισθωτή και η παραλαβή του από αυτόν.

8. Υπογραφή από το μισθωτή του Πιστοποιητικού Αποδοχής Εξοπλισμού με το οποίο πιστοποιείται ότι έγινε η παραλαβή και ο έλεγχος του εξοπλισμού που βρέθηκε κατάλληλος και σε καλή κατάσταση από κάθε άποψη.

9. Υπογραφή από το μισθωτή της Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης που του έχει ήδη αποσταλεί.

10. Διαβίβαση της παραπάνω Σύμβασης και του Πιστοποιητικού Αποδοχής Εξοπλισμού στην εταιρεία Leasing. Διευκρινίζεται ότι από την ημερομηνία έκδοσης του Πιστοποιητικού Αποδοχής Εξοπλισμού τίθεται σε ισχύ η σύμβαση και αρχίζει συνήθως η καταβολή των μισθωμάτων.

11. Πληρωμή από την εταιρεία Leasing προς τον προμηθευτή της τιμολογιακής αξίας του εξοπλισμού και μεταβίβαση της κυριότητας του στην εταιρεία.

Μετά την ολοκλήρωση όλων των φάσεων της διαδικασίας που περιγράφηκε παραπάνω, α) ο εκμισθωτής έχει την κυριότητα του αντικειμένου που έχει εγγράψει στο πάγιο ενεργητικό του, β) ο μισθωτής έχει στην κατοχή του το αντικείμενο και το χρησιμοποιεί για τις επαγγελματικές του ανάγκες καταβάλλοντας τα προβλεπόμενα μισθώματα στον εκμισθωτή και γ) ο προμηθευτής έχει εισπράξει το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία Leasing.

Με τον τρόπο αυτό έχει ολοκληρωθεί η τριγωνική σχέση μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και προμηθευτή.



3.8 ΣΥΜΒΑΤΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΜΙΣΘΙΟ

Ο μισθωτής με βάση τους όρους της σύμβασης που υπογράφει αλλά και από την ίδια τη νομική φύση της σχέσης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υποχρεωμένος, μεταξύ άλλων να:

- Να επισκευάζει και γενικά να συντηρεί τον εξοπλισμό, ώστε αυτός να διατηρείται σε κατάσταση καλής λειτουργίας.
- Να ακολουθεί σε κάθε περίπτωση τις οδηγίες ή υποδείξεις του κατασκευαστή και του προμηθευτή σχετικά με τη χρήση, λειτουργία, συντήρηση και καθαρισμό του εξοπλισμού.
- Να παίρνει την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή για οποιαδήποτε μεταβολή ή προσθήκη στον εξοπλισμό που θα κριθεί απαραίτητη (οι τυχόν προσθήκες στον εξοπλισμό επιβαρύνουν αποκλειστικά το μισθωτή, παραμένουν, όμως, στην ιδιοκτησία του εκμισθωτή αφού αποτελούν μέρος του μισθίου).
- Να παίρνει όλες τις απαραίτητες άδειες ή εγκρίσεις για την εγκατάσταση και χρήση του εξοπλισμού και να συμμορφώνεται με τους όρους και τις προϋποθέσεις ισχύος τους.
- Να φαρμόζει τους κανόνες πρακτικής και ασφάλειας.
- Να αποζημιώνει τον εκμισθωτή για οποιαδήποτε απώλεια ή ζημιά του εξοπλισμού (στο μέτρο που ο εκμισθωτής δεν θα έχει αποζημιωθεί από τη σχετική ασφάλιση)
- Να φροντίζει για την απαλλαγή του εκμισθωτή από οποιοδήποτε ευθύνες εξαιτίας απώλειας ή καταστροφής ή βλάβης ξένης ιδιοκτησίας ή θανάτου ή τραυματισμού τρίτων

προσώπων, παραβίασης δικαιωμάτων ευρεσιτεχνίας κλπ που έχουν σχέση ή προέρχονται από την κατοχή, χρήση και λειτουργία του εξοπλισμού.

- Να ασφαρίζει με δικές του δαπάνες τον εξοπλισμό και να τον διατηρεί για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ασφαλισμένο για κάθε κίνδυνο (συμπεριλαμβανομένης και της αστικής ευθύνης έναντι τρίτων), σε ασφαλιστική εταιρεία που έχει εγκρίνει εγγράφως ο εκμισθωτής. Το ασφαλιζόμενο ποσό δεν πρέπει να είναι κατώτερο από την αξία κτήσης του εξοπλισμού που αναφέρεται στο οικείο παράρτημα.

- Να αναρτά και να διατηρεί αναρτημένες, εφόσον βέβαια το ζητήσει ο εκμισθωτής, πινακίδες, επιγραφές ή οποιοδήποτε άλλο διακριτικό μέσο, που θα δηλώνει ότι ο εξοπλισμός ανήκει στην κυριότητα του εκμισθωτή.

- Να επιτρέπει στον εκμισθωτή ή σε εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του να επιθεωρήσει σε όλες τις κατάλληλες ώρες τον εξοπλισμό, παρέχοντας του κάθε δυνατή διευκόλυνση.

3.9 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Είναι σημαντικό για την εταιρεία Leasing, η ενδιαφερόμενη επιχείρηση να έχει μεσομακροπρόθεσμη βιωσιμότητα και θετικές προοπτικές δυναμικής ανάπτυξης. Βασική προϋπόθεση για να υπάρξει μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί η δυνατότητα ομαλής αποπληρωμής των μισθωμάτων.

Η εταιρεία δίνει μεγάλη σημασία και την ενδιαφέρουν περισσότερο τα οικονομικά στοιχεία (μικροοικονομικά και μακροοικονομικά) της επιχείρησης. Πιο αναλυτικά, την εταιρεία Leasing την ενδιαφέρει:

- Η ικανοποιητική οικονομική κατάσταση της επιχείρησης του μισθωτή η οποία ελέγχεται με βάση τις αναλύσεις των ισολογισμών των τελευταίων ετών (από το δείκτη ρευστότητας, από τη σχέση δανειακών με ίδια κεφάλαια, από το δείκτη απόδοσης εξοπλισμού) ακόμη και από τη διασταύρωση πληροφοριών από εξωτερικές πηγές.

- Η αξιοπιστία, η εντιμότητα και γενικότερα το ήθος του επενδυτή

- Η συνέπεια της επιχείρησης στις υποχρεώσεις της προς τρίτους (συλλέγονται πληροφορίες και ερευνώνται οι λεγόμενοι τόμοι δυσμενών στοιχείων, όπου καταγράφονται διαμαρτυρήσεις συναλλαγματικών, επιστροφές επιταγών, πλειστηριασμοί, αγωγές πτωχεύσεων κλπ.).

- Η άρτια τεχνική οργάνωση της επιχείρησης και το υψηλό επίπεδο τεχνικής κατάρτισης και εμπειρίας του προσωπικού, ιδίως όταν το προς μίσθωση πράγμα είναι μεγάλης αξίας και απαιτούνται ειδικές γνώσεις για το χειρισμό και τη συντήρησή του.

Είναι γεγονός ότι μια κακή οργάνωση της μισθώτριας επιχείρησης, η ίδια ακόμη η φύση των μισθωμένων κινητών που εύκολα μπορούν να εκποιηθούν σε άγνωστους τρίτους, είτε μπορούν να διαλυθούν σε εξαρτήματα ή και να χάσουν την αξία τους αν εμφανιστούν στην αγορά νέα πιο σύγχρονης τεχνολογίας, αλλά και όταν πρόκειται για επιχειρησιακά ακίνητα, μια μείωση της αξίας τους εξαιτίας λχ. μη παραγωγικότητας της επένδυσης, ανικανότητας

του επενδυτή, μη ανταγωνιστικότητας των παραγόμενων προϊόντων κλπ, συνιστούν αυξημένους κινδύνους και κρίσιμους παράγοντες, που με κάθε επιμέλεια θα πρέπει η εταιρεία Leasing να σταθμίσει στο αρχικό στάδιο λήψης της απόφασης για την αποδοχή ή απόρριψη της αιτούμενης χρηματοδότησης ώστε να μην διακινδυνεύσει υπέρμετρα.

Τίποτε φυσικά δεν εμποδίζει την εταιρεία Leasing να ζητήσει και να πάρει πρόσθετες εξασφαλίσεις, ενοχικής ή και εμπράγματης φύσης, ιδιαίτερα όταν ο επενδυτής δεν εμπνέει απόλυτη εμπιστοσύνη ή είναι νέος ή όταν το πράγμα είναι ειδικής ή περιορισμένης χρήσης, με κίνδυνο έτσι σε μη κανονική εξέλιξη της συναλλαγής, δυσχέρειας στην εξεύρεση νέου μισθωτή ή αγοραστή.

Για την αντιμετώπιση αλλά και την αποφυγή των αυξημένων κινδύνων που συναντώνται σε αυτή τη μορφή χρηματοδότησης και της ενδογενούς έλλειψης σε αυτήν "περιθωρίου ασφαλείας" - όταν το μίσθιο συνιστά το αποκλειστικό μέσο διασφάλισης, όπως κατά κανόνα συμβαίνει - σε σχέση με τις άλλες παραδοσιακού τύπου, γίνεται αποδεκτό ότι μπορούν οι εταιρείες Leasing να συνομολογούν υπέρ αυτών μεγαλύτερα ωφελήματα και επαχθέστερους όρους για το μισθωτή-επενδυτή όπως λχ αποζημιωτική ρήτρα σε βάρος του για την περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του ή για το μίσθωμα, ρήτρα αξίας συναλλάγματος προς προφύλαξη της από τυχόν μελλοντική διάβρωση του νομίσματος, διάφορες φοροαπαλλαγές κλπ.

Στην πράξη, οι εταιρείες Leasing καθορίζουν στα ενημερωτικά έντυπά τους τα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσουν οι υποψήφιοι πελάτες για να εξετασθεί το αίτημα χρηματοδοτήσεώς τους.

Συγκεκριμένα, απαιτείται:

-Έντυπη αίτηση με οικονομικές και διοικητικές πληροφορίες

-Βεβαίωση ασκήσεως επαγγέλματος από τη ΔΟΥ και βιογραφικό σημείωμα, προκειμένου για ελεύθερο επαγγελματία

-Ιδρυτικό έγγραφο (καταστατικό) της εταιρείας και τροποποιήσεις

-Στοιχεία ατόμων που εκπροσωπούν και δεσμεύουν την εταιρεία

-Δήλωση ακίνητης περιουσίας του ελεύθερου επαγγελματία ή των εταίρων προσωπικής εταιρείας ή εταιρείας ΕΠΕ – Α.Ε. (ζητείται αντίγραφο του εντύπου Ε9 των ΔΟΥ), συνοδευμένη από αντίγραφα των συμβολαίων ακινήτων και δήλωση υποθηκοφυλακείου για τα υφιστάμενα βάρη

- Ισολογισμοί των τριών προηγούμενων ετών

- Εκκαθαριστικά σημειώματα ΔΟΥ των τριών τελευταίων ετών για τον ελεύθερο επαγγελματία ή τους εταίρους προσωπικής εταιρείας ή την εταιρεία ΕΠΕ-ΑΕ

- Η υποβολή τεκμηριωμένης τεχνικοοικονομικής μελέτης (όταν πρόκειται για μίσθωση εξοπλισμού μεγάλης αξίας) από την οποία να προκύπτουν οι πρόσοδοι που αναμένεται να προσφέρει η επένδυση, ώστε να αξιολογείται η σκοπιμότητά της και αφετέρου να

καθορίζεται ο χρόνος καταβολής των μισθωμάτων κατά τρόπο που να ανταποκρίνεται στις πραγματικές δυνατότητες της επιχείρησης.

- Πλήρη διοικητικά και οικονομικά στοιχεία των προτεινόμενων ως εγγυητών.

Επίσης, η αίτηση που υποβάλλει ο υποψήφιος μισθωτής προς την εταιρεία Leasing πρέπει να περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, στοιχεία για το διοικητικό συμβούλιο και τους διαχειριστές, τις τυχόν συγγενείς επιχειρήσεις, τους βασικούς πελάτες και προμηθευτές, την ακίνητη περιουσία της επιχείρησης καθώς και περιγραφή των προς μίσθωση αντικειμένων.

Η εταιρεία Leasing προβαίνει ακόμη και σε έρευνα των λογιστικών βιβλίων και του τόμου των δυσμενών στοιχείων της επιχείρησης.

Γίνεται φανερό ότι η επιλογή του αντικειμένου από τον επενδυτή και η απόφαση χρηματοδότησης του από την εταιρεία Leasing έχει ιδιαίτερη σημασία και για τους δύο, προορισμένη να προξενήσει βαρύτερες συνέπειες αν αποδειχθεί πλανημένη, αφού ο μεν πρώτος τότε, όχι μόνο τα μισθώματα να μη μπορεί να πληρώσει, αλλά και επαγγελματικά να καμφθεί, η δε εταιρεία Leasing να υποστεί τον αντίκτυπο από τη μη επιστροφή σε αυτήν του καταβεβλημένου κεφαλαίου της, με το να μη μπορέσει να αξιοποιήσει, ολικά ή μερικά, το αντικείμενο που αναλαμβάνει.

Όπως γίνεται κατανοητό, η εταιρεία Leasing, όπως και κάθε επιχείρηση, έχει σα πρωταρχικό σκοπό το κέρδος, Επιδιώκει να επιβιώσει, να αναπτυχθεί, να γίνει ανταγωνιστική, να καλύψει τις ανάγκες των πελατών της. Έτσι, απευθύνεται προς τις μεγάλες και δυναμικές μεσαίες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά με στόχο την πλήρη κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών τους και την στήριξη των επενδυτικών τους σχεδίων.

3.10 Η ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.

Πάροδος του χρόνου

Η χρηματοδοτική μίσθωση λήγει και αίρονται τα αποτελέσματά της με την πάροδο του χρόνου, εφόσον ο μισθωτής δεν άσκησε τα δικαιώματά του για ανανέωση της μίσθωσης. Με τη λήξη ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το πράγμα στον εκμισθωτή και παύει να υποχρεούται σε καταβολή μισθώματος.

Αγορά του πράγματος από τον μισθωτή

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει, επίσης, όταν ο μισθωτής αγοράσει το πράγμα ασκώντας το σχετικό δικαίωμα προαιρέσεως που του έχει παραχωρηθεί κατά τη συνολογία της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η άσκηση του δικαιώματος αυτού θα γίνει με μονομερή δήλωση του μισθωτή προς τον εκμισθωτή και την καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος. Εφόσον πρόκειται για κινητό, η άσκηση του δικαιώματος αγοράς μπορεί να γίνει εμμέσως ή σιωπηρώς, αφού ο νόμος δεν απαιτεί τύπο για την πώληση και μεταβίβαση της κυριότητας κινητού. Αντιθέτως για τα ακίνητα απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Με τη διαπλαστική δήλωση περί ασκήσεως του δικαιώματος προαιρέσεως λήγει η χρηματοδοτική μίσθωση και ολοκληρώνεται η σύμβαση πώλησης και συγχρόνως μεταβιβάζεται η κυριότητα από τον εκμισθωτή στον μισθωτή.

Καταγγελία της σύμβασης

Τονίστηκε παραπάνω ότι η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ορισμένη και σε καμιά περίπτωση βραχύτερη από την ελάχιστη διάρκεια που προβλέπει ο νόμος.

Ωστόσο ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης πριν από τη λήξη της, αν ο μισθωτής αθετήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, κυρίως αν περιέλθει σε υπερημερία ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Με την καταγγελία λύεται η χρηματοδοτική μίσθωση και ο εκμισθωτής δικαιούται να αναζητήσει το πράγμα από τον μισθωτή.

Θα μπορούσε να υπάρχει ως όρος σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ότι σε περίπτωση υπερημερίας ως προς την πληρωμή του μισθώματος γίνονται απαιτητές όλες οι υπόλοιπες δόσεις του μισθώματος (μέχρι το τέλος της συμφωνημένης διάρκειας της σύμβασης).

Η πτώχευση του μισθωτή

Η πτώχευση του μισθωτή επιφέρει, κατά ρητή επιταγή του νόμου, λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να απαιτείται καταγγελία ή άλλη δικαστική ή εξώδικη ενέργεια του εκμισθωτή.

Με τη λύση της σύμβασης δεν δικαιούται πλέον ο μισθωτής να κατέχει το πράγμα και υποχρεούται να το παραδώσει στον εκμισθωτή. Ο μισθωτής δεν προστατεύεται στην περίπτωση αυτή, καθώς η εν λόγω προστασία παρέχεται έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Εφόσον ο μισθωτής δεν αποδώσει οικειοθελώς το μίσθιο, ο εκμισθωτής δεν έχει απλώς ενοχική αξίωση απόδοσης του μισθίου λόγω της λήξης της σύμβασης, αλλά και εμπράγματη αξίωση, ως κύριος και νομέας.

Αντίθετα, η πτώχευση του εκμισθωτή δεν συνεπάγεται λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η κυριότητα του πράγματος και η αξίωση κατά του μισθωτή για την καταβολή του μισθώματος περιλαμβάνονται στην πτωχευτική περιουσία, γι αυτό η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται εφεξής στον σύνδικο.

Η νομική θέση του μισθωτή παραμένει απέναντι στον σύνδικο, όπως ακριβώς ήταν στην εταιρεία που πτώχευσε. Ο σύνδικος έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση και να ζητήσει την απόδοση του πράγματος, μόνο με τους όρους και τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες είχε το δικαίωμα αυτό η εταιρεία, δηλαδή μόνο αν ο μισθωτής γίνει υπερήμερος ως προς την καταβολή του μισθώματος.

3.11 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΟ LEASING ΕΓΓΡΑΦΑ

Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την σύμβαση Leasing

- Φωτοτυπία του δελτίου ταυτότητας των εταίρων (για ΟΕ και ΕΕ), του διαχειριστή (για ΕΠΕ) και των κύριων μετόχων ή νόμιμων εκπροσώπων (για ΑΕ).
- Αντίγραφο εντύπου εφορίας Ε9
- Αντίγραφο δήλωσης ακίνητης περιουσίας εταιρίας και έντυπο Ε9 των φορέων αυτής.
- Αντίγραφο αναλυτικών στοιχείων φορολογίας εισοδήματος (Ε1 και Ε3).
- Αντίγραφο περιόδων δηλώσεων ΦΠΑ τρέχοντος έτους και συγκεντρωτικού ΦΠΑ προηγούμενου έτους.
- Δημοσιευμένο ισολογισμό των τριών τελευταίων ετών. Πρόσφατο ισοζύγιο και ισοζύγιο του προηγούμενου έτους (για ΟΕ, ΕΕ, ΕΠΕ όταν τηρούν βιβλία Γ' κατηγορίας).
- Οικονομοτεχνική μελέτη για νεοσύστατη εταιρία.
- Άδειασκήσεως επαγγέλματος για ελεύθερο επαγγελματία.
- Απαιτούνται εγγυητές: φωτοτυπία ταυτοτήτων, αντίγραφο εντύπου εφορίας Ε9, αντίγραφο εκκαθαριστικών σημειωμάτων εφορίας των τριών τελευταίων ετών .
- Προτιμολόγιο ή προσφορά προμηθευτή.
- Πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου περί μη πτωχεύσεως και περί μη υποβολής αιτήσεως για πτώχευση.
- Πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου (για τις εταιρείες) περί μη θέσεως της εταιρείας σε αναγκαστική διαχείριση και μη υποβολής αιτήσεως για θέση της σε αναγκαστική διαχείριση.
- Πιστοποιητικής αρμόδιας αρχής περί μη λύσεως της εταιρείας.

Τα απαιτούμενα έγγραφα στην περίπτωση ακινήτου.

Απαιτείται η αναλυτική περιγραφή και το είδος του ακινήτου καθώς και τα γενικά στοιχεία του ακινήτου:

- Διεύθυνση ακινήτου.
- Εμβαδό κτιρίου.
- Εμβαδό οικοπέδου.
- Αντικειμενική αξία ακινήτου.
- Εμπορική αξία ακινήτου.
- Τιμή αγοράς ακινήτου.

Απαιτούμενα έγγραφα ακινήτου για την πραγματοποίηση εκτίμησης:

- Συμβόλαια κτήσης ακινήτου από τον πωλητή που θα καλύπτουν 20-ετία.
- Πρόσφατα πιστοποιητικά μεταγραφής / ιδιοκτησίας / βαρών & μη διεκδικήσεως για τα συμβόλαια και τους ιδιοκτήτες, τα οποία να καλύπτουν την εικοσαετία.
- Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου.
- Άδειασκοδομής (αντίγραφο).
- Κατόψευφρού ή ορόφων αν πρόκειται για πολυώροφο ακίνητο, του πωλουμένου ακινήτου θεωρημένες από την πολεοδομία.

Δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει ο πωλητής του ακινήτου

- Νομιμοποιητικέγγραφα στην περίπτωση κατά την οποία έχουμε πωλητή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου (εταιρεία κλπ)
- Βεβαίωση Δήμου για την εξόφληση του τέλους ακίνητης περιουσίας από τον πωλητή
- Πιστοποιητικότητας αρμόδια Δ.Ο.Υ. περί καταβολής του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας τρέχοντος έτους από τον πωλητή ή σε περίπτωση μη υποχρέωσης καταβολής τέτοιου φόρου υπεύθυνη δήλωση αρμοδίως υποβληθείσα και θεωρηθείσα από την οικεία Δ.Ο.Υ.
- Φορολογικήημερότητα του πωλητή για μεταβίβαση ακινήτου
- Κτηματολογικό πίνακα εφόσον υφίσταται στην περιοχή κτηματολόγιο
- Ασφαλιστικήημερότητα εφόσον ο πωλητής απασχολεί προσωπικό εφόσον είναι επιχειρηματίας, για μεταβίβαση ακινήτου
- Στιπαραμεθόριες περιοχές απαιτείται και απόφαση της αρμόδιας επιτροπής
- Νομαρχίαπερί άρσεως της απαγόρευσης μεταβίβασης στο πρόσωπο του αγοραστή
- Επίσημαντίγραφο της άδειας οικοδομής.
- Πιστοποιητικέου αρμόδιου Πρωτοδικείου περί μη πτωχεύσεως και περί μη υποβολής αιτήσεως για πτώχευση
- Πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου (για τις εταιρείες) περί μη θέσεως της εταιρείας σε αναγκαστική διαχείριση και μη υποβολής αιτήσεως για θέση της σε αναγκαστική διαχείριση
- Πιστοποιητικέης αρμόδιας αρχής περί μη λύσεως της εταιρείας.

3.12 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Το leasing προσφέρει σημαντικά πλεονεκτήματα στον μισθωτή:

1) Η χρηματοδότηση του νέου εξοπλισμού/ακινήτου ανέρχεται συνήθως στο 100% της εμπορικής αξίας. Τώρα, που βρισκόμαστε σε περίοδο κρίσης η χρηματοδότηση καλύπτει 70% - 80% της εμπορικής αξίας, ενώ το υπόλοιπο της χρηματοδότησης καλύπτεται από ίδια συμμετοχή κατά 20% - 30%. Η ίδια συμμετοχή, η οποία ζητείται τώρα κατά την περίοδο της κρίσης, είναι πολύ σημαντικό στοιχείο από πλευράς κινδύνου, γιατί αποτελεί δέσμευση του επενδυτή και φανερώνει την πίστη του στην επιτυχία του επενδυτικού σχεδίου.

2) Η σύμβαση μίσθωσης υπογράφεται αμέσως μετά την παραλαβή του παγίου και την υπογραφή του πιστοποιητικού αποδοχής του παγίου «καλώς έχειν» από τον μισθωτή. Αυτό σημαίνει, ότι το πάγιο χρησιμοποιείται αμέσως μετά την υπογραφή της σύμβασης, δηλαδή δεν υπογράφεται η σύμβαση και μετά παραγγέλνεται το πάγιο, οπότε παραλαμβάνεται μετά από ένα σημαντικό χρονικό διάστημα.

3) Οι σχετικοί νόμοι επιβάλλουν μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγή από διάφορα τέλη και φόρους και σε συνδυασμό με το γεγονός, ότι δεν απαιτούνται επιπρόσθετες εξασφαλίσεις, προσημειώσεις, ενεχυριάσεις κλπ οδηγούν σε σημαντική μείωση του κόστους υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης και του απαιτούμενου χρόνου ολοκλήρωσης. Το

αντίστοιχο κόστος υπογραφής τραπεζικής σύμβασης είναι κατά πολύ υψηλότερο, αφού μόνο το κόστος της προσημείωσης ανέρχεται σε 0,0075% της αξίας.

4) Επειδή το τιμολόγιο εξοφλείται τοις μετρητοίς από την εταιρεία leasing, ο επενδυτής επιτυχαίνει καλύτερες τιμές, γιατί η εταιρεία leasing μεταβιβάζει ένα μέρος των εκπτώσεων στον προμηθευτή.

5) Η χρηματοδοτική μίσθωση προστατεύει τον μισθωτή από τον πληθωρισμό, γιατί τα μισθώματα μπορούν να συμφωνηθούν στην αρχή της σύμβασης και να παραμείνουν σταθερά μέχρι την λήξη της, έτσι δεν επηρεάζονται από πληθωρισμό.

6) Ο σχεδιασμός της αποπληρωμής της μίσθωσης μπορεί να προσαρμοσθεί στις ταμειακές ανάγκες του μισθωτή, παραδείγματος χάρη:

-Αυξομείωση μισθωμάτων αναλόγως της εποχικότητας του κύκλου εργασιών.

-Αυξομείωση μισθωμάτων αναλόγως της κερδοφορίας της εταιρείας

- Αυξομείωση μισθωμάτων αναλόγως της επενδυτικής πολιτικής

- Περίοδος χάριτος για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών.

7) Υπαγωγή του leasing σε όλους τους αναπτυξιακούς νόμους, όπου πιθανό να υπάρχουν επιπλέον φορολογικές απαλλαγές και οφέλη από την ένταξη του σε αυτούς τους αναπτυξιακούς νόμους. Μερικές φορές το leasing αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση ένταξης σε αυτούς τους αναπτυξιακούς νόμους.

8) Μεταβίβαση του παγίου μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου με μία απλήσυμβολαιογραφική πράξη, χωρίς επιπλέον συμβολαιογραφικά έξοδα και χωρίς επιβάρυνση φόρου μεταβίβασης.

9) Ο μισθωτής γνωρίζει, ότι θα αποκτήσει ένα πάγιο χωρίς τεχνικά και νομικά ελαττώματα, γιατί πριν από την ολοκλήρωση του leasing το συγκεκριμένο πάγιο έχειελεχθεί από τους ειδικούς πραγματογνώμονες της leasing, είτε νομικά, είτε τεχνικά. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό στα ακίνητα.

10) Τα φορολογικά οφέλη του leasing είναι πολύ σημαντικά και υψηλότερα των αντίστοιχων του τραπεζικού δανεισμού, γιατί τα μισθώματα θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν στο σύνολό τους, δηλαδή και η αποπληρωμή του κεφαλαίου και οι τόκοι, που αποτελούν συστατικά του μηνιαίου μισθώματος εκπίπτουν από τα έσοδα του μισθωτή, εξασφαλίζοντας έτσι μια φορολογική ωφέλεια υψηλότερη σε σχέση με την αντίστοιχη τοκοχρεωλυτική δόση του μακροπρόθεσμου δανεισμού, από την οποία εκπίπτει φορολογικά μόνον ο τόκος.

11) Ένα σημαντικό πλεονέκτημα του sale & lease back ακινήτου, είναι ότι η υπεραξία, που προκύπτει από το ακίνητο, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, με την προϋπόθεση ότι θα δημιουργήσει ένα αφορολόγητο αποθεματικό, και έτσι ενισχύεται η καθαρή θέση της εταιρείας του μισθωτή.

12) Τα μισθώματα χρηματοδοτικής μίσθωσης αστικών ακινήτων, εξαιρούνται τα βιομηχανοστάσια, δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α. και χαρτόσημο. Με αυτό τον τρόπο, παρόλο που ο ΦΠΑ συμψηφίζεται, δεν επιβαρύνει τις μηνιαίες, ταμειακές εκροές του μισθωτή.

13) Προστατεύεται ο μισθωτής από τον πληθωρισμό, γιατί τα μισθώματα μπορούν να συμφωνηθούν να είναι σταθερά μέχρι την λήξη της μίσθωσης, έτσι δεν επηρεάζονται από πληθωρισμό.

14) Το leasing, και ιδίως το sale & lease back, βελτιώνει σημαντικά την εικόνα του ισολογισμού, καθώς και την κεφαλαιακή διάρθρωση, λόγω:

- Αύξησης της άμεσης ρευστότητας (διαθέσιμα/βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις), αφού με την χρηματοδότηση μέσω leasing αυξάνονται τα διαθέσιμα ή αποπληρώνεται μέρος των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, ενώ οι υποχρεώσεις που απορρέουν από την σύμβαση της μίσθωσης δεν απεικονίζονται στον ισολογισμό.

- Μείωση δανειακής επιβαρύνσεως (ίδια κεφάλαια / ξένα κεφάλαια), εξαιτίας της μείωσης του βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου δανεισμού, αφού ένα μέρος τους έχει αποπληρωθεί με την χρηματοδότηση μέσω leasing.

- Αύξηση ρευστότητας (κυκλοφορούν ενεργητικό / υποχρεώσεις) εξαιτίας της μείωσης των υποχρεώσεων, αφού ένα μέρος τους έχει αποπληρωθεί με την χρηματοδότηση μέσω leasing.

- Αύξηση των ιδίων κεφαλαίων, καθώς η υπεραξία που θα προκύψει από το sale & lease back θα μετατραπεί σε αποθεματικό

- Ενίσχυση της εσωτερικής αξίας της μετοχής της εταιρίας, λόγω της αύξησης των ιδίων κεφαλαίων

Επίσης το leasing προσφέρει τα κάτωθι πλεονεκτήματα στον εκμισθωτή:

- Οι πελάτες της εταιρίας leasing διευρύνουν το πελατολόγιο της μητρικής Τράπεζας, στο οποίο η μητρική Τράπεζα πετυχαίνει, στη συνέχεια, σταυροειδείς πωλήσεις και πρόσθετες επιχειρηματικές ευκαιρίες.

- Η νομική ιδιοκτησία του πάγιου ανήκει στον εκμισθωτή (εταιρεία leasing), οπότε σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, λύεται η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ο εκμισθωτής αφαιρεί αμέσως το ακίνητο, χωρίς την ανάγκη έκδοσης διαταγής πληρωμής, κατάσχεσης, πλειστηριασμού και χωρίς να έχουν τη δυνατότητα οι τρίτοι να κινηθούν κατά του ακινήτου, αφού η ιδιοκτησία δεν ανήκει στον μισθωτή.

- Οι εταιρείες leasing μπορούν να πετύχουν λόγω του όγκου παραγγελιών και της δυνατότητας να πληρώσουν τους μετρητοίς χαμηλότερες τιμές και πιστωτικές διευκολύνσεις. Αυτό το όφελος μπορούν να το καρπωθούν οι ίδιες οι εταιρείες leasing και ακόμη ένα μέρος του οφέλους να το μετακυλήσουν στους πελάτες τους. Επιπλέον από αυτή τη σχέση μπορεί να ξεκινήσει μια νέα συνεργασία μεταξύ εταιρείας leasing και προμηθευτή (vendorleasing).

Όχι μόνο ο μισθωτής, αλλά και ο εκμισθωτής έχει φορολογικά πλεονεκτήματα από το leasing, γιατί μπορεί να:

- διενεργήσει αποσβέσεις επί του συγκεκριμένου ακινήτου, που φορολογικά αναγνωρίζονται (δηλαδή εκπίπτονται) και είναι ίσες με τις αποσβέσεις, που θα υπολόγιζε ο μισθωτής, εάν προέβαινε στην αγορά του ακινήτου και όχι στη μίσθωση

- να δημιουργήσει ειδικό αποθεματικό κάλυψης επισφαλών απαιτήσεων, που αντιστοιχεί στο 2% των ανείσπρακτων υπολοίπων στο τέλος κάθε έτους.

Επίσης το leasing προσφέρει πλεονεκτήματα και στην οικονομία, επειδή:

- βοηθά στην ανανέωση του εξοπλισμού και συνεπώς στον ανταγωνισμό

- δίνει φορολογικά πλεονεκτήματα και έτσι προωθείται η ανάπτυξη

- βοηθά τις νεοϊδρυθείσες επιχειρήσεις να έχουν πρόσβαση στο τραπεζικό σύστημα

- κατευθύνει τη χρηματοδότηση αποκλειστικά σε παραγωγικούς σκοπούς

- παρεμποδίζει την υπερτιμολόγηση, γιατί οι ειδικοί ελέγχουν τις τιμές

- βοηθά στην περιφερειακή ανάπτυξη ή στην κλαδική ανάπτυξη, γιατί μπορεί να συμπεριληφθεί σε κάποιο αναπτυξιακό νόμο, ο οποίος αφορά μια συγκεκριμένη περιφέρεια ή ένα συγκεκριμένο κλάδο.

Η χρήση, όμως, του leasing περιέχει και ορισμένα μειονεκτήματα, όπως:

- Το leasing στην Ελλάδα, ιδίως μετά τα φορολογικά κίνητρα, έχει συνδεθεί άμεσα με την αγορά ακινήτων (real estate). Το χαρτοφυλάκιο κάθε εταιρείας leasing περιλαμβάνει ακίνητα κατά 70% -80%, οπότε οι μεγάλες πτώσεις τιμών των ακινήτων, όπως συμβαίνει τώρα, μειώνουν την αξία των καλυμμάτων και δημιουργούν σημαντικό πρόβλημα στις εταιρείες leasing, ιδίως όσο αφορά τα θέματα της Βασιλείας και των προβλέψεων για επισφάλειες.

-Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το μεγαλύτερο μέρος του κίνδυνου και της ευθύνης, όσο αφορά το πάγιο. Ο αντίλογος είναι ότι αυτό εξαρτάται από την κατηγορία του leasing, γιατί αν έχουμε λειτουργική μίσθωση, ο κίνδυνος του παγίου και η ευθύνη συντήρησης και ασφάλισης αναλαμβάνεται από τον εκμισθωτή.

- Το ονομαστικό επιτόκιο του leasing είναι μεγαλύτερο του αντίστοιχου του τραπεζικού δανείου. Ο αντίλογος είναι, ότι αν συνυπολογίσουμε και το φορολογικό όφελος από την φορολογική έκπτωση ολόκληρου του μισθώματος, τότε τοπραγματικό επιτόκιο leasing είναι μικρότερο του αντίστοιχου του τραπεζικού δανείου.

- Ο μισθωτής δεν καρπώνεται την ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση, που το πάγιο ήταν ιδιόκτητο και όχι μισθωμένο.Ο αντίλογος είναι, ότι η συγκεκριμένο φορολογική ωφέλεια συμψηφίζεται μετο φορολογικό όφελος, που προκύπτει από την έκπτωση ολόκληρου του μισθώματος.

- Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να δέχεται επισκέψεις από τους επιθεωρητές της εταιρείας leasing, οι οποίοι θα εξετάζουν την κατάσταση, στην οποία βρίσκεται το πάγιο.

- Οι οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, οι οποίες είναι καταρτισμένες σύμφωνα με το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, δεν απεικονίζουν την συνολική υποχρέωση του μισθωτή προς την εταιρεία leasing, οπότε αυτοί που εξετάζουν τις οικονομικές καταστάσεις του (Τράπεζες, Ορκωτοί Ελεγκτές, Προμηθευτές) πρέπει να διερευνήσουν σε βάθος τα χρηματοοικονομικά έξοδα, γιατί μόνο εκεί θα εντοπίσουν το leasing (από τα καταχωρημένα μηνιαία μισθώματα).

- Ο μισθωτής, αν έχει την οικονομική δυνατότητα, δεν μπορεί να αποπληρώσει το leasing, αν δεν έχει περάσει τριετία. Είναι υποχρεωμένος να πληρώνει τους τόκους τουλάχιστον για τρία χρόνια, για να μην χάσει τα φορολογικά οφέλη (συμψηφισμός μισθωμάτων με φορολογητέα κέρδη, συμψηφισμός ΦΠΑ, απαλλαγή από φόρο μεταβίβασης, χαρτόσημα κλπ). Ο αντίλογος είναι, ότι μπορεί να πληρώσει το μεγαλύτερο μέρος του κεφαλαίου, αφού έχει τη δυνατότητα, και μετά να πληρώνει μία αμελητέα δόση ανά μήνα μέχρι να λήξει η τριετία του leasing. Με αυτό τον τρόπο η επιβάρυνση από τους τόκους μέχρι τη λήξη της τριετίας θα είναι μηδαμινή και παράλληλα δεν θα έχει παραβιάσει το φορολογικό πλαίσιο.

- Σε περίπτωση πρόωρης λύσης της σύμβασης, το πρόστιμο πρόωρης προεξόφλησης είναι σημαντικό. Ο αντίλογος είναι, πριν την υπογραφή της σύμβασης μπορεί να κάνει ειδική συμφωνία, για να μην πληρώσει καθόλου πρόστιμο πρόωρης προεξόφλησης ή αν πληρώσει να είναι μικρό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

4.1 ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται μεταξύ ειδικευμένης εταιρίας και επιχείρησης ή επαγγελματία της χρήσης κινητού πράγματος και ταυτόχρονα του δικαιώματος είτε αγοράς είτε ανανέωσης της μίσθωσης για ορισμένο χρόνο.

Οι ειδικευμένες εταιρίες στις συμβάσεις leasing ιδρύονται με αυτό τον αποκλειστικό σκοπό και κατόπιν ειδικής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος, άδεια η οποία είναι απαραίτητη και στην περίπτωση εγκατάστασης στην Ελλάδα παρόμοιων αλλοδαπών εταιριών.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των εταιριών leasing απαιτείται να είναι ίσο προς το κεφάλαιο σύστασης ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας (12.000.000 euro) ή προς το ήμισυ αυτού, όταν την πλειοψηφία του κατέχουν μία ή περισσότερες τράπεζες.

Τέλος, οι μετοχές των εταιριών αυτών είναι ονομαστικές, ενώ την εποπτεία επί των εταιριών αυτών ασκεί η Τράπεζα της Ελλάδος.

Η σύμβαση leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ΝΔ 1038/1949 του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών και η διάρκεια της είναι πάντοτε ορισμένη και ποτέ μικρότερη των τριών ετών. Καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης το πράγμα ασφαλίζεται κατά κινδύνων τυχαίας καταστροφής ή χειροτερεύσεως, ενώ, τρίτα πρόσωπα δεν μπορούν να ασκήσουν κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του αντικειμένου της. Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή, επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος ή συνδυασμός των τριών.

Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν παρέλθει διετία από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει όλους τους φόρους και τις επιβαρύνσεις υπέρ του δημοσίου κ.τ.λ. που αντιστοιχούν στην απόκτηση καινούριων πραγμάτων.

Απαλλάσσονται από κάθε φόρο και εισφορά πλην του φόρου εισοδήματος και του ΦΠΑ τα μισθώματα και το τίμημα πώλησης των μισθωμένων πραγμάτων, τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων για την κατάρτιση των συμβάσεων προσδιορίζονται στα κατώτατα όρια, ενώ, τα μισθώματα που καταβάλλονται προς τις εταιρίες leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.

Οι εταιρίες leasing έχουν δικαίωμα να διενεργούν αποσβέσεις στα μίσθια ίσες προς τις αποσβέσεις που θα είχε δικαίωμα να υπολογίσει ο μισθωτής, εάν προέβαινε στην αγορά τους ως καινούριων.

Φορολογικές εκπτώσεις για τον εξοπλισμό που χρησιμοποιείται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπονται στο Ν1262/82 και στους αναπτυξιακούς νόμους 1892/1990, στον 2601/1998 και στον 3219/2004, υπό τον όρο διάρκειας της σύμβασης leasing από 10 έτη και άνω και όταν η κυριότητα θα περιέρχεται στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης.

Από κάθε φόρο ή τέλος απαλλάσσονται οι συμβάσεις δανεισμού από τράπεζες των εταιριών leasing καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των εταιριών αυτών και ξένων προμηθευτών τους.

Οι εταιρίες leasing επιτρέπεται να καταρτίζουν ειδικό αποθεματικό κάλυψης επισφαλών απαιτήσεων με την κράτηση από τα καθαρά έσοδα ποσού που αντιστοιχεί στο 2% των ανείσπρακτων στο τέλος κάθε έτους μισθωμάτων.

4.2 ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

Μετά από ορισμένες προσπάθειες για ένα λιγότερο απλοϊκό ορισμό της χρηματοδοτικής μισθώσεως, που έγιναν από το Διεθνές Ινστιτούτο για την ενοποίηση του ιδιωτικού δικαίου, δεν κατέληξαν σε περισσότερο ικανοποιητικές διατυπώσεις.

Προκύπτει, όμως από τον περιγραφικό αυτόν ορισμό, ότι πρόκειται για τριμερή ενοχική σύμβαση οικονομικού περιεχομένου η οποία, καθώς γεννήθηκε και αναπτύχθηκε ως θεσμός στις ΗΠΑ χώρα της αγγλοσαξονικής οικογένειας δικαίου, δεν νομοθετήθηκε και δεν προσδιορίστηκε εννοιολογικά παρά μόνο εθιμικά από τη συναλλακτική πρακτική κατά τρόπο μάλιστα εξελικτικό.

Με την εισαγωγή του θεσμού στις ευρωπαϊκές χώρες ανέκυψε η ανάγκη αφ' ενός μεν να δοθεί ορισμός της συμβάσεως χρηματοδοτικής μισθώσεως, αφ' εταίρου δε να τεθούν οι κανόνες που διέπουν το περιεχόμενο της συμβάσεως.

Στη Γαλλία οι χρηματοδοτικές μισθώσεις (CREDIT-BAIL) ορίζονται ως δικαιοπραξίες που αφορούν μισθώσεις επιχειρησιακού εξοπλισμού, ο οποίος αγοράζεται.

Ειδικά και εν' όψει συγκεκριμένης μισθώσεως από επιχειρήσεις που διατηρούν την κυριότητα αυτού του εξοπλισμού, όταν ως περιεχόμενο της δικαιοπραξίας προβλέπεται η ευχέρεια του μισθωτή να αποκτήσει κατά κυριότητα το μισθωμένο αγαθό, αντί μιας συμφωνημένης τιμής, για τον καθορισμό της οποίας συνυπολογίζονται τουλάχιστον μερικά οι χρηματικές καταβολές, που έχουν γίνει ως μισθώματα.

Η Βελγική νομοθεσία, ασχολείται περισσότερο με τους κανόνες που διέπουν την σύμβαση, για να την προσδιορίσει μέσω των κανόνων αυτών και ορίζει ως προϋπόθεση ότι ο χρόνος της συμβάσεως οφείλει να συμπίπτει με την οικονομική διάρκεια της ζωής του μισθούμενου πράγματος, και ότι η συμφωνία θα περιέχει υποχρεωτικά δικαίωμα προαίρεσεως (OPTION) του μισθωτή, για αγορά του μισθίου σε τιμή ίση περίπου προς την εμπορική ή υπολειμματική αξία του αντικειμένου κατά την λήξη της μισθώσεως.

Το Ιταλικό δίκαιο, δίνει μεν ορισμό της χρηματοδοτικής μισθώσεως χωρίς όμως να ρυθμίζεται ειδικότερα η σύμβαση.

Στη Γερμανία, η χρηματοδοτική μίσθωση υπάγεται στις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα που ρυθμίζουν την μίσθωση καθώς και στις ειδικές διατάξεις του νόμου του 1977 που ρυθμίζει τις εμπορικές συμβάσεις.

Στις ΗΠΑ με την εξάπλωση του θεσμού προέκυψε η ανάγκη ορισμένων ρυθμίσεων, είτε από τα πολιτειακά δίκαια, είτε από τον Ενιαίο Εμπορικό Κώδικα που ισχύει σε όλες τις πολιτείες εκτός τις Λουιζιάνας, ο οποίος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη διάκριση μεταξύ αληθούς και μη αληθούς χρηματοδοτικής μισθώσεως. Η διάκριση αυτή συνίσταται στο αν η σύμβαση περιέχει δικαίωμα προαιρέσεως του μισθωτή να αγοράσει το μίσθιο πράγμα οπότε πρόκειται για μη αληθή σύμβαση μισθώσεως, την οποία ο κώδικας θεωρεί πώληση ή μίσθωση, με σκοπό παροχής ασφαλείας στην οποία δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις προστασίας των δικαιωμάτων της κυριότητας του εκμισθωτή, παρά μόνον ύστερα από την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων που επιβάλλει ο Ενιαίος Εμπορικός Κώδικας, για την κατοχύρωση των εμπράγματων δικαιωμάτων του εκμισθωτή.

Εξάλλου οι αληθείς μισθώσεις απολαμβάνουν ορισμένων ευεργετημάτων σε περιπτώσεις υπερημερίας και παραβάσεων της συμβάσεως από τον μισθωτή.

Στη Μεγάλη Βρετανία, η χρηματοδοτική μίσθωση διέπεται από τους κανόνες του κοινού δικαίου, που διέπουν την μίσθωση κινητών και από ορισμένες διατάξεις του θετικού δικαίου που διέπουν την καταναλωτική πίστη και τους αθέμιτους συμβατικούς όρους, ενώ εξ' άλλου γενικά γίνεται δεκτό ότι η χρηματοδοτική μίσθωση επιτελεί την ίδια λειτουργία με την πώληση υπό αίρεση ή με την πώληση με ενέχυρο.

Οι συμβαλλόμενοι δεν θεωρούν ότι το μίσθιο πράγμα θα έχει αξία άλλη από τη συμβολική κατά τη λήξη της μισθώσεως και η παρακράτηση της κυριότητας από τον εκμισθωτή-εξαιρέσει ορισμένων φορολογικών επιπτώσεων- είναι στην πραγματικότητα μία μορφή ασφαλείας.

Είναι συνεπώς, προφανές, ότι οι νομοθετικές ρυθμίσεις, τόσο στις ΗΠΑ όσο και στις ευρωπαϊκές χώρες, έχουν επίκεντρο και ρυθμίζουν το είδος της χρηματοδοτικής μισθώσεως που ονομάζεται "FINANCIAL LEASE" στην Αγγλία "TRUE" ή "NON TRUE LEASE" στην Αμερική "CREDIT-BAIL" στην Γαλλία και το Βέλγιο "FINANZIERUNGS LEASING", στη Γερμανία, όπως το είδος αυτό της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Το Γαλλικό σύστημα του νόμου της 2.7.1966 προβλέπει δύο διατυπώσεις δημοσιότητας:

α) την καταχώρηση της συμβάσεως σε ειδικό βιβλίο του εμποροδικαίου ή του πρωτοδικείου της έδρας του μισθωτή, ύστερα από αίτηση του εκμισθωτή και

β) την υποχρεωτική ειδική αναγραφή των ετήσιων και των ανοικτών μισθωμάτων στον ισολογισμό του μισθωτή.

Η τήρηση των διατυπώσεων αυτών, παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα, να αναζητήσει το πράγμα και να αντιτάξει το δικαίωμα της κυριότητας, ακόμη και έναντι του καλώς πίστεως τρίτου.

Στη Γερμανία όπου το θέμα της χρηματοδοτικής μισθώσεως, θεωρείται ότι καλύπτεται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα (B.G.B.), περί αστικής μισθώσεως και πωλήσεις με πίστωση του τιμήματος, η απουσία του συστήματος δημοσιότητας, οδήγησε την πρακτική στην διατύπωση πολύπλοκων συμβολαίων, όπου οι διατάξεις ενδοτικού δικαίου του B.G.B. ρυθμίζονται- όπως είναι φυσικό- από τα συμβαλλόμενα μέρη κατά τρόπο ποικίλο.

Το κύρος των συμβολαίων αυτών, ως προς τις ιδιότυπες ρυθμίσεις εμπράγματος και ενοχικού χαρακτήρα, με τις οποίες σκοπεύει η προστασία του δικαιώματος κυριότητας του εκμισθωτή, έναντι του μισθωτή και των καλής πίστεως τρίτων, που αποκτούσαν από τον τελευταίο εμπράγματα δικαιώματα στο μίσθιο εξοπλισμό, αμφισβητήθηκε ζωηρά από τη νομολογία με την εισαγωγή του νόμου περί γενικών εμπορικών όρων του 1977 ο οποίος, προκειμένου να προασπίσει τα συμφέροντα των καταναλωτών, απαγόρευσε την τροποποίηση των διατάξεων ενδοτικού δικαίου, του Γερμανικού Αστικού Κώδικα με συμφωνία των μερών, όταν η σύμβαση δεν ήταν αποτέλεσμα διμερών διαπραγματεύσεων, αλλά σύμβαση προσχωρήσεως που είχε διατυπωθεί με έντυπους όρους γενικής εφαρμογής.

Ήδη όμως η νομολογία του ανώτατου ομοσπονδιακού ακυρωτικού δικαστηρίου, προσανατολίζεται προς την αποδοχή ορισμένων αποκλίσεων από την παραπάνω γενική αρχή, ειδικά για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως, ώστε να είναι δυνατή η συμβατική διατήρηση της αυτοτέλειας του κινητού.

Το Αγγλικό δίκαιο δεν παρέχει ειδική προστασία του εκμισθωτή, στην περίπτωση που ο μισθούμενος εξοπλισμός χαρακτηρίζεται ως συστατικό του κύριου πράγματος και το πρόβλημα αντιμετωπίζεται με τυπικές δηλώσεις του μισθωτή, που περιλαμβάνονται στις μισθωτικές συμβάσεις, με τις οποίες αναγνωρίζεται το δικαίωμα αφαιρέσεως του πράγματος, ή ο μισθωτής αναλαμβάνει υποχρέωση να μη χορηγήσει εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης στο ακίνητο όπου εγκαθίσταται ο εξοπλισμός.

Οι συμφωνίες όμως αυτές έχουν καθαρά ενοχικό χαρακτήρα και δεν λειτουργούν INREM. Στις ΗΠΑ το πρόβλημα αντιμετωπίζεται με νομοθετημένες διατυπώσεις δημοσιότητας. Η μη τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας στις ΗΠΑ επιβάλλεται μόνο στις “μη αληθείς” χρηματοδοτικές μισθώσεις που θεωρούνται πλάσμα δικαίου πωλήσεις και συνεπώς το προστατευμένο δικαίωμα είναι δικαίωμα εμπράγματος ασφάλειας μόνον παρά δικαίωμα κυριότητας.

Οι “αληθείς” χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν υπάγονται στις διατυπώσεις του U.C.C. και το δικαίωμα του εκμισθωτή προστατεύεται βάσει των γενικών διατάξεων.

Η Γερμανική θεωρία δέχεται ότι νομική βάση των αγώνων είναι είτε η εκχώρηση προς τον μισθωτή εκ των προτέρων των δικαιωμάτων του εκμισθωτή κατά του προμηθευτή, τα οποία απορρέουν από την σύμβαση πωλήσεως είτε η εντολή προς τον μισθωτή να ασκήσει τις αξιώσεις που απορρέουν από την σύμβαση πωλήσεως, είτε η εντολή προς τον μισθωτή να ασκήσει τις αξιώσεις που απορρέουν από τα παραπάνω δικαιώματα του εκμισθωτή.

Η Γαλλική θεωρία, αντίθετα κυμαίνεται μεταξύ υποκατάστασης, εκτάξεως, συμβάσεως υπέρ τρίτου και πληρεξουσιότητας.

Στην Αγγλία η απαλλαγή του εκμισθωτή από την υποχρέωση αποζημιώσεως του μισθωτή, θεωρείται ότι είναι δυνατόν να γίνει μόνο για την περίπτωση της αμέλειας και μόνο κατά

κρίση λογικού ανθρώπου ιδίως δε όταν ο εκμισθωτής δεν αναμειγνύεται στην διαδικασία της επιλογής και προμήθειας του εξοπλισμού.

Εξ' άλλου συμβατική απαλλαγή δεν χωρεί σε περιπτώσεις όπου ο νόμος καθιερώνει αντικειμενική ευθύνη του κυρίου του εξοπλισμού π.χ. ευθύνη αποζημίωσης για ρύπανση ή μόλυνση.

Στις ΗΠΑ το κριτήριο της διακρίσεως μεταξύ 'αληθών' και 'μη αληθών' χρηματοδοτικών μισθώσεων, εμφανίζεται και προκειμένου να αντιμετωπιστεί η απαλλαγή του εκμισθωτή από τις ευθύνες του πωλητή έναντι του μισθωτή.

Έτσι στις 'μη αληθείς' χρηματοδοτικές μισθώσεις, όπου ο εκμισθωτής λογίζεται πωλητής, ο νόμος καθιερώνει τεκμήριο ευθύνης του εκμισθωτή, ότι το μίσθιο έχει τις ιδιότητες που έχουν συμφωνηθεί είτε ρητά είτε σιωπηρά και συνεπώς ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος, να αποζημιώσει τον μισθωτή για κάθε παράβαση της συμβάσεως, ή για κάθε ζημιά του προσώπου (σωματικές βλάβες) ή της περιουσίας του μισθωτή που προξενούνται από το πράγμα.

Η πρόσφατη νομολογία των αμερικάνικων δικαστηρίων, δέχεται ότι το τεκμήριο ευθύνης του εκμισθωτή ισχύει 'κατ' αναλογία' και στις 'αληθείς μισθώσεις', αλλά δέχεται επίσης ότι η ευθύνη του χρηματοδότη εκμισθωτή είναι ελαττωμένη, έναντι της ευθύνης του προμηθευτή-εκμισθωτή.

4.3 Η ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

Η σοβαρότερη και πληρέστερη ίσως αντιμετώπιση της νομοθετικής ρυθμίσεως της χρηματοδοτικής μισθώσεως, έχει γίνει στα πλαίσια της ενοποιήσεως του Ιδιωτικού Δικαίου.

Το Διεθνές Ινστιτούτο Ενοποίησης του Ιδιωτικού Δικαίου έχει καταρτιστεί από τοέτος 1980, Σχέδιο Διεθνούς Συνθήκης για την θέσπιση Ενιαίων Κανόνων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων, αποκλειστικά διεθνών συναλλαγών που ρυθμίζει τα εξής κύρια θέματα:

Το άρθρο 1 του σχεδίου της συνθήκης χρηματοδοτικών μισθώσεων ορίζει το είδος των δικαιοπραξιών, που ρυθμίζονται και τον γεωγραφικό χώρο εφαρμογής των ενιαίων κανόνων, τονίζοντας αφ' ενός μεν τον τριμερή χαρακτήρα της συμβάσεως, αφ' ετέρου δε ενοποιώντας τις δύο επί μέρους συμβάσεις, δηλ. αγοραπωλησία και μίσθωση σε μία σύνθετη δικαιοπραξία.

Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην επιλογή του εξοπλισμού από τον μισθωτή ώστε από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1 παρ.1 εδ. β,6 και 7 του σχεδίου, ανακαθιερώνεται υπό ορισμένες προϋποθέσεις, η απαλλαγή του εκμισθωτή, από την συνήθη ευθύνη των αστικών μισθώσεων για τις συμφωνηθείσες ιδιότητες ή για τα ελαττώματα του πράγματος και η καθιέρωση ενεργητικής νομιμοποίησης του μισθωτή σε αγωγές κατά του προμηθευτή, που έχουν αντικείμενο την αποζημίωσή του για θετική και αρνητική ζημιά λόγω υπερημερίας του προμηθευτή ή λόγω κεκρυμμένων ελαττωμάτων του πράγματος ή τέλος λόγω αδυναμίας παροχής του προμηθευτή.

Η αναφορά του Σχεδίου στον οικονομικό όρο 'απόσβεση' 'AMORTISATION' του μισθίου εξοπλισμού για να προσδιορίσει την διάρκεια της συμβάσεως, τονίζει ιδιαίτερα τον

οικονομικό χαρακτήρα της συμβάσεως χρηματοδοτικής μισθώσεως, αλλά και εισάγει μία εξωνομική αοριστία, προκειμένου να αποφύγει τη σκόπελο της συγχύσεως μεταξύ αποσβέσεως του κεφαλαίου και αποσβέσεως του αντικειμένου.

Η τριμερής ιδιόμορφη σχέση των συμβαλλόμενων μερών στη σύμβαση της χρηματοδοτικής μισθώσεως, εμφανίζεται ότι μόνο κατά την κατάρτιση της συμβάσεως, αλλά και κατά την διάρκειά της, με την έννοια ότι ο προμηθευτής και ο εκμισθωτής δεν μπορούν να μεταβάλλουν τους όρους της πώλησεως του εξοπλισμού, χωρίς την προηγούμενη έγκριση του μισθωτή, αλλά ούτε ο τελευταίος δικαιούται να μεταβάλει την αρχική παραγγελία προς τον προμηθευτή, ιδίως τις προδιαγραφές του εξοπλισμού, χωρίς την προηγούμενη έγκριση του εκμισθωτή.

Το πρόβλημα της προστασίας του δικαιώματος κυριότητας του εκμισθωτή, από τους τυχόν καλόπιστους τρίτους, που αποκτούν είτε κυριότητα, είτε άλλα εμπράγματα δικαιώματα (π.χ. ενέχυρο ή υποθήκη σε συστατικά ή παραρτήματα) στο μίσθιο πράγμα από τον μη κύριο μισθωτή, αντιμετωπίζεται από το Σχέδιο με μία έμμεση παρότρυνση προς τις εθνικές νομοθεσίες να καθιερώσουν σύστημα δημοσιότητας των χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Το άρθρο 4 του Σχεδίου προβλέπει ότι το δικαίωμα κυριότητας του εκμισθωτή, αντιτάσσετε έναντι του καλόπιστου τρίτου, υπό την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής, έχει υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας της χώρας της έδρας του μισθωτή.

Σε αντίθετη περίπτωση ή στην περίπτωση που δεν έχουν θεσπισθεί διατυπώσεις δημοσιότητας, ο εκμισθωτής φέρει το βάρος αποδείξεως της κακής πίστεως του τρίτου.

Εξάλλου με το ίδιο πνεύμα, αλλά και με τολμηρή τομή στο σύστημα ιδιοκτησίας πράγματος - συστατικού- παραρτήματος, το Σχέδιο παρέχει στον εκμισθωτή δικαίωμα αποχωρισμού του μίσθιου πράγματος, καθιερώνει όμως και υποχρέωση αποζημιώσεως προς τον κατά χρόνο αφαιρέσεως τυχόν τρίτο ιδιοκτήτη του κύριου πράγματος, για ζημιές που προξενούνται από την αφαίρεση στο κύριο πράγμα.

Η ιδιότυπη θέση του εκμισθωτή ως επιχειρηματία-χρηματοδότη, ο οποίος διόλου δεν έχει το ANIMUS να είναι κύριος του μίσθιου αντικειμένου (γιατί αυτό το ANIMUS το έχει ο μισθωτής που χρειάζεται, διαλέγει, παραγγέλλει και κατέχει το μίσθιο), αναγνωρίζεται από το σχέδιο, το οποίο τον απαλλάσσει από την δικαιοπρακτική και αδικοπρακτική ευθύνη που θα είχε υπό ομαλές συνθήκες ο κύριος του μισθίου.

Εξαίρεση καθιερώνεται μόνο για την περίπτωση, στην οποία ο εκμισθωτής δεν είχε εξουσία διαθέσεως.

Από πλευράς δικονομικού, το Σχέδιο εισάγει μια τολμηρή καινοτομία, αναγνωρίζοντας στον μισθωτή το δικαίωμα να στραφεί κατά του πωλητή και δεν είναι συμβαλλόμενος στη σύμβαση πώλησεως, καθώς και για την έλλειψη των ιδιοτήτων που έχουν συμφωνηθεί ή και για κεκρυμμένα ελαττώματα.

Ως επακόλουθο αυτών των ασυνήθιστων ρυθμίσεων ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα να αρνηθεί την αντιπαροχή του, δηλ. την καταβολή των μισθωμάτων στον εκμισθωτή, ως συνέπεια των απαιτήσεών του της προηγούμενης παραγράφου, εκτός εάν αποδείξει ότι ευθύνεται ο εκμισθωτής γι' αυτές και ότι η ζημιά που προέρχεται από τις πράξεις ή παραλείψεις του εκμισθωτή.

Παρέχεται, εξάλλου, στον μισθωτή η ευχέρεια να καταγγείλει την χρηματοδοτική μίσθωση να υπαναχωρήσει από την σύμβαση και να ζητήσει επιστροφή των μισθωμάτων, χωρίς άλλο δικαίωμα αποζημίωσης, εξαιρέσει των περιπτώσεων όπου καθιερώνεται ευθύνη του εκμισθωτή.

Οι περιπτώσεις παραβάσεως της συμβάσεως από τον μισθωτή αντιμετωπίζονται λιγότερο πρωτοποριακά και τα δικαιώματα που αναγνωρίζει το σχέδιο στον εκμισθωτή είναι οι κλασσικές φόρμουλες καταγγελίας της συμβάσεως, αποδόσεως του μισθίου, αναζητήσεως των άληκτων και των ληξιπρόθεσμων μισθωμάτων, ύστερα όμως από προειδοποίηση και προθεσμία, μέσα στην οποία ο μισθωτής δικαιούται να άρει την παράβαση, που προφανώς και κυρίως ανάγεται στην καθυστέρηση των μισθωμάτων.

Η άλλη πιθανή παράβαση της συμβάσεως εκ μέρους του μισθωτή, η μερική ή ολική δηλαδή καταστροφή του μισθίου, αντιμετωπίζεται με την καθιέρωση υποχρεώσεως αποζημίωσης στην περίπτωση αυτή, εξαιρουμένων των φθορών από την συνήθη χρήση του πράγματος.

Η μεταβολή του προσώπου του εκμισθωτή προβλέπεται, τέλος ως γεγονός, που δεν επηρεάζει την φύση της συμβάσεως της χρηματοδοτικής μισθώσεως, ενώ η μεταβολή του προσώπου του μισθωτή τεκμαίρεται, σιωπηρά ως γεγονός που πρέπει να εμπίπτει στους σκοπούς της χρηματοδοτικής μισθώσεως δηλ. επιχειρηματικούς ή επαγγελματικούς.

Είναι φανερό από τα παραπάνω, ότι το σχέδιο λύνει ορισμένα από τα προβλήματα που έχουν αντιμετωπίσει οι εθνικές νομοθεσίες και κυρίως οι συμβαλλόμενοι από την απουσία ειδικής νομοθεσίας σε σχέση με τον θεσμό. Ιδιαίτερα, η καθιέρωση του συστήματος δημοσιότητας, η κατάργηση του τεκμηρίου κυριότητας από την κατοχή κινητού, η απαλλαγή του εκμισθωτή από την δικαιοπρακτική και αδικοπρακτική ευθύνη, η αναγνώριση ευθέως δικαιώματος αγωγής κατά του πωλητή, από το μισθωτή, προσδιορίζουν με σαφήνεια και ακρίβεια τα κενά δικαίου που εμφανίζουν οι εθνικές νομοθεσίες στα παραδοσιακά σχήματα μισθώσεων και τις αναγκαίες προσαρμογές. Προκειμένου να λειτουργήσει ο θεσμός ως όργανο χρηματοδοτήσεως και επενδυτικής δραστηριότητας.

4.4 Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ

Ο αναπτυξιακός νόμος 2601/98 επιτρέπει τη χρηματοδοτική μίσθωση για την απόκτηση της χρήσης καινούριου σύγχρονου μηχανολογικού εξοπλισμού.

Τα είδη της ενίσχυσης μπορούν να πάρουν τις κάτωθι μορφές:

- Επιδότηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Φορολογική απαλλαγή με το σχηματισμό ισόποσου αφορολόγητου αποθεματικού, ύψους μέχρι ενός ποσοστού ή του συνόλου της αξίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Τρόπος λειτουργίας:

- Χρηματοδοτείται όλη η αξία του εξοπλισμού.

- Η επιδότηση μισθώματος υπολογίζεται στην αξία του εκμισθωμένου εξοπλισμού.
- Το ποσοστό της επιδότησης είναι ίσο προς το ποσοστό επιχορήγησης που ορίζεται στην περιοχή δραστηριότητας του μισθωτή.
- Η επιδότηση καταβάλλεται μετά την εγκατάσταση και την πιστοποίηση έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας του εξοπλισμού και μετά την πληρωμή των μισθωμάτων από την επιχείρηση, ανά τρίμηνο.
- Η επιδότηση υπολογίζεται επί του τμήματος της αξίας κτήσεως του εξοπλισμού, το οποίο εμπεριέχεται στο εκάστοτε καταβαλλόμενο μίσθωμα. Σε περίπτωση που η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπει καταβολή μισθωμάτων σε διαστήματα μικρότερα του τριμήνου, η καταβολή της επιδότησης γίνεται ανά τρίμηνο.
- Τα ποσά της επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης που εισπράττει η επιχείρηση μειώνουν το ποσό των δαπανών χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφαιρούνται από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης για να υπολογισθούν τα καθαρά κέρδη που φορολογούνται.
- Ο εξοπλισμός μετά τη λήξη της μίσθωσης θα περιέχεται στην κυριότητα της επιχείρησης.

Διάκριση των επενδυτικών φορέων:

- **Νέοι φορείς:** Νεοϊδρυόμενες εταιρικές ή ατομικές επιχειρήσεις, καθώς και εκείνες που υποβάλλουν αίτηση για εφαρμογή των ενισχύσεων του παρόντος πριν παρέλθει πενταετία από τη σύστασή τους ή την έναρξη επιτηδεύματος προκειμένου για ατομικές επιχειρήσεις.

- Είδη ενίσχυσης: Επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης & Φορολογική απαλλαγή.

- **Παλαιοί φορείς:** Εκείνες που υποβάλλουν αίτηση για εφαρμογή των ενισχύσεων του παρόντος μετά την πάροδο της πενταετίας από την σύστασή τους ή την έναρξη επιτηδεύματος προκειμένου για ατομικές επιχειρήσεις.

- Είδη ενίσχυσης: Φορολογική απαλλαγή.¹¹

Κίνητρα από τον νέο Αναπτυξιακό Νόμο:

Ο συγκεκριμένος νόμος προβλέπει την επιδότηση μισθωμάτων ή τη δημιουργία αφορολόγητων αποθεματικών για επενδύσεις σε κινητά με χρηματοδοτική μίσθωση.

Αν και στο νόμο αυτόν υπάγονται επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε όλους τους τομείς της οικονομίας, ωστόσο χρήση του γίνεται μόνον από τις μεγάλες οικονομικές μονάδες, καθώς οι μικρότερες αντιμετωπίζουν δυσκολία προκειμένου να λάβουν τις απαραίτητες εγκρίσεις.

Πάντως, με τις τελευταίες τροποποιήσεις της νομοθεσίας και οι μικρότερου μεγέθους εταιρείες μπορούν μέσω του Leasing και του φορολογικού αποθεματικού τους να πραγματοποιήσουν αποσβέσεις των επενδύσεών τους. Δηλαδή, αν από τα κέρδη τους διαθέσουν ποσοστό έως 35% για τη δημιουργία φορολογικού αποθεματικού και πραγματοποιήσουν την επένδυσή τους μέσω Leasing, τότε πραγματοποιούν και την

απόσβεσή της στη διάρκεια τριών έως πέντε ετών (όσο δηλαδή διαρκεί η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης).

Στον αναπτυξιακό νόμο υπάγονται οι εξής επιχειρηματικές δραστηριότητες:

- Εκείνες στον πρωτογενή τομέα (π.χ. θερμοκήπια, κτηνοτροφικές μονάδες, επιχειρήσεις ιχθυοκαλλιέργειας).
- Στον δευτερογενή τομέα (μεταποιητικές μονάδες).
- Στον τριτογενή.
- Στον τουρισμό. Ειδικά σε αυτήν τη κατηγορία αυξάνεται το μέγιστο ενισχυόμενο ποσό στο ύψος των 10 εκατ. ευρώ.

4.5 Η ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η Χρηματοδοτική μίσθωση ως θεσμός θεωρούμε ότι δεν μπορεί να ταυτιστεί ούτε με το θεσμό της κοινής μίσθωσης αλλά ούτε και με το θεσμό της "μίσθωσης - πώλησης" γιατί χαρακτηρίζεται από μια μοναδική χαρακτηριστική ιδιότητα, η οποία είναι η χρηματοδοτική φύση της συναλλαγής που διαδραματίζεται. Αυτό στην ουσία καθιστά τη συμβαλλόμενη Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ως "χρηματοδότη", στην ουσία, της επένδυσης της επιχείρησης που θα έχει πελάτη αναλαμβάνοντας ωστόσο και όλα τα παρελκόμενα χρηματοδοτικά ρίσκα.

Έτσι η Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, στην ουσία δρώντας ως "χρηματοδότης - επενδυτής", αποσκοπεί στην επικερδή επιστροφή των κεφαλαίων μέσω των δόσεων που προκαθορίζονται βάσει σύμβασης αλλά και στην αίσια έκβαση και το πέρας αυτής της σύμβασης, δηλαδή, ο πελάτης της να πάρει στην κυριότητά του μετά τη λήξη, το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Αυτό γιατί η Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην ουσία, ελάχιστα ενδιαφέρεται ή καθόλου ως προς την παρακράτηση του μίσθιου γιατί το χρειάζεται κυρίως ως εμπράγματη εξασφάλιση για την όλη διαδικασία και την ακέραια είσπραξη των προσυμφωνημένων της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αξίζει να αναφέρουμε ότι η ιδιότητα αυτή του αντικειμένου χρηματοδοτικής μίσθωσης ως εμπράγματη εξασφάλιση για την Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, την καθιστά όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό και αρμόδια για την κατά τους κανόνες, τακτική εκμετάλλευση αυτού όπως και την διατήρηση αυτού και της αξίας του.

Αρα, μπορούμε να πούμε ότι αυτές δύο ιδιότητες που αναφέρθηκαν παραπάνω, δηλαδή, ο χρηματοδοτικός χαρακτήρας της πράξης αλλά και η αγορά - "επένδυση" για την απόκτηση του μίσθιου διαφοροποιούν το θεσμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από άλλες μορφές μίσθωσης.

Χαρακτηριστικά νομικής φύσεως που περικλύουν μια σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης είναι ακόμα:

Η Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ως εκμισθώτρια εταιρεία δε φέρει καμμία υποχρέωση ή ευθύνη όσον αφορά τη διατήρηση και τη καλή χρήση του αντικειμένου Χρηματοδοτικής

Μίσθωσης και έτσι ούτε είναι συνυπόλογη στα οποιαδήποτε βάρη - έξοδα ή δαπάνες που προκύπτουν από αυτό, τόσο έναντι του μισθωτή αλλά όσο και τρίτων τυχόν εμπλεκομένων.

Έτσι εδώ φαίνεται και η διαφορά από τη κοινή μίσθωση που όπως προλέχθηκε δε μπορεί να συσχετιστεί με το θεσμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, έτσι ο μισθωτής εδώ, είναι υπεύθυνος για την ορθή χρήση του μίσθιου γιατί αυτός, σαν να ήταν ο αγοραστής, φέρει και όλη την ευθύνη για τις παρελκόμενες δαπάνες του αντικειμένου της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, κάτι που τον καθιστά υπεύθυνο επίσης και για την εν ανάγκη επιδιόρθωση ή τυχόν αντικατάσταση - αναπλήρωση κ.λ.π. του μίσθιου και δε δύναται να απαλλαγεί του μισθώματος σε οποιαδήποτε τέτοια περίπτωση.

Εν αντιθέσει, εάν υπάρχουν συνθήκες και ελαττώματα νομικής φύσεως που επιβαρύνουν το μίσθιο και είναι σαφώς άγνωστα στο μισθωτή και του αποκλείουν την ορθή και προκαθορισμένη βάση της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης χρήση, τότε όπως ισχύει και στην κοινή

Μίσθωση, απαλλάσσεται της καταβολής μισθωμάτων επ' αόριστον η έως ότου λυθεί το πρόβλημα. Επιπροσθέτως, όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, και η μή παράδοση ή η καθυστέρηση της παράδοσης του μίσθιου που έχει προσυμφωνηθεί στη σύμβαση, και αυτό έχει ως απόρροια την απαλλαγή του μισθωτή από την καταβολή οποιαδήποτε μισθώματος έως ότου επέλθει εις την κατοχή του το συμφωνηθέν αντικείμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, ώστε να μπορέσει να ασκήσει και τη συμφωνημένη χρήση αυτού και να είναι υπόχρεος έτσι στην καταβολή του μισθώματος στην εκμισθώτρια Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Το ίδιο βέβαια, ισχύει και τις περιπτώσεις όπου έχουμε στο μίσθιο την εμφάνιση ελαττωμάτων ή ιδιοτήτων τέτοιων που δεν έχουν συμφωνηθεί στη σύμβαση Leasing και έτσι, έχουμε πάλι απαλλαγή μερικής ή ολικής, της καταβολής του μισθώματος από πλευράς μισθωτή.

Τέλος η Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης όντας ταυτόχρονα εκμισθώτρια αλλά και "χρηματοδότης", όπως είπαμε, του ποσού της αγοράς του μίσθιου της σύμβασης Leasing δε δύναται, παραβαίνοντας τις κοινώς παραδεκτές ανα μεταξύ τους υποχρεώσεις, να καταγγείλει πρόωρα τη λήξη της σύμβασης και αναλαμβάνοντας το μίσθιο στη κατοχή της να σκοπεύσει να πάρει και το υπόλοιπο της μελλοντικής οφειλής, σαν να πρόκειται για κάτι ληξιπρόθεσμο και απαιτητό όπως γίνεται γενικότερα στην πίστωση και στα τοκοχρεωλυτικά δάνεια. Αυτό που γίνεται είναι, να αποσκοπήσει σε μια απαρχής καθορισμένη αποζημίωση ώστε να καλύπτεται η ζημία της, κάτι σαν ποινική ρήτρα δηλαδή.

Αξίζει να τονίσουμε ότι συγκεκριμένες πράξεις όσο και οι ακόλουθες αυτών, νομοθετικές διατάξεις και ρυθμίσεις επιμένουν στον χαρακτηρισμό της συναλλαγής αυτής ως μίσθωση κάτι που θα λέγαμε οφείλεται κυρίως και στην πραγματική βούληση της τριγωνικής σχέσης των αντισυμβαλλόμενων του θεσμού της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης αλλά και στην ίδια τη Νομοθεσία που όμως θα λέγαμε, διαφοροποιείται εν μέρει εξαιτίας της ολοφάνερης ιδιαιτερότητας της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

4.6 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- Η νομική θέση του εκμισθωτή

Σύμφωνα με νομικές ρυθμίσεις προϋπόθεσης σύστασης και λειτουργίας εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι 2. Μόνο ανώνυμες εταιρείες με ελάχιστο καταβεβλημένο κεφάλαιο ορισμένου ύψους και με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη, με την ιδιότητα του εκμισθωτή, συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να λάβουν την αναγκαία άδεια λειτουργίας.

Το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέρχεται σήμερα στα 6.000.000 ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί στο ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση ανώνυμων τραπεζικών εταιρειών, το οποίο ανέρχεται στα 12.000.000 ευρώ. Το κεφάλαιο μπορεί να είναι καταβεβλημένο είτε σε μετρητά είτε σε είδος. Οι μετοχές της εταιρείας πρέπει να είναι απαραίτητα ονομαστικές.

Είναι αυτονόητο ότι, αφού οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν την νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας, εφαρμόζονται ως προς τον τρόπο ίδρυσης τους οι διατάξεις του νόμο περί ανώνυμων εταιρειών.

Επομένως απαιτούνται α) η καταχώρηση στο μητρώο ανώνυμων εταιρειών, που τηρεί η υπηρεσία του Υπουργείου Εμπορίου της Νομαρχίας της έδρας της επιχείρησης, της απόφασης του αρμόδιου νομάρχη για την έγκριση του καταστατικού τους και β) η χορήγηση άδεια συστάσεως της εταιρείας.

Για τη σύσταση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται, ειδική άδεια της τράπεζας της Ελλάδος που είναι και η εποπτεύουσα αρχή των εταιρειών αυτών. Αυτό ισχύει και στις περιπτώσεις μετατροπής υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης με τροποποίηση του καταστατικού της καθώς και εγκατάσταση αλλοδαπής εταιρείας με τέτοιο σκοπό στην Ελλάδα. Η άδεια αυτή που συνδέεται με τη χρηματοδοτική λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και αποτελεί προϋπόθεση για την έγκριση από τον αρμόδιο νομάρχη της άδειας σύστασης της εταιρείας. Τυχόν ρητή ή σιωπηρή άρνηση της Τράπεζας της Ελλάδος να χορηγήσει τη ζητούμενη άδεια λειτουργίας προσβάλλεται ως ατομική διοικητική πράξη με αίτηση ακυρώσεως στο Συμβούλιο της Επικρατείας.

- Η νομική θέση του εκμισθωτή σε σχέση με το μίσθιο. Με την παράδοση του κινητού από τον προμηθευτή στο μισθωτή ή με την με την μεταγραφή της συμφωνίας για μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου, ο εκμισθωτής (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης) αποκτά την κυριότητα και τη νομή του πράγματος.

Α) Στα κινητά. Κατ' αρχήν, όσον αφορά στα κινητά, η νομική θέση του εκμισθωτή ως προς το πράγμα είναι παραπλήσια με εκείνη του πωλητή κινητού, που πώλησε και παρέδωσε το πράγμα με παρακράτηση της κυριότητας του. Ωστόσο η καθιέρωση της δημοσιότητας της χρηματοδοτικής μίσθωσης κατέστησε δυνατό να εξοπλίσει τη νομική θέση του μισθωτή με ορισμένα πλεονεκτήματα. Συγκεκριμένα, με την καταχώριση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις α) για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο β) για το τεκμήριο κυριότητας γ) για την τακτική χρησικτησίας δ) για την ένωση και τη συνάφεια ε) για την απόσβεση της κυριότητας μηχανημάτων και λοιπών εγκαταστάσεων, αν επάγουν ή εντεθούν στο

οικοδόμημα ή στο έδαφος ακινήτου βεβαρημένου με υποθήκη. Επομένως ο εκμισθωτής δεν διατρέχει τον κίνδυνο απώλειας της κυριότητας του. Π.χ. αν ο μισθωτής, προφασιζόμενος τον κύριο, πωλήσει και παραδώσει το πράγμα σε καλόπιστο τρίτο ή εγκαταστήσει το πράγμα σε ακίνητο κατά τέτοιο τρόπο ώστε να γίνει συστατικό του ή τοποθετήσει το μίσθιο σε ακίνητο βεβαρημένο με υποθήκη, ο εκμισθωτής θα μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και να αναζητήσει το πράγμα.

B) Στα ακίνητα. Όσον αφορά τα ακίνητα, η κυριότητα του εκμισθωτή αποδεικνύεται από τις εγγραφές στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Ενόψει λοιπόν της δημοσιότητας αυτής και της φύσης του πράγματος, δεν ανακύπτουν τα παραπάνω προβλήματα.

Αν κατά τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης το πράγμα, κατασχεθεί από δανειστές του μισθωτή, οι οποίοι το θεωρούν δικό του, ο εκμισθωτής προστατεύεται με την ανακοπή της σύμβασης. Η άσκηση όμως της ανακοπής προϋποθέτει ότι ο εκμισθωτής πληροφορήθηκε την κατάσχεση του μισθίου. Η υποχρέωση για την πληροφόρηση αυτή του εκμισθωτή βαρύνει τον μισθωτή και πηγάζει από τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αλλά και αν ο εκμισθωτής δεν ασκήσει την ανακοπή, οι τρίτοι δανειστές δεν μπορούν έως την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα.

Γενικά, εάν ο μισθωτής αθετήσει τις υποχρεώσεις του, η εκμισθώτρια εταιρεία μπορεί να λύσει τη σύμβαση με καταγγελία. Η εταιρεία δικαιούται μετά τη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αναζητήσει το πράγμα είτε με διεκδικητική αγωγή, είτε με αγωγή αποβολής από τον νόμο, είτε τέλος και με αίτηση για λήψη ασφαλιστικών μέτρων νομής αλλά και έκδοση προσωρινής διαταγής. Σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής δεν μπορεί να προβάλει δίκη ασφαλιστικών μέτρων την ένσταση επίσχεσης.

Το ζήτημα πάντως έχει μικρή πρακτική σημασία στη χρηματοδοτική μίσθωση, όπου τα βάρη του μισθίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης φέρει ο μισθωτής. Ποινικά κολάσιμη είναι όμως και η μη απόδοση του μισθίου μετά την καταγγελία της σύμβασης, αφού συνιστά υπεξαίρεση, όπως η νομολογία έχει ήδη δεχθεί στον χώρο των πωλήσεων με παρακράτηση της κυριότητας.

Όσον αφορά τις τυχόν πρόσθετες ασφάλειες που δόθηκαν στην εταιρεία υπό τη μορφή υποθήκης ή ενέχυρου από τον μισθωτή ή τρίτον προς εξασφάλιση των συμφωνηθέντων μισθωμάτων, θα μπορεί η εταιρεία, παίρνοντας σχετική άδεια να επιδιώξει αναγκαστικά την ικανοποίηση της, αφού τα μισθώματα αποτελούν από οικονομικής άποψης, επιστροφή χρηματοδότησης, ώστε να αναγνωρίζεται στη χρηματοδοτική μίσθωση και το στοιχείο της πίστωσης.

- Η νομική θέση του μισθωτή

Ο μισθωτής έχει την κατοχή του πράγματος, καθώς και το δικαίωμα να αγοράσει το πράγμα κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και νωρίτερα. Ως κάτοχος προστατεύεται έναντι τρίτων με τις αγωγές της νομής και έναντι του εκμισθωτή ή των διαδοχών του με ένσταση. Κατά του εκμισθωτή έχει αξιώσεις από την υπάρχουσα μεταξύ τους σχέση, με τον περιορισμό ότι ο εκμισθωτής συνήθως αποκλείει την ευθύνη του για πραγματική ελαττώματα κλπ του μισθίου και ως αντιστάθμισμα, εκχωρεί στον μισθωτή όλα τα δικαιώματα του κατά τον προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης. Εκείνο όμως που χαρακτηρίζει τη νομική θέση του μισθωτή είναι ότι, από τη καταχώρηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό

δημόσιο βιβλίο, το ενοχικό του δικαίωμα από τη σύμβαση αυτή αντιτάσσεται και έναντι τρίτων. Η σπουδαιότητα της ρύθμισης φαίνεται κυρίως στις περιπτώσεις που οι τρίτοι δεν είναι διάδοχοι του εκμισθωτή. Π.χ αν ένας δανειστής του εκμισθωτή που γνωρίζει την κυριότητα του οφειλέτη του κατάχει το πράγμα στα χέρια του μισθωτή ως τρίτου, ο μισθωτής, αφού το δικαίωμα του αντιτάσσεται και κατά του τρίτου που επισπεύδει την εκτέλεση, προστατεύεται με την ανακοπή της σύμβασης.

Η νομική θέση του μισθωτή, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του που πηγάζουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση, μπορεί να μεταβιβαστεί σε τρίτο, αν υπάρχει σχετική έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός μισθωτής εξέρχεται από τη χρηματοδοτική μίσθωση και στη θέση του υπεισέρχεται νέος. Η υπάρχουσα συμβατική σχέση διατηρείται και συνεχίζεται μεταξύ του εκμισθωτή και του νέου μισθωτή.

Σκοπός της ρύθμισης αυτής είναι η διευκόλυνση του μισθωτή, ο οποίος είτε επιθυμεί να αναστείλει την επαγγελματική του δραστηριότητα (για οποιονδήποτε λόγο, όπως ασθένεια συνταξιοδότηση κλπ) είτε αδυνατεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του από τη χρηματοδοτική μίσθωση και για τους λόγους αυτούς θέλει να μεταβιβάσει τη χρήση του πράγματος και τις αντίστοιχες υποχρεώσεις σε άλλον. Αν ο μισθωτής παραδώσει το πράγμα χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή, όπως απαιτεί ο νόμος για την κατοχύρωση και των συμφερόντων του τελευταίου, θα πρόκειται για απλή υπομίσθωση. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται απέναντι στον εκμισθωτή για τα μισθώματα. Αν μάλιστα είχε απαγορευθεί η υπομίσθωση, θα υπάρχει αθέτηση από τον μισθωτή των συμβατικών του υποχρεώσεων και εκμισθωτής θα δικαιούται να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση πριν από τη λήξη της.

4.7 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ

Όπως είναι γνωστό, για τις επενδύσεις που πραγματοποιούνται με leasing, έχουν θεσπιστεί ορισμένα φορολογικά κίνητρα. Η καθιέρωση των πλεονεκτημάτων αυτών είναι απολύτως δικαιολογημένη ενόψει του υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου και της διασποράς των εργασιών των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε ευρύ κύκλο οφειλετών επιχειρήσεων.

Καταρχήν ο νόμος προβλέπει μια σειρά απαλλαγών όπως

Α) Απαλλαγές. Εκτός από το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιονδήποτε φόρο, τέλος, εισφορά, δικαιώματα υπέρ του δημοσίου Ν.Π.Δ.Δ. και γενικά τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στη χώρα μας είτε μεταγενέστερα

- Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέχονται σε εταιρείες χμ , 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
- Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
- Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης

- Τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και τα παραστατικά είσπραξής τους.

- Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον μισθωτή.

- Δανειακές ή πιστωτικές συμβάσεις προς τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης από τραπεζικά ή πιστωτικά, ημεδαπά ή αλλοδαπά, ιδρύματα ή πιστωτές εγκατεστημένους στην αλλοδαπή, καθώς και συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

B) Καταβολή μειωμένων τελών. Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύσταση υποθήκης ή ενέχυρου για εξασφάλιση των απαιτήσεων των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ή για εξασφάλιση απαιτήσεων από πιστωτικές ή δανειακές συμβάσεις προς τις εταιρείες αυτές, καθώς και για την εξάλειψη των βαρών αυτών, εφαρμόζεται διάταξη, η οποία προβλέπει καταβολή μειωμένων τελών, εισφορών και λοιπών επιβαρύνσεων. Η εκχώρηση των απαιτήσεων των εταιρειών αυτών για εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσονται από κάθε τέλος ή επιβάρυνση.

Γ) Ειδικότερες διευκολύνσεις του εκμισθωτή. Οι παρεχόμενες στον εκμισθωτή διευκολύνσεις είναι οι εξής:

- Η εταιρεία leasing δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις στα κινητά και στα ακίνητα πλην οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης

- Ειδικά αφορολόγητα αποθεματικά. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους έκπτωση έως 2% του ύψους των μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

- Ειδικά για τα ακίνητα για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η εταιρεία leasing δεν είναι υπόχρη σε καταβολή Φ.Π.Α. καθώς ο φόρος αυτός επιρρίπτεται στον μισθωτή (άρθρο 22 παρ. 1 ν 2459/1997).

- Τα έξοδα που πραγματοποιούν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για την αγορά ακινήτων, μπορούν να αποσβένονται ισόποσα, ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης (άρθρο 4 παρ 18 Ν2753/1999). Στο σημείο αυτό θα μπορούσαμε να σημειώσουμε ότι οι διατάξεις αυτές δημιουργούν πρόβλημα, για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα έξοδα αγοράς ακινήτων (φόρος μεταβιβάσεως, συμβολαιογραφικά κλπ) είναι σημαντικά ποσά, με συνέπεια και το εκάστοτε αναπόσβεστο υπόλοιπο του λογαριασμού 16.14 «έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων» να είναι σημαντικά υψηλό, οπότε, από τις διατάξεις του άρθρου 43 παρ.3 περ. δ κωδ Ν 2190/1920 (που απαιτούν το αναπόσβεστο υπόλοιπο να καλύπτεται από προαιρετικά αποθεματικά κλπ), δημιουργείται πρόβλημα στη δυνατότητα διανομής μερίσματος.

Είναι προφανές ότι τα πιο πάνω έξοδα, παρότι είναι ειδικά έξοδα κτήσεως, προβλέπεται, να καταχωρούνται στις δαπάνες πολυετούς απόσβεσης όταν αφορούν ακίνητα που αποκτώνται για πάγια εκμετάλλευση και όχι για ακίνητα που προορίζονται για μεταπώληση, όπως συμβαίνει στις κτηματικές και οικοδομικές επιχειρήσεις που τα αγοραζόμενα προς

μεταπώληση (μετά από οικοδόμηση ή όχι) γήπεδα εξομοιώνονται με τα εμπορεύματα ή τις πρώτες ύλες εμπορικών και βιομηχανικών επιχειρήσεων. Και οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν αγοράζουν τα ακίνητα για να τα χρησιμοποιούν ως πάγια, αλλά για να τα εκποιήσουν μέσω της μισθώσεως. Είναι σαφές ότι, σε όλες τις περιπτώσεις που τα ακίνητα δεν αγοράζονται για πάγια εκμετάλλευση αλλά για εκποίηση, ενδείκνυται τα πιο πάνω έξοδα αγοράς να αυξάνουν την αξία κτήσεως τους ως ειδικά έξοδα αγοράς τους, όπως συμβαίνει με τα εμπορεύματα και τις πρώτες ύλες.

- Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου από την εκμισθώτρια στον μισθωτή ή στους κληρονόμους του κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή της εξαγοράς του μίσθιου ακινήτου πριν από τη λήξη της μίσθωσης, ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης (άρθρο 22 παρ. 1 ν 2238/1994)
- Ο Φ.Π.Α. που καταβάλλει η εκμισθώτρια κατά την αγορά των επενδυτικών αγαθών, τα οποία στη συνέχεια εκμισθώνει χρηματοδοτικά, εκπίπτει και επιστρέφεται.
- Θα πρέπει να επισημανθεί εδώ ότι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης υπόκεινται σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων καθώς επίσης υπόκεινται και σε φόρο εισοδήματος με το συντελεστή φορολογίας που προβλέπεται για τις ανώνυμες εταιρείες.
- Για τις υποχρεώσεις από δάνεια ή πιστώσεις καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης από συμβάσεις με τις οποίες μίσθωσαν αυτές, με σκοπό χρηματοδοτικής υπεκμίσθωσης, από το εξωτερικό κινητά πράγματα, εφαρμόζονται ανάλογες διατάξεις οι οποίες επιτρέπουν τη συνομολόγηση ρήτρας συναλλάγματος, και τη συναλλαγματική εξυπηρέτηση των σχετικών συμβάσεων
- Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις. Τα ανωτέρω καταβλητέα δικαιώματα των συμβολαιογράφων καθορίζονται στα 150 ευρώ. Με αποφάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας το ανωτέρω ποσό μπορεί να προσαρμόζεται.

Ειδικότερες διευκολύνσεις του μισθωτή.

Οι διευκολύνσεις που παρέχει ο νόμος στον μισθωτή είναι οι εξής:

- τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα.
- Αφορολόγητες εκπτώσεις από τα μη διανεμηθέντα κέρδη τους για το νέο κινητό παραγωγικό τους εξοπλισμό, που αποτελεί αντικείμενο συμβάσεως leasing μπορούν να ενεργήσουν οι επιχειρήσεις οι οποίες είναι εγκατεστημένες ή μεταφέρονται ή ιδρύονται στις περιοχές Β Γ Δ της χώρας όπως οι περιοχές αυτές ορίζονται στο άρθρο 3 του ν 1892/1990

Οι επενδύσεις που θεωρούνται παραγωγικές είναι:

- Κατασκευή και επέκταση βιομηχανοστασίων, ξενοδοχείων, αποθηκευτικών χώρων κ.λ.π.
- Αγορά ετοιμών και ημιτελών κτιριακών εγκαταστάσεων σε ΒΙΠΕ Ε.Τ.Β.Α.
- Αγορά καινούριου μηχανολογικού εξοπλισμού παραγωγής

- Αγορά καινούριων μεταφορικών μέσων για τη διακίνηση αγαθών και την μεταφορά προσωπικού.

Προϋπόθεση για πραγματοποίηση αφορολόγητων εκπτώσεων με leasing είναι ότι μετά τη λήξη της σύμβασης ο εξοπλισμός πρέπει να περιέχεται στην κυριότητα του μισθωτή ή η σύμβαση να είναι διάρκειας μεγαλύτερης των 10 ετών. Αν μετά τη λήξη της σύμβασης, η κυριότητα του εξοπλισμού δεν περιέλθει, για οποιοδήποτε λόγο, στον επενδυτή, η σχηματισθείσα ήδη αφορολόγητη έκπτωση θα υπαχθεί σε φορολογία.

4.6 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Σε πολλές Ευρωπαϊκές χώρες παρατηρείται έλλειψη συγκεκριμένου νομοθετικού πλαισίου αποκλειστικά για το leasing, παραδείγματος χάρη στη Μεγάλη Βρετανία, Ιταλία και Γερμανία το leasing εντάσσεται στις γενικότερες διατάξεις του αστικού και εμπορικού δικαίου.

Στην Ελλάδα υπάρχει νομοθεσία, που διέπει το leasing, και απαρτίζεται από τους κάτωθι νόμους:

► Ο νόμος 1665/1986, που εισήγαγε πρώτος τη χρηματοδοτική μίσθωση των κινητών στην Ελλάδα, και αναφέρει για:

- αποκλειστικότητα σκοπού των εταιρειών leasing
- δυνατότητα σύναψης σύμβασης με επαγγελματίες
- ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης 3 έτη
- μισθώματα λειτουργικές δαπάνες, που εκπίπτουν φορολογικά.

► Ο νόμος 2238/1994 κάνει αναφορά για leasing αυτοκινήτων.

► Ο νόμος 2367/1995, που εισήγαγε πρώτος τη χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων στην Ελλάδα, και αναφέρει για:

- αποσβέσεις κινητών
- ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης ακινήτων 10 έτη
- απαλλαγή φόρου υπεραξίας ακινήτων και φόρου μεταβίβασης ακινήτων
- εξαίρεση από leasing πλοίων και πλωτών

► Ο νόμος 2520/1997 (άρθρο 25), ο οποίος αφορά τη χρηματοδοτική μίσθωση των αγροτικών εκτάσεων

► Ο νόμος 2682/1999, που εισήγαγε πρώτος το sale and leaseback των ακινήτων στην Ελλάδα, και επιπλέον αναφέρει για:

- έννοια ακινήτου (αγροτικές εκτάσεις, χώροι στάθμευσης, οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες κλπ)

- κατασκευαστικό leasing

- απαλλαγή φόρου υπεραξίας ακινήτων και φόρου μεταβίβασης ακινήτων

- εξαίρεση από sale and lease back των ελευθέρων επαγγελματιών

▶ Ο νόμος 2753/1999 κάνει αναφορά για leasing αυτοκινήτων

▶ Ο νόμος 2753/1999 κάνει αναφορά μη αναγνώριση μισθώματος για οικόπεδα

▶ Ο νόμος 2992/2002 υιοθέτηση Δ.Α.Π

▶ Ο νόμος 3091/2002 κάνει αναφορά για απαλλαγή φόρου υπεραξίας ακινήτων και φόρου μεταβίβασης ακινήτων στο πλαίσιο του sale and lease back

▶ Ο νόμος 3483/2006 κατάργησε την αποκλειστικότητα σκοπού των εταιρειών leasing

▶ Ο νόμος 3601/2007 τροποποίησε τον νόμο 1665/1986

▶ Ο νόμος 3581/2007 κάνει αναφορά για ακίνητα Δημοσίου.

Το κύριο χαρακτηριστικό την σχετικής νομολογίας είναι, ότι τα Ελληνικά Δικαστήρια αντιμετωπίζουν το leasing ως ιδιότυπη σύμβαση με κυρίαρχο στοιχείο τον χρηματοδοτικό χαρακτήρα, έτσι έχει διαμορφωθεί ένα νομοθετικό πλαίσιο, του οποίου τα κάτωθι σημεία χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής:

▶ Η σύμβαση leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν Δ 1 03 8/1949 (ΦΕΚ Α 149) του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών.

▶ Απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο η σύμβαση, που αφορά leasing:

- ακινήτων

-φορτηγών δημοσίας χρήσεως

▶ Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε κάποιο τρίτο, έχοντας πάντα την έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας.

▶ Οι δανειστές του μισθωτή δεν μπορούν να ασκήσουν κυριότητα, ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, γιατί η (νομική) ιδιοκτησία του πράγματος δεν ανήκει στο μισθωτή, αλλά στην εταιρεία leasing, γεγονός πολύ σημαντικό σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, γιατί δεν θα προηγηθούν οι πιστωτές με προτεραιότητα.

► Αν ο μισθωτής πτωχέψει, λύεται η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) αυτόματα αφαιρεί το ακίνητο χωρίς την ανάγκη έκδοσης διαταγής πληρωμής, κατάσχεσης και τέλος πλειστηριασμού.

► Το κάθε πραγματικό ή νομικό ελάττωμα του παγίου αφορά τον μισθωτή και όχι την εταιρεία leasing.

► Η καταστροφή του παγίου συνεπάγεται την αξίωση της εταιρείας leasing για καταβολή και των υπολοίπων μισθωμάτων.

► Η εταιρεία leasing μπορεί να εκχωρήσει στο μισθωτή τα δικαιώματα, που απορρέουν από τη σύμβαση, που έχει επισυνάψει με τον προμηθευτή, έτσι ώστε ο μισθωτής να στραφεί κατά του προμηθευτή.

► Η εταιρεία leasing, ως (νομική) ιδιοκτήτρια του ακινήτου, ενάγεται σε περίπτωση οποιασδήποτε διαφοράς σχετικής με τα κοινόχρηστα, χρήση ακινήτου κλπ.

4.9 ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.

Η Τράπεζα της Ελλάδος ξεκίνησε να εποπτεύει τις εταιρείες leasing από 1/1/2010, παρουσιάζοντας σημαντική καθυστέρηση από την νομική εδραίωση του θεσμού στην Ελλάδα. Ο υπογράφων αυτή τη διατριβή συμμετείχε ενεργά, τόσο στη διαμόρφωση του κανονιστικού πλαισίου για το leasing, όσο και στη διαμόρφωση του κανονιστικού πλαισίου για το factoring (1996 –1999) στην Ελλάδα.

Πιστεύω, ότι ο λόγος καθυστέρησης της εφαρμογής του εποπτικού πλαισίου στις εταιρείες leasing οφείλεται στην διαφοροποίηση της ιδιοκτησίας του παγίου σε σχέση με τις άλλες χρηματοδοτήσεις. Η εταιρεία leasing έχει την νομική ιδιοκτησία του ακινήτου, σε αντιδιαστολή με το τραπεζικό δάνειο, όπου η εξασφάλιση, δηλαδή το ακίνητο, ανήκει στον οφειλέτη και η Τράπεζα έχει μόνο προσημείωση επί του ακινήτου, τότε σε περίπτωση πλειστηριασμού προηγούνται οι πιστούχοι με προτεραιότητα (ΙΚΑ, εφορία, εργαζόμενοι).

Όμως, τελικά, παρά την μεγάλη διαφοροποίηση στον αναληφθέντα κίνδυνο, λόγω της διττής φύσης της ιδιοκτησίας, αποφασίσθηκε και στις δύο περιπτώσεις, ο κίνδυνος σταθμίζεται με τον ίδιο τρόπο.

Οι εταιρείες leasing ιδρύονται με αποκλειστικό σκοπό τη μίσθωση, είτε είναι χρηματοδοτική, είτε είναι λειτουργική και για την ίδρυση τους απαιτείται η έγκριση της Τράπεζας της Ελλάδος, ακόμη και αν είναι θυγατρική τραπεζικού ομίλου του Εξωτερικού, π.χ. ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING

Το ελάχιστο, καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο ισούται με € 6 εκ, δηλαδή το μισό του ελαχίστου κεφαλαίου μίας ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας και οι μετοχές είναι πάντα ονομαστικές.

4.10 Φορολογικό πλαίσιο

Τα κάτωθι σημεία προσδιορίζουν το φορολογικό πλαίσιο του leasing στην Ελλάδα.

► Η εταιρεία leasing απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση φορολογίας εισοδήματος, όταν αγοράζει ακίνητο.

► Το τέλος συναλλαγής στην αγορά ακινήτου επιβαρύνει τον μισθωτή, όμως θεωρείται εκπιπτόμενη δαπάνη για το φορολογητέο εισόδημα του.

► Το τίμημα της πώλησης είναι η φορολογητέα αξία, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, που μεταβιβάζεται.

► Σε περίπτωση sale and leaseback οι πωλητές και μετέπειτα μισθωτές απαλλάσσονται από κάθε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος με την προϋπόθεση, ότι η υπεραξία θα εμφανισθεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αποθεματικού, το οποίο θα φορολογηθεί μόνο σε περίπτωση διανομής των κερδών, διακοπής της σύμβασης ή ανάληψης της σύμβασης από τρίτο.

► Στα πλαίσια του sale and leaseback ο μισθωτής απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση φορολογίας, όταν αγοράσει το ακίνητο μετά το πέρας της δεκαετίας, η οποία τώρα έχει μειωθεί στην τριετία και για τα ακίνητα.

► Τα μισθώματα επιβαρύνονται με ΦΠΑ, γιατί η μίσθωση θεωρείται παροχή υπηρεσιών.

Στην περίπτωση των ακινήτων, μόνο τα μισθώματα των βιομηχανοστασίων επιβαρύνονται με Φ.Π.Α, ενώ όλα τα άλλα δεν επιβαρύνονται με Φ.Π.Α.

► Τα μισθώματα leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και έτσι εκπίπτουν φορολογικά από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.

Στην περίπτωση leasing εξοπλισμού, ολόκληρο το μίσθωμα εκπίπτει ως έξοδο από το φορολογητέο εισόδημα, ενώ στην περίπτωση ακινήτων ως έξοδο από το φορολογητέο εισόδημα εκπίπτει μόνο το ποσό του μισθώματος, που αναλογεί στο κτίσμα και όχι στο οικόπεδο.

► Σχεδόν όλοι οι αναπτυξιακοί νόμοι, π.χ. Ν 1262/82, 1892/1990, 2601/1998 και 3219/2004, προσφέρουν φορολογικές εκπτώσεις για τον εξοπλισμό, που μισθώνεται, υπό την προϋπόθεση η διάρκεια της σύμβασης leasing να είναι τουλάχιστον 10ετών και η κυριότητα να περιέρχεται στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης.

► Οι συμβάσεις δανεισμού των εταιρειών leasing με τις τράπεζες απαλλάσσονται από κάθε φόρο, εισφορά ή τέλος.

► Οι εταιρείες leasing μπορούν να δημιουργούν ειδικό αποθεματικό κάλυψης επισφαλών απαιτήσεων, που αντιστοιχεί στο 2% των ανείσπρακτων μισθωμάτων στο τέλος κάθε έτους. Η συνολική πρόβλεψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

► Το φορολογητέο εισόδημα των εταιρειών leasing, που στην τρέχουσα περίοδο φορολογείται με 25%, προσδιορίζεται με βάση τα μισθώματα, τα οποία περιλαμβάνουν

κεφάλαιο και κόστος χρηματοδότησης, ενώ οι αποσβέσεις των παγίων εκπίπτονται από το φορολογητέο εισόδημα τους.

► Οι εταιρείες leasing δεν υπόκειται σε συμπληρωματικό φόρο 3% επί των μισθωμάτων, που εισπράττουν.

► Οι μισθωτές απαλλάσσονται από φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος και από φόρο μεταβίβασης ακινήτων, όταν πραγματοποιηθεί η μεταβίβαση του ακινήτου κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

► Δεν πραγματοποιείται καμία αναπροσαρμογή των παγίων, όσο διαρκεί η σύμβαση

► Οι μισθωτές δεν απαλλάσσονται, όταν έχουμε διάρκεια μίσθωσης μικρότερη των τριών ετών, τότε ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει όλους τους φόρους, τις επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου και να επιστρέψει όλες τις τυχόν φόρο-ελαφρύνσεις, που αντιστοιχούν στην απόκτηση αυτών των πραγμάτων.

Πιο αναλυτικά:

-Το πάγιο εξαγορασθεί από τον μισθωτή εντός τριετίας από την υπογραφή της σύμβασης.

-Ο μισθωτής μεταβίβασε τα δικαιώματά του και τις υποχρεώσεις του σε τρίτο πρόσωπο εντός τριετίας από την υπογραφή της σύμβασης, έστω και με την έγγραφη συναίνεση της εταιρίας leasing

-Αφαιρέθηκε το ακίνητο, γιατί δεν εξοφλήθηκε το συμφωνηθέν τίμημα εντός τριετίας από την υπογραφή της σύμβασης.

-Αν η εταιρία leasing μεταβιβάσει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο, είτε κατά τη λήξη της σύμβασης είτε πριν και όχι στον μισθωτή-πωλητή του ακινήτου.

4.10 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ LEASING

Κάθε τραπεζική δραστηριότητα, κάθε τραπεζικό προϊόν εμπεριέχει κινδύνους. Αυτοί οι κίνδυνοι πρέπει, πρώτα, να εντοπισθούν και μετά να διαχειρισθούν αντιμετωπισθούν, μέσω μίας αποτελεσματικής διαχείρισης των συγκεκριμένων κινδύνων.

Η συναλλαγή της μίσθωσης (leasing) εμπεριέχει, σύμφωνα με την διεθνή βιβλιογραφία, τρεις διαφορετικούς κινδύνους τον πιστωτικό κίνδυνο (counterpartyrisk), τον κίνδυνο του παγίου (assetrisk) και τον κίνδυνο της συναλλαγής (transactionrisk). Με βάση την εμπειρία μου θα αναφέρω και ένα τέταρτο κίνδυνο, αυτόν του προμηθευτή.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει, όταν ο μισθωτής αθετεί τις υποσχέσεις του και δεν πληρώνει τα μισθώματα. Το γεγονός, ότι ο μισθωτής δεν μπορεί να ακολουθήσει το συμφωνηθέν πρόγραμμα αποπληρωμής, θα οδηγήσει τον εκμισθωτή να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης και να αφαιρέσει, τελικά, το πάγιο.

-Ο πιστωτικός κίνδυνος ελαχιστοποιείται, όταν ελέγχουμε ενδελεχώς κατά σειρά προτεραιότητας:

- Το επενδυτικό σχέδιο, στο οποίο θα συνεισφέρει το υπό μίσθωση πάγιο

- Την γενική οικονομική κατάσταση του μισθωτή

- Την οικονομική επιφάνεια του εγγυητή, που θα πρέπει να είναι διαφορετικός από τον μισθωτή (διασπορά κινδύνου). Εάν το επενδυτικό σχέδιο δεν έχει τις αναμενόμενες αποδόσεις, ώστε να καλυφθούν τα μισθώματα, τότε προσβλέπουμε στη γενική οικονομική κατάσταση του μισθωτή, δηλαδή ευελπιστούμε, ότι τα μισθώματα θα καλυφθούν από τις λοιπές εισροές -δραστηριότητες του μισθωτή. Εάν η οικονομική κατάσταση του μισθωτή δεν επιτρέπει την κάλυψη των μισθωμάτων, τότε ευελπιστούμε, ότι τα μισθώματα θα καλυφθούν από τον εγγυητή. Σε περίπτωση αθέτησης των υποσχέσεων πληρωμών η καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης και η αφαίρεση του πάγιου αποτελεί την «εσχάτη» λύση, όμως πρέπει να προηγηθούν της καταγγελίας πολλές προσπάθειες διακανονισμού και ρυθμίσεων, ιδίως τώρα που βρισκόμαστε στο επίκεντρο της μεγαλύτερης κρίσης, που έχει περάσει η Χώρα μας.

β) Κίνδυνος παγίου

Ένας από τους σημαντικούς κινδύνους, που περιέχει μια συναλλαγή leasing, είναι ο κίνδυνος του παγίου, ο οποίος εξαρτάται κυρίως από το πόσο μεγάλο χρονικό διάστημα, μπορεί να χρησιμοποιηθεί, δηλαδή πόση είναι η ωφέλιμη ζωή του. Όσο μεγαλύτερο είναι το διάστημα ωφέλιμης ζωής του, τόσο μικρότερος είναι και ο κίνδυνος, γιατί τόσο ευκολότερα μεταπωλείται το συγκεκριμένο πάγιο. Παραδείγματος χάρη ένας ηλεκτρονικός υπολογιστής δεν θεωρείται καλό πάγιο, γιατί εξαιτίας της ταχείας τεχνολογικής του απαξίωσης, έχει μικρό διάστημα χρήσιμης ζωής, ενώ ένας περονοφόρος εκφορτωτής (κλάρκ) θεωρείται πολύ καλό πάγιο, γιατί μπορεί να χρησιμοποιηθεί για πολλά χρόνια και να μεταπωληθεί πολύ εύκολα.

- Ο κίνδυνος του παγίου ελαχιστοποιείται, όταν ελέγχουμε την ύπαρξη κάποιων συνθηκών, που χωρίς αυτές είναι αδύνατη η μεταπώληση του παγίου. Πιο συγκεκριμένα, όταν έχουμε ένα ακίνητο προς μίσθωση, θα πρέπει να ελέγξουμε:

- Αν έχουν τακτοποιηθεί οι αυθαίρετοι και οι ημιυπαίθριοι χώροι (χωρίς τακτοποίηση δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η μεταβίβαση του ακινήτου και συνεπώς η αφαίρεση του)

- Αν εκκρεμεί εισφορά σε είδος ή χρήμα

- Αν υπάρχουν διαμάχες με τους γείτονες

- Αν υπάρχει εύκολη πρόσβαση (ανεξάρτητη είσοδος, κοντά σε συγκοινωνιακούς κόμβους, μπροστά σε μεγάλους δρόμους, ύπαρξη ανελκυστήρα)

- Αν το πάγιο είναι ασφαλισμένο κατά παντός κινδύνου, είτε από τον μισθωτή, είτε από τον εκμισθωτή, αναλόγως με την κατηγορία leasing. Η ασφαλιστική κάλυψη του παγίου δεν σχετίζεται με την δυνατότητα μεταπώλησης του παγίου, αλλά είναι πολύ σημαντικός παράγοντας στη μείωση του κινδύνου του παγίου σε περίπτωση καταστροφής του.

Αν έχει σύγχρονες υποδομές (χώρους στάθμευσης, air-condition, ανελκυστήρας, έξοδος κινδύνου)

γ) Κίνδυνος συναλλαγής

- Μια συναλλαγή leasing μπορεί να δομηθεί με τέτοιο τρόπο, ώστε αφενός να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος και αφετέρου να μεγιστοποιηθούν τα οφέλη του leasing.

Παραδείγματος χάρι, αν έχουμε κάποιο πάγιο με ταχεία τεχνολογική απαξίωση και συνεπώς μικρό διάστημα χρήσιμης ζωής, προσπαθούμε να έχουμε:

- μικρή περίοδο αποπληρωμής,

- υψηλά μισθώματα για τους πρώτους μήνες σε σχέση με τους υπόλοιπους μήνες (εμπροσθοβαρή μισθώματα), μικρή υπολείπουσα αξία. (Υπολείπουσα αξία είναι το ποσό, που πληρώνεται στο τέλος της μίσθωσης, για να μεταβιβασθεί η ιδιοκτησία του παγίου από τον εκμισθωτή στο μισθωτή).

- Αν ο μισθωτής έχει στενότητα εισροών, γεγονός πολύ συνηθισμένο στα πρώτα στάδια μια επένδυσης, προσπαθούμε να έχουμε:

- μεγάλη περίοδο αποπληρωμής, ώστε να είναι μικρότερα τα μισθώματα

- χαμηλά μισθώματα για τους πρώτους μήνες σε σχέση με τους υπόλοιπους μήνες (οπισθοβαρή μισθώματα), μεγάλη υπολείπουσα αξία.

δ) Κίνδυνος προμηθευτή

Αν υπάρχουν κακοτεχνίες, τεχνικά ελαττώματα ή και καθυστερήσεις στην παράδοση του παγίου, το οποίο πρόκειται να αγοραστεί από τον εκμισθωτή και στη συνέχεια να μισθωθεί στον μισθωτή, ο μισθωτής δεν θα έχει διάθεση να πληρώσει, αν δεν μπορεί να το χρησιμοποιήσει. Ο μισθωτής θα πρέπει πρώτα να ικανοποιηθεί από τον κατασκευαστή και μετά θα πληρώσει το μίσθωμα. Όταν ο κατασκευαστής είναι έμπειρος, παραδίδεται το πάγιο εντός του προκαθορισμένου χρόνου χωρίς ελαττώματα, με αυτό τον τρόπο απαλείφεται μια από τις συνηθισμένες αιτίες αθέτησης υπόσχεσης πληρωμής.

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να τονισθούν κάποια χαρακτηριστικά του leasing, που χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής, γιατί η μη τήρηση/συμμόρφωση τους αυξάνει τον λειτουργικό κίνδυνο ή τον κίνδυνο καλής φήμης με αποτέλεσμα να υπάρχουν σημαντικές επιπτώσεις στο συνολικό κίνδυνο, που έχει να διαχειρισθεί μια εταιρία leasing:

Λειτουργικός κίνδυνος.

- Όταν αναφέραμε, ότι ο μισθωτής επιλέγει το πάγιο, που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, και υποδεικνύει αυτόν τον προμηθευτή στην εταιρία leasing, η λέξη «υποδεικνύει» είναι λέξη -κλειδί, γιατί έτσι η εταιρία leasing αποφεύγει την εμπλοκή της σε περιπτώσεις τεχνικών ελαττωμάτων, που οδηγούν σε διαμάχες μεταξύ προμηθευτή – πελάτη, καθώς και σε φορολογικά προβλήματα, επειδή ένα συχνό φαινόμενο απάτης είναι να πουλιέται από τον προμηθευτή ο ίδιος εξοπλισμός σε αρκετές εταιρίες leasing με αποτέλεσμα όλη η σειρά των τιμολόγιων, που έχουν εκδώσει οι εταιρίες leasing να είναι εικονικά, γιατί έχουν στηριχθεί σε εικονική συναλλαγή.

- Σε περίπτωση που η διάρκειά της περιόδου μίσθωσης είναι μικρότερη των τριών ετών, π.χ. πρόωρη εξόφληση του τιμήματος εντός 3 ετών από την ημερομηνία υπογραφής της

σύμβασης της μίσθωσης, ο μισθωτής οφείλει όχι μόνο να καταβάλλει τους φόρους, από τους οποίους έχει απαλλαγθεί, αλλά και πρόστιμα/προσαυξήσεις, όπως ορίζονται από τις φορολογικές αρχές.

- Όταν αναφέραμε, ότι εταιρία leasing μισθώνει τη χρήση του παγίου στον μισθωτή λέξη «χρήση» είναι άλλη μια λέξη -κλειδί, γιατί όταν το πάγιο δεν χρησιμοποιείται, ακόμη και αν τα μισθώματα πληρώνονται κανονικά, η σύμβαση πρέπει να διακοπεί (καταγγελθεί). Η χρήση είναι το αντικείμενο της μίσθωσης και όχι η κατοχή.

-Η σύμβαση leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν Δ 1 03 8/1949 (ΦΕΚ Α 149) του Πρωτοδικείου της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο, όταν αφορά ακίνητα και φορτηγά δημόσιας χρήσεως. Η μη ύπαρξη συμβολαιογραφικού εγγράφου συνεπάγεται την ακύρωσή της.

-Τα ακίνητα πρέπει να προορίζονται αποκλειστικά για την επαγγελματική ή εμπορική δραστηριότητα του μισθωτή. Οι συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων, που δεν σχετίζονται με την άσκηση επαγγελματικής ή επιχειρηματικής δραστηριότητας, δεν καρπώνονται τα φορολογικά πλεονεκτήματα. Εννοείται ότι κάθε απόκλιση από το θεσμικό ή νομικό πλαίσιο έχει σημαντικές επιπτώσεις.

Σε όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης η ασφαλιστική κάλυψη των παγίων είναι υποχρεωτική για όλη τη διάρκεια της σύμβασης και μάλιστα αποτελεί συμβατική υποχρέωση του μισθωτή (πελάτη), αφού στα πλαίσια της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για την φύλαξη και συντήρηση του παγίου. Η ασφαλιστική κάλυψη πρέπει να είναι κατά παντός κινδύνου, δηλαδή:

-Πυρκαγιά, κεραυνός, έκρηξη

-Καιρικά φαινόμενα

-Κοινωνικοί κίνδυνοι

-Κλοπή

-Σεισμός

-Γενική αστική ευθύνη

Υπάρχουν οι κάτωθι δυνατότητες επιλογής ασφαλιστικής εταιρείας:

-Η επιλογή της ασφαλιστικής εταιρείας να γίνει από τον μισθωτή, αλλά απαραίτητη προϋπόθεση είναι η έγκριση της ασφαλιστικής εταιρείας από τον εκμισθωτή. Συνήθως ο μισθωτής πληρώνει κάποιο μη ανταγωνιστικό ασφάλιστρο και δεν υπάρχει ομοιομορφία στην κάλυψη των κινδύνων.

-Η επιλογή της ασφαλιστικής εταιρείας να γίνει κατευθείαν από τον εκμισθωτή, ο οποίος προτείνει στον μισθωτή προεπιλεγμένες ειδικές συμφωνίες με συγκεκριμένες ασφαλιστικές εταιρείες. Με αυτό τον τρόπο πετυχαίνεται:

-Ολοκληρωμένη και ομοιόμορφη κάλυψη κατά παντός κινδύνου

- Ανταγωνιστικό ασφάλιστρο λόγω μεγάλου όγκου εργασιών
- Απαλλαγή του μισθωτή από το διαχειριστικό μέρος της ασφάλισης.
- Καλύτερη εξυπηρέτηση για τους μικρούς πελάτες.

Η διαχείριση των ασφαλιστήριων συμβολαίων από πλευράς εκμισθωτή είναι ιδιαίτερα σημαντική και τα κάτωθι σημεία χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής:

- Υπαρξη πάντα ενός ασφαλιστηρίου συμβολαίου εν ισχύ στο φάκελο του πελάτη
- Παρακολούθηση των τροποποιήσεων του ασφαλιστηρίου συμβολαίου
- Έλεγχος επαρκούς κάλυψης κινδύνου
- Έλεγχος φερεγγυότητας ασφαλιστικής εταιρείας
- Παρακολούθηση τυχόν αλλαγών χρήσης κτιρίων
- Παρακολούθηση είσπραξης ασφαλίσεων

Όλα τα ασφάλιστρα πληρώνονται από τον μισθωτή και στην περίπτωση, που πληρωθούν από τον εκμισθωτή, λογίζονται σε βάρος του μισθωτή εντόκως. Σε περίπτωση ζημιάς ο εκμισθωτής εισπράττει την ασφαλιστική αποζημίωση, αφού αυτός είναι και ο ιδιοκτήτης του παγίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Όσο αφορά τον λογιστικό χειρισμό του leasing, υπάρχει μια μεγάλη σύγχυση, που οφείλεται στην διαφορετική αντιμετώπιση των μισθώσεων μεταξύ των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, συγκεκριμένα του Δ.Λ.Π 17, και του Ενιαίου Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ). Η διάκριση μεταξύ Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Financial leasing) και Λειτουργικής Μίσθωσης (operating leasing) επιδεινώνει περαιτέρω αυτή την σύγχυση.

Από λογιστικής προσέγγισης, ιδίως σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, η διάκριση μεταξύ χρηματοδοτικής μίσθωσης και λειτουργικής μίσθωσης στηρίζεται στην ουσία και όχι στον τύπο, δηλαδή στο είδος του συμβολαίου μίσθωσης. Η ουσία στην περίπτωση της μίσθωσης έγκειται στο ποιος θα έχει την ευθύνη φύλαξης, συντήρησης και ασφάλισης του παγίου. Αν ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) έχει την ευθύνη φύλαξης, συντήρησης και ασφάλισης του παγίου, τότε έχουμε λειτουργική μίσθωση. Αν ο μισθωτής έχει την ευθύνη του παγίου, τότε έχουμε χρηματοδοτική μίσθωση.

α) Λογιστική παρακολούθηση από πλευράς μισθωτή.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, εάν έχουμε χρηματοδοτική μίσθωση, ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει τη μίσθωση τόσο σαν περιουσιακό στοιχείο, όσο και σαν υποχρέωση, χρησιμοποιώντας ένα ποσό ίσο με την παρούσα αξία των μισθωμάτων, που θα καταβληθούν καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης με βάση το συμφωνηθέν επιτόκιο και με την προϋπόθεση, ότι η συγκεκριμένη αξία είναι μικρότερη της εύλογης αξίας, γιατί διαφορετικά πρέπει να πραγματοποιηθεί απομείωση του συγκεκριμένου ποσού, ώστε να ισούται με την εύλογη αξία. Ταυτόχρονα αναγνωρίζονται και τα μελλοντικά έξοδα της μίσθωσης.

Το συγκεκριμένο πάγιο, που έχει καταχωρηθεί στα ισοζύγια του πελάτη με τον τρόπο, που περιγράψαμε, υπόκειται σε αποσβέσεις (σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16) και σε απομειώσεις (σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 38). Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση την ωφέλιμη ζωή του συγκεκριμένου παγίου με την προϋπόθεση, ότι η ωφέλιμη ζωή είναι μικρότερη της διάρκειας της μίσθωσης, γιατί διαφορετικά πρέπει να υπολογιστεί σύμφωνα με την διάρκεια της μίσθωσης.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, εάν έχουμε λειτουργική μίσθωση, ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει τα μισθώματα ως έξοδα, κατά την χρονική στιγμή, που γίνονται απαιτητά, δηλαδή όταν τιμολογούνται από τον εκμισθωτή.

Σύμφωνα με το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, δηλαδή τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν υπάρχει διάκριση μεταξύ της λογιστικής αντιμετώπισης της χρηματοδοτικής μίσθωσης και της λειτουργικής μίσθωσης.

Ο μισθωτής και στις δύο περιπτώσεις αναγνωρίζει τα μισθώματα ως έξοδα της χρήσης, κατά την χρονική στιγμή, που γίνονται απαιτητά, δηλαδή όταν τιμολογούνται από τον εκμισθωτή, ενώ δεν αναγνωρίζεται η μίσθωση ούτε σαν περιουσιακό στοιχείο, ούτε σαν υποχρέωση.

β) Λογιστική παρακολούθηση από πλευράς εκμισθωτή.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, εάν έχουμε χρηματοδοτική μίσθωση, ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) πρέπει να αναγνωρίσει τη μίσθωση σαν απαίτηση, ίση με την καθαρή αξία του πάγιου, η οποία μειώνεται με τα μισθώματα, που τιμολογεί σε κάθε χρήση. Η συγκεκριμένη αξία δεν υπόκειται σε αποσβέσεις και σε απομειώσεις.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, εάν έχουμε λειτουργική μίσθωση, ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) πρέπει να αναγνωρίσει τα μισθώματα ως έσοδα, όταν γίνονται απαιτητά, δηλαδή όταν τιμολογούνται.

Σύμφωνα με το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο τόσο στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) αναγνωρίζει την μίσθωση σαν περιουσιακό στοιχείο, υπολογίζει και καταχωρεί στα βιβλία του τις αποσβέσεις και απομειώσεις, αν απαιτείται.

Ο καλύτερος τρόπος, για να αντιληφθούμε τη διαφορά στη λογιστική αντιμετώπιση της μίσθωσης μεταξύ των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και του Ελληνικού Λογιστικού Σχεδίου είναι να δούμε ένα παράδειγμα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, γιατί ουσιαστικά σε αυτή την κατηγορία εντοπίζονται σημαντικές διαφορές στο λογιστικό χειρισμό.

Παραδείγματος χάρη πραγματοποιείται χρηματοδοτική μίσθωση κτιρίου συνολικής αξίας € 1.250.000, διάρκεια σύμβασης 10 ετών, ετήσιο μίσθωμα € 125.000, αρχική αξία κτιρίου € 1.000.000, συνεπώς τόκοι ανά έτος € 25.000, ήτοι (€ 1.250.000 - € 1.000.000) / 10 έτη.

Με βάση το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο στα βιβλία του μισθωτή θα πραγματοποιηθούν η εξής λογιστική εγγραφή:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
66.04.02	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΜΗΧ/ΤΩΝ	125.000	
38.00	ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		125.000

Κάθε χρόνο πραγματοποιείται η παραπάνω εγγραφή με βάση τα τιμολόγια, που εκδίδει εντός του έτους η εταιρεία Leasing

Η εταιρεία leasing από την πλευρά της διενεργεί αποσβέσεις στο ακίνητο ίσες με τις αποσβέσεις, που θα υπολόγιζε ο μισθωτής, εάν προέβαινε στην αγορά του ακινήτου και όχι στη μίσθωση

Με βάση το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 στα βιβλία του μισθωτή θα πραγματοποιηθούν οι εξής λογιστικές εγγραφές

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
12.00	ΚΤΗΡΙΑ	1.000.000	
36.00	ΕΞΟΔΑ ΕΠΟΜΕΝ. ΧΡΗΣ.	250.000	
45.98	ΜΑΚΡ/ΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤ. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ		1.250.000

Όταν υπογράφεται η σύμβαση Leasing:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
45.98	ΜΑΚΡ/ΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜ/ΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	125.000	
38.00	ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		125.000

Όταν πληρώνονται τα μισθώματα Leasing

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
65.01	ΤΟΚΟΙ Κ ΣΥΝ. ΕΞΟΔΑ	25.000	
36.00	ΕΞΟΔΑ ΕΠΟΜ.ΧΡΗΣΕΩΝ		25.000

ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17

Λογιστική Αντιμετώπιση Χρηματοδοτικής Μισθώσης

Ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing), από την πλευρά του, πρέπει να αναγνωρίσει τη μίσθωση σαν απαίτηση, ίση με την καθαρή αξία του πάγιου, δηλαδή €1.000.000, η οποία μειώνεται κάθε χρόνο με τα χρεολύσια ύψους €100.000, που συμπεριλαμβάνονται μέσα στα μισθώματα, που τιμολογούνται σε κάθε χρήση.

Δεν πραγματοποιεί ούτε αποσβέσεις, ούτε απομειώσεις.

ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17 Μισθώσεις

Ανάκληση του ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997)

Το αναθεωρημένο αυτό πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997): Μισθώσεις και θα πρέπει να εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2005. Η νωρίτερη εφαρμογή ενθαρρύνεται.

Σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να προδιαγράψει, για τους μισθωτές και τους εκμισθωτές, τις κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις που πρέπει να εφαρμοσθούν για τις μισθώσεις.

Το παρόν Πρότυπο θα εφαρμόζεται για τη λογιστική όλων των μισθώσεων, εκτός από:

- (α) μισθώσεις για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίων, φυσικού αερίου και ομοίων μη αναγεννώμενων πόρων, και
- (β) συμβάσεις παραχώρησης δικαϊώματος στοιχείων όπως οι κινηματογραφικές ταινίες, οι μαγνητοσκοπήσεις, τα θεατρικά έργα, τα χειρόγραφα κείμενα, οι ευρεσιτεχνίες και τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας.

Όμως το παρόν Πρότυπο δε θα εφαρμόζεται στη βάση επιμέτρησης για:

- (α) ακίνητα που κατέχονται από μισθωτές που αντιμετωπίζονται λογιστικά ως επενδύσεις σε ακίνητα (βλέπε ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε Ακίνητα).
- (β) επένδυση σε ακίνητο που παρέχεται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις (βλέπε ΔΛΠ 40).
- (γ) βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται από μισθωτές με χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλέπε ΔΛΠ 41 Γεωργία), ή
- (δ) βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που παρέχονται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις (βλέπε ΔΛΠ 41).

Αυτό το Πρότυπο εφαρμόζεται σε συμφωνίες που μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων, έστω και αν απαιτούνται από τον εκμισθωτή σημαντικές υπηρεσίες για τη λειτουργία ή τη συντήρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Το Πρότυπο αυτό δεν εφαρμόζεται σε συμφωνίες που αποτελούν συμβάσεις για υπηρεσίες, που δε μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο.

Οι ακόλουθοι όροι χρησιμοποιούνται σε αυτό το Πρότυπο με τις έννοιες που καθορίζονται:

Μίσθωση είναι μία συμφωνία βάσει της οποίας ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία συμφωνημένη χρονική περίοδο με αντάλλαγμα μία πληρωμή ή μία σειρά πληρωμών.

Ως χρηματοδοτική μίσθωση χαρακτηρίζεται η μίσθωση που μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο τίτλος (ιδιοκτησίας) μπορεί τελικά είτε να μεταβιβαστεί είτε όχι. Λειτουργική μίσθωση είναι μία μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική.

Μη ακυρώσιμη μίσθωση είναι μία μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνον:

- (α) με την επέλευση κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος,
- (β) με την έγκριση του εκμισθωτή,
- (γ) εφόσον ο μισθωτής συνάψει μια νέα μίσθωση για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή,
ή
- (δ) με την πληρωμή από το μισθωτή ενός πρόσθετου ποσού το ύψος του οποίου εξασφαλίζει ότι η συνέχιση της μίσθωσης είναι σχεδόν βέβαιη, κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης.

Έναρξη της μίσθωσης είναι η ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή, αν προηγείται, η ημερομηνία της δέσμευσης των μερών ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης. Την ημερομηνία αυτή:

(α) η μίσθωση κατατάσσεται είτε ως λειτουργική είτε ως χρηματοδοτική, και

(β) στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθορίζονται τα ποσά που θα αναγνωριστούν στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Η έναρξη της μισθωτικής περιόδου είναι η ημερομηνία από την οποία ο μισθωτής δικαιούται να ασκήσει το δικαίωμά του για τη χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης της μίσθωσης (ήτοι η αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων ή των δαπανών που προκύπτουν από τη μίσθωση, όπως αρμόζει).

Η μισθωτική περίοδος είναι η αμετάκλητη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, με ή χωρίς αύξηση του μισθώματος, εφόσον είναι μάλλον βέβαιο κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης, ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό.

Ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων είναι το σύνολο των μισθωμάτων που ο μισθωτής οφείλει ή μπορεί να υποχρεωθεί, να καταβάλει κατά τη μισθωτική περίοδο, μη περιλαμβανομένων του ενδεχόμενου μισθώματος, του κόστους επισκευής και συντήρησης και των φόρων που καταβάλλονται από τον εκμισθωτή και επιστρέφονται σε αυτόν, καθώς επίσης:

(α) από πλευράς μισθωτή, κάθε ποσό εγγυημένο από τον ίδιο ή από τρίτο μέρος που συνδέεται με το μισθωτή, ή

(β) από πλευράς εκμισθωτή, κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή από:

(i) τον μισθωτή,

(ii) έναν τρίτο που συνδέεται με το μισθωτή, ή

(iii) ένα τρίτο μέρος που δε συνδέεται με τον εκμισθωτή και που έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που προβλέπει η εγγύηση.

Αν όμως ο μισθωτής έχει ένα δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι αρκετά μικρότερη από την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία που καθίσταται ασκήσιμο το δικαίωμα, ώστε να είναι μάλλον βέβαιο κατά την έναρξη της μίσθωσης ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί, τότε η ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων αποτελείται από τα ελάχιστα μισθώματα τα οποία πρέπει να καταβληθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μέχρι την ημερομηνία άσκησης του προαναφερόμενου δικαιώματος και την καταβολή που απαιτείται για την άσκηση.

Εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα ανταλλάσσόταν ή μια υποχρέωση θα διακανονιζόταν μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με επίγνωση και με τη θέληση τους σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.

Οικονομική ζωή είναι είτε:

(α) η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες, ή

(β) ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή όμοιων μονάδων, τις οποίες ένας ή περισσότεροι χρήστες αναμένουν να λάβουν από το περιουσιακό στοιχείο.

Ωφέλιμη ζωή είναι η εκτιμώμενη απομένουσα χρονική περίοδος, από την έναρξη της μίσθωσης και χωρίς περιορισμό από την μισθωτική περίοδο, κατά τη διάρκεια της οποίας τα οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα στο περιουσιακό στοιχείο αναμένονται να αναλωθούν από την οντότητα.

Εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι:

(α) από πλευράς του μισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο που συνδέεται με το μισθωτή (το ποσό της εγγύησης όντας το μέγιστο ποσό το που θα μπορούσε σε κάθε περίπτωση να καταστεί πληρωτέο), και

(β) από πλευράς του εκμισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας που είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο μη συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που προβλέπει η εγγύηση.

Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, η ρευστοποίηση του οποίου δεν είναι εξασφαλισμένη ή είναι εγγυημένη μόνον από έναν τρίτο συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή.

Τα αρχικά άμεσα κόστη είναι διαφορεικά κόστη που αφορούν άμεσα τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, με εξαίρεση του κόστους που επιβαρύνει εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι. Η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση είναι το σύνολο:

(α) των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων που μπορεί να απαιτήσει ο εκμισθωτής βάσει της χρηματοδοτικής μίσθωσης, και

(β) κάθε μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας που δικαιούται ο εκμισθωτής.

Καθαρή επένδυση στη μίσθωση είναι η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση, προεξοφλούμενη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.

Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο είναι η διαφορά μεταξύ:

(α) της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση, και

(β) της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης εξισώνει τη συνολική παρούσα αξία: (α) της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων και (β) της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας με (i) την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και (ii) κάθε αρχικού άμεσου κόστους του εκμισθωτή.

Διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής σε μία παρόμοια μισθωτική σχέση ή, αν αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, το

επιτόκιο το οποίο, κατά την έναρξη της μίσθωσης, θα αποδεχόταν ο μισθωτής για να δανειστεί τα αναγκαία κεφάλαια, με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις, για να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο.

Ενδεχόμενο μίσθωμα είναι το μέρος του μισθώματος που δεν έχει καθοριστεί σε συγκεκριμένο ποσό, αλλά που βασίζεται στο μελλοντικό ποσό ενός συντελεστή που αλλάζει με κριτήρια διαφορετικά από την απλή παρέλευση του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί των μελλοντικών πωλήσεων, πλήθος μελλοντικών χρησιμοποιήσεων, μελλοντικοί δείκτες τιμών, επιτόκια που θα ισχύουν μελλοντικά).

Ένα μισθωτήριο συμβόλαιο ή δέσμευση μπορεί να περιλαμβάνει πρόβλεψη για την προσαρμογή των καταβολών μισθωμάτων για αλλαγές στην κατασκευή ή το κόστος απόκτησης της μισθωμένης ιδιοκτησίας ή για αλλαγές που βασίζονται σε κάποια άλλη αποτίμηση του κόστους ή της αξίας, όπως τους γενικούς δείκτες τιμών ή το κόστος με το οποίο επιβαρύνεται ο εκμισθωτής για την χρηματοδότηση της μίσθωσης, κατά τη διάρκεια της περιόδου μεταξύ της έναρξης της μίσθωσης και της έναρξης της μισθωτικής περιόδου. Στην περίπτωση αυτή, η επίδραση τέτοιων αλλαγών θα θεωρείται ότι έλαβε χώρα κατά την έναρξη της μίσθωσης για τους σκοπούς του παρόντος Προτύπου.

Στον ορισμό της μίσθωσης περιλαμβάνονται οι μισθωτικές συμβάσεις με τις οποίες προβλέπεται δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων. Αυτές οι συμβάσεις είναι γνωστές και ως συμβόλαια ενοικίασης με δικαίωμα αγοράς.

Η κατάταξη των μισθώσεων που υιοθετείται από αυτό το Πρότυπο βασίζεται στο βαθμό που οι κίνδυνοι και ωφέλειες που συνεπάγεται η κυριότητα ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου ανήκουν στον εκμισθωτή ή στο μισθωτή. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι πιθανότητες ζημιών λόγω αδράνειας ή τεχνολογικής απαξίωσης και οι μεταβολές στην απόδοση λόγω αλλαγής των οικονομικών συνθηκών. Οι ωφέλειες μπορεί να αφορούν την αναμενόμενη κερδοφόρο λειτουργία του περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του και το κέρδος από ανατίμηση ή εκποίηση της υπολειμματικής αξίας.

Μία μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση αν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Μία μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική αν δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα.

Επειδή η συναλλαγή μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή βασίζεται σε συμφωνία μίσθωσης, είναι ορθό να χρησιμοποιούνται συν ερείς ορισμοί. Η εφαρμογή αυτών των ορισμών στις διαφορετικές συνθήκες του εκμισθωτή και του μισθωτή μπορεί μερικές φορές να καταλήξει σε διαφορετική κατάταξη της ίδιας μίσθωσης από το κάθε μέρος. Για παράδειγμα, αυτό μπορεί να συμβεί αν ο εκμισθωτής ωφελείται από εγγύηση υπολειμματικής αξίας που παρέχεται από μέρος που δε συνδέεται με τον μισθωτή.

Αν μια μίσθωση είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής μάλλον παρά από τον τύπο της σύμβασης (*). Παραδείγματα καταστάσεων που είτε μεμονωμένα είτε συνδυαστικά θα συνεπάγονταν υπό κανονικές συνθήκες την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι τα εξής:

(α) η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου,

(β) ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί,

(γ) η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται,

(δ) κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων συμποσούται ουσιαστικά τουλάχιστον με το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και,

(ε) τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνον ο μισθωτής να μπορεί να τα χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

Ενδείξεις καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν επίσης να συνεπάγονται την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι οι εξής:

(α) αν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει τη μίσθωση, οι ζημίες του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση καλύπτονται από το μισθωτή,

(β) κέρδη και ζημίες από τη διακύμανση της εύλογης αξίας του υπολείμματος ανήκουν στο μισθωτή (για παράδειγμα με τη μορφή έκπτωσης του μισθώματος που ισούται με το μεγαλύτερο μέρος του προϊόντος της πώλησης στη λήξη της μίσθωσης), και

(γ) ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παρατείνει τη μίσθωση με μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς.

Τα παραδείγματα και οι δείκτες των παραγράφων 10 και 11 δεν είναι πάντα οριστικοί. Είναι φανερό από άλλα στοιχεία ότι αν η μίσθωση δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα, η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική. Για παράδειγμα, μπορεί να συμβεί κάτι τέτοιο αν η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβαστεί στο τέλος της μίσθωσης έναντι μεταβλητής καταβολής που ισούται με την τότε εύλογη αξία του, ή αν υπάρχουν ενδεχόμενα μισθώματα, ως αποτέλεσμα των οποίων ο μισθωτής δεν έχει ουσιαστικά όλα τα οφέλη ή όλους τους κινδύνους.

Η κατάταξη μιας μίσθωσης πραγματοποιείται κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συμφωνήσουν να αλλάξουν τους όρους της μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένης της ανανέωσής της, κατά τρόπο που θα συνεπαγόταν μία διαφορετική κατάταξη της μίσθωσης σύμφωνα με τα κριτήρια των παραγράφων 7-12, αν οι τροποποιημένοι όροι ίσχυαν από την έναρξη της μίσθωσης, η αναθεωρημένη συμφωνία θεωρείται νέα συμφωνία μέχρι τη λήξη της. Εντούτοις, μεταβολές στις εκτιμήσεις (για παράδειγμα, μεταβολές στις εκτιμήσεις της οικονομικής ζωής ή της υπολείμματος αξίας της μισθωμένης ιδιοκτησίας) ή μεταβολές στις συνθήκες (για παράδειγμα, αθέτηση των υποχρεώσεων από τον μισθωτή), δε συνεπάγονται νέα κατάταξη μιας μίσθωσης για λογιστικούς σκοπούς.

Μισθώσεις γης και κτιρίων κατατάσσονται ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις με τον ίδιο τρόπο όπως οι μισθώσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων. Όμως, ένα χαρακτηριστικό της γης είναι ότι κανονικά έχει απεριόριστη οικονομική ζωή και, αν η κυριότητα δεν αναμένεται να μεταβιβαστεί στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής συνήθως δε λαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Στην περίπτωση αυτή η μίσθωση της γης θα είναι λειτουργική μίσθωση. Η καταβολή που γίνεται κατά την έναρξη ή την απόκτηση μισθίου που αντιμετωπίζεται λογιστικά ως λειτουργική μίσθωση αντιπροσωπεύει προκαταβολή μισθωμάτων που αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου σύμφωνα με τη διάρθρωση των ωφελειών που παρέχονται.

Τα στοιχεία της γης και των κτιρίων μιας μίσθωσης γης και κτιρίων αντιμετωπίζονται ξεχωριστά για τους σκοπούς της κατάταξης της μίσθωσης. Αν αναμένεται η κυριότητα αμφοτέρων των στοιχείων να μεταβιβαστεί στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου, αμφότερα τα στοιχεία κατατάσσονται ως χρηματοδοτική μίσθωση, είτε αναλύονται σε μία είτε σε δύο μισθώσεις, εκτός αν άλλα χαρακτηριστικά καθιστούν φανερό ότι η μίσθωση δε μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνοδεύουν την ιδιοκτησία του ενός ή και των δύο στοιχείων. Όταν η γη έχει απεριόριστη οικονομική ζωή, συνήθως κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση εκτός αν αναμένεται να μεταβιβαστεί η κυριότητα στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου.

Όποτε απαιτείται για την κατάταξη και τη λογιστική αντιμετώπιση μίσθωσης γης και κτιρίων, οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων (συμπεριλαμβανομένων όποιων εφάπαξ προπληρωμών) κατανέμονται στα στοιχεία της γης και του κτιρίου ανάλογα με τις σχετικές εύλογες αξίες της συμμετοχής του μισθίου στα στοιχεία της γης και του κτιρίου κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν οι καταβολές των μισθώσεων δεν μπορούν να επιμεριστούν αξιόπιστα στα δύο αυτά στοιχεία, ολόκληρη η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση, εκτός αν είναι φανερό ότι αμφότερα τα στοιχεία αποτελούν λειτουργικές μισθώσεις, οπότε η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση στο σύνολό της.

Για μίσθωση γης και κτηρίων όπου το ποσό που θα αναγνωρίζετο αρχικά για το στοιχείο του γης, είναι επουσιώδες, η γη και τα κτίρια μπορούν να αντιμετωπιστούν ως μία μονάδα για τον σκοπό της κατάταξης της μίσθωσης και η μίσθωση να καταταχθεί ως χρηματοδοτική ή λειτουργική σύμφωνα με τις παραγράφους 7-13. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομική ζωή των κτιρίων θεωρείται ως η οικονομική ζωή ολόκληρου του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Η ξεχωριστή αποτίμηση των στοιχείων της γης και των κτιρίων δεν απαιτείται όταν η συμμετοχή του μισθωτή στη γη και τα κτίρια κατατάσσεται ως μία επένδυση σε ακίνητα σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 και υιοθετείται το μοντέλο της εύλογης αξίας. Απαιτούνται λεπτομερείς υπολογισμοί για την εκτίμηση αυτή μόνον όταν η κατάταξη ενός εκ των δύο ή και των δύο στοιχείων άλλως είναι αβέβαιη.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, ένας μισθωτής μπορεί να κατατάξει δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης ως επένδυση σε ακίνητα. Αν πράξει έτσι, το δικαίωμα στο ακίνητο αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αν ήταν χρηματοδοτική μίσθωση και, επιπροσθέτως, χρησιμοποιείται η μέθοδος της εύλογης αξίας για το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται. Ο μισθωτής θα συνεχίσει να αντιμετωπίζει λογιστικά τη μίσθωση ως χρηματοδοτική μίσθωση, έστω και αν μεταγενέστερο γεγονός τροποποιήσει τη φύση του

δικαιώματος του μισθωτή στο ακίνητο, ώστε να μην κατατάσσεται πλέον ως επένδυση σε ακίνητα. Αυτό θα συμβεί, για παράδειγμα, αν ο μισθωτής:

(α) χρησιμοποιεί το ακίνητο, το οποίο εν συνεχεία μεταβάλλεται σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο με τεκμαρτό κόστος που ισούται με την εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης, ή

(β) υπομισθώνει το ακίνητο μεταφέροντας ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγονται τις ιδιοκτησίας σε τρίτο, μη συνδεδεμένο μέρος. Τέτοια υπομίσθωση αντιμετωπίζεται λογιστικά από τον μισθωτή ως χρηματοδοτική μίσθωση στο τρίτο μέρος, αν και μπορεί να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως λειτουργική μίσθωση από το τρίτο μέρος.

ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, με ποσό ίσο προς την εύλογη αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας ή, αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, η κάθε μία προσδιοριζόμενη κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, αν αυτό είναι μπορεί προσδιοριστεί. Διαφορετικά, πρέπει να χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού. Κάθε αρχικό άμεσο κόστος του μισθωτή προστίθεται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

Ο λογιστικός χειρισμός και η παρουσίαση των συναλλαγών και των λοιπών γεγονότων πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την ουσία και την οικονομική φύση τους και όχι μόνο με το νομικό τύπο τους. Μολονότι από το νομικό τύπο ενός μισθωτηρίου συμβολαίου ενδέχεται να μην προκύπτει δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η ουσία και η οικονομική φύση της πράξης αυτής υποδεικνύει την απόκτηση του μισθωτή του οικονομικού οφέλους από τη χρήση του μισθωμένου στοιχείου κατά το μεγαλύτερο μέρος της ωφέλιμης ζωής του, με αντάλλαγμα την υποχρέωσή του να καταβάλει για το δικαίωμά του αυτό ένα ποσό, στην έναρξη της μίσθωσης, το οποίο προσεγγίζει την εύλογη αξία του στοιχείου, προσαυξημένη με τη σχετική χρηματοοικονομική επιβάρυνση.

Αν τέτοιες συναλλαγές που αφορούν μισθώσεις δεν απεικονιστούν στον ισολογισμό του μισθωτή, τούτο θα προκαλέσει παραμόρφωση των οικονομικών δεικτών της οντότητας, αφού θα υπάρχει υποεκτίμηση τόσο των οικονομικών πόρων, όσο και του ύψους των υποχρεώσεων της. Κατά συνέπεια, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σκόπιμο να περιλαμβάνεται στον ισολογισμό του μισθωτή, τόσο ως περιουσιακό στοιχείο, όσο και ως υποχρέωση καταβολής των μελλοντικών μισθωμάτων. Κατά την έναρξη της μίσθωσης, τόσο το περιουσιακό στοιχείο, όσο και η υποχρέωση των μελλοντικών μισθωμάτων, αναγνωρίζονται στον ισολογισμό στα ίδια ποσά, εκτός από οποιαδήποτε αρχικά άμεσα κόστη του μισθωτή που προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

Δεν είναι ορθό οι υποχρεώσεις για μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία να παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις αφαιρητικά από τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία. Αν για την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην όψη του ισολογισμού γίνεται διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η ίδια διάκριση γίνεται και για τις υποχρεώσεις της μίσθωσης.

Συχνά υφίστανται αρχικά άμεσα κόστη που αφορούν συγκεκριμένες μισθωτικές δραστηριότητες, όπως κατά τη διαπραγμάτευση και εξασφάλιση των μισθωτικών συμφωνιών. Τα κόστη που αποδίδονται άμεσα στις ενέργειες του μισθωτή που πραγματοποιούνται στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων θα επιμερίζονται στην χρηματοοικονομική επιβάρυνση και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Η χρηματοδοτική επιβάρυνση πρέπει να κατανέμεται στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης. Τα ενδεχόμενα μισθώματα θα αναγνωρίζονται ως δαπάνη στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

Στην πράξη, κατά την κατανομή της χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, μπορεί να χρησιμοποιείται κάποιος προσεγγιστικός τύπος που απλοποιεί τον υπολογισμό.

Η χρηματοδοτική μίσθωση δημιουργεί μία δαπάνη απόσβεσης των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και μία χρηματοδοτική δαπάνη για κάθε λογιστική περίοδο.

Η μέθοδος αποσβέσεων των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων θα είναι συνεπής προς τη μέθοδο που ακολουθείται για τα αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην οντότητα και η αναγνωριζόμενη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΛΠ 16: Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις και το ΔΛΠ 38: Αύλα Περιουσιακά Στοιχεία. Αν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου αυτού θα γίνει στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Το αποσβέσιμο ποσό ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατανέμεται σε όλες τις λογιστικές περιόδους κατά τις οποίες αναμένεται να χρησιμοποιηθεί το στοιχείο αυτό, με τρόπο συστηματικό και σύμφωνα με τη μέθοδο αποσβέσεων που ακολουθεί ο μισθωτής για τα αποσβέσιμα στοιχεία της ιδιοκτησίας του. Αν υπάρχει μία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα, τότε ως αναμενόμενη περίοδος χρησιμοποίησης λαμβάνεται η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου, διαφορετικά η απόσβεση γίνεται στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Το σύνολο της δαπάνης απόσβεσης του περιουσιακού στοιχείου και της χρηματοδοτικής δαπάνης της περιόδου, σπάνια είναι ίσο με τα πληρωτέα μισθώματα της περιόδου και συνεπώς, δεν αρκεί μόνον η αναγνώριση των πληρωτέων μισθωμάτων ως δαπάνες. Κατόπιν τούτου, δεν είναι πιθανό να υπάρχει ισότητα μεταξύ των ποσών του περιουσιακού στοιχείου και της σχετικής υποχρέωσης μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Για να προσδιορίσει μία οντότητα πότε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο απομειώνεται, εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων.

Οι μισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις, πρέπει να προβαίνουν και στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

(α) για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων, της καθαρής λογιστικής αξίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

β) συμφωνία μεταξύ του συνόλου της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και της παρούσας αξίας τους. Επιπρόσθετα, η οντότητα πρέπει να γνωστοποιεί το σύνολο της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και την παρούσα αξία τους, για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

(i) όχι αργότερα από ένα έτος,

(ii) για περισσότερο από ένα έτος μέχρι πέντε έτη,

(iii) για περισσότερα από πέντε έτη.

(γ) ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως δαπάνη κατά τη διάρκεια της περιόδου.

(δ) το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής υπομισθωμάτων που αναμένεται να ληφθεί βάσει μη ακυρώσιμης υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

(ε) μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

(i) τη βάση υπολογισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων,

(ii) την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τους όρους κλιμάκωσης και,

(iii) τους περιορισμούς που τίθενται από τις μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν σε μερίσματα, αύξηση χρεών και νέες μισθώσεις.

Επιπρόσθετα, οι απαιτήσεις γνωστοποίησης σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 36 ΔΛΠ 38, ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 41 εφαρμόζονται σε μισθωτές για περιουσιακά στοιχεία που μισθώθηκαν με χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Οι καταβολές μισθωμάτων βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης θα αναγνωρίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων, με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής του οφέλους για το χρήστη.

Για τις λειτουργικές μισθώσεις, οι πληρωμές μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανομένου του κόστους για υπηρεσίες, όπως η ασφάλιση και συντήρηση) αναγνωρίζονται ως έξοδο με την ευθεία μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη, έστω και αν οι πληρωμές δε γίνονται σε αυτήν τη βάση.

Οι μισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7, θα προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

(α) το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

(i) όχι αργότερα από ένα έτος,

(ii) για περισσότερο από ένα έτος μέχρι πέντε έτη,

(iii) για περισσότερα από πέντε έτη.

(β) το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής υπομισθωμάτων που αναμένεται να ληφθεί βάσει μη ακυρώσιμης υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

(γ) πληρωμές μισθωμάτων και υπομισθωμάτων που αναγνωρίστηκαν ως δαπάνες κατά τη διάρκεια της περιόδου, με διαχωρισμό των ποσών της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων, των ενδεχόμενων μισθωμάτων και των καταβολών υπομισθωμάτων.

(δ) μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

(i) τη βάση υπολογισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων,

(ii) την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τους όρους κλιμάκωσης και,

(iii) τους περιορισμούς που τίθενται από τις μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν σε μερίσματα, σε αύξηση χρεών και σε νέες μισθώσεις.

ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Οι εκμισθωτές θα αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους τα κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση και θα τα εμφανίζουν ως απαίτηση ποσού ίσου με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση.

Σε μία χρηματοδοτική μίσθωση, ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν τη νόμιμη κυριότητα μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή και έτσι οι απαιτήσεις μισθωμάτων αντιμετωπίζονται από τον εκμισθωτή ως εξόφληση (αποπληρωμή) κεφαλαίου και ως χρηματοοικονομικό έσοδο για την αποζημίωση και την ανταμοιβή του εκμισθωτή για την επένδυση και τις υπηρεσίες του.

Αρχικά άμεσα κόστη, όπως προμήθειες, αμοιβές νομικών συμβούλων και εσωτερικά κόστη που είναι διαφορετικά και επιρρίπτονται άμεσα στη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, συχνά βαρύνουν τους εκμισθωτές. Σε αυτά δε συμπεριλαμβάνονται γενικά έξοδα όπως αυτά που πραγματοποιούνται από ομάδες πωλήσεων και μάρκετινγκ. Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, εκτός εκείνες που αφορούν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι, τα αρχικά άμεσα κόστη συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση των απαιτήσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και είναι μειωτικά των εσόδων που αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης προσδιορίζεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε τα αρχικά άμεσα κόστη να συμπεριλαμβάνονται αυτόματα στις απαιτήσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δε συντρέχει λόγος να προστεθούν ξεχωριστά. Τα κόστη που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης εξαιρούνται από τον ορισμό του άμεσου αρχικού κόστους. Κατά συνέπεια, εξαιρούνται από

την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και αναγνωρίζονται ως δαπάνη όταν αναγνωρίζεται το κέρδος από την πώληση, που για χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι συνήθως στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Η αναγνώριση του χρηματοοικονομικού εσόδου θα βασίζεται σε ένα πρότυπο που αντανακλά μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση.

Ο εκμισθωτής επιδιώκει τη συστηματική και ορθολογική κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου σε ολόκληρη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου. Η κατανομή αυτή γίνεται με τέτοιον τρόπο ώστε να προκύπτει μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση. Τα μισθώματα της κάθε περιόδου, εξαιρώντας τα κόστη υπηρεσιών, είναι μειωτικά της ακαθάριστης επένδυσης της μίσθωσης, μειώνοντας τόσο το κεφάλαιο, όσο και το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

Οι εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες, που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό της ακαθάριστης επένδυσης του εκμισθωτή σε μία μίσθωση, επανεξετάζονται τακτικά. Αν υπάρξει μείωση της εκτιμώμενης μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, αναθεωρείται η κατανομή του εσόδου για ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης και κάθε μείωση σε σχέση με τα δεδουλευμένα ποσά αναγνωρίζεται αμέσως.

Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές θα αναγνωρίζουν το κέρδος ή τη ζημία πώλησης στα αποτελέσματά της περιόδου, σύμφωνα με την πολιτική που ακολουθείται από την οντότητα για τις άμεσες πωλήσεις. Αν τα προσφερόμενα επιτόκια είναι πλασματικά χαμηλά, το κέρδος από τη πώληση θα περιορίζεται σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με επιτόκιο της αγοράς. Τα κόστη που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης θα αναγνωρίζονται ως δαπάνη κατά την αναγνώριση του κέρδους από την πώληση.

Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι συχνά προσφέρουν στους πελάτες την επιλογή είτε να αγοράσουν είτε να μισθώσουν ένα περιουσιακό στοιχείο. Μία χρηματοδοτική μίσθωση ενός περιουσιακού στοιχείου από κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή δημιουργεί δύο τύπους εσόδων:

(α) το κέρδος ή ζημία που ισοδυναμεί με το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από μία άμεση πώληση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, σε κανονικές τιμές πώλησης, που αντανακλά τις εφαρμόσιμες εμπορικές ή κλιμακωτές ανάλογα με το ύψος της παραγγελίας εκπτώσεις και

(β) το χρηματοοικονομικό έσοδο καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Το έσοδο των πωλήσεων που αναγνωρίζεται κατά την έναρξη μιας μισθωτικής περιόδου από τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή, είναι η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή, αν είναι χαμηλότερη, η παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων που δικαιούται ο εκμισθωτής, υπολογιζόμενη με εμπορικό επιτόκιο. Το κόστος πωλήσεων που αναγνωρίζεται κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι το κόστος ή η λογιστική αξία αν είναι διαφορετική, της μισθωμένης ιδιοκτησίας μείον την παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας. Η διαφορά μεταξύ του εσόδου και του κόστους της πώλησης απο τελεί το κέρδος πώλησης, το οποίο αναγνωρίζεται σύμφωνα με την πολιτική που εφαρμόζεται από την οντότητα για τις άμεσες πωλήσεις.

Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές μερικές φορές προσφέρουν πλασματικά χαμηλά επιτόκια για να προσελκύσουν πελάτες. Η χρήση τέτοιων επιτοκίων θα είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση ενός υπερβολικού τμήματος του συνολικού εσόδου από τη συναλλαγή κατά το χρόνο της πώλησης. Αν τα ζητούμενα επιτόκια είναι πλασματικά χαμηλά, το κέρδος από την πώληση περιορίζεται σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με επιτόκιο της αγοράς.

Το κόστος που βαρύνουν τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή για την διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, αναγνωρίζονται ως δαπάνη στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου, γιατί σχετίζονται κυρίως με την επίτευξη του κέρδους πώλησης από τον κατασκευαστή ή τον έμπορο.

Οι εκμισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7, θα προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

(α) συμφωνία μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και της παρούσας αξίας της εισπρακτέας ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Επιπρόσθετα, η οντότητα θα γνωστοποιεί την ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση και την παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

(i) όχι αργότερα από ένα έτος,

(ii) για περισσότερο από ένα έτος μέχρι πέντε έτη,

(iii) για περισσότερα από πέντε έτη.

(β) το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

(γ) τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες που δικαιούται ο εκμισθωτής.

(δ) τη σωρευμένη πρόβλεψη για τις ανείσπρακτες απαιτήσεις από την ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων.

(ε) ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως δαπάνη κατά τη διάρκεια της περιόδου.

(στ) μία γενική περιγραφή των σημαντικών διακανονισμών του εκμισθωτή που αφορούν τη μίσθωση.

Ως ένδειξη της ανάπτυξης της οντότητας, είναι συχνά χρήσιμο να γνωστοποιείται επίσης η ακαθάριστη επένδυση μειωμένη κατά το μη πραγματοποιημένο κέρδος μιας νέας δραστηριότητας που προστέθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, μετά την αφαίρεση των σχετικών ποσών για ακυρωθείσες μισθώσεις.

Οι εκμισθωτές θα παρουσιάζουν στον ισολογισμό τους τα περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε λειψογικές μισθώσεις σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου.

Τα έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

Δαπάνες, συμπεριλαμβανομένης της απόσβεσης, που πραγματοποιούνται για την απόκτηση του εσόδου μισθωμάτων αναγνωρίζονται στις δαπάνες. Το έσοδο της μίσθωσης (μη συμπεριλαμβανομένων των εισπράξεων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν, όπως η ασφάλεια και η συντήρηση) αναγνωρίζεται με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης ακόμη και αν οι εισπράξεις δε βασίζονται σε τέτοια μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με το έσοδα της μίσθωσης.

Η μέθοδος απόσβεσης των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων θα ακολουθεί τη συνήθη πολιτική απόσβεσης του εκμισθωτή για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία και η απόσβεση θα υπολογίζεται σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16 και το ΔΛΠ 38.

Για να προσδιορίσει μία οντότητα πότε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο απομειώνεται, εφαρμόζει το ΔΛΠ 36.

Ένας κατασκευαστής ή έμπορος εκμισθωτής δεν αναγνωρίζει οποιοδήποτε κέρδος πώλησης όταν προβαίνει σε λειτουργική μίσθωση, γιατί αυτή δεν ισοδυναμεί με πώληση.

Οι εκμισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7, θα προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις λειτουργικές μισθώσεις:

(α) τις μελλοντικές ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων συνολικά και για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

(i) όχι αργότερα από ένα έτος,

(ii) για περισσότερο από ένα έτος μέχρι πέντε έτη,

(iii) για περισσότερα από πέντε έτη.

(β) συνολικά ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως έσοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου.

(γ) μία γενική περιγραφή των μισθωτικών συμφωνιών του εκμισθωτή.

Επιπρόσθετα, οι απαιτήσεις γνωστοποίησης σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 36, ΔΛΠ 38, ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 41 εφαρμόζονται σε εκμισθωτές για περιουσιακά στοιχεία που μισθώθηκαν με λειτουργικές μισθώσεις.

Μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης, συνεπάγεται την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου και την επαναμίσθωση εν συνεχεία του ίδιου περιουσιακού στοιχείου. Συνήθως

υπάρχει αλληλεξάρτηση μεταξύ μισθωμάτων και τιμής πώλησης, δεδομένου ότι η διαπραγματεύσή τους γίνεται σε συνολική βάση. Ο λογιστικός χειρισμός μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από το είδος της σχετικής μίσθωσης.

Αν μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά υπέρ του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου αυτού, σε σχέση με τη λογιστική αξία του, δεν θα αναγνωριστεί άμεσα ως έσοδο από τον πωλητή-μισθωτή. Αντίθετα, θα εμφανιστεί στις οικονομικές καταστάσεις του πωλητή-μισθωτή ως έσοδο επόμενων περιόδων και θα αποσβένεται καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Αν η επαναμίσθωση αποτελεί χρηματοδοτική μίσθωση, τότε η συναλλαγή αυτή αποτελεί μέσο χρηματοδότησης του μισθωτή από τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει για εξασφάλισή του το σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Για το λόγο αυτό, δεν είναι σωστό να θεωρηθεί ως πραγματοποιημένο έσοδο η θετική διαφορά υπέρ του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου, σε σχέση με τη λογιστική αξία του. Η διαφορά αυτή εμφανίζεται ως έσοδο επόμενων περιόδων και αποσβένεται τμηματικά καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Αν μία συναλλαγή πώλησης με επαναμίσθωση καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση και είναι φανερό ότι η συναλλαγή αυτή έχει γίνει στην εύλογη αξία, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως.

Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία θα αναγνωρίζεται αμέσως, εκτός αν η ζημία συμψηφίζεται με επί έλαττον διαφορά των μελλοντικών μισθωμάτων, σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές, οπότε η ζημία αυτή παραμένει στον ισολογισμό και αποσβένεται αναλογικά με τα μισθώματα σε ολόκληρη την προβλεπόμενη διάρκεια που αναμένεται να χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο. Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία του τότε η θετική διαφορά παραμένει ως έσοδο επόμενων περιόδων και αποσβένεται καθόλη την προβλεπόμενη διάρκεια χρησιμοποίησης του περιουσιακού στοιχείου αυτού.

Αν η επαναμίσθωση αποτελεί λειτουργική μίσθωση και τόσο τα μισθώματα όσο και η τιμή πώλησης καθορίστηκαν σε εύλογες αξίες, τότε υπάρχει στην πραγματικότητα μία κανονική πώληση και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται αμέσως.

Για λειτουργικές μισθώσεις, αν η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, κατά τη χρονική στιγμή μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης, είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία του, τότε η ζημία που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως.

Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν είναι απαραίτητη αυτή η προσαρμογή, εκτός αν έχει υπάρξει απομείωση της αξίας του στοιχείου, οπότε η λογιστική αξία του μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36.

Οι υποχρεώσεις γνωστοποιήσεων από τους μισθωτές και τους εκμισθωτές εφαρμόζονται εξ ίσου για τις πράξεις πώλησης και επαναμίσθωσης. Η απαιτούμενη περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών συνεπάγεται τη γνωστοποίηση των ιδιαίτερων ή ασυνήθων προϋποθέσεων της συμφωνίας ή των όρων της συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης.

Μπορεί να απαιτηθεί η εφαρμογή των ιδιαίτερων κριτηρίων γνωστοποίησης του ΔΛΠ 1: Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων.

Με την επιφύλαξη της παραγράφου 68, η αναδρομική εφαρμογή αυτού του Προτύπου ενθαρρύνεται, αλλά δεν απαιτείται. Αν το Πρότυπο δεν εφαρμόζεται αναδρομικά, το υπόλοιπο κάθε προυπάρχουσας χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρείται ότι έχει κατάλληλα προσδιοριστεί από τον εκμισθωτή και θα τηρείται λογιστικά εφεξής σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του Προτύπου.

Η οντότητα που είχε κατά το παρελθόν εφαρμόσει το ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997) θα εφαρμόζει τις τροποποιήσεις που θέτει το παρόν Πρότυπο αναδρομικά για όλες τις μισθώσεις ή, αν το ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997) δεν είχε εφαρμοστεί αναδρομικά, για όλες τις μισθώσεις που αναλήφθηκαν από την αρχική εφαρμογή εκείνου του Προτύπου.

Μισθώσεις (leases) - Οι βασικές διαφορές ανάμεσα στο Εθνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.) και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.)

Στην παρούσα παράγραφο θα αναλύθει το Δ.Λ.Π. 17 “Μισθώσεις” αντιπαραβάλλοντας και τις σχετικές διατάξεις του Ε.Γ.Λ.Σ.

Με βάση τις διατάξεις του Ε.Γ.Λ.Σ., όταν μια επιχείρηση χρησιμοποιεί ένα πάγιο με την μορφή μίσθωσης το πάγιο αυτό δεν καταχωρείται στο ενεργητικό της, διότι έχει μόνο την χρήση του και όχι την κυριότητά του. Επιτρέπεται όμως να το παρακολουθεί σε λογαριασμούς τάξεως, ενώ τα μισθώματα που καταβάλλει εμφανίζονται σε ιδιαίτερους υπολογαριασμούς του 62.04 “Ενοίκια”.

Αντίθετα, το Δ.Λ.Π. 17 διαχωρίζει τις μισθώσεις σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές δίνοντας και τους αντίστοιχους ορισμούς, που χρησιμοποιούνται στο πρότυπο. Για τις ανάγκες του παρόντος άρθρου αναφέρουμε επιγραμματικά τους σημαντικότερους.

Μίσθωση: Είναι μία συμφωνία όπου ο εκμισθωτής ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζει στο μισθωτή με αντάλλαγμα μια πληρωμή ή μια σειρά μελλοντικών πληρωμών, το δικαίωμα χρήσεως του στοιχείου αυτού για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο.

Χρηματοδοτική Μίσθωση: Είναι μία μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που ακολουθούν την κυριότητα ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου, ανεξάρτητα από την μεταβίβαση ή μη της κυριότητας.

Λειτουργική Μίσθωση: Είναι μία μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική. Η διαφοροποίηση που επιφέρει το συγκεκριμένο πρότυπο σε σχέση με το Ε.Γ.Λ.Σ., έγκειται στα εξής:

1) Αν μία μίσθωση χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική τότε:

Α) Ο Μισθωτής οφείλει να καταχωρίσει την μίσθωση αυτή στο πάγιο ενεργητικό, εμφανίζοντας και την αντίστοιχη υποχρέωση. Το ποσό το οποίο θα καταχωρίσει στα βιβλία του είναι το μικρότερο μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κατά τον υπολογισμό της παρούσας αξίας το επιτόκιο προεξόφλησης είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, διαφορετικά θα πρέπει να

χρησιμοποιηθεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού. Τυχόν αρχικές δαπάνες που γίνονται για να επιτευχθεί η μίσθωση επιβαρύνουν το περιουσιακό στοιχείο της μίσθωσης αυξάνοντας το κόστος του.

Με την καταβολή των μισθωμάτων το μέρος που αφορά το χρεολύσιο μειώνει την υποχρέωση προς την εταιρεία Leasing και το εναπομένον που αφορά τον τόκο καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης ως χρηματοοικονομικό έξοδο (κ.α 65).

Τις αποσβέσεις οφείλει να τις διενεργεί ο μισθωτής και όχι ο εκμισθωτής.

Η ωφέλιμη ζωή, βάσει της οποίας θα υπολογιστεί ο συντελεστής απόσβεσης εξαρτάται από το αν το πάγιο περιέλθει στην κυριότητα του μισθωτή μετά το πέρας της μίσθωσης ή όχι. Αν περιέλθει, τότε διενεργεί αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του παγίου, σε αντίθετη περίπτωση διενεργεί αποσβέσεις βάσει της συμβατικής περιόδου μίσθωσης.

Β) Ο Εκμισθωτής θα εμφανίσει την χρηματοδοτική μίσθωση ως απαίτηση με ποσό ίσο με την αξία του παγίου περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα που εισπράττει θα τα διαχωρίζει σε Κεφάλαιο το οποίο μειώνει την απαίτηση και σε τόκους - έσοδα, τυχόν αρχικά άμεσα κόστη (π.χ. οι αμοιβές δικηγόρων καταχωρούνται σε αύξηση της απαίτησης).

Παράδειγμα Λογιστικής Αντιμετώπισης μισθώσεων Leasing με Δ.Λ.Π. και Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Συναλλαγή : Αγορά Μηχανήματος με σύμβαση Leasing συνολικής αξίας 120.000,00 ευρώ. Η σύμβαση είναι διάρκειας 4 ετών. Το ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται σε 30.000,00 ευρώ. Η αρχική αξία του μεταφορικού μέσου ανέρχεται σε ποσό 100.000,00 ευρώ.

Λογιστική Εγγραφή με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
66.04.02	Μισθώματα Μηχανημάτων	30.000,00	
38.00	Διαθέσιμα		30.000,00

Κάθε χρόνο με βάση το τιμολόγιο της εταιρείας Leasing η επιχείρηση πραγματοποιεί την Παραπάνω λογιστική εγγραφή Λογιστική Εγγραφή με βάση τα Δ .Λ.Π.

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
12.00	Μηχανήματα	100.000,00	
36.00	Έξοδα επομ. Χρήσεων	20.000,00	
45.98	Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Χρηματ. Μισθώσεις		120.000,00

Με την υπογραφή της Σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) η εταιρεία πραγματοποιεί την παραπάνω λογιστική εγγραφή Λογιστική Εγγραφή με βάση τα Δ . Λ . Π

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
45.98	Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις για χρηματοδοτικές Μισθώσεις	30.000,00	
38.00	Διαθέσιμα		30.000,00

Λογιστική Εγγραφή με βάση τα Δ.Λ.Π.

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
65.01	Τόκοι & Συναφή έξοδα για χρηματοδοτικές μισθώσεις	5.000,00	
36.00	Έξοδα επομένων χρήσεων		5.000,00

Με την παραλαβή και πληρωμή του τιμολογίου της εταιρείας Leasing η επιχείρηση πραγματοποιεί τις παραπάνω λογιστικές εγγραφές.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Στην παρούσα πτυχιακή εργασία ασχοληθήκαμε με το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στο σημείο αυτό και ολοκληρώνοντας την ερευνά μας σχετικά με το leasing, θα συνοψίσουμε αναφέροντας κάποια από τα σημαντικότερα στοιχεία τα οποία καταγράφηκαν στην πτυχιακή μας εργασία

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Πρώτα η Alpha Bank, και αμέσως μετά η Citibank, η ETBA και ABN Amro Bank προσέφεραν τις υπηρεσίες τους για να ακολουθήσουν αργότερα και οι άλλοι τραπεζικοί Όμιλοι.

Σχετικά σύντομα είχαμε τις πρώτες εισαγωγές στο χρηματιστήριο, ωστόσο σήμερα μόλις μία εταιρία του κλάδου παραμένει εισηγμένη. Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας «κενά» τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μην επιτρέποντας πολλές μορφές leasing να έρθουν και στην Ελλάδα. Η ελληνική αγορά αγκάλιασε το θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτυσσόταν με ταχύτατους ρυθμούς, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων της εποχής εκείνης. Η εκτίναξη βέβαια των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν στη «φαρέτρα» του θεσμού προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων. Είκοσι χρόνια μετά, το leasing δεν αποτελεί πλέον έναν πρωτοπόρο τομέα, αλλά έναν κλασικό τομέα δραστηριοτήτων που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων. Στο σημερινό τεύχος του ΧΡΗΜΑ, εξηγούμε μερικά βασικά -και χρήσιμα πιστεύουμε- πράγματα για το θεσμό, χρησιμοποιώντας κείμενα των εταιριών του κλάδου. Επίσης, ενδεικτικά και μόνο, αναφερόμαστε στα προϊόντα leasing ορισμένων τραπεζικών ομίλων.

Το Leasing (Χρηματοδοτική μίσθωση) είναι ένας σύγχρονος τρόπος χρηματοδότησης, που επιτρέπει σε μια επιχείρηση ή σε έναν ελεύθερο επαγγελματία να αποκτήσει την χρήση (και τελικά την κυριότητα) κινητών και ακινήτων επενδυτικών αγαθών. Ο επενδυτής υποδεικνύει στην εταιρία Leasing το επενδυτικό αγαθό της επιλογής του. Η εταιρία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό από τον προμηθευτή και το εκμισθώνει για συγκεκριμένη διάρκεια (τουλάχιστον 3 χρόνια για κινητό και 10 για ακίνητο εξοπλισμό) στον επενδυτή που της πληρώνει μισθώματα σε τακτά διαστήματα. Στη λήξη της χρονικής περιόδου, ο μισθωτής μπορεί να αγοράσει τον εξοπλισμό αντί προσυμφωνημένου τιμήματος.

Κάθε πάγιος εξοπλισμός που είναι απαραίτητος για τον επαγγελματικό σκοπό της επιχείρησης.

Συγκεκριμένα:

- Μηχανήματα παραγωγής, έργου ή γραφείου
- Ιατρικά και διαγνωστικά μηχανήματα
- Οχήματα και αυτοκίνητα κάθε είδους

- Εξοπλισμός γραφείου, ξενοδοχείων, εκπαίδευσης, μηχανολογικός εξοπλισμός εργοστασίων, αποθηκών, ηλεκτρονικοί υπολογιστές
- Κτίρια για επιχειρηματική/επαγγελματική δραστηριότητα
- Αεροσκάφη κάθε είδους ή οποιοδήποτε άλλο επενδυτικό αγαθό

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ LEASING

- Τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως λειτουργικές δαπάνες κι εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του Μισθωτή.
- Τα μισθώματα προσαρμόζονται στο cash-flow της εταιρίας του.
- Ο πελάτης δεν καταβάλλει αμέσως το Φ.Π.Α., αλλά κατά τη διάρκεια της σύμβασης leasing, διατηρεί ή βελτιώνει τη ρευστότητα της εταιρίας του.
- Δεν απαιτούνται, κατά κανόνα, εμπράγματα εξασφαλίσεις.
- Μπορεί να χρηματοδοτήσει μέχρι και το 100% της αξίας του εξοπλισμού του, συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων μεταφοράς και εγκατάστασης.
- Διευκολύνεται στην κατάρτιση του προϋπολογισμού και των ταμειακών προγραμμάτων του.
- Προκειμένου για ακίνητα, δεν υφίσταται ο κίνδυνος της αναπροσαρμογής του ενοικίου από τον ιδιοκτήτη, καθώς και της ιδιόχρησης ή της καταβολής «αέρα».
- Διατηρεί τα κίνητρα των διαφόρων αναπτυξιακών νόμων, όπως και των Προγραμμάτων της Ε.Ε.

Τα μισθώματα από το leasing επιβαρύνονται με ΦΠΑ, λόγω παροχής υπηρεσίας. Το καθαρό ποσό εκπίπτει καταρχήν 100% ως έξοδο στην περίπτωση του εξοπλισμού και ο ΦΠΑ συμψηφίζεται. Στην περίπτωση του leasing ακινήτων δεν υπάρχει επιβάρυνση των μισθωμάτων με ΦΠΑ, εκτός αν πρόκειται για βιομηχανοστάσιο, και ως έξοδο εκπίπτει το ποσό του μισθώματος που αναλογεί στο κτίσμα.

Το πάγιο στοιχείο, τόσο κινητός εξοπλισμός όσο και ακίνητα, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης παραμένουν στην ιδιοκτησία της εταιρίας leasing. Στην λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαγοράζονται υποχρεωτικά και η κυριότητα μεταβιβάζεται στον μισθωτή έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος.

Στην περίπτωση direct leasing καταβάλλεται φόρος μεταβίβασης, όπως και σε κάθε αγοραπωλησία ακινήτου. Στην περίπτωση sale & lease back ο μισθωτής απαλλάσσεται από

την καταβολή φόρου μεταβίβασης τόσο κατά την υπογραφή όσο και κατά τη λήξη της σύμβασης.

Στο σημείο αυτό θα αξίζει να αναφέρουμε μερικά από τα προϊόντα χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία οι ελληνικές τράπεζες παρέχουν.

EUROBANK

Με τα χρηματοδοτικά προϊόντα Leasing που προσφέρει η Τράπεζα μέσω των θυγατρικών εταιριών EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ (Leasing) & EFG Eurobank Fin & Rent ΑΕΤΕ, η επιχείρηση αποκτά ευέλικτα εργαλεία χρηματοδότησης και επιτυγχάνει μείωση του κόστους, βελτίωση των χρηματικών της ροών και αύξηση των πωλήσεών της. Τα προσφερόμενα προϊόντα Leasing παρέχουν σημαντικά οφέλη για την επιχείρησή σας:

Leasing One For All

Το νέο πρόγραμμα Eurobank Leasing One For All σας προσφέρει τη δυνατότητα να μεταφέρετε όλες τις οφειλές leasing ακινήτων ή εξοπλισμού της επιχείρησής σας σε μία οφειλή ενώ ταυτόχρονα, μπορείτε να απολαμβάνετε:

- Χαμηλότερη δόση, τόσο μέσω προνομιακού επιτοκίου ειδικά για την επιχείρησή σας, όσο και μέσω παράτασης της διάρκειας της σύμβασης leasing
- Προσαρμογή των εκροών μέσω των μισθωμάτων στις ταμειακές ιδιαιτερότητες της επιχείρησής σας
- Αποτελεσματικότερη οικονομική διαχείριση, λόγω της συγκέντρωσης και ενιαίας παρακολούθησης των συμβάσεων

Direct Leasing Εξοπλισμού

Για την αγορά εξοπλισμού κάθε είδους & επαγγελματικών μεταφορικών μέσων (ακόμη και μεταχειρισμένων).

- Άμεση επένδυση σε νέα πάγια
- Μεγιστοποίηση του φορολογικού οφέλους
- Συνδυασμό με αναπτυξιακούς νόμους και χρήση αφορολόγητων αποθεματικών

Direct Leasing Ακινήτων

Για την αγορά επιχειρηματικών ακινήτων κάθε είδους, με δυνατότητα σύμβασης διάρκειας έως και 25 χρόνια.

- Αντικατάσταση ενοικίου
- Απόκτηση νέων ακινήτων για παραγωγικούς σκοπούς
- Απόκτηση ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα από ενοίκια (αυτοχρηματοδοτούμενα)
- Ανέγερση ακινήτων
- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις Leasing Ακινήτων
- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης

Sale and Lease - Back Εξοπλισμού

Για την πώληση και επαναμίσθωση κάθε είδους εξοπλισμού.

- Απόκτηση ρευστότητας
- Ορθολογικοποίηση δανεισμού
- Ευεργετήματα αναπτυξιακού νόμου 2601/98 (για εξοπλισμό)
- Προγραμματισμό και επιτάχυνση της φορολογικής απόσβεσης του παγίου

Sale and LeaseBack Ακινήτων

Για την πώληση και επαναμίσθωση ακινήτων, με δυνατότητα σύμβασης διάρκειας έως και 25 χρόνια.

- Πώληση ακινήτων χωρίς την καταβολή φόρου μεταβίβασης
- Πώληση ακινήτων χωρίς την καταβολή φόρου επί της υπεραξίας
- Δημιουργία ρευστότητας και βελτίωση των οικονομικών δεικτών
- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις Leasing Ακινήτων
- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης

Vendor Leasing

Για την προώθηση των προϊόντων (εξοπλισμού) προς τους πελάτες σας, μέσω ανταγωνιστικών προγραμμάτων χρηματοδότησης.

- Αποτελεσματική υλοποίηση της χρηματοδότησης (μέσω leasing) προς τους πελάτες σας
- Δυνατότητα επαναγοράς εξοπλισμού
- Υπομίσθωση εξοπλισμού
- Αύξηση πωλήσεων, αποφυγή ρίσκου
- Αύξηση περιθωρίου κέρδους, ενδυνάμωση της πιστότητας (loyalty) και ικανοποίησης των πελατών σας

Λειτουργικές Μισθώσεις Αυτοκινήτων

Για την μακροχρόνια μίσθωση επιβατηγών αυτοκινήτων.

- Άμεση κάλυψη μεταφορικών αναγκών
- Φορολογικά οφέλη (Έκπτωση κατά 100% του ποσού του μισθώματος)

Stock Finance εμπόρων αυτοκινήτου

- Χρηματοδότηση εμπόρων αυτοκινήτου για αγορά καινούργιων και μεταχειρισμένων αυτοκινήτων (stock finance)
- Άμεση και χωρίς μεταβιβάσεις προώθηση καταναλωτικών δανείων από τους εμπόρους σύμφωνα με προγράμματα και διαδικασίες της Τράπεζας,
- Απόδοση προμηθειών στους συνεργάτες εμπόρους.

Πλεονεκτήματα χρήσης προϊόντος

- Πρόσβαση σε κεφάλαιο κινήσεως άνευ εξασφαλίσεων
- Ανταγωνιστική τιμολόγηση και συνέργειες με άλλες υπηρεσίες του ομίλου Eurobank
- Φορολογικά κίνητρα

ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING

Το leasing αποτελεί την πιο σύγχρονη και αποτελεσματική λύση απόκτησης παγίων περιουσιακών στοιχείων. Απευθύνεται σε ελεύθερους επαγγελματίες και επιχειρήσεις πάσης φύσεως και νομικής μορφής, που επιθυμούν την απόκτηση ακινήτων και λοιπού εξοπλισμού, χωρίς τη δέσμευση των κεφαλαίων τους. Μέσω του leasing, ο ελεύθερος επαγγελματίας και η επιχείρηση οδηγείται από την ενοικίαση στην ιδιοκτησία.

Το leasing είναι μία σύμβαση μεταξύ δύο συμβαλλόμενων μερών:

- Της εταιρίας leasing,
- Του μισθωτή. Με την υπογραφή της σύμβασης ο μισθωτής έχει άμεσα στην διάθεσή του το ακίνητο ή τον κινητό εξοπλισμό που επιθυμεί.

Αντικείμενο

Ακίνητα, οχήματα και πάσης φύσεως εξοπλισμός εκτός από πλωτά μέσα.

Κατάσταση εξοπλισμού

Καινούριος ή μεταχειρισμένος

Μορφές Leasing

- Leasing Επαγγελματικών Οχημάτων
- Leasing Επιβατηγών Αυτοκινήτων
- Χρονομίσθωση Επιβατηγών Αυτοκινήτων
- Leasing Επαγγελματικών Ακινήτων
- Leasing Εξοπλισμού
- Vendor Leasing
- Sale & Lease Back
- Lease Back Ακινήτου Περιουσίας
- Χρεωλυτικό Leasing Ακινήτου (Lease Down)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Βασίλειος Π. Γαλάνης, Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, εκδόσεις Αθ.Σταμούλη 2000 δεύτερη έκδοση.

Βασίλειος Π. Γαλάνης, Leasing - Factoring - Forfaiting - Franchising – Venture Capital, εκδόσεις Αθ.Σταμούλη,2000

Απόστολος Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεως της σύγχρονης Οικονομίας Leasing, Factoring, Forfaiting,Franchising.Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα

Κοντος Γεώργιος, Η λογιστική των τραπεζών, και εταιρειών, Factoring και Leasing, Εκδόσεις Διπλογραφία, 2010

Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης, "Σύγχρονες μορφές χρηματοδότησης: Leasing (Χρηματοδοτική μίσθωση)", Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα 1995.

Μάζης Π., Η Χρηματοδοτική Μίσθωση LEASING, Εκδόσεις Σάκκουλα,1999

Γιάννης Θ. Μητσιόπουλος ,Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing) Μια Σύγχρονη Μορφή Χρηματοδότησης Εκδόσεις Παπασωτηρίου Αθήνα 1992

Επεξεργασία στοιχείων από: «ΧΡΗΜΑ» μηνιαίο οικονομικό και επενδυτικό περιοδικό, Τεύχος 335, Σεπτέμβριος 2007 , Αφιέρωμα στο Leasing.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

www.hrima.gr

www.Eurobank.gr

www.piraeus.gr

www.euroleasing.gr

www.naftemporiki.gr

www.taxheaven.gr

www.kathimerini.gr

www.leasing.gr