

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΔΛΠ 17 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ:
ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ ΑΓΓΕΛΙΚΗ 10504
ΒΛΑΧΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΕΝΗ 10512
ΔΙΑΚΡΟΥΣΗ- ΚΑΠΟΓΙΑΝΝΑΤΟΥ ΑΓΓΕΛΙΚΗ 10342

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ:
ΠΑΠΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΠΑΤΡΑ 2015

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στην παρούσα πτυχιακή εργασία ασχοληθήκαμε με το θέμα του διεθνούς λογιστικού προτύπου 17 Μισθώσεις.

Σκοπός της εργασίας αυτής είναι να παρουσιαστεί αναλυτικά το δλπ 17, ο τρόπος εφαρμογής του από τις ελληνικές εταιρείες, τα οφέλη του ή μη, καθώς και να εντοπιστούν και να καταγραφούν όλες οι διαφορές όσον αφορά την λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από το δλπ 17 και το ελληνικό λογιστικό σχέδιο.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) αποτελούν την κωδικοποίηση των λογιστικών αρχών, κανόνων και πολιτικών που πρέπει να ακολουθούνται από τους λογιστές και να ελέγχονται από τους ελεγκτές κατά την ετοιμασία των δημοσιευόμενων χρηματοοικονομικών καταστάσεων μίας επιχείρησης.

Η ίσθωση 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.

Το ΔΛΠ 17 διαχωρίζει τις μισθώσεις σε λειτουργικές και σε χρηματοδοτικές. Τα είδη αυτά των μισθώσεων θα παρουσιαστούν αναλυτικά στα κεφάλαια της παρούσης εργασίας και επίσης θα δοθούν και παραδείγματα λογιστικής αντιμετώπισής τους.

Με την παρούσα λοιπόν εργασία θα δοθούν αναλυτικά ο σκοπός και το περιεχόμενο του διεθνούς λογιστικού προτύπου 17 καθώς ο τρόπος εφαρμογής του και καθιέρωσης του από τις ελληνικές επιχειρήσεις.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Με την ολοκλήρωση της εργασίας αυτής, θα θέλαμε να εκφράσουμε τις ευχαριστίες μας προς, τον κο Παππά Γεώργιο , για την βοήθεια που μας παρείχε καθόλη την διάρκεια συλλογής στοιχείων και πληροφοριών, επεξεργασίας και συγγραφής τους, καθώς επίσης και για τα σχόλιά του και την σωστή καθοδήγησή του κατά την εκπόνηση της εργασίας αυτής.

Επίσης θα θέλαμε να εκφράσουμε τόσο την αγάπη μας όσο και την ευγνωμοσύνη μας προς τις οικογένειές μας για την συμπαράστασή τους προς εμάς καθόλη την διάρκεια των σπουδών μας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα πτυχιακή εργασία ασχοληθήκαμε με το θέμα των μισθώσεων και το πώς αυτές αντιμετωπίζονται από το διεθνές λογιστικό πρότυπο 17.

Για την καλύτερη κατανόηση του θέματος αυτού επιλέξαμε στο πρώτο κεφάλαιο να κάνουμε μια μικρή εισαγωγή στα διεθνή λογιστικά πρότυπα. Παρουσιάσαμε τα πεδία εφαρμογής του, αλλά και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα τους καθώς επίσης την αναγκαιότητα εφαρμογής τους από τις επιχειρήσεις.

Στο επόμενο κεφάλαιο, και εστιάζοντας στο θέμα της εργασίας δώσαμε όλα τα απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες σχετικά με το διεθνές λογιστικό πρότυπο 17. Καταγράψαμε τον σκοπό και το πεδίο εφαρμογής του, και παρουσιάσαμε την αντιμετώπιση των μισθώσεων τόσο από την μεριά του μισθωτή όσο και του εκμισθωτή.

Στο τρίτο κεφάλαιο της εργασίας αυτής, δείξαμε πως αντιμετωπίζονται οι μισθώσεις με βάση τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα και ποιες διαφορές εντοπίζονται συγκριτικά με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα.

Στο τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάσαμε τον λογιστικό και φορολογικό χειρισμό των μισθώσεων βάσει του νόμου 4172/13.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ	2
1.3 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΩΝ Δ.Λ.Π	5
1.4 ΣΚΟΠΟΣ - ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ Δ.Λ.Π. ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	6
1.5 ΛΟΓΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	8
1.6 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥΣ	8
1.7 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	10
1.8 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	11
1.9 ΚΑΘΙΕΡΩΣΗ ΤΩΝ ΔΛΠ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	12

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο ΔΛΠ 17 – ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

2.1 ΣΚΟΠΟΣ-ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	20
2.2 ΟΡΙΣΜΟΙ ΤΟΥ ΔΛΠ 17	21
2.3 ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	24
2.4 ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ	28
2.6 ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΩΝ	38
2.7 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ	44
2.8 ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	45

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΓΛΣ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕ ΤΟ ΔΛΠ 17	47
---	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ LEASING ΜΕΤΑ ΤΟ Ν.4172/2013.	63
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	80
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ- ΠΗΓΕΣ	82

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η πτυχιακή αυτή αναφέρεται στο διεθνές λογιστικό Πρότυπο 17 Μισθώσεις

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα άρχισαν υποχρεωτικά να εφαρμόζονται την 01/01/05 απ' όλα τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σκοπός των προτύπων αυτών είναι η κατάρτιση και παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων των εταιριών που είναι κυρίως εισηγμένες στο Χρηματιστήριο¹.

Τα Δ.Λ.Π. αποτελούν την κωδικοποίηση των λογιστικών αρχών, κανόνων και πολιτικών που πρέπει να ακολουθούνται από τους λογιστές και να ελέγχονται από τους ελεγκτές κατά την ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μίας επιχείρησης.

Τα Δ.Λ.Π. επικεντρώνονται στα πλέον βασικά θέματα και δεν είναι υπερβολικά πολύπλοκα έτσι ώστε να μπορούν να εφαρμοσθούν σε όλες τις χώρες.

Τα Δ.Λ.Π. δεν είναι υπεράνω των εθνικών προτύπων μίας χώρας αλλά:

- πάρα πολλές χώρες έχουν υιοθετήσει τα Δ.Λ.Π. βάσει νόμου π.χ. Ελλάδα
- σε άλλες χώρες τα Δ.Λ.Π. υιοθετούνται υποχρεωτικά από τα μέλη των Λογιστικών Επαγγελματικών Σωμάτων π.χ. Κύπρος
- ορισμένες χώρες αναπροσαρμόζουν τα δικά τους εθνικά λογιστικά πρότυπα για να συνάδουν με τα Δ.Λ.Π. π.χ. Ηνωμένο Βασίλειο.

Η Ευρωπαϊκή Ένωση αναγνώρισε το σημαντικό ρόλο των Δ.Λ.Π. στην εναρμόνιση των διεθνών λογιστικών κανονισμών/ πρακτικών/ αρχών και πρότεινε όπως, από το 2005, τα Δ.Λ.Π. να εφαρμοστούν υποχρεωτικά από όλες τις εταιρείες που είναι εισηγμένες σε χρηματιστήρια αξιών στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

¹GRANT THORNTON (2006), ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ IFRS – ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ, ΔΕΥΤΕΡΗ ΕΚΔΟΣΗ, ΤΟΜΟΣ Α ΚΑΙ Β, ΑΘΗΝΑ

Η Ε.Δ.Α.Π. (ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ) να γράψετε τι σημαίνουν τα αρχικά, που είχε την ευθύνη για την έκδοση των Δ.Λ.Π. από το 1973 μέχρι και το Μάρτιο του 2001, εξέδωσε συνολικά 41 Δ.Λ.Π. από τα οποία σήμερα είναι σε ισχύ τα 34. Τα Δ.Λ.Π. 3, 4, 5, 6, 9, 13 και 25 έχουν καταργηθεί ή αντικατασταθεί από άλλα Δ.Λ.Π.

Επίσης, από το Μάρτιο του 2001 έχει αποφασισθεί ότι όλα τα πρότυπα που θα εκδίδονται στο μέλλον θα ονομάζονται Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Παρουσίασης – Δ.Π.Χ.Π. (International Financial Reporting Standards – I.F.R.S's). Από το Μάρτιο του 2001 μέχρι την ημερομηνία της πρώτης έκδοσης των «Εγχειριδίων Δ.Λ.Π. στα Ελληνικά» (Οκτώβριος 2002) δεν έχει εκδοθεί οποιοδήποτε Δ.Π.Χ.Π.

Η Ελληνική πολιτεία, με το άρθρο 1 του Ν. 2992/2002, κατέστησε υποχρεωτική την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων για τις εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών επιχειρήσεις και προαιρετική για τις μη εισηγμένες από 1.1.2003 και εφ' εξής, προκειμένου να υπάρξει μία περίοδος προσαρμογής των επιχειρήσεων στις νέες υποχρεώσεις τους.

Στο άρθρο 1 του Ν. 2992/2002 (ΦΕΚ. Α 20.3.2002), θεσπίστηκε η υποχρέωση για τις ανώνυμες εταιρείες με μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, να συντάσσουν τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα - IAS International Accounting Standards. Η υποχρέωση αυτή αφορά στις οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζονται για τις διαχειριστικές χρήσεις που λήγουν μετά τις 31.12.2002. Με τις διατάξεις του Ν. 2992/2002, η Ελληνική νομοθεσία συμμορφώθηκε με την πρόταση Κανονισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (2001/0044) σχετικά με την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εντός του οικονομικού χώρου της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στην πρόταση αυτή, για πρώτη φορά επίσημα αναγνωρίστηκε από τα κοινοτικά όργανα η ανάγκη της ύπαρξης ενός ενιαίου συνόλου λογιστικών προτύπων, σύμφωνα με το οποίο πρέπει να καταρτίζονται οι οικονομικές καταστάσεις των εισηγμένων στα Ευρωπαϊκά χρηματιστήρια επιχειρήσεων, ούτως ώστε να εναρμονιστούν οι κανόνες της χρηματοοικονομικής παρουσίασής τους και να υιοθετηθεί ένα σύστημα παρουσίασης που θα εξασφαλίζει μεγαλύτερη διαφάνεια και συγκρισιμότητα και μεγαλύτερες δυνατότητες ουσιαστικής αξιολόγησής τους ως προς τις επιδόσεις τους. Η διαφάνεια και η συγκρισιμότητα στη χρηματοοικονομική παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων αποτελούν βασικές προϋποθέσεις στις πολιτικές για τη δημιουργία ενιαίων, ανταγωνιστικών και ελκυστικών

κοινοτικών κεφαλαιαγορών, σαν δράση δε έρχεται να συμπληρώσει την καθιέρωση και κυκλοφορία του ενιαίου ευρωπαϊκού νομίματος και να ενισχύσει την ευρωπαϊκή οικονομία.

1.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ

Η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), ιδρύθηκε στις 29 Ιουνίου 1973, ως αποτέλεσμα μιας συμφωνίας των Λογιστικών Σωμάτων 10 χωρών (της Αυστραλίας, του Καναδά, της Ιαπωνίας, του Μεξικού, της Ολλανδίας, του Ηνωμένου Βασιλείου, της Ιρλανδίας και των ΗΠΑ).

Η αρχική αυτή συμφωνία αναθεωρήθηκε το Νοέμβριο του 1982. Το Μάιο του 2000 γίνεται διάσκεψη στο Εδιμβούργο, όπου τα μέλη της IASB εγκρίνουν την νέα οργανωτική δομή που έχει ως εξής²:

- Επίτροποι (Trustees)

19 μέλη από διάφορες χώρες και με διαφορετικό επαγγελματικό και λειτουργικό υπόβαθρο.

- Επιτροπές οι οποίες έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

- να διορίζουν τα μέλη του συμβουλίου, της Μόνιμης Επιτροπής Διερμηνειών και του Συμβουλευτικού Συμβουλίου,
- να καταγράφουν την αποτελεσματικότητα του Συμβουλίου
- να εγκρίνουν τον προϋπολογισμό
- να τροποποιούν το καταστατικό

Τον Απρίλιο του 2001, η IASB μετονομάστηκε σε International Accounting Standards Board, για εναρμόνιση της επωνυμίας της με την επωνυμία της αντίστοιχης αμερικανικής οργάνωσης Financial Accounting Standards Board (FASB).

² GRANT THORNTON (2006), ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ IFRS – ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ, ΔΕΥΤΕΡΗ ΕΚΔΟΣΗ, ΤΟΜΟΣ Α ΚΑΙ Β, ΑΘΗΝΑ

Σωστό θα ήταν να κάνουμε και μια συνοπτική αναφορά στα όργανα έκδοσης Λογιστικών Προτύπων των ΗΠΑ, τα οποία είναι τα εξής:

- Το Αμερικάνικο Ινστιτούτο Ορκωτών Λογιστών, το οποίο συνέστησε το 1938 το Committee on Accounting Procedures έχοντας ως σκοπό να περιορίσει διαφορές και ασυνέπειες που παρατηρούνταν στην λογιστική πρακτική.

Το παραπάνω όργανο αντικαταστάθηκε το 1959 από το Accounting Principles Board, το οποίο εξέδωσε μεγάλο αριθμό Opinions με τα δόθηκαν εύστοχες λύσεις επί πολλών λογιστικών θεμάτων.

Την 1η Ιουλίου άρχισε να λειτουργεί το Financial Accounting Standards Board, τα στελέχη του οποίου είναι ακαδημαϊκοί καθηγητές και έμπειρα στελέχη της πράξης. Στόχος του FASB είναι να καθιερώσει standards λογιστικής και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων. Το FASB έχει εκδώσει σημαντικό αριθμό διακηρύξεων, που είναι οι εξής □

-Statements of Financial Standards. Το FASB εκδίδει Statements αντί για Opinions που εξέδιδε το Accounting Principles. Με αυτά προσδιορίζονται οι λογιστικές αρχές και διαδικασίες.

-Interpretations. Με αυτά ερμηνεύονται τα Opinions που έχουν ήδη εκδοθεί από τα ARB και APB και Statements που έχουν εκδοθεί από το FASB.

-Statements of Financial Accounting Concepts. Αυτά στοχεύουν να εφαρμόσουν σημαντικές αντιλήψεις στις οποίες στηρίζονται τα standards λογιστικής και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

1.3 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΩΝ Δ.Λ.Π

Η διαδικασία έκδοσης των Δ.Λ.Π είναι σύνθετη και χρονοβόρα και διεξάγεται με συνεργασία ακαδημαϊκών και εκπροσώπων της πράξης σε διεθνές επίπεδο.

Περίληπτικά η διαδικασία έκδοσης των Δ.Λ.Π έχει ως εξής³:

-Από τις κατευθυντήριες Επιτροπές επιλέγονται διάφορα σημαντικά θέματα, τα οποία θα υποβληθούν σε λεπτομερειακή μελέτη. Ύστερα από την μελέτη του κάθε θέματος και αφού ληφθούν υπόψη οι απόψεις του συμβουλευτικού συμβουλίου, εκδίδεται ένα Σχέδιο για κάθε θέμα.

- Το κάθε Σχέδιο υποβάλλεται στο Συμβούλιο προς έγκριση και πρέπει να γίνει δεκτό από τα 2/3 των μελών του Συμβουλίου. Επιπλέον ζητείται και η γνώμη του Συμβουλευτικού Συμβουλίου.

-Το Σχέδιο αφού εγκριθεί από το Συμβούλιο, διαβιβάζεται για σχολιασμό στα Λογιστικά Σώματα, στις Κυβερνήσεις, στα Χρηματιστήρια Αξιών και στα κρατικά και άλλα όργανα και λοιπούς ενδιαφερόμενους.

-Τα σχόλια και οι προτάσεις των ανωτέρω ενδιαφερομένων, που λαμβάνονται επί του Σχεδίου, λαμβάνονται υπόψη και επεξεργάζονται από το Συμβούλιο και, όπου είναι αναγκαίο γίνονται οι κατάλληλες επεμβάσεις και το Σχέδιο αναθεωρείται.

-Το νέο αναθεωρημένο σχέδιο πρέπει να εγκριθεί τουλάχιστον από τα ¾ των μελών του Συμβουλίου, προκειμένου να οριστικοποιηθεί και να εκδοθεί το Λογιστικό Πρότυπο.

-Σε κάποιο από τα παραπάνω στάδια της διαδικασίας έκδοσης, το Συμβούλιο της IASC μπορεί να αποφασίσει ότι, για να προωθηθεί η συζήτηση ενός θέματος, θα πρέπει να εκδοθεί ένα έγγραφο συζήτησης. Ένα τέτοιο έγγραφο θα πρέπει να γίνει αποδεκτό από την πλειοψηφία του Συμβουλίου.

-Το πρότυπο αρχίζει να εφαρμόζεται από την ημερομηνία που αναφέρεται σε αυτό.

-Στις παραπάνω ψηφοφορίες κάθε χώρα και οργανισμός εκπροσωπείται στο Συμβούλιο με μια ψήφο.

³ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΘΩΣ,(2003), ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, ΑΘΗΝΑ

1.4 ΣΚΟΠΟΣ - ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ Δ.Λ.Π. ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Βασικός στόχος των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων είναι η εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων παρέχοντας όσο το δυνατόν καλύτερη πληροφόρηση για την οικονομική θέση, οικονομική απόδοση και τις ταμιακές ροές μιας οικονομικής μονάδας. Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις απευθύνονται στις πληροφοριακές ανάγκες ενός, ευρέος κύκλου χρηστών (μετόχους, πιστωτών, εργαζομένων και του ευρύτερου κοινωνικού συνόλου) προκειμένου να λάβουν οικονομικές αποφάσεις. Επίσης η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξασφαλίζει συγκρίσιμες Οικονομικές Καταστάσεις τόσο χρονικά και κυρίως μεταξύ του έτους μετάβασης και πλήρους εφαρμογής των προτύπων όσο και μεταξύ των διαφόρων επιχειρήσεων.

Οι σκοποί της IASC, όπως παρουσιάζονται στο καταστατικό της είναι οι εξής⁴:

- Να δημιουργεί και να δημοσιεύει Λογιστικά Πρότυπα, τα οποία θα πρέπει να τηρούνται κατά την σύνταξη και παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και να προωθεί την παγκόσμια αποδοχή και τήρησή τους.
- Να εργάζεται γενικότερα , για την βελτίωση και εναρμόνιση των κανόνων, των Λογιστικών Προτύπων και των διαδικασιών αναφορικά με την παρουσία των οικονομικών καταστάσεων.

Τα μέλη της IASC υποχρεούνται να στηρίζουν το έργο της και οφείλουν να :

- δημοσιεύουν στις χώρες τους τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, που γίνονται αποδεκτά για να προχωρήσουν σε δημοσίευση από το Συμβούλιο της IASC.
- να καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια προκειμένου να :

⁴ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΘΩΣ,(2003), ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, ΑΘΗΝΑ

- εξασφαλίζουν ότι οι δημοσιευόμενες οικονομικές καταστάσεις συμμορφώνονται με τα λογιστικά πρότυπα και να γνωστοποιούν το γεγονός της συμμόρφωσης αυτής.
- να πείθουν τις Κυβερνήσεις και τα όργανα της λογιστικής τυποποίησης για το ότι οι δημοσιευόμενες οικονομικές καταστάσεις πρέπει να συμμορφώνονται με τα Δ.Λ.Π
- να πείθουν τις αρχές που ελέγχουν τα χρηματιστήρια αξιών και την εμπορική και βιομηχανική κοινότητα , ότι οι δημοσιευόμενες οικονομικές καταστάσεις πρέπει να συμμορφώνονται προς τα Δ.Λ.Π. και να γνωστοποιούν το γεγονός της συμμόρφωσης αυτής.
- Να εξασφαλίζουν ότι οι ελεγκτές είναι ικανοποιημένοι για το ότι οι οικονομικές καταστάσεις συμμορφώνονται με τα Δ.Λ.Π από κάθε ουσιώδη άποψη και
- Να ενθαρρύνουν την αποδοχή και την τήρηση των Δ.Λ.Π διεθνώς.

Τα οφέλη τα οποία καθιστούν αναγκαία την εφαρμογή των Δ.Λ.Π. απ' τις επιχειρήσεις αναφέρονται παρακάτω:

α) Απομακρύνθηκαν οι ιδιαιτερότητες του Ενιαίου Γενικού Λογιστικού Σχεδίου.

β) Η ενημέρωση όλων των χρηστών των οικονομικών καταστάσεων έγινε ευκολότερη και ακριβέστερη:

-λόγω της αναλυτικής ετήσιας έκθεσης που ακολουθεί τις Οικονομικές Καταστάσεις. - λόγω της ομοιομορφίας πληροφοριών που συλλέγοντας

γ) Οι Οικονομικές Καταστάσεις έγιναν πιο κατανοητές και αξιοποιήσιμες τόσο σε Ευρωπαϊκό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο παρέχοντας πληροφόρηση ίσης αξιοπιστίας μ' αυτής των άλλων επιχειρήσεων.

δ) Η προσέγγιση των διεθνών χρηματαγορών είναι ευκολότερη και οι διαπραγματεύσεις αποτελεσματικότερες.

ε) Τέλος εξασφαλίζουν αξιόπιστη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

1.5 ΛΟΓΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Είναι γνωστό ότι οι οικονομικές πληροφορίες που δίνονται από τις επιχειρήσεις είναι προσαρμοσμένες πάνω στις απαιτήσεις των τοπικών φορολογικών αρχών. Αυτό δημιουργεί προβλήματα στους επενδυτές αλλά και στους μετόχους των εταιρειών αφού δεν δείχνει την πραγματική οικονομική εικόνα των επιχειρήσεων αλλά την φορολογική εικόνα. Επίσης με δεδομένες τις διαφορές των φορολογικών αρχών από χώρα σε χώρα, δημιουργούνται λανθασμένες εντυπώσεις για μια οικονομική μονάδα, είτε αρνητική είτε θετική, πάντως όχι σωστή⁵.

Τα ΔΛΠ επιτυγχάνουν τους στόχους τους, κυρίως μέσω της ανάπτυξης, της δημοσίευσης και της εφαρμογής τους σε γενικού σκοπού οικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές. Οι γενικού σκοπού οικονομικές καταστάσεις, απευθύνονται σε πολλούς χρήστες με διαφορετικές ανάγκες και απαιτήσεις πληροφόρησης (π.χ. μέτοχοι, πιστωτές, εποπτικές αρχές, εργαζόμενοι, επενδυτές). Από την άλλη, οι λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές περιέχουν πληροφορίες που παρέχονται εκτός των οικονομικών καταστάσεων γενικού σκοπού και στόχος τους είναι να υποβοηθήσουν τους χρήστες να κατανοήσουν μία πλήρη σειρά οικονομικών καταστάσεων και να βελτιώσουν την ικανότητά τους να προβαίνουν σε αποδοτικές οικονομικές αποφάσεις.

1.6 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥΣ

Τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα από την υιοθέτηση των διεθνών λογιστικών προτύπων έχουν μελετηθεί σε βάθος από ειδικούς. Οι μελέτες καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι η υιοθέτηση κοινών λογιστικών προτύπων θα διευκολύνει τις συγκρίσεις της αποδοτικότητας επιχειρήσεων που είναι εγκατεστημένες σε διαφορετικές χώρες. Ως αποτέλεσμα θα ενισχυθεί η ροή κεφαλαίων μεταξύ χωρών και θα αυξηθούν ασυμφωνίες εξαγορών και συγχωνεύσεων.

⁵ ΜΑΡΚΑΖΟΣ Κ., ΤΑ ΔΛΠ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΕΘΝΗ ΘΕΩΡΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΞΗ, 2005, ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

Τα βασικότερα πλεονεκτήματα είναι:

- Η απεικόνιση των περιουσιακών στοιχείων των εταιρειών στην τρέχουσα αξία τους και όχι στην ιστορική τους αξία.
- Η δυνατότητα κεφαλαιοποίησης και απόσβεσης σε περισσότερα έτη (με ανώτατο όριο τα 20) και για έξοδα διαφήμισης, τεχνολογικής έρευνας και ανάπτυξης
- Η δυνατότητα (έστω υπό αυστηρές προϋποθέσεις) αναπροσαρμογής των άυλων παγίων στην εύλογη αξία τους, με αντίστοιχη επιβάρυνση ή επαύξηση των αποτελεσμάτων της χρήσης
- Τα έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων, πρέπει να αποτελούν μέρος του κόστους κτήσης του παγίου στοιχείου που αφορούν, και δεν αποτελούν άυλο πάγιο ξεχωριστό.
- Ο υπολογισμός των αποσβέσεων με βάση την ωφέλιμη ζωή των παγίων και όχι με βάση σταθερούς συντελεστές.
- Η Ενοποίηση όλων των εταιριών οι οποίες πληρούν τον ορισμό συνδεδεμένης επιχείρησης ανεξάρτητα εάν έχουν διαφορετικό αντικείμενο δραστηριότητας.
- Η διάκριση των μισθώσεων σε χρηματοδοτικές και σε λειτουργικές με αποτέλεσμα οι χρηματοδοτικές (leasing) να καταχωρούνται, για τον μεν μισθωτή ως αγορασθέντα πάγια, για τον δε εκμισθωτή ως πώληση παγίων.

Η εφαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων έχει όμως και ορισμένα σοβαρά μειονεκτήματα. Πιο συγκεκριμένα, τα νέα πρότυπα λόγω της χρήσης της λογιστικής αποτίμησης σε "δίκαιες τιμές" (fair value accounting), την οποία επιβάλλουν ενδέχεται να οδηγήσουν σε αυξημένη διακύμανση των λογιστικών κερδών και σε αυξημένη πολυπλοκότητα των οικονομικών καταστάσεων.

1.7 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Τα Δ.Λ.Π επικεντρώνονται στην αντιμετώπιση ουσιαστικών θεμάτων και δεν αποσκοπούν στη ρύθμιση επουσιωδών θεμάτων⁶.

Τα Δ.Λ.Π θα πρέπει να εφαρμόζονται στο σύνολό τους. Κάθε περιορισμός στην εφαρμογή ενός Δ.Λ.Π επιτρέπεται μόνο αν αυτό αναφέρεται στο δημοσιευμένο κείμενο του Προτύπου.

Η εφαρμογή κάθε Προτύπου αρχίζει από την καθοριζόμενη ημερομηνία στο Πρότυπο και δεν έχει αναδρομική ισχύ, εκτός αν στο Πρότυπο ορίζεται το αντίθετο.

Στην χώρα μας οι εταιρείες οι οποίες συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. είναι οι παρακάτω:

A) Ανώνυμες εταιρείες των οποίων οι μετοχές ή άλλες κινητές αξίες είναι εισηγμένες σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

Αυτές συντάσσουν τις ατομικές ετήσιες οικονομικές καταστάσεις τους σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. που υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι μητρικές εταιρείες, πέραν των ατομικών, υποχρεούνται να συντάσσουν και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις τους, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα πρότυπα. Η υποχρέωση αυτή εκτείνεται και για οποιεσδήποτε άλλες περιοδικές οικονομικές καταστάσεις που η δημοσίευσή τους είναι υποχρεωτική από διάταξη νόμου.

B) Επιχειρήσεις μη εισηγμένες σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά που ενοποιούνται.

Υποχρεούνται να συντάσσουν τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. όταν:

- είναι εγκατεστημένες στην Ελλάδα ή εκτός Ελλάδας εφόσον από τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασης παρέχεται η επιλεκτική δυνατότητα εφαρμογής των Δ.Λ.Π.
- εφόσον αντιπροσωπεύουν αθροιστικά ποσοστό μεγαλύτερο από 5% του ενοποιημένου κύκλου εργασιών ή του ενοποιημένου ενεργητικού ή των ενοποιημένων αποτελεσμάτων μετά την αφαίρεση της αναλογίας των μετοχών της μειοψηφίας.

Οι εταιρείες οι οποίες μπορούν (προαιρετικά) να συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις τους σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. είναι οι μη εισηγμένες και οι μη συνδεδεμένες με

⁶ www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id

αυτές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης εφόσον: Η εφαρμογή των Δ.Λ.Π. έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων ή εταίρων της εταιρείας με απόφαση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 3190/1955 και η παραπάνω απόφαση να προβλέπει την εφαρμογή των Προτύπων για τουλάχιστον πέντε συνεχόμενες χρήσεις. Αν δεν προσδιορίζεται ο χρόνος εφαρμογής των Προτύπων, η σχετική απόφαση θα ισχύει μέχρι ανακλήσεως της, η οποία όμως δεν μπορεί να γίνει πριν από την παρέλευση της πενταετίας.

1.8 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Επί τριάντα και πλέον χρόνια η Ελλάδα αγωνιζόταν να αποκτήσει το δικό της Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Το 1980 με το Ν. 1041/1980 και το Π.Δ. 1123/1980, η χώρα απέκτησε ένα σύγχρονο και πρωτοποριακό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, το οποίο τέθηκε σε προαιρετική εφαρμογή το 1981 και σε υποχρεωτική εφαρμογή από 1 Ιανουαρίου 1991 για τις εμπορικές εταιρίες και παροχής υπηρεσιών και από 1 Ιανουαρίου 1992 για τις βιομηχανικές και ξενοδοχειακές εταιρίες που ελέγχονται υποχρεωτικά από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές (άρθρο 7, παρ. 1 του Ν. 1882/1990). Αργότερα, η υποχρέωση τήρησης του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.) επεκτάθηκε σε όλες τις επιχειρήσεις που τηρούν βιβλία τρίτης κατηγορίας του ΚΒΣ (άρθρο 7, παρ. 2 του Π.Δ. 186/1992). Παράλληλα, εκπονήθηκαν και τέθηκαν σε υποχρεωτική εφαρμογή τα Κλαδικά Λογιστικά Σχέδια: των Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων (Π.Δ. 148/1984), των Τραπεζών (Π.Δ. 384/1992), των Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης (Π.Δ. 80/1997), των ΝΠΔΔ (Π.Δ. 205/1998), των Δήμων και Κοινοτήτων (Π.Δ. 315/1999) και των Δημοσίων Μονάδων Υγείας (Π.Δ. 146/2003), ώστε να επιτευχθεί η λογιστική τυποποίηση σε εθνική κλίμακα και να αποκτηθεί μία κοινή λογιστική γλώσσα συνεννόησης μεταξύ Κράτους και φορολογουμένων, καθώς και οικονομικών μονάδων και των επαγγελματικών τους οργανώσεων⁷.

Το Ε.Γ.Λ.Σ. βοήθησε στη μηχανογράφηση των οικονομικών μονάδων, ελαχιστοποίησε το λογιστικό κόστος και συνέβαλε αποτελεσματικά στην ορθολογική διαχείριση και ανάπτυξή τους και δίνει αξιόπιστα στοιχεία συγκρίσιμα διαχρονικά και διακλαδικά, κατάλληλα για την κατάρτιση δεικτών της οικονομίας, στους οποίους βασίζονται κρίσιμες για την χώρα

⁷ www.taxheaven.gr › ... › Κατηγορία Δ.Λ.Π (Διεθνών Λογιστ.Προτύπων)

αποφάσεις. Γι' αυτό η καθιέρωση του Ε.Γ.Λ.Σ. χαρακτηρίστηκε ως «λογιστική επανάσταση», η οποία απέφερε στις οικονομικές μονάδες και στην οικονομία της Ελλάδας καρπούς.

1.9 ΚΑΘΙΕΡΩΣΗ ΤΩΝ ΔΛΠ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η Ευρωπαϊκή Ένωση αναγνώρισε το σημαντικό ρόλο των ΔΛΠ στην εναρμόνιση των διεθνών λογιστικών κανονισμών/πρακτικών/αρχών και πρότεινε όπως, από το 2005, τα ΔΛΠ εφαρμοστούν υποχρεωτικά από όλες τις εταιρείες που είναι εισηγμένες σε χρηματιστήρια αξιών στην Ευρωπαϊκή Ένωση .

Σύμφωνα με το νόμο 2992/2002 άρθρο 1, τα ΔΛΠ εφαρμόζονται στη χώρα μας από 1/1/2003⁸.

- Υποχρεωτικά από τις Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

- Προαιρετικά από τις λοιπές επιχειρήσεις που έχουν την μορφή Α.Ε. και επιλέγουν τους τακτικούς από το νόμο ελεγκτές τους από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών(Σ.Ο.Ε.Λ.).

Η εφαρμογή των ΔΛΠ επηρεάζει την ανάλυση της χρηματοοικονομικής πορείας και απόδοσης των επιχειρήσεων, την ποιότητα και σύνθεση της λογιστικής πληροφόρησης, όπως αυτή εκφράζεται μέσα από τις λογιστικές καταστάσεις και την επικοινωνία μεταξύ επιχειρήσεων, αναλυτών και επενδυτών. Τα ΔΛΠ επηρεάζουν συνολικά κάθε πλευρά της επιχειρηματικής δραστηριότητας, την παραγωγική διαδικασία, την κοστολογική και τιμολογιακή πολιτική, τη διαμόρφωση της επενδυτικής στρατηγικής, την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, το δανεισμό, την κερδοφορία και φορολόγηση των επιχειρήσεων, το λογιστικό έλεγχο αυτών, τις συγχωνεύσεις και εξαγορές επιχειρήσεων, καθώς και το χαρακτήρα της διοίκησης των επιχειρήσεων γενικότερα. Ωστόσο, υπάρχουν ορισμένα ζητήματα, που ανακύπτουν από την υιοθέτηση και εφαρμογή των ΔΛΠ και τα οποία απαιτούν ιδιαίτερη προσοχή, προκειμένου να γίνει ομαλά και χωρίς προβλήματα η

⁸ <http://www.e-forologia.gr/lawbank/document.aspx?digest>

μετάβαση στο διεθνές λογιστικό σύστημα. Το κόστος εκμάθησης και κατανόησης των διατάξεων των ΔΛΠ, αλλά και της εκ βάθρων αλλαγής του εγχώριου λογιστικού συστήματος από την απλή παρουσίαση των λογιστικών καταστάσεων έως τον υπολογισμό και την καταγραφή των διαφόρων λογιστικών μεγεθών και γεγονότων είναι τεράστιο τόσο σε χρόνο όσο και σε πόρους. Η εκπαίδευση του υπαλληλικού προσωπικού, η σε βάθος κατανόηση των διαφορών των ΔΛΠ με τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα και των σχετικών επιπτώσεων στη χρηματοοικονομική κατάσταση των επιχειρήσεων και κυρίως η αλλαγή των λογιστικών καταστάσεων με βάση τα ΔΛΠ θα επιβαρύνουν σημαντικά την καθαρή θέση των επιχειρήσεων. Η σύγκριση όμως του κόστους με το όφελος που προκύπτει δείχνει ότι το τελευταίο υπερβαίνει κατά πολύ το πρώτο ιδιαίτερα σε μακροπρόθεσμη βάση. Η κύρια δύναμη πίσω από τη δημιουργία των ΔΛΠ είναι η παγκοσμιοποίηση των αγορών κεφαλαίου.

Καθώς οι επενδυτές επιδιώκουν όλο και περισσότερο τη διεθνή διαφοροποίηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου τους και οι επιχειρήσεις προσβλέπουν στην άντληση κεφαλαίου από εγχώριες και διεθνείς κεφαλαιαγορές, γίνεται φανερό πόσο σημαντική και αναγκαία είναι η εφαρμογή ενός διεθνούς λογιστικού συστήματος που θα περιορίζει τα κόστη και θα φέρνει επενδυτές και επιχειρήσεις κοντά. Η επιδίωξη από τους επενδυτές να προβλέψουν τις επιπτώσεις από την εφαρμογή των ΔΛΠ στη χρηματοοικονομική κατάσταση των επιχειρήσεων τείνει να δημιουργεί ένα κλίμα αβεβαιότητας και αστάθειας στην κεφαλαιαγορά.

Σύμφωνα με την εταιρεία Συμβούλων Ασφαλίσεων Barnett Waddingham, η υιοθέτηση των ΔΛΠ οφείλει να γίνει με την απαραίτητη υπευθυνότητα και συνέπεια, διότι διαφορετικά οι λογιστικές καταστάσεις δεν θα εκφράζουν την πραγματική χρηματοοικονομική εικόνα των επιχειρήσεων. Το κρίσιμο ερώτημα αναφέρεται στα πλαίσια στα οποία θα κυμανθεί και στον τρόπο με τον οποίο θα εκδηλωθεί η συμπεριφορά και η αντίδραση των επιχειρήσεων αμέσως μετά την εναρμόνιση των λογιστικών πρακτικών τους με τα ΔΛΠ.

Το παραπάνω ερώτημα αφορά κυρίως το βαθμό: α) αξιοπιστίας της λογιστικής πληροφόρησης που παρέχεται μέσα από τις δημοσιευόμενες λογιστικές καταστάσεις, β) συγκρισιμότητας των τελευταίων μεταξύ διαφορετικών επιχειρήσεων αλλά και μεταξύ

εταιρειών του ίδιου ομίλου, και γ) συμμόρφωσης (compliance/adoption rate) με τις επιμέρους διατάξεις των ΔΛΠ⁹.

Η έλλειψη συγκρισιμότητας μεταξύ των λογιστικών καταστάσεων σε συνδυασμό με το συνεπακόλουθο ενδεχόμενο παραποίησης των λογιστικών αποτελεσμάτων ή τουλάχιστον αδυναμίας ανάλυσης των τελευταίων με ακρίβεια και πιστότητα, θα μπορούσε να προκαλέσει χάος στις αγορές κεφαλαίου. Για την κοινότητα των επενδυτών, το παραπάνω ενδεχόμενο μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα και αβεβαιότητα όσον αφορά τη διαμόρφωση του επενδυτικού προγράμματος και χαρτοφυλακίου τους. Για τον κόσμο των επιχειρήσεων όμως το παραπάνω ενδεχόμενο μπορεί να είναι καταστροφικό, καθώς η έλλειψη συγκρισιμότητας και η εφαρμογή διαφορετικών λογιστικών μεθόδων μπορεί να οδηγήσουν τους επενδυτές να αναθεωρήσουν τις επενδυτικές επιλογές και κατευθύνσεις τους.

Άλλη εστία ανησυχίας για τους επενδυτές και προβληματισμού για τις επιχειρήσεις είναι η ενδεχόμενη αλλαγή των όρων και συνθηκών του επιχειρηματικού σκηνικού, δηλαδή το πώς θα επηρεαστούν το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα των επιχειρήσεων, το μερίδιο αγοράς που κατέχουν, η βιωσιμότητά τους, καθώς και η αντίδραση και συμπεριφορά των ανταγωνιστών. Τα ΔΛΠ επηρεάζουν όλες τις επιχειρήσεις και ιδιαίτερα εκείνες που είναι μεγάλου μεγέθους συγκριτικά με τις μικρότερες σε μέγεθος επιχειρήσεις, καθώς οι επιλογές τους γίνονται σε μεγαλύτερο βαθμό αντικείμενο κριτικής από επενδυτές και ελεγκτές και ευκολότερα έλκουν την προσοχή των εποπτικών αρχών. Το ερώτημα που προβάλλει είναι κατά πόσο οι επιχειρήσεις έχουν συνειδητοποιήσει τη σημαντικότητα και τη βαρύτητα των ΔΛΠ, καθώς τα τελευταία θα οδηγήσουν σε επαναπροσδιορισμό τα διάφορα λογιστικά μεγέθη, συμπεριλαμβανομένων και των δεικτών αποδοτικότητας.

Έρευνα του Association of Chartered Certified Accountants (ACCA) δείχνει ότι οι επιχειρήσεις δεν έχουν διαπιστώσει πλήρως ή έχουν υποτιμήσει τις συνέπειες στις λογιστικές καταστάσεις τους από την εφαρμογή των ΔΛΠ (βλ. επίσης Wilson, 2001). Επομένως, ενδεχόμενη καθυστέρηση από τις επιχειρήσεις να προετοιμαστούν για την εφαρμογή των ΔΛΠ μπορεί να δημιουργήσει ακόμη και προβλήματα ανεπάρκειας πόρων στις ελεγκτικές

⁹ <http://www.e-forologia.gr/lawbank/document.aspx?digest>

εταιρείες, εξαιτίας της υψηλής ζήτησης που θα υπάρξει για παροχή συμβουλευτικών και καθοδηγητικών υπηρεσιών σχετικά με τη λογιστική των ΔΛΠ. Θα ήταν αρκετά χρήσιμο να ερευνηθεί ο τρόπος με τον οποίο τα κύρια χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά των επιχειρήσεων, όπως κερδοφορία, χρηματοοικονομική μόχλευση κ.λπ., συμμετέχουν στο μηχανισμό λήψης αποφάσεων των επιχειρήσεων και προς ποια κατεύθυνση θα επηρεάζαν τις τελευταίες ως προς την εφαρμογή των ΔΛΠ. Από την εφαρμογή των ΔΛΠ μπορεί να προκύψουν ορισμένα ζητήματα, τα οποία προέρχονται από τις διαφορές των ΔΛΠ με την απερχόμενη λογιστική πρακτική. Για παράδειγμα, διαφορετικές μέθοδοι και συνθήκες απόσβεσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων, που μπορεί να χρησιμοποιούνται από τα δύο λογιστικά συστήματα, μπορεί να οδηγήσουν σε μια κατάσταση όπου ενώ ένα πάγιο στοιχείο έχει αποσβεσθεί υπό το ένα σύστημα συνεχίζει να αποσβένεται υπό το άλλο.

Τέτοιου είδους ζητήματα μπορούν να προκύψουν επίσης όταν συγκεκριμένα λογιστικά μεγέθη θεωρούνται έξοδα από το ένα σύστημα, ενώ κεφαλαιοποιούνται και στη συνέχεια αποσβένονται από το άλλο. Επιπλέον, ο χρόνος αναγνώρισης μιας υποχρέωσης ή των ταμειακών εισροών/εκροών μιας επιχείρησης μπορεί να διαφέρει από το ένα σύστημα στο άλλο. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η ενημέρωση των λογαριασμών διαθεσίμων πρέπει να συνοδεύεται από πραγματική εισροή/εκροή μετρητών ή μεταβολή του αντίστοιχου τραπεζικού λογαριασμού, ενώ σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να αρκεί μόνο η έκδοση ή παραλαβή της εντολής πληρωμής. Ανάλογα ζητήματα μπορεί να προκύψουν και στην περίπτωση της αποτίμησης των αποθεμάτων.

Είναι απαραίτητο πριν και κατά την εφαρμογή των ΔΛΠ να διασαφηνιστούν διάφορα θέματα, όπως ποιες ανάγκες πρέπει να καλύπτει το νέο λογιστικό σύστημα, πώς πρέπει να διαμορφώνονται τα ΔΛΠ ώστε να αποκτούν ευρεία αποδοχή και πώς μπορούν να επιλύονται τα διάφορα λογιστικά ζητήματα που μπορεί να προκύπτουν ώστε να αποφεύγονται δυσχέρειες και στρεβλώσεις. Είναι επίσης σημαντικό θέματα που αφορούν τη νομιμότητα, το κύρος και την επιβολή των ΔΛΠ, καθώς και τους απαραίτητους πόρους και τη συμμόρφωση με τα ΔΛΠ, να εξεταστούν και να διευκρινιστούν, προκειμένου να διασφαλιστεί η επιτυχία και η αποτελεσματικότητα από την εφαρμογή των ΔΛΠ.

Η επιτυχία της υιοθέτησης και εφαρμογής των ΔΛΠ εξαρτάται από την απήχηση και την υποστήριξη που θα έχει το νέο λογιστικό σύστημα από την αγορά κεφαλαίων, αλλά και από τις αρμόδιες κρατικές και εποπτικές αρχές. Χωρίς την απαραίτητη προώθηση και ενίσχυση από εκείνους τους φορείς που έχουν τη δυνατότητα να προαγάγουν και να εγκαθιδρύσουν τα

ΔΛΠ ανάμεσα στις επιχειρήσεις, θα είναι αρκετά δύσκολο οι συντελεστές της κεφαλαιαγοράς να αποδεχθούν, αλλά και να κατανοήσουν το πνεύμα του νέου λογιστικού συστήματος και τη σημασία της μετάβασης από το ελληνικό στο διεθνές λογιστικό σχέδιο. Επιπλέον, με τη συνδρομή των αρμόδιων κρατικών φορέων είναι δυνατή η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλαισίου λειτουργίας του διεθνούς λογιστικού συστήματος και τυποποίησης των κανόνων που θα πρέπει να διέπουν την εφαρμογή των ΔΛΠ, ώστε να εξασφαλίζεται στο μέτρο του δυνατού η συγκρισιμότητα και να αποφεύγονται περιστατικά καιροσκοπισμού και αποπροσανατολισμού του επενδυτικού κοινού

Πιο συγκεκριμένα πολλές ερευνες σχετικές με την εφαρμογή των ΔΛΠ οδήγησαν στα εξής συμπεράσματα¹⁰:

- Στη συντριπτική τους πλειοψηφία, οι επιχειρήσεις χρησιμοποιούν την έμμεση μέθοδο παρουσίασης των ταμιακών τους ροών.
- Παρατηρούνται περιπτώσεις στον πίνακα μεταβολών των ιδίων κεφαλαίων, απευθείας μεταβολών στα ίδια κεφάλαια, χωρίς να συνοδεύονται από απαραίτητες γνωστοποιήσεις.
- Επισημαίνεται ότι στην πλειονότητά τους οι εταιρείες δεν γνωστοποιούν ποια από τα αποθεματικά που περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια (ειδικότερα στα αποτελέσματα εις νέον) δεν είναι πραγματοποιημένα και σχετίζονται με αποτιμήσεις σε εύλογες αξίες.
- Στο σύνολό τους γνωστοποιούν επαρκώς τις παροχές που βασίζονται στην αξία των συμμετοχικών τους τίτλων. Η επίδραση στα αποτελέσματα από την εφαρμογή του προτύπου δεν φαίνεται να είναι σημαντική, ενώ ερωτήματα υπάρχουν σχετικά με τον τρόπο μέτρησης της δαπάνης.
- Διαμορφώνεται σταδιακά η τάση να αναγνωρίζονται άυλα περιουσιακά στοιχεία κατά τη διαδικασία κατανομής του κόστους αγοράς θυγατρικών και συγγενών. Με τον τρόπο αυτόν, μειώνεται η αναγνωριζόμενη υπεραξία ή οποία πρέπει να σημειωθεί ότι δεν αποσβένεται.

¹⁰ <http://epixeirisi.gr/%CE%9D%CE%95%CE%91/226>

- Βελτιώνεται ο βαθμός επάρκειας των παρεχόμενων πληροφοριών που έχουν να κάνουν με γνωστοποιήσεις σχετικές με την υπεραξία που προκύπτει από εξαγορές επιχειρήσεων, χωρίς όμως να έχει φτάσει σε ικανοποιητικό βαθμό.
- Προβλήματα εμφανίζονται στην παράθεση γνωστοποιήσεων σχετικά με ελέγχους μείωσης της αξίας της υπεραξίας. Πολλές εταιρείες αναφέρουν ότι διενεργούν ελέγχους, χωρίς όμως να παρέχουν επαρκείς πληροφορίες. Ακόμα λιγότερες είναι οι εταιρείες, οι οποίες τελικά επιβαρύνουν τα αποτελέσματα με ζημιές μείωσης της αξίας της υπεραξίας.
- Ικανοποιητική είναι η επάρκεια των γνωστοποιήσεων που σχετίζεται με διακοπείσες εκμεταλλεύσεις και κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία . Θετική διαπίστωση αποτελεί το γεγονός ότι όλο και περισσότερο οι εταιρείες εφαρμόζουν τις απαιτήσεις του προτύπου σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση.
- Θετική διαπίστωση αποτελεί το γεγονός ότι αρκετές εταιρείες προχώρησαν σε αναμορφώσεις και αναταξινόμησεις σε κονδύλια προηγούμενων χρήσεων, γνωστοποιώντας τις μεταβολές.
- Προβλήματα παρουσιάζονται σχετικά με τις γνωστοποιήσεις σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων της διοίκησης. Οι γνωστοποιήσεις που παρέχονται πολλές φορές δεν είναι αναλυτικές, χωρίς όμως να μπορεί να εκτιμηθεί σε όλες τις περιπτώσεις η σημαντικότητα της παράλειψης. Αντίθετα, οι περισσότερες εταιρείες παρέχουν επαρκείς παραπομπές σε σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.
- Ανεπάρκειες παρουσιάζονται στις γνωστοποιήσεις προβλέψεων φόρων. Πολλές εταιρείες δεν σχηματίζουν προβλέψεις (γεγονός που επισημαίνεται και από τις παρατηρήσεις των ελεγκτών), ενώ υπάρχουν αρκετές εταιρείες, οι οποίες διενεργούν προβλέψεις, τις οποίες δεν γνωστοποιούν διακριτά (περιλαμβάνονται στις λοιπές προβλέψεις).
- Παρατηρούνται παραλείψεις στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για χρηματοδοτικές μισθώσεις, όπου πολλές φορές παρατηρείται το γεγονός να μη γνωστοποιούνται οι ακινητοποιήσεις και οι επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχονται μέσω χρηματοδοτικών μισθώσεων.
- Διαπιστώνεται ότι οι επιχειρήσεις διενεργούν προβλέψεις για διάφορους κινδύνους και απεικονίζουν, βάσει αναλογιστικών μελετών, τις υποχρεώσεις προς το προσωπικό τους.

- Ανησυχίες προκαλεί το γεγονός ότι σε αρκετές κατηγορίες επιχειρήσεων έχουν σχηματιστεί αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, υψηλότερες των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Το ερώτημα που εύλογα ανακύπτει είναι εάν όντως θα μπορέσουν οι εταιρείες να ανακτήσουν αυτές τις απαιτήσεις.
- Επισημαίνεται ότι στην πλειονότητά τους οι εταιρείες δεν κεφαλαιοποιούν το κόστος δανεισμού. Το γεγονός αυτό ενδεχομένως να δημιουργήσει προβλήματα στο μέλλον, μιας που, με την αναθεώρηση του προτύπου, αυτή η πολιτική καταργείται (καθιστώντας υποχρεωτική την κεφαλαιοποίηση).
- Επαρκώς γνωστοποιεί η πλειονότητα των εταιρειών τις σχέσεις μεταξύ συνδεδεμένων μερών, χωρίς να μπορούν να εκτιμηθούν τυχόν περιπτώσεις, στις οποίες δεν αναγνωρίζονται συνδεδεμένα μέρη. Τυχόν ανεπάρκειες εντοπίζονται σε γνωστοποιήσεις σχετικές με αποδοχές βασικών διοικητικών στελεχών.
- Προβλήματα παρουσιάζονται στην εφαρμογή των ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39 για χρηματοοικονομικά εργαλεία, παρατηρούνται δε προβλήματα σχετικά με τη διακριτή γνωστοποίηση τυχόν κερδών ή ζημιών σε εύλογη αξία. Ειδικότερα, αρκετές εταιρείες δεν γνωστοποιούν διακριτά την επίδραση στο αποτέλεσμα από την αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, καθώς και την επίδραση στα ίδια κεφάλαια από την αποτίμηση διαθέσιμων προς πώληση περιουσιακών στοιχείων.
- Ανησυχητικό είναι το γεγονός ότι ένας αριθμός εταιρειών δεν αποτιμά τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογες αξίες, λόγω αδυναμίας προσδιορισμού της εύλογης αξίας τους.
- Σημαντικές παραλείψεις παρατηρούνται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις. Η πλειονότητα των επιχειρήσεων δεν παρουσιάζει τις απαραίτητες αριθμητικές αναλύσεις και επεξηγήσεις και περιορίζεται σε απλή αναφορά των κινδύνων.
- Παρατηρείται ότι οι επιχειρήσεις δεν εμφανίζουν τάσεις κεφαλαιοποίησης δαπανών ανάπτυξης (ΔΛΠ 38).
- Σημαντική είναι η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΛΠ 40 τόσο στον ισολογισμό όσο και στα αποτελέσματα χρήσης από την αναγνώριση επενδύσεων σε ακίνητα. Εντύπωση προκαλεί

το γεγονός ότι αρκετές εταιρείες κατέχουν επενδύσεις σε ακίνητα, τις οποίες αποτιμούν σε αξίες κτήσεις. Επιπλέον, σε αρκετές επιχειρήσεις που κατέχουν επενδύσεις σε ακίνητα το αποτέλεσμα της αποτίμησης σε εύλογες αξίες των επενδύσεων διαμορφώνει σε σημαντικό βαθμό το αποτέλεσμα της χρήσης.

- Καθοριστική είναι η επίδραση εφαρμογής του ΔΛΠ 41 και η αναγνώριση των βιολογικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογες αξίες. Η αποτίμηση σε εύλογες αξίες αυτών των στοιχείων καθορίζει κατά κύριο λόγο το αποτέλεσμα της χρήσης των εταιρειών που κατέχουν τέτοια στοιχεία.

Ωστόσο πρέπει να επισημανθεί ότι η καθιέρωση των Δ.Λ.Π. είναι σωστό και ουσιαστικό μέτρο εκσυγχρονισμού της ελληνικής αγοράς, καθώς θα εξασφαλιστεί η ομοιομορφία των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών και συνεπώς η καλύτερη σύγκριση με αντίστοιχες εταιρείες του εξωτερικού. Επιπλέον τα Πρότυπα με την καθιέρωση παγκόσμιας αποδοχής λογιστικών κανόνων, αρχών και πρακτικών, θα οδηγήσουν στην αύξηση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων, θα συμβάλλουν στην διαμόρφωση μιας καλύτερης εταιρικής εικόνας, βελτιώνοντας την αξιοπιστία τους και την εικόνα της ελληνικής χρηματιστηριακής αγοράς και προσελκύοντας το νέο «ευρύ» κοινό.

Το σύνολο των επιχειρήσεων αναμένει αναβάθμιση της ποιότητας και της επάρκειας των παρεχόμενων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, τη βελτίωση της θέσης τους στην αγορά, ενώ εκτιμάται ότι θα διευκολυνθεί η προσπάθεια προσέλκυσης ξένων επενδυτών. Το σύνολο των επιχειρήσεων εκτιμά ότι με την εφαρμογή των νέων προτύπων θα έχει περισσότερο διαφανείς και αξιόπιστες οικονομικές καταστάσεις.

Επιπρόσθετα, μια μεγαλύτερη αγορά στη ζώνη του ευρώ προσφέρεται για τις εταιρείες που εφαρμόζουν Δ.Λ.Π. η οποία, εκτός των άλλων, παρέχει τη δυνατότητα ευκαιρέστερης άντλησης κεφαλαίων, βοηθά στη μείωση του κόστους των κεφαλαίων και στη μεγιστοποίηση της αξίας τους. Σε συνδυασμό όμως με το σωστό επιχειρησιακό προγραμματισμό, τη δυναμική τους ανάπτυξη, την εταιρική διακυβέρνηση, τη διαφάνεια στη λειτουργία τους και την έγκαιρη πληροφόρηση προς το επενδυτικό κοινό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο ΔΛΠ 17 – ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

2.1 ΣΚΟΠΟΣ-ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Σκοπός του Προτύπου αυτού είναι να περιγράψει τη λογιστική των χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων, τόσο για τους μισθωτές όσο και για τους εκμισθωτές¹¹.

Εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής αυτού του Προτύπου οι εξής μισθώσεις:

- Μισθωτικές συμφωνίες για εξερεύνηση ή χρήση φυσικών πηγών, όπως αργού πετρελαίου, φυσικού αερίου, ξυλείας, μετάλλων και άλλων μεταλλευτικών δικαιωμάτων,
- Συμφωνίες αδειών για αντικείμενα, όπως κινηματογραφικές ταινίες, μαγνητοσκοπήσεις, θεατρικά έργα, χειρόγραφα, ευρεσιτεχνίες και εκδοτικά δικαιώματα.

Το Πρότυπο αυτό δεν πρέπει επίσης να εφαρμόζεται στην αποτίμηση:

- Επενδύσεων σε ακίνητα κατεχόμενα με χρηματοδοτική μίσθωση από το μισθωτή,
- Επενδύσεων σε ακίνητα που εκμισθώνονται από τον ιδιοκτήτη τους, με λειτουργική μίσθωση,
- Βιολογικών περιουσιακών στοιχείων κατεχόμενων με χρηματοδοτική μίσθωση από το μισθωτή,
- Βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που εκμισθώνονται από τον ιδιοκτήτη τους, με λειτουργική μίσθωση.

Το παρόν 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.

2.2 ΟΡΙΣΜΟΙ ΤΟΥ ΔΛΠ 17

¹¹ ΦΙΛΟΣ Ι. / ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ Α. , ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ, 2011, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΛΕΙΔΑΡΙΘΜΟΣ

Μίσθωση είναι μία συμφωνία όπου ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στον μισθωτή, με αντάλλαγμα μία πληρωμή ή μια σειρά πληρωμών, το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο¹².

Χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που ακολουθούν την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση ή μη του τίτλου κυριότητας.

Λειτουργική είναι μία μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική.

Μη ακυρωτέα μίσθωση είναι μια μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνον:

-Με την επέλευση κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος

-Με την έγκριση του μισθωτή

- Με τη σύναψη μίας νέας μίσθωσης για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή.

-Με την πληρωμή από το μισθωτή ενός πρόσθετου ποσού, το ύψος του οποίου, κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης, εξασφαλίζει σε ένα βαθμό τη μη διακοπή της μίσθωσης.

Έναρξη μισθώσεως είναι η ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή η ημερομηνία της δέσμευσης των εμπλεκόμενων μερών ως προς τους κύριους όρους της σύμβασης, εφόσον αυτή προηγείται.

Διάρκεια της μίσθωσης είναι η αμετάκλητη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και κάθε πάρα πέρα περίοδος 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 αυτό το δικαίωμα.

Ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων είναι το σύνολο των μισθωμάτων που ο μισθωτής οφείλει ή μπορεί να υποχρεωθεί να καταβάλλει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, μη περιλαμβανόμενων του ενδεχόμενου μισθώματος, των δαπανών επισκευής και συντήρησης και των φόρων που καταβάλλονται από τον μισθωτή και επιστρέφονται σε αυτόν, καθώς επίσης:

¹² www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/17700

- Κάθε ποσό εγγυημένο από το μισθωτή ή από τρίτο, συνδεδεμένο με αυτόν,

- Κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή από:

- το μισθωτή,

- έναν τρίτο συνδεδεμένο με το μισθωτή,

- ένα ανεξάρτητο τρίτο μέρος, που έχει τη δυνατότητα να αντιμετωπίσει αυτή την εγγύηση.

Ενδεχόμενο μίσθωμα είναι το μέρος του μισθώματος που δεν έχει καθορισθεί σε συγκεκριμένο ποσό, αλλά που υπολογίζεται με κριτήρια διαφορετικά από την απλή παρέλευση του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί πωλήσεων, πλήθος χρησιμοποιήσεων, δείκτες τιμών, τρέχοντα επιτόκια).

Πραγματική αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλάξει ή μία υποχρέωση να διακανονισθεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέληση τους και με πλήρη γνώση σε μία αντικειμενική συναλλαγή.

Οικονομική ζωή είναι:

- Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες ή.

- Ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή όμοιων μονάδων τις οποίες ένας ή περισσότεροι χρήστες αναμένουν να λάβουν από το περιουσιακό στοιχείο

Εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι:

- 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,

- Από πλευράς 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, σύμφωνα με την εγγύηση.

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

Ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση είναι το σύνολο των ελάχιστων μισθωμάτων, σύμφωνα με τη χρηματοδοτική μίσθωση, από πλευράς του εκμισθωτή και κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που ανήκει στον εκμισθωτή.

Μη δουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο είναι η διαφορά μεταξύ:

- Του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης από πλευράς εκμισθωτή και κάθε μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας που ανήκει στον εκμισθωτή και
- Της παρούσας αξίας του ανωτέρω ποσού με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης

Καθαρή επένδυση στη μίσθωση είναι η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση μείον το μη δουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

Τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο με βάση το οποίο, κατά την έναρξη της μίσθωσης, προκύπτει ισότητα μεταξύ της πραγματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και της συνολικής παρούσας αξίας:

-Των ελαχίστων μισθωμάτων.

-Της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

Οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής σε μία όμοια μισθωτική σχέση ή αν αυτό δε μπορεί να προσδιοριστεί, το επιτόκιο που, κατά την έναρξη της μίσθωσης, θα αποδεχόταν ο μισθωτής, για να δανεισθεί τα αναγκαία κεφάλαια, με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις, για να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο.

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 επιμέτρηση 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.

2.3 ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

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 τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα.

Επειδή η συναλλαγή μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή βασίζεται σε συμφωνία μίσθωσης, είναι ορθό να χρησιμοποιούνται συνεπείς 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.

Το εάν μία μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση ή λειτουργική μίσθωση εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής και όχι από τη μορφή του συμβολαίου . Ενδείξεις καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν επίσης να συνεπάγονται την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι οι εξής¹³:

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

¹³ www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/17700

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

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 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 υπολειμματικής 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 κτηρίων κατατάσσονται ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις με τον ίδιο τρόπο όπως οι μισθώσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων. Ωστόσο, 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 μισθωτικής περιόδου, 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 κτηρίων μιας μίσθωσης γης και κτηρίων 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 κτηρίων, οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων (συμπεριλαμβανομένων όποιων εφάπαξ προπληρωμών) κατανέμονται στα στοιχεία της γης και του κτηρίου ανάλογα με τις σχετικές εύλογες αξίες της συμμετοχής του μισθίου στα στοιχεία της γης και του κτηρίου κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν οι καταβολές των μισθώσεων δεν μπορούν να επιμεριστούν με αξιοπιστία στα δύο αυτά στοιχεία, ολόκληρη η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση, εκτός αν είναι φανερό ότι αμφότερα τα στοιχεία αποτελούν λειτουργικές μισθώσεις, στην οποία περίπτωση η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση στο σύνολό της.

Για μίσθωση γης και κτηρίων κατά την οποία το ποσό που θα αναγνωριζόταν αρχικά για το στοιχείο του γης, είναι επουσιώδες, η γη και τα κτήρια μπορούν να αντιμετωπιστούν ως μία μονάδα για τον σκοπό της κατάταξης της μίσθωσης και η μίσθωση να καταταχθεί ως χρηματοδοτική ή λειτουργική. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομική ζωή των κτηρίων θεωρείται ως η οικονομική ζωή ολόκληρου του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Η ξεχωριστή επιμέτρηση των στοιχείων της γης και των κτηρίων δεν απαιτείται όταν η συμμετοχή του μισθωτή στη γη και τα κτήρια 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 απορρέουν από την ιδιοκτησία 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.

2.4 ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αρχική αναγνώριση

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 εφικτό να προσδιοριστεί. Διαφορετικά, πρέπει να χρησιμοποιείται το διαφορετικό επιτόκιο δανεισμού. Κάθε αρχικό άμεσο κόστος του μισθωτή προστίθεται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο¹⁴.

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

¹⁴ ΝΤΖΑΝΑΤΟΣ Δ. ,ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΜΕ ΑΠΛΑ ΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΤΟΥΣ ΑΠΟ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ,2008, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΑΣΤΑΝΙΩΤΗ

αντάλλαγμα την δέσμευσή 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 χρηματοδοτική επιβάρυνση.

Αν τέτοιες συναλλαγές που αφορούν μισθώσεις δεν απεικονιστούν στον ισολογισμό του μισθωτή, τούτο θα προκαλέσει παραμόρφωση των οικονομικών δεικτών της οικονομικής οντότητας, αφού θα υπάρχει υποεκτίμηση τόσο των οικονομικών πόρων, όσο και του ύψους των δεσμεύσεών της. Κατά συνέπεια, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σκόπιμο να περιλαμβάνεται στον ισολογισμό του μισθωτή, τόσο ως περιουσιακό στοιχείο, όσο και ως δέσμευση για την καταβολή των μελλοντικών μισθωμάτων. Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, 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 αφαιρετικά 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.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων θα επιμερίζονται στην χρηματοδοτική 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 έξοδα στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

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

Η χρηματοδοτική μίσθωση δημιουργεί ένα έξοδο απόσβεσης των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και ένα χρηματοοικονομικό έξοδο 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 οικονομική οντότητα και η αναγνωριζόμενη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια και το ΔΛΠ 38 Άυλα 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 του εξόδου της απόσβεσης του περιουσιακού στοιχείου και του χρηματοοικονομικού εξόδου της περιόδου, σπάνια είναι ίσο με τα πληρωτέα μισθώματα της περιόδου και συνεπώς, δεν αρκεί μόνον η αναγνώριση των πληρωτέων μισθωμάτων ως έξοδα. 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 μια οικονομική οντότητα πότε ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο απομειώνεται, εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων.

Οι μισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 7, Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις θα προβαίνουν 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 οικονομική 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 έξοδα 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, σε αύξηση χρεών και σε 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.

Λειτουργικές 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 χρήστη¹⁵.

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 δεν γίνονται σε αυτήν τη βάση.

Οι μισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 7, θα προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις λειτουργικές 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 έξοδα 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:

¹⁵ www.e-forologia.gr

- 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.

Παράδειγμα

Ο μισθωτής μισθώνει από τον εκμισθωτή Β ενσώματο πάγιο στοιχείο στις 2/01/08 με χρηματοδοτική πίστωση. Η μίσθωση καθορίζεται για 4 χρόνια και το ετήσιο μίσθωμα ορίζεται σε 2000€ το οποίο θα καταβάλλεται στο τέλος κάθε έτους. Η εύλογη αξία του παγίου είναι 5710 και η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων είναι 5712. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 15% και η ωφέλιμη διάρκεια ζωής του παγίου είναι 4 έτη.

Αρχικά θα πρέπει να βρούμε με ποια τιμή θα γίνει η αρχική αναγνώριση του παγίου:

Σύμφωνα λοιπόν με τα ΔΛΠ το πάγιο εμφανίζεται στην μικρότερη τιμή ανάμεσα στην εύλογη αξία και στην παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων.

Αρα ανάμεσα στην εύλογη αξία που είναι 5710 και στην παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων 5712 το παγιο θα αποτιμηθεί αντί 5710

	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΕΝΑΡΞΗΣ	ΤΟΚΟΙ 15%	ΜΙΣΘΩΜΑ	ΕΞΟΦΛΗΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ
ΜΙΣΘΩΜΑ 1	5710	$5710 * 15\% = 856$	2000	$2000 - 856 = 1144$
ΜΙΣΘΩΜΑ 2	$5710 - 1144 = 4566$	$4566 * 15\% = 685$	2000	$2000 - 685 = 1315$
ΜΙΣΘΩΜΑ 3	$4566 - 1315 = 3251$	$3251 * 15\% = 488$	2000	$2000 - 488 = 1512$
ΜΙΣΘΩΜΑ 4	$3251 - 1512 = 1739$	$1739 * 15\% = 261$	2000	$2000 - 261 = 1739$
ΣΥΝΟΛΑ		2290	8000	5710

Οι εγγραφές στα βιβλία του ΜΙΣΘΩΤΗ θα είναι οι εξής:

	Β.Σ.	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
02/01/08			
ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ		5710,00	
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ Β			5710,00

	Β.Σ.	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/08			
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ		1427,50	
ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΑ ΠΑΓΙΑ			1427,50
$5710/4 = 1427,5$			

	Β.Σ.	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/08			
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ Β		1144,00	
ΤΟΚΟΙ ΕΞΟΔΑ		856,00	
ΤΑΜΕΙΟ			2000,00

	Β.Σ.	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/09			
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ		1427,50	
ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΑ ΠΑΓΙΑ			1427,50
5710/4 = 1427,5			

	Β.Σ.	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/09			
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ Β		1315,00	
ΤΟΚΟΙ ΕΞΟΔΑ		685,00	
ΤΑΜΕΙΟ			2000,00

	Β.Σ.	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/10			
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ		1427,50	
ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΑ ΠΑΓΙΑ			1427,50
5710/4 = 1427,5			

	Β.Σ.	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/10			
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ Β		1512,00	
ΤΟΚΟΙ ΕΞΟΔΑ		488,00	
ΤΑΜΕΙΟ			2000,00

	Β.Σ.	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/11			
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ		1427,50	
ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΑ ΠΑΓΙΑ			1427,50
5710/4 = 1427,5			

	Β.Σ.	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/11			
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ Β		1739,00	
ΤΟΚΟΙ ΕΞΟΔΑ		261,00	
ΤΑΜΕΙΟ			2000,00

Οι εγγραφές στα βιβλία του ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ θα είναι οι εξής:

	Β.Σ. ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
01/01/08		
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ Α	5710,00	
ΕΝΣΩΜΑΤΟ ΠΑΓΙΟ		5710,00

	Β.Σ. ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/08		
ΤΑΜΕΙΟ	2000,00	
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ Α		1144,00
ΤΟΚΟΙ ΕΣΟΔΑ		856,00

	Β.Σ. ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/09		
ΤΑΜΕΙΟ	2000,00	
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ Α		1315,00
ΤΟΚΟΙ ΕΣΟΔΑ		685,00

	Β.Σ. ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/10		

ΤΑΜΕΙΟ	2000,00
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ Α	1512,00
ΤΟΚΟΙ ΕΣΟΔΑ	488,00

	Β.Σ.	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/11			
ΤΑΜΕΙΟ		2000,00	
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ Α			1739,00
ΤΟΚΟΙ ΕΣΟΔΑ			261,00

2.6 ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΩΝ

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αρχική αναγνώριση

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 μίσθωση¹⁶.

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.

¹⁶ www.taxheaven.gr/laws/circular/view/circular/17700/print/word

Αρχικά άμεσα κόστη, όπως προμήθειες, αμοιβές νομικών συμβούλων και εσωτερικά κόστη που είναι διαφορεικά και επιρρίπτονται άμεσα στη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, συχνά βαρύνουν τους εκμισθωτές. Σε αυτά δεν 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 έξοδο όταν αναγνωρίζεται το κέρδος από την πώληση, που για χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι συνήθως στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

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 τέτοιο τρόπο ώστε να προκύπτει μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση. Τα μισθώματα της κάθε περιόδου, με εξαίρεση τα κόστη υπηρεσιών, είναι μειωτικά της ακαθάριστης επένδυσης της μίσθωσης, μειώνοντας τόσο το κεφάλαιο, όσο και το μη δουλεμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

Οι εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες, που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό της ακαθάριστης επένδυσης του εκμισθωτή στη μίσθωση, επανεξετάζονται τακτικά¹⁷. Αν υπάρξει μείωση της εκτιμώμενης μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας,

¹⁷ ΜΑΡΚΑΖΟΣ Κ., ΤΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ ΚΑΙ Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ, 2006, ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

αναθεωρείται η κατανομή του εσόδου για ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης και κάθε μείωση σε σχέση με τα δουλευμένα ποσά αναγνωρίζεται αμέσως.

Περιουσιακό στοιχείο που κατέχεται βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενο προς πώληση (ή συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση) σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες, θα αντιμετωπίζεται λογιστικά σύμφωνα με εκείνο το ΔΠΧΑ.

Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές θα αναγνωρίζουν το κέρδος ή τη ζημία πώλησης στα αποτελέσματα της περιόδου, σύμφωνα με την πολιτική που ακολουθείται από την οικονομική 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 έξοδο 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 αντανakλά τις εφαρμόσιμες εμπορικές ή κλιμακωτές εκπτώσεις ανάλογα με το ύψος της παραγγελίας και

β) το χρηματοοικονομικό έσοδο καθ' όλη 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 μισθωτικής περιόδου 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 αποτελεί το κέρδος πώλησης, το οποίο αναγνωρίζεται σύμφωνα με την πολιτική που εφαρμόζεται από την οικονομική 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 κόστη που βαρύνουν τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή για την διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, αναγνωρίζονται ως έξοδο 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 ΔΠΧΑ 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 οικονομική 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 δουλευμένο 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 έσοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου

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

Ως ένδειξη της ανάπτυξης της οικονομικής 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.

Λειτουργικές μισθώσεις

Οι εκμισθωτές θα παρουσιάζουν στον ισολογισμό τους τα περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου¹⁸.

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 στα έξοδα. 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.

¹⁸ www.taxheaven.gr/laws/circular/view/circular/17700/print/word

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 το ΔΛΠ 16 και το ΔΛΠ 38.

Για να προσδιορίσει μια οικονομική οντότητα πότε ένα μισθωμένο 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 ΔΠΧΑ 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.

Εδώ θα πρέπει να αναφέρεται ένα αριθμητικό παράδειγμα με λογιστικές εγγραφές, έτσι ώστε να γίνουν κατανοητά στον αναγνώστη τα ανωτέρω θεωρητικά αναγραφόμενα

2.7 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ

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 μίσθωσης¹⁹.

Αν μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά πάνω από το προϊόν της πώλησης του στοιχείου αυτού, σε σχέση με τη λογιστική αξία του, δεν θα αναγνωριστεί άμεσα ως έσοδο από τον πωλητή-μισθωτή. Αντί για αυτό, πρέπει να εμφανιστεί στις οικονομικές καταστάσεις του πωλητή-μισθωτή ως έσοδο επόμενων περιόδων και να μεταφέρεται τμηματικά στα αποτελέσματα καθ' όλη 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 η λογιστική αξία του. Η διαφορά αυτή εμφανίζεται ως έσοδο επόμενων περιόδων και μεταφέρεται τμηματικά στα αποτελέσματα καθ' όλη 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 ελάττων 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 καθ' όλη την προβλεπόμενη διάρκεια χρησιμοποίησης του περιουσιακού στοιχείου αυτού.

¹⁹ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Δ., ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ - ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ Δ.Λ.Π. - Δ.Π.Χ.Α. ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ. 4Η ΕΚΔΟΣΗ, ΕΚΔΟΤΗΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

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 η 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 ιδιαζόντων ή ασυνήθων προϋποθέσεων της συμφωνίας ή των όρων της συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης μπορεί να απαιτούν την εφαρμογή των ιδιαίτερων κριτηρίων γνωστοποίησης του ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων.

Εδώ θα πρέπει να αναφέρεται ένα αριθμητικό παράδειγμα με λογιστικές εγγραφές, έτσι ώστε να γίνουν κατανοητά στον αναγνώστη τα ανωτέρω θεωρητικά αναγραφόμενα

2.8 ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Η αναδρομική εφαρμογή αυτού του Προτύπου ενθαρρύνεται, αλλά δεν απαιτείται²⁰.

Αν το Πρότυπο δεν εφαρμόζεται αναδρομικά, το υπόλοιπο κάθε προϋπάρχουσας χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρείται ότι έχει κατάλληλα προσδιοριστεί από τον εκμισθωτή και θα τηρείται λογιστικά εφεξής σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του Προτύπου.

Η οικονομική 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

²⁰ www.taxheaven.gr/laws/circular/view/circular/17742/print/word

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.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΓΛΣ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕ ΤΟ ΔΛΠ 17

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία, οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως εμφανίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις (operational leases). Στο τέλος της μίσθωσης η κυριότητα των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων μεταβιβάζεται στον μισθωτή σε τιμή σημαντικά χαμηλότερη από την πραγματική τους αξία. Τα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία εμφανίζονται στον ισολογισμό ως αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία και αποσβένονται με τη διάρκεια της σύμβασης. Τα μηνιαία μισθώματα καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως με τη μέθοδο του δεδουλευμένου. Στην περίπτωση της πώλησης και επαναμίσθωσης η διαφορά μεταξύ τιμήματος και αξίας παγίου λογίζεται κατευθείαν στα αποτελέσματα²¹.

Όπως αναφέραμε και νωρίτερα η κυριότερη διαφορά μεταξύ ΔΛΠ και ΕΛΠ είναι ότι στην Ελληνική Νομοθεσία δεν γίνεται διάκριση μεταξύ λειτουργικής και χρηματοοικονομικής μίσθωσης και όλες οι μισθώσεις θεωρούνται λειτουργικές. Επομένως, τα μισθώματα καταχωρούνται από τον μισθωτή στα έξοδα και από τον εκμισθωτή στα έσοδα, όταν το έξοδο ή το έσοδο πραγματοποιείται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου.

Με βάση τις διατάξεις του Ε.Γ.Λ.Σ., όταν μια επιχείρηση χρησιμοποιεί ένα πάγιο με την μορφή μισθώσεως 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 καταβάλει 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.

²¹ ΝΤΖΑΝΑΤΟΣ Δ., ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΜΕ ΑΠΛΑ ΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΤΟΥΣ ΑΠΟ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ, 2008, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΑΣΤΑΝΙΩΤΗ

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 εξής²²:

1) Αν μία μίσθωση χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική τότε:

A) 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.

B) 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).

²² www.taxheaven.gr

Για τη λογιστική απεικόνιση και παρακολούθηση των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με τους κανόνες του Προτύπου 17, απαιτείται να δημιουργηθούν στο ΕΓΛΣ οι εξής νέοι λογαριασμοί:

Α) Απαιτούμενοι νέοι λογαριασμοί για τη λογιστική του μισθωτή

10.70 Εδαφικές εκτάσεις leasing

10.99.70 Αποσβεσμένες εδαφικές εκτάσεις leasing

11.70 Κτίρια-Εγκαταστάσεις κτιρίων-Τεχνικά έργα leasing

11.99.70 Αποσβεσμένα κτίρια-Εγκαταστάσεις κτιρίων-Τεχνικά έργα leasing

12.70 Μηχανήματα -Τεχνικές Εγκαταστάσεις-Λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός leasing

12.99.70 Αποσβεσμένα μηχ/τα-Τεχνικές Εγκαταστάσεις-Λοιπός μηχ/κός εξοπλισμός leasing

13.70 Μεταφορικά μέσα leasing

13.99.70 Αποσβεσμένα μεταφορικά μέσα leasing

14.70 Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός leasing

14.99.70 Αποσβεσμένα έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός leasing

16.70 Άυλα περιουσιακά στοιχεία leasing

16.99.70 Αποσβεσμένα άυλα περιουσιακά στοιχεία leasing

45.70 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις leasing

65.70 Τόκοι leasing

66.00.70 Αποσβέσεις εδαφικών εκτάσεων leasing

66.01.70 Αποσβέσεις κτιρίων-Εγκατ/σεων κτιρίων-Τεχνικών έργων leasing

66.02.70 Αποσβέσεις μηχ.-Τεχνικών εγκατ/σεων λοιπού μηχ/κού εξοπλισμού leasing

66.03.70 Αποσβέσεις μεταφορικών μέσων leasing

66.04.70 Αποσβέσεις επίπλων και λοιπού εξοπλισμού leasing

66.05.70 Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων leasing

B) Απαιτούμενοι νέοι λογαριασμοί για τη λογιστική του εκμισθωτή

15.70 Αγορές πάγιου εξοπλισμού για εκμίσθωση

18.70 Πελάτες leasing-Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

30.70 Πελάτες leasing-Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

50.70 Προμηθευτές πάγιου εξοπλισμού leasing

56.70 Έσοδα τόκων leasing επόμενων χρήσεων

65.70 Τόκοι και έξοδα χρηματοδοτήσεως συμβάσεων leasing

73.70 Έσοδα από τόκους leasing²³

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

²³ www.taxheaven.gr/laws/circular/view/circular/8143/print/word

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 πάγιου 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 εκμισθωτή²⁴.

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.

²⁴ www.taxheaven.gr/laws/circular/view/circular/20140/print/word

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	125.000,00	
38.00	ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		125.000,00

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	1.000.000,00	
36.00	ΕΞΟΔΑ ΕΠΟΜΕΝ. ΧΡΗΣ.	250.000,00	
45.98	ΜΑΚΡ/ΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤ. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ		1.250.000,00

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	25.000,00	
36.00	ΕΞΟΔΑ ΕΠΟΜ.ΧΡΗΣΕΩΝ		25.000,00
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.

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

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
66.04.02	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ	30.000,00	
38.00	ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		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.

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
12.00	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	100.000,00	
36.00	ΈΞΟΔΑ ΕΠΟΜ. ΧΡΗΣΕΩΝ	20.000,00	
45.98	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		

ΑΠΟΧΡΗΜΑΤ.ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	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

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
45.98	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ		
	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	30.000,00	
38.00	ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		30.000,00

Λογιστική Εγγραφή με βάση τα Δ.Λ.Π.

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
65.01	ΤΟΚΟΙ & ΣΥΝΑΦΗ ΕΞΟΔΑ		
	ΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	5.000,00	
36.00	ΕΞΟΔΑ ΕΠΙΟΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ		5.000,00

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

ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Ο νόμος 4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις» που ψηφίστηκε στις 20 Νοεμβρίου 2014, επιφέρει σημαντικές αλλαγές από 1/1/2015 στον λογιστικό χειρισμό των οικονομικών συναλλαγών, στην σύνταξη των

οικονομικών καταστάσεων των οντοτήτων και στον τρόπο τήρησης των λογιστικών αρχείων και στοιχείων (βιβλία και στοιχεία)²⁵.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις (leasing)

Ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέρχεται στην μισθώτρια επιχείρηση με χρηματοδοτική μίσθωση αναγνωρίζεται από την μισθώτρια επιχείρηση ως περιουσιακό στοιχείο με το κόστος κτήσης που θα είχε προκύψει εάν το περιουσιακό αυτό στοιχείο είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια οντότητα (υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης). Μεταγενέστερα, τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία αντιμετωπίζονται λογιστικά όπως τα ιδιόκτητα περιουσιακά στοιχεία ενώ η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, το δε μίσθωμα που θα πληρώνεται θα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο θα μειώνει το δάνειο και σε τόκο που θα αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Από την πλευρά του εκμισθωτή, τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται σε τρίτους δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζονται αρχικά ως απαιτήσεις με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Μεταγενέστερα η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το χορηγηθέν δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο.

Πώληση περιουσιακών στοιχείων που στην συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση (Saleandleaseback).

Επίσης σημαντική αλλαγή επέρχεται και στον λογιστικό χειρισμό της πώλησης περιουσιακών στοιχείων που στην συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση (Saleandleaseback). Το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως περιουσιακά στοιχεία.

²⁵ www.e-forologia.gr

Επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία (fairvalue)

Το άρθρο 24 του παρόντος νόμου παρέχει ως *εναλλακτική δυνατότητα* στις οντότητες, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις τους να επιμετρούνται μεταγενέστερα της αρχικής τους αναγνώρισης, στην εύλογη αξία (fairvalue). Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία γίνεται μόνο όταν η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Για παράδειγμα η εύλογη αξία των ακινήτων εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της αγοράς και σύμφωνα με τις αρχές των προτύπων του κλάδου της εκτιμητικής. Να σημειωθεί ότι όταν περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση ενός κονδυλίου του ισολογισμού επιμετράται στην εύλογη αξία, τότε όλα τα επιμέρους περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις παρόμοιας φύσης του σχετικού κονδυλίου επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Την 1.1.2015 η ΑΒΓ Α.Ε. σύναψε με την ΕΤΕ Leasing σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ενός μηχανήματος διάρκειας 5 ετών. Το επιτόκιο δανεισμού είναι 9% (τρέχον επιτόκιο αγοράς). Η σύμβαση προβλέπει ετήσιες δόσεις των €25.000,00 καθεμία, καταβλητέες στο τέλος κάθε έτους διάρκειας της μίσθωσης.

Στη σύμβαση περιλαμβάνεται όρος ότι ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αγοράσει το μηχάνημα 5 έτη μετά την έναρξη της μίσθωσης (δηλ. την 31/12/2019) καταβάλλοντας € 29.000,00.

Δεδομένου ότι η αξία του μηχανήματος την ημερομηνία αυτή εκτιμάται σε €39.000,00, η μισθώτρια εταιρία είναι διατεθειμένη να προβεί στην αγορά του μηχανήματος κατά το χρόνο λήξης της μίσθωσης.

Η ωφέλιμη ζωή του μηχανήματος εκτιμάται σε 7 έτη.

Ζητείται η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής αυτής μίσθωσης από πλευράς της μισθώτριας εταιρίας ΑΒΓ Α.Ε.

Επίλυση

Το κεφαλαιοποιούμενο ποσό με το οποίο θα απεικονισθεί η ως άνω μίσθωση, υπολογίζεται ως εξής:

Παρούσα αξία 5 ετήσιων δόσεων:

$$[25.000 / (1+0,09)] + [25.000 / (1+0,09)^2] + [25.000 / (1+0,09)^3] + [25.000 / (1+0,09)^4] + [25.000 / (1+0,09)^5] = €97.241,74$$

πλέον: παρούσα αξία της τιμής αγοράς του μηχανήματος κατά τη λήξη της μίσθωσης $[39.000 / (1+0,09)^5] = 25.347,72$

Συνολικό ποσό κεφαλαιοποίησης της μίσθωσης **€122.589,46**

Ο πίνακας απόσβεσης (τοκοχρεολυτικός) του κεφαλαιοποιούμενου ποσού της μίσθωσης έχει ως εξής:

ημερομηνία καταβολής μισθωμάτων	ετήσιες δόσεις μισθωμάτων	ετήσιος τόκος 9%	ποσό απόσβεσης της υποχρέωσης	υπόλοιπο υποχρέωσης προς απόσβεση
01/01/2015				122.589,46
31/12/2015	25.000,00	11.033,05	13.966,95	108.622,51
31/12/2016	25.000,00	9.776,03	15.223,97	93.398,54
31/12/2017	25.000,00	8.405,87	16.594,13	76.804,41
31/12/2018	25.000,00	6.912,40	18.087,60	58.716,80
31/12/2019	25.000,00	5.284,51	19.715,49	39.000,00
	125.000,00	41.411,85	83.588,15	0,00

Οι λογιστικές εγγραφές, χρησιμοποιώντας λογαριασμούς που εντάσσονται στο Ε.Γ.Λ.Σ., έχουν ως εξής:

_____01/01/2015_____

12.90 Μισθωμένα μηχανήματα (Leasing)	122.589,46
45.90 Υποχρεώσεις από μισθωμένα μηχανήματα (Leasing)	
45.90.00 ETE Leasing	122.589,46

31/12/2015

65.01 Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	
65.01.90 Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων (Leasing)	11.033,05
45.90 Υποχρεώσεις από μισθωμένα μηχανήματα (Leasing)	
45.90.00 ALPHA Leasing	13.966,95

38.00 Ταμείο	25.000
--------------	--------

31/12/2015

66.02 Αποσβέσεις μηχανημάτων	
66.02.90 Αποσβέσεις μηχανημάτων Leasing (122.589,46 : 7 =)	17.512,78

12.99 Αποσβεσμένα μηχανήματα	
12.99.90 Αποσβεσμένα μηχανήματα Leasing	17.512,78

Η ίδια με τη δεύτερη ανωτέρω εγγραφή θα επαναληφθεί στις ημερομηνίες 31/12/2016, 31/12/2017, 31/12/2018 και 31/12/2019 με τα αναγραφόμενα στον ανωτέρω πίνακα ποσά τόκων και χρεολυσίων.

Στις ίδιες ημερομηνίες θα επαναληφθεί και η τελευταία ανωτέρω εγγραφή με το αυτό ποσό αποσβέσεων.

Πέραν των ανωτέρω, στις 31/12/2019 η ΑΒΓ Α.Ε. θα καταβάλλει στην ETE Leasing το ποσό των €29.000 και το μηχανήμα θα περιέλθει και τυπικά πλέον στην κυριότητά της, οπότε θα διενεργήσει τις ακόλουθες εγγραφές:

31/12/2018

45.90 Υποχρεώσεις από μισθωμένα μηχανήματα (Leasing)	
45.90.00 ALPHA Leasing	29.000,00

38.00 Ταμείο		29.000,00
do		
12.00 Μηχανήματα	122.589,46	
12.90 Μισθωμένα μηχανήματα (Leasing)		122.589,46
do		
12.99.90 Αποσβεσμένα μηχανήματα Leasing	87.563,90	
12.99.00 Αποσβεσμένα μηχανήματα	[17.512,78 X 5]	87.563,90

ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ
<ul style="list-style-type: none"> • Δεν γίνεται διάκριση μεταξύ χρηματοδοτικής μίσθωσης και λειτουργικής μίσθωσης. • Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως 	<ul style="list-style-type: none"> • Έχουμε λειτουργική μίσθωση (είναι μικρότερη από την ωφέλιμη ζωή των παγίων). • Έχουμε χρηματοδοτική μίσθωση (είναι για όλη

εμφανίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις	την ωφέλιμη ζωή των παγίων).
<ul style="list-style-type: none"> • Στο τέλος της μίσθωσης η κυριότητα των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων μεταβιβάζεται στον μισθωτή σε τιμή σημαντικά χαμηλότερη από την πραγματική τους αξία. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Τα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία εμφανίζονται στον ισολογισμό ως αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία και αποσβένονται με τη διάρκεια της σύμβασης. 	<ul style="list-style-type: none"> • Στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών οι χρηματοδοτικές μισθώσεις καταχωρούνται ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με ποσό ίσο κατά την έναρξη της μίσθωσης, με την πραγματική αξία του μισθούμενου στοιχείου ή, αν αυτή είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελαχίστων μισθωμάτων. • Οι εκμισθωτές πρέπει να καταχωρούν στον Ισολογισμό τους τα κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση και να παρουσιάζουν αυτά ως απαίτηση με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση
<ul style="list-style-type: none"> • Τα μηνιαία μισθώματα καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως με τη μέθοδο του δεδουλευμένου. • Τα μισθώματα καταχωρούνται από τον μισθωτή στα έξοδα και από τον εκμισθωτή στα έσοδα, όταν το έξοδο ή το έσοδο πραγματοποιείται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου. 	<ul style="list-style-type: none"> • Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή επιμερίζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. • Στις λειτουργικές μισθώσεις, οι πληρωμές μισθωμάτων (δε συμπεριλαμβάνονται οι δαπάνες ασφάλισης και συντήρησης) λογίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων με την ευθεία μέθοδο.
<ul style="list-style-type: none"> • Στην περίπτωση της πώλησης και επαναμίσθωσης η διαφορά μεταξύ τιμήματος και αξίας παγίου λογίζεται κατευθείαν στα αποτελέσματα. 	

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 40 ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ
ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ LEASING ΜΕΤΑ ΤΟ
Ν.4172/2013.**

Ο νέος κώδικας φορολογίας εισοδήματος (Ν.4172/2013) εισάγει μία νέα καινοτόμο διάταξη, όσον αφορά τον φορολογικό χειρισμό των αποσβέσεων παγίων στοιχείων που αποτελούν αντικείμενο χρηματοοικονομικής μίσθωσης. Σύμφωνα με το άρθρο 24 του νέου ΚΦΕ οι αποσβέσεις των παραπάνω παγίων στοιχείων διενεργούνται πλέον από τον μισθωτή, πράγμα που σημαίνει ότι τα εν λόγω πάγια θα πρέπει πλέον να παρακολουθούνται στα βιβλία του μισθωτή. Γίνεται έτσι μία προσπάθεια εναρμόνισης του τρόπου λογιστικής παρακολούθησης των συμβάσεων leasing με τον υποδεικνυόμενο από τα ΔΛΠ τρόπο²⁶.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Το Ε.Γ.Λ.Σ. και οι γνωματεύσεις των κατά καιρούς αρμόδιων για την εφαρμογή του οργάνων, είχε υιοθετήσει την άποψη ότι ο λογιστικός χειρισμός των χρηματοοικονομικών μισθώσεων μπορεί να είναι παρόμοιος με αυτόν των λειτουργικών μισθώσεων. Η άποψη αυτή τεκμηριώνονταν από το γεγονός ότι ιδιοκτήτης του παγίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης είναι η εταιρεία leasing. Ο μισθωτής αποκτά το δικαίωμα χρήσης του παγίου καταβάλλοντας το μηνιαίο μίσθωμα, το οποίο αποτελεί για αυτόν λειτουργική δαπάνη.

Κατά αυτό τον τρόπο υποδείκνυε την παρακολούθηση των μισθωμάτων σε λογαριασμούς εξόδων και συγκεκριμένα σε υπολογαριασμούς του 62.04 (ενοίκια), όπως 62.04.20 «ενοίκια μισθώσεως leasing μηχανημάτων», 62.04.21 «ενοίκια μισθώσεων leasing» και γενικά λογαριασμούς της μορφής 62.04.2X που αναπτύσσονται σύμφωνα με τις ανάγκες της οικονομικής μονάδας (σχετική γνωμοδότηση 106/1804/1992). Προαιρετικά και για λόγους παρακολούθησης της πορείας της συμβάσεως, μπορούσε η οικονομική μονάδα να χρησιμοποιεί λογαριασμούς τάξεως.

Στη συνέχεια και μετά την υποχρεωτική εφαρμογή των Δ.Λ.Π. στη χώρα μας από περιορισμένο αριθμό εταιρειών (κυρίως των εισηγμένων) προέκυψε η ανάγκη μεταβολής του τρόπου λογιστικής καταγραφής των συμβάσεων leasing από τις εταιρείες αυτές, δεδομένου του διαφορετικού λογιστικού χειρισμού που προέβλεπε το Δ.Λ.Π. 17. Το συγκεκριμένο λογιστικό πρότυπο, σε εναρμόνιση με την αρχή της ουσίας πάνω από τον τύπο που

²⁶ www.e-forelogia.gr/webTexts/.../EG_gr_1000_20131121_parartima.pdf

πρεσβεύουν τα Δ.Λ.Π., προβλέπει την καταχώριση των αντικειμένων των συμβάσεων στα πάγια στοιχεία του μισθωτή και όχι του εκμισθωτή. Έτσι ο μισθωτής πραγματοποιεί τις προβλεπόμενες αποσβέσεις ενώ επιβαρύνεται και με χρηματοοικονομικά έξοδα της συμβάσεως.

ΤΙ ΑΛΛΑΖΕΙ ΜΕ ΤΟ ΝΕΟ ΚΦΕ.

Στον νέο Κ.Φ.Ε. Ν.4172/2013 και συγκεκριμένα στο άρθρο 24 (Αποσβέσεις) προβλέπονται μεταξύ άλλων τα εξής:

«1. Κατά τον προσδιορισμό των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα, οι αποσβέσεις των στοιχείων του ενεργητικού εκπίπτουν από:

α) τον κύριο των παγίων στοιχείων του ενεργητικού της επιχείρησης σε όλες τις περιπτώσεις εκτός της περίπτωσης β΄,

β) τον μισθωτή, σε περίπτωση χρηματοοικονομικής μίσθωσης.

2. Για τους σκοπούς της παρούσας διάταξης, ο όρος « χρηματοοικονομική μίσθωση» σημαίνει οποιαδήποτε προφορική ή έγγραφη σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής (κύριος) υποχρεούται έναντι μισθώματος να παραχωρεί στον μισθωτή (χρήστη) τη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου, εφόσον πληρούνται ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα κριτήρια:

α) η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου περιέρχεται στον μισθωτή με τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης,

β) η σύμβαση της μίσθωσης περιλαμβάνει όρο συμφέρουσας προσφοράς για την εξαγορά του εξοπλισμού σε τιμή κατώτερη της αγοραίας αξίας,

γ) η περίοδος της μίσθωσης καλύπτει τουλάχιστον το ενενήντα τοις εκατό (90%) της οικονομικής διάρκειας ζωής του περιουσιακού στοιχείου ακόμη και στην περίπτωση που ο τίτλος δεν μεταβιβάζεται κατά τη λήξη της μίσθωσης,

δ) κατά τη σύναψη της σύμβασης της μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ανέρχεται στο ενενήντα τοις εκατό (90%) της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνεται,

ε) τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται είναι τέτοιας ειδικής φύσης που μόνον ο μισθωτής δύναται να τα μεταχειριστεί δίχως να προβεί σε σημαντικές αλλοιώσεις».

Σε μεγάλο βαθμό στην υιοθετούνται οι αρχές βάσει των οποίων διαχωρίζεται και στο Δ.Λ.Π. 17 μία χρηματοοικονομική από μία λειτουργική μίσθωση²⁷.

Παραδείγματα.

1. Μία επιχείρηση συνάπτει μίσθωση ακινήτου για 15 έτη. Η σύμβαση προβλέπει ότι μετά τη λήξη της μίσθωσης το ακίνητο θα περιέλθει στην κατοχή της έναντι συμβολικού τιμήματος 1 € Η σύμβαση αυτή είναι χρηματοοικονομική.

2. Επιχείρηση μισθώνει φωτοτυπικό μηχάνημα για 5 έτη, με τη συμφωνία στο τέλος της μίσθωσης μπορεί να κρατήσει το μηχάνημα καταβάλλοντας ποσό που υπολογίζεται στο 35% της αγοραίας αξίας του μηχανήματος κατά τη λήξη της σύμβασης. Η σύμβαση αυτή είναι χρηματοοικονομική.

3. Επιχείρηση μισθώνει με μακροχρόνια μίσθωση αυτοκίνητο. Η ωφέλιμη ζωή του αυτοκινήτου έχει προσδιοριστεί στα 8 χρόνια. Η διάρκεια μίσθωσης είναι 4 έτη. Μετά τη λήξη της το αυτοκίνητο θα επιστραφεί στον εκμισθωτή. Η σύμβαση αυτή καταρχήν δεν είναι χρηματοοικονομική αφού η διάρκεια της μίσθωσης δεν υπερβαίνει το 90% της ωφέλιμης ζωής του παγίου. Εάν όμως η τρέχουσα αξία του παγίου είναι π.χ. 15.000 € και η παρούσα αξία των μισθωμάτων είναι 14.000 € επειδή οι 14.000 υπερβαίνουν το 90% της αγοραίας αξίας του παγίου, η μίσθωση θεωρείται χρηματοοικονομική.

Οι μισθώσεις που δεν πληρούν κάποια από τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος εξακολουθούν να θεωρούνται λειτουργικές μισθώσεις και τα καταβαλλόμενα μισθώματα να παρακολουθούνται στους οικείους υπολογαριασμούς του 62.

Σημειώνεται ότι για την απόσβεση των μισθωμένων με σύμβαση leasing παγίων στοιχείων, θα εφαρμόζεται ο συντελεστής που ισχύει για την κατηγορία του παγίου.

²⁷ www.epixeirisi.gr

Σημειώνεται ότι με τις παρ.5 έως 8 του ίδιου άρθρου προβλέπονται και τα εξής:

- Ο υπολογισμός των αποσβέσεων είναι υποχρεωτικός, γίνεται σε ετήσια βάση και δεν επιτρέπεται η μεταφορά αποσβενόμενων ποσών μεταξύ οικονομικών χρήσεων.
- Η απόσβεση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει από τον επόμενο μήνα εντός του οποίου χρησιμοποιείται ή τίθεται σε υπηρεσία από τον φορολογούμενο, σε αντίθεση με ότι συνέβαινε μέχρι τώρα όπου η απόσβεση ξεκινούσε από το μήνα εντός του οποίου άρχισε η χρήση του παγίου.
- Το ποσό της απόσβεσης δεν δύναται να υπερβεί το κόστος κτήσης ή κατασκευής, περιλαμβανομένου του κόστους βελτίωσης, ανανέωσης και ανακατασκευής, καθώς και αποκατάστασης του περιβάλλοντος. Εάν η αποσβέσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου της επιχείρησης είναι μικρότερη από χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ, το εν λόγω στοιχείο μπορεί να αποσβεστεί εξ ολοκλήρου μέσα στο φορολογικό έτος που αποκτήθηκε.
- Οι νέες επιχειρήσεις δύνανται να αναβάλουν την απόσβεση των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης κατά τα πρώτα τρία (3) φορολογικά έτη.

Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ LEASING.

1. Οι λογαριασμοί που θα χρησιμοποιηθούν για την παρακολούθηση των συμβάσεων, εξαρτώνται σε κάποιο βαθμό από το είδος του παγίου. Σε γενικές γραμμές ο τρόπος παρακολούθησης όμως θα είναι ο εξής: Κατά την υπογραφή της σύμβασης:

Χρεώνεται λογαριασμός παγίου της ομάδας 1 του Ε.Γ.Λ.Σ. σε πίστωση λογαριασμού του 45.98 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε € με την αγοραία αξία του παγίου.

1. Κατά τη λήψη του τιμολογίου, θα πρέπει να διαχωρίζεται το ποσό της αρχικής αγοραίας αξίας του παγίου που εξοφλείται, από το ποσό των τόκων που εμπεριέχεται στο μίσθωμα. Με το ποσό του κεφαλαίου που εξοφλείται θα χρεώνεται ο λογαριασμός 45.98, με το ποσό των τόκων λογαριασμός του 65.01.98 «Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε €», με τον ΦΠΑ λογαριασμός του 54.00.29 σε πίστωση του λογαριασμού των διαθεσίμων ή των υποχρεώσεων (λογαριασμός της εταιρείας leasing) κατά περίπτωση.

2. Στο τέλος κάθε χρήσης το ποσό της αξίας που πρόκειται να εξοφληθεί εντός της επομένης χρήσης μπορεί να μεταφέρεται από τον 45.98 στον λογαριασμό 53.17 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €».

3. Στο τέλος της χρήσης θα υπολογίζονται και θα εγγράφονται με χρέωση λογαριασμού του 66 σε πίστωση λογαριασμού 1X.99 και οι ετήσιες αποσβέσεις.

Μία σχετική δυσκολία μπορεί να προκύψει όσον αφορά το διαχωρισμό του ποσού του κεφαλαίου από το ποσό των τόκων κατά τη λήψη των τιμολογίων. Η συνήθης πρακτική είναι η καταβολή με τα μισθώματα σταθερού ποσού κεφαλαίου πλέον τόκου το ποσό του οποίου εξαρτάται από τον τρόπο ορισμού του επιτοκίου που έχει προβλεφθεί στη σύμβαση. Σπάνια το επιτόκιο αυτό είναι σταθερό ποσοστό, ειδικά στις μεγάλης διάρκειας συμβάσεις. Συνήθως είναι το *euribor* πλέον κάποιου οριζόμενου από τη σύμβαση περιθωρίου. Στην περίπτωση αυτή το κεφάλαιο μπορεί να προκύψει από τη διαίρεση της αρχικής αγοραίας αξίας διά των περιόδων τιμολόγησης, οπότε το υπόλοιπο ποσό του τιμολογίου αφορά τους λογιζόμενους τόκους της περιόδου.

Πιο δυσχερής είναι ο διαχωρισμός στην περίπτωση που το μίσθωμα ορίζεται ως σταθερό ποσό. Αυτό σημαίνει ότι η αναλογία κεφαλαίου – τόκων σε κάθε μίσθωμα δεν είναι σταθερή, οπότε θα πρέπει να υπάρχει σχετική ανάλυση από την εταιρεία leasing στο τιμολόγιο (πιθανόν κατόπιν αίτησης του μισθωτή). Σε περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό ο σχετικός υπολογισμός θα πρέπει να γίνει από τον ίδιο τον μισθωτή, είτε με τη δημιουργία της ράντας πληρωμών ή και με τη χρήση υπολογιστικού φύλλου (*excel*).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

1. Η επιχείρηση Α μισθώνει την 1/2/2014 φωτοτυπικό μηχάνημα από την εταιρεία Ω leasing για 4 έτη (48 μήνες). Η τρέχουσα αξία του μηχανήματος ανέρχεται σε 1.200 € και το μίσθωμα ορίζεται σταθερό σε 40 € μηνιαίως πλέον ΦΠΑ 23%. Στη λήξη της σύμβασης η επιχείρηση Α θα αποκτήσει την κυριότητα του μηχανήματος, καταβάλλοντας ποσό 10,93 €

Η σύμβαση αυτή είναι σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και θα πρέπει να παρακολουθηθεί λογιστικά σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ν.4172/2013.

Έτσι κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης ο μισθωτής θα πρέπει να προβεί στην εγγραφή:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 1/2/2014		ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
14.02	Μηχανές γραφείων		
14.02.10	Φωτοτυπικά μηχανήματα		
14.02.10.001	Φωτοτυπικά μηχανήματα συμβ. Leasing	1.200,00 €	
45.98	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε €		
45.98.01	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις συμβάσεων leasing		
45.98.01.001	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις-σύμβαση XXX Ω leasing		1.200,00 €
Ως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης Νο... με εταιρεία Ω leasing			

Επίσης προαιρετικά μπορεί να μεταφέρει τις υποχρεώσεις της τρέχουσας χρήσης σε λογαριασμό βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων. Για να υπολογίσει το ποσό του κεφαλαίου και των τόκων κάθε περιόδου ο μισθωτής προχώρησε στην κατάρτιση της ράντας πληρωμών η οποία είναι η ακόλουθη:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.200,00 € ΠΕΡΙΟΔΟΙ 48 ΕΠΙΤΟΚΙΟ 1%

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟΚΟΙ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ
1	28/2/2014	40,00 €	14,49 €	25,51 €	1.185,51 €

2	31/3/2014	40,00 €	14,79 €	25,21 €	1.170,72 €
3	30/4/2014	40,00 €	15,11 €	24,89 €	1.155,61 €
4	31/5/2014	40,00 €	15,43 €	24,57 €	1.140,18 €
5	30/6/2014	40,00 €	15,76 €	24,24 €	1.124,42 €
6	31/7/2014	40,00 €	16,09 €	23,91 €	1.108,33 €
7	31/8/2014	40,00 €	16,44 €	23,56 €	1.091,89 €
8	30/9/2014	40,00 €	16,78 €	23,22 €	1.075,11 €
9	31/10/2014	40,00 €	17,14 €	22,86 €	1.057,97 €
10	30/11/2014	40,00 €	17,51 €	22,49 €	1.040,46 €
11	31/12/2014	40,00 €	17,88 €	22,12 €	1.022,58 €
12	31/1/2015	40,00 €	18,26 €	21,74 €	1.004,33 €
13	28/2/2015	40,00 €	18,65 €	21,35 €	985,68 €
14	31/3/2015	40,00 €	19,04 €	20,96 €	966,64 €
15	30/4/2015	40,00 €	19,45 €	20,55 €	947,19 €
16	31/5/2015	40,00 €	19,86 €	20,14 €	927,33 €
17	30/6/2015	40,00 €	20,28 €	19,72 €	907,04 €

18	31/7/2015	40,00 €	20,71 €	19,29 €	886,33 €
19	31/8/2015	40,00 €	21,16 €	18,84 €	865,17 €
20	30/9/2015	40,00 €	21,61 €	18,39 €	843,57 €
21	31/10/2015	40,00 €	22,06 €	17,94 €	821,50 €
22	30/11/2015	40,00 €	22,53 €	17,47 €	798,97 €
23	31/12/2015	40,00 €	23,01 €	16,99 €	775,96 €
24	31/1/2016	40,00 €	23,50 €	16,50 €	752,45 €
25	29/2/2016	40,00 €	24,00 €	16,00 €	728,45 €
26	31/3/2016	40,00 €	24,51 €	15,49 €	703,94 €
27	30/4/2016	40,00 €	25,03 €	14,97 €	678,91 €
28	31/5/2016	40,00 €	25,57 €	14,43 €	653,34 €
29	30/6/2016	40,00 €	26,11 €	13,89 €	627,23 €
30	31/7/2016	40,00 €	26,66 €	13,34 €	600,57 €
31	31/8/2016	40,00 €	27,23 €	12,77 €	573,34 €
32	30/9/2016	40,00 €	27,81 €	12,19 €	545,53 €
33	31/10/2016	40,00 €	28,40 €	11,60 €	517,13 €
34	30/11/2016	40,00 €	29,01 €	10,99 €	488,12 €
35	31/12/2016	40,00 €	29,62 €	10,38 €	458,50 €
36	31/1/2017	40,00 €	30,25 €	9,75 €	428,25 €
37	28/2/2017	40,00 €	30,89 €	9,11 €	397,35 €
38	31/3/2017	40,00 €	31,55 €	8,45 €	365,80 €
39	30/4/2017	40,00 €	32,22 €	7,78 €	333,58 €
40	31/5/2017	40,00 €	32,91 €	7,09 €	300,67 €

41	30/6/2017	40,00 €	33,61 €	6,39 €	267,06 €
42	31/7/2017	40,00 €	34,32 €	5,68 €	232,74 €
43	31/8/2017	40,00 €	35,05 €	4,95 €	197,69 €
44	30/9/2017	40,00 €	35,80 €	4,20 €	161,89 €
45	31/10/2017	40,00 €	36,56 €	3,44 €	125,34 €
46	30/11/2017	40,00 €	37,34 €	2,66 €	88,00 €
47	31/12/2017	40,00 €	38,13 €	1,87 €	49,87 €
48	31/1/2018	40,00 €	38,94 €	1,06 €	10,93 €
49	31/1/2018	10,93 €	10,93 €	0,00 €	0,00 €
ΣΥΝΟΛΑ	1.930,93 €	1.200,00€	730,93 €		

Από αυτή προκύπτει ότι το ποσό του κεφαλαίου που θα καταβληθεί εντός του 2014 είναι 177,42 € Η σχετική εγγραφή συνεπώς θα είναι:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	1/2/2014	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
45.98	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε €		
45.98.01	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις συμβάσεων leasing		
45.98.01.001	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις-σύμβαση		
	XXX Ω leasing	177,42 €	

53.17	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €	
53.17.01	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις συμβάσεων leasing	
53.17.01.001	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς Ω leasingπληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €	177,42 €
Μεταφορά υποχρεώσεων χρήσης 2014 στο λογαριασμό 53		

Την 28/2/2014 εκδίδεται το πρώτο τιμολόγιο μισθωμάτων της εταιρείας leasing. Σε αυτό περιέχονται κεφάλαιο και τόκοι. Με τη βοήθεια της ράντας μπορούμε να διαχωρίσουμε το ποσό του κεφαλαίου από αυτό των τόκων. Έτσι η εγγραφή θα είναι:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	28/2/2014	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
53.17	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες		
	στην επόμενη χρήση σε €		
53.17.01	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις συμβάσεων leasing		
	πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €		
53.17.01.001	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς Ω leasing		
	πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €	14,49 €	
65.01	Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		
65.01.98	Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε €		
65.01.98.001	Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων		
	υποχρεώσεων σε €σε Ω leasing	25,51 €	
54.00	ΦΠΑ		

54.00.29	ΦΠΑ λοιπών εισροών	
54.00.29.023	ΦΠΑ λοιπών εισροών 23%	9,20 €
50.00	Προμηθευτές	
50.00.00	Προμηθευτές εσωτερικού	
50.00.00.XXX	Προμηθευτές εσωτερικού-Ω leasing	49,20 €
Μίσθωμα Φεβρουαρίου 2014 ως τιμολόγιο Νο...		

Με τον ίδιο τρόπο θα υπολογίζονται τα ποσά του τιμολογίου στο τέλος κάθε μήνα και θα πραγματοποιείται η σχετική λογιστική εγγραφή.

Όπως αναφέραμε στην αρχή, οι αποσβέσεις του παγίου θα διενεργούνται από το μισθωτή. Επειδή η αγοραία αξία του παγίου είναι μικρότερη των 1.500 € μπορεί ο μισθωτής να επιλέξει την εφάπαξ απόσβεσή του εντός της χρήσης. Στην περίπτωση αυτή στο τέλος του έτους θα πρέπει να γίνει η σχετική λογιστική εγγραφή ως εξής:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	31/12/2014	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
66.04	Αποσβέσεις επίπλων και λοιπού εξοπλισμού		
66.04.02	Αποσβέσεις μηχανών γραφείων		
66.04.02.100	Αποσβέσεις φωτοτυπικών μηχανημάτων	1.199,99 €	
14.99	Αποσβεσμένα έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός		
14.99.02	Αποσβεσμένες μηχανές γραφείων		
14.99.02.100	Αποσβεσμένα φωτοτυπικά μηχανήματα		1.199,99 €
Αποσβέσεις χρήσης 2014			

Εάν δεν επιλεγεί η εφάπαξ απόσβεση, με την εφαρμογή του οικείου συντελεστή 10% οι αποσβέσεις για το πρώτο έτος θα υπολογιστούν για την περίοδο Μαρτίου –Δεκεμβρίου (ο λογισμός των αποσβέσεων από 1/1/2014 θα αρχίζει από τον επόμενο μήνα από αυτόν της κτήσης του παγίου): $(1.200 \times 10\%) \times (10 / 12) = 100,00 \text{ €}$ Για κάθε ένα από τα επόμενα έτη η απόσβεση θα είναι 120,00 €μέχρι την ολοκληρωτική απόσβεση του παγίου.

Τέλος προαιρετικά στο τέλος της χρήσης και αφού από τη ράντα προκύπτει ότι οι καταβολές κεφαλαίου το 2015 θα είναι 246,63 €μπορεί να γίνει και η εγγραφή:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	31/12/2014	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
45.98	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε €		
45.98.01	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις συμβάσεων leasing		
45.98.01.001 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις-			
	σύμβαση XXX Ω leasing	246,63 €	
53.17	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €		
53.17.01	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις συμβάσεων		
	leasing πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €		
53.17.01.001 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς Ω			
	Leasing πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €		246,63 €
Μεταφορά υποχρεώσεων χρήσης 2015 στο λογαριασμό 53			

2.Επιχείρηση προβαίνει σε χρηματοδοτική μίσθωση επαγγελματικού κτιρίου. Από τη σύμβαση με ημερομηνία 10/3/2014 προκύπτουν τα εξής δεδομένα:

Διάρκεια σύμβασης: 15 έτη

Τρέχουσα αξία ακινήτου: 400.000 € αξία οικοπέδου, 900.000 € αξία κτίσματος (1.300.000 € σύνολο).

Μισθώματα: ισόποσες δόσεις για την καταβολή του κεφαλαίου πλέον τόκου που υπολογίζεται βάσει του ευρίβοι τριμήνου πλέον περιθωρίου 3 εκατοστιαίων μονάδων. Τρόπος καταβολής του μισθώματος: μηναία με την έκδοση τιμολογίου.

Στη λήξη της σύμβασης η κυριότητα του ακινήτου μεταβιβάζεται στο μισθωτή χωρίς την καταβολή επιπλέον ποσού.

Επίσης γνωρίζουμε ότι για τη μίσθωση αυτή θα υποβληθεί αίτηση επιλογής φορολόγησης όσον αφορά τον ΦΠΑ.

Οι λογιστικές εγγραφές έχουν ως εξής:

A. Κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης:

	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
10.00	Γήπεδα - Οικόπεδα	
10.00.01	Οικόπεδα συμβάσεων leasing	
10.00.01.001	Οικόπεδο οδού ...	400.000,00 €
11.00	Κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων	
11.00.01	Κτίρια συμβάσεων leasing	
11.00.01.001	Κτίριο οδού...	900.000,00 €
45.98	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε €	
45.98.01	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις συμβάσεων leasing	
45.98.01.001	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις-σύμβαση ...	1.300.000,00 €
Ως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης Νο... με εταιρεία ... leasing		

Σημειώνεται ότι κατά την διαδικασία υπογραφής της σύμβασης θα προκύψουν διάφορα έξοδα, που βαρύνουν το μισθωτή, όπως για παράδειγμα τα συμβολαιογραφικά έξοδα. Με τις μέχρι πρόσφατα ισχύουσες διατάξεις εφόσον η σύμβαση αφορούσε π.χ. αγορά ακινήτου, τα έξοδα αυτά θεωρούνταν έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων που μπορούσαν να αποσβεστούν εφάπαξ ή εντός πενταετίας από την πραγματοποίησή τους. Δεδομένου ότι με την καταχώρηση των βάσει συμβάσεως leasing κατεχομένων ακινήτων στα πάγια στοιχεία θεωρείται ότι υπάρχει κτήση αυτών, θα πρέπει και τα παρεπόμενα έξοδα να θεωρηθούν έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων και να καταχωρηθούν στο λογαριασμό 16.14. Αυτό όμως που πρέπει να προσεχθεί ιδιαίτερα είναι ότι στο Ν.4172/2013 δεν προβλέπεται η δυνατότητα εφάπαξ ή εντός πενταετίας απόσβεσης των εξόδων κτήσης ακινητοποιήσεων, αλλά αυτά αποσβένονται με τον προβλεπόμενο για την κατηγορία του εξόδου συντελεστή. Έτσι τα συμβολαιογραφικά έξοδα που αναφέραμε θα πρέπει να θεωρηθούν πλέον έξοδα πολυετούς αποσβέσεως για τα οποία ο συντελεστής απόσβεσης είναι καταρχήν 10% ωστόσο εφόσον η αρχική συμφωνία προβλέπει περίοδο διαφορετική των 10 ετών ο συντελεστής διαμορφώνεται ως το πηλίκο «1 διά έτη διάρκειας ζωής δικαιώματος». Στην προκειμένη λοιπόν περίπτωση ο συντελεστής απόσβεσης θα περιοριστεί στα $1/15 = 6,67\%$ για κάθε έτος.

Β. Όπως προαναφέρθηκε η καταβολή των μισθωμάτων θα γίνεται σε μηνιαία βάση με την έκδοση τιμολογίου το οποίο θα περιλαμβάνει ένα σταθερό ποσό χρεολυσίου και ένα κυμαινόμενο ποσό τόκων που θα προκύπτουν με την εφαρμογή επιτοκίου ίσου με το επιτόκιο euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου 3%. Έτσι εάν για παράδειγμα το euribor είναι 1% το επιτόκιο του leasing θα είναι 4%. Ο ορισμός ωστόσο σταθερού χρεολυσίου μας διευκολύνει ως προς τον διαχωρισμό των δύο ποσών. Το ποσό αυτό θα είναι : $1.300.000 / 180 \text{ μήνες} = 7.222,22 \text{ €}$ Έτσι γνωρίζουμε ότι το υπόλοιπο ποσό της καθαρής αξίας του τιμολογίου αφορά τόκους.

Ας υποθέσουμε λοιπόν ότι στις 10/7/2014 λαμβάνουμε το τιμολόγιο του μισθώματος αξίας : 11.471,97 € πλέον ΦΠΑ 23% (2.638,55 €). Υπολογίζουμε ότι από το συνολικό προ φόρου ποσό τα 7.222,22 € αφορούν κεφάλαιο και τα υπόλοιπα 4.249,75 € τόκους. Έτσι εάν υποτεθεί ότι κατ' αναλογία με το προηγούμενο παράδειγμα έχουμε μεταφέρει τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της χρήσης στο λογαριασμό 53.17, η λογιστική εγγραφή θα είναι:

ΧΡΕΩΣΗ

ΠΙΣΤΩΣΗ

53.17 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες		
στην επόμενη χρήση σε €		
53.17.01 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις συμβάσεων leasing πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €		
53.17.01.001	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς leasing πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €	7.222,22 €
65.01 Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		
65.01.98 Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε €		
65.01.98.001 Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε €		
	σε leasing	4.249,75 €
54.00 ΦΠΑ		
54.00.29 ΦΠΑ λοιπών εισροών		
54.00.29.023	ΦΠΑ λοιπών εισροών 23%	2.638,55 €
50.00 Προμηθευτές		
50.00.00 Προμηθευτές εσωτερικού		
50.00.00.XXX	Προμηθευτές εσωτερικού-... leasing	14.110,52 €
Μίσθωμα 10/6-10/7/2014 ως τιμολόγιο Νο...		

Γ. Στο τέλος κάθε χρήσης θα πρέπει να λογιστούν και οι αποσβέσεις του κτιρίου και να πραγματοποιηθεί η σχετική εγγραφή. Ο συντελεστής απόσβεσης είναι 4% που σημαίνει ότι για το 2014 η απόσβεση θα είναι $900.000,00 \times 4\% \times (8/12)[1] = 24.000 \text{ €}$

		ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
66.01	Αποσβέσεις κτιρίων-εγκατ.κτιρίων- τεχν.έργων		
66.01.00	Αποσβέσεις κτιρίων-εγκατ.κτιρίων		
66.01.00.001	Αποσβέσεις κτιρίου οδού...	24.000,00 €	
11.99	Αποσβεσμένα κτίρια-εγκατ.κτιρίων- τεχν.έργα		
11.99.00	Αποσβεσμένα κτίρια-εγκατ.κτιρίων		
11.99.00.001	Αποσβεσμένο κτίριο οδού...	24.000,00 €	
Αποσβέσεις χρήσης 2014			

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ

Όσον αφορά τη φορολογική αντιμετώπιση των συμβάσεων leasing δεν υπάρχει κάποια ιδιαίτερη πρόβλεψη. Για το δικαίωμα έκπτωσης δηλαδή των δαπανών, ισχύει ότι θα ίσχυε και στην περίπτωση απόκτησης του αντίστοιχου παγίου με αγορά.

Επίσης σύμφωνα με τους γενικά ισχύοντες κανόνες κρίνεται και το δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ που βαραίνει τα μισθώματα.

Για παράδειγμα στην προηγούμενη περίπτωση 2, όσον αφορά τη φορολογία εισοδήματος εκπίπτουν τόσο οι αποσβέσεις του κτιρίου όσο και οι καταβαλλόμενοι τόκοι. Επίσης εκπίπτει ο ΦΠΑ των μισθωμάτων, εφόσον βέβαια υπάρχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις που ισχύουν γενικά όπως η χρησιμοποίηση του ακινήτου για την άσκηση φορολογητέας (για τον ΦΠΑ) δραστηριότητας κλπ. Εάν δηλαδή υποθεθεί ότι η επιχείρηση προχωρούσε στην υπεκμίσθωση

του κτιρίου χωρίς να επιλέξει την υπαγωγή στον ΦΠΑ αυτής, θα έχανε το δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ που καταβάλλει με τα μισθώματα.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Στην παρούσα πτυχιακή εργασία ασχοληθήκαμε με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 «Μισθώσεις».

Η εφαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων έρχεται να αλλάξει το λογιστικό τοπίο στην Ελλάδα και οι ελληνικές επιχειρήσεις καλούνται να προσαρμοστούν με τις αλλαγές αυτές και να τις ενσωματώσουν στην λειτουργία. Είναι σαφές πως για την ορθή λειτουργία των ΔΛΠ θα χρειαστούν έτη μελέτης τους, αποσαφήνισής τους και χρησιμοποίησής τους προκειμένου να μπορούμε να πούμε πως πλήρως αξιοποιούνται από τις ελληνικές επιχειρήσεις και πως σε μέγιστο βαθμό εκτελούνται αυτά που τα ίδια προβλέπουν.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) αποτελούν την κωδικοποίηση των λογιστικών αρχών, κανόνων και πολιτικών που πρέπει να ακολουθούνται από τους λογιστές και να ελέγχονται από τους ελεγκτές κατά την ετοιμασία των δημοσιευόμενων χρηματοοικονομικών καταστάσεων μίας επιχείρησης.

Τα ΔΛΠ επηρεάζουν τον τρόπο με τον οποίο τα λογιστικά μεγέθη και οι διάφοροι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι αποτιμώνται και λογίζονται, καθώς και τον τρόπο με τον οποίο γίνονται αντικείμενο διαχείρισης και ελέγχου.

Συνεπώς, η χρήση λογιστικών προτύπων και συστημάτων, που προάγουν την παροχή αξιόπιστης πληροφόρησης, διευκολύνει τη δημιουργία χρηματοοικονομικής πειθαρχίας, περιορίζει το ενδεχόμενο παραποίησης της χρηματοοικονομικής εικόνας των επιχειρήσεων και ενισχύει την εμπιστοσύνη της αγοράς στο χρηματοοικονομικό και εποπτικό σύστημα.

Η εφαρμογή των ΔΛΠ επηρεάζει την ανάλυση της χρηματοοικονομικής πορείας και απόδοσης των επιχειρήσεων, την ποιότητα και σύνθεση της λογιστικής πληροφόρησης, όπως αυτή εκφράζεται μέσα από τις λογιστικές καταστάσεις και την επικοινωνία μεταξύ επιχειρήσεων, αναλυτών και επενδυτών. Αν κάποιος μελετήσει όλα τα σε ισχύ διεθνή λογιστικά πρότυπα θα παρατηρήσει πως υπάρχουν αρκετές διαφορές ανάμεσα σε αυτά και στο ελληνικό λογιστικό σχέδιο.

Το δλπ 17 σκοπό έχει να προδιαγράψει τις κατάλληλες λογιστικές εφαρμογές και γνωστοποιήσεις σχετικά με τις μισθώσεις, τις οποίες τόσο οι μισθωτές όσο και οι εκμισθωτές θα πρέπει να ακολουθήσουν.

Να σημειώσουμε για μία ακόμη φορά πως 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.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΠΗΓΕΣ

1. GRANT THORNTON (2006), ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ IFRS – ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ, ΔΕΥΤΕΡΗ ΕΚΔΟΣΗ, ΤΟΜΟΣ Α ΚΑΙ Β , ΑΘΗΝΑ
2. ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΘΩΣ,(2003), ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, ΑΘΗΝΑ
3. ΘΑΝΟΚΩΣΤΑΣ Α.,ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ Δ.Λ.Π. - Δ.Π.Χ.Α.. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΑΡΝΑΟΥΤΗ
4. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Δ.,ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ - ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ Δ.Λ.Π. - Δ.Π.Χ.Α. ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ. 4Η ΕΚΔΟΣΗ, ΕΚΔΟΤΗΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
5. ΜΑΡΚΑΖΟΣ Κ., ΤΑ ΔΛΠ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΕΘΝΗ ΘΕΩΡΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΞΗ, 2005, ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ
6. ΜΑΡΚΑΖΟΣ Κ., ΤΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ ΚΑΙ Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ, 2006, ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ
7. ΝΤΖΑΝΑΤΟΣ Δ. ,ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΜΕ ΑΠΛΑ ΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΤΟΥΣ ΑΠΟ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ,2008, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΑΣΤΑΝΙΩΤΗ
8. ΣΑΚΕΛΛΗΣ Ε. Ι. , ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΟΥΝ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ, 2005, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΒΡΥΚΟΥΣ

9. ΦΙΛΟΣ Ι. / ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ Α. , ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ, 2011, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΛΕΙΔΑΡΙΘΜΟΣ

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

1. www.europa.gr
2. www.pwc.com
3. www.aicpa.org
4. www.taxheaven.gr
5. www.xrima.gr
6. www.wikipedia.gr
7. www.kathimerini.gr
8. www.epixeirisi.gr
9. www.e-forologia.gr
10. www.imerisia.gr