



**ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ LEASING  
ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**

**ΡΑΥΤΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ**

**ΤΣΙΑΝΤΑ ΟΥΡΑΝΙΑ**

**ΜΑΧΑΙΡΑΣ ΦΑΝΟΥΡΙΟΣ**

**ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΑΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ**

**ΠΑΤΡΑ 2015**



# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	<i>σελ.7</i>
-----------------------	--------------

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ : ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

1.1 Έννοια Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing).....	<i>σελ.8</i>
1.2 Η ιστορική εξέλιξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	<i>σελ.9</i>
1.3 Οικονομικοί όροι της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης .....	<i>σελ.10</i>
1.4 Αντικείμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	<i>σελ.14</i>
1.5 Προϋποθέσεις και όροι χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	<i>σελ.15</i>

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ : ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ-ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

2.1 Finalcial leasing.....	<i>σελ.17</i>
2.2 Operating leasing.....	<i>σελ.18</i>
2.3 Direct leasing.....	<i>σελ.19</i>
2.4 Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτου .....	<i>σελ.21</i>
2.5 Πώληση και Επαναμίσθωση(sale and lease back).....	<i>σελ.22</i>

2.6 Μίσθωση με Παροχή Υπηρεσιών (service leasing).....	σελ.22
2.7 Συμμετοχική Χρηματοδοτική Μίσθωση (leveraged leasing) .....	σελ.23
2.8 Πώληση-Μίσθωση υπό όρους .....	σελ.24
2.9 Μίσθωση κατα παραγγελία .....	σελ.24
2.10 Πρόγραμμα μίσθωσης πώλησης.....	σελ.24
2.11 Ειδική μορφή μίσθωσης (master lease line).....	σελ.25
2.12 Φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση.....	σελ.25
2.13 Χρηματοδοτική Υπομίσθωση .....	σελ.26
2.14 Διεθνής Μίσθωση (offshore leasing) .....	σελ.27
2.15 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ.....	σελ.28

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ : Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΗΨΗ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ LEASING ΚΑΙ Η ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.**

3.1: Η λήψη της απόφασης για Leasing .....	σελ.30
3.2: Η λήξη της σύμβασης.....	σελ.31
3.2.1: Πάροδος του χρόνου .....	σελ.31
3.2.2: Αγορά του πράγματος από τον μισθωτή .....	σελ.32
3.2.3: Καταγγελία της σύμβασης .....	σελ.32
3.2.4: Η πτώχευση του μισθωτή.....	σελ.33

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ : ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΜΒΑΣΗ LEASING ΚΑΙ ΤΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.**

4.1: Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την σύμβαση Leasing .....	<i>σελ.34</i>
4.2 Τα απαιτούμενα έγγραφα στην περίπτωση ακινήτου .....	<i>σελ.35</i>
4.3: Απαιτούμενα έγγραφα ακινήτου για την πραγματοποίηση εκτίμησης .....	<i>σελ.35</i>
4.4: Δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει ο πωλητής του ακινήτου.....	<i>σελ.36</i>

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ : ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.**

5.1 Νομοθετική ρύθμιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα.....	<i>σελ.37</i>
5.2 Η νομική θέση του εκμισθωτή .....	<i>σελ.40</i>
5.3 Η νομική θέση του μισθωτή .....	<i>σελ.41</i>
5.4 Οι σχέσεις μεταξύ των συμβαλλομένων της χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	<i>σελ.43</i>
5.4.1 Η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή.....	<i>σελ.43</i>
5.4.2 Η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και προμηθευτή.....	<i>σελ.44</i>
5.4.3 Η σχέση μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή.....	<i>σελ.45</i>
5.4.4 Η σχέση των συμβαλλομένων με τρίτους.....	<i>σελ.45</i>

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ : ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ- ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ.**

6.1 Φορολογικό καθεστώς της χρηματοδοτικής μίσθωσης .....	<i>σελ.48</i>
6.1.1 Σημαντικές διευκολύνσεις για τον εκμισθωτή .....	<i>σελ.49</i>
6.1.2 Σημαντικές διευκολύνσεις για τον μισθωτή.....	<i>σελ.50</i>
6.2 Έμμεση φορολογία.....	<i>σελ.50</i>
6.2.1 Κινητά.....	<i>σελ.50</i>
6.2.2 Ακίνητα.....	<i>σελ.51</i>
6.3 Απαλλαγές ή μειώσεις από ορισμένες επιβαρύνσεις .....	<i>σελ.53</i>
6.4 ΔΛΠ 17 .....	<i>σελ.55</i>
6.4.1 Ορισμοί του ΔΛΠ 17.....	<i>σελ.56</i>
6.4.2 ΔΠΛ-ΕΓΛΣ5 .....	<i>σελ.63</i>
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ .....	<i>σελ.65</i>

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ : ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

7.1 Κίνητρα ανάπτυξης της χρηματοδοτικής μίσθωσης .....	<i>σελ.68</i>
7.2 Πλεονεκτήματα της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	<i>σελ.69</i>
7.2.1. Πλεονεκτήματα για τον μισθωτή .....	<i>σελ.69</i>
7.2.2. Πλεονεκτήματα για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης .....	<i>σελ.71</i>

7.2.3. Πλεονεκτήματα για τον πωλητή του πράγματος.....	σελ.72
7.2.4. Πλεονεκτήματα για την Εθνική Οικονομία .....	σελ.72
7.3. Μειονεκτήματα της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	σελ.73
7.3.1. Μειονεκτήματα για τον μισθωτή.....	σελ.73
7.3.2. Μειονεκτήματα για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	σελ.74
7.4 Σύγκριση Leasing – Τραπεζικός δανεισμός.....	σελ.75
7.5 Σύγκριση leasing με άλλο τρόπο μίσθωσης – renting.....	σελ.76
7.5.1 Διαφορές LEASING – RENTING .....	σελ.77
7.6 Αντιμετώπιση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	σελ.78

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΩΟ : ΤΟ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΟΥ 2014**

8.1 Η πορεία του Leasing στην Ελλάδα.....	σελ.79
8.2 Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	σελ.80
8.3 Σημαντικές αλλαγές που προκύπτουν από τον νέο Κ.Φ.Ε.....	σελ.83
8.3.1 Παραδείγματα.....	σελ.84
8.4 Ο Λογιστικός χειρισμός των συμβάσεων leasing .....	σελ.87
8.4.1 Παραδείγματα.....	σελ.89
8.5 Απαντήσεις σε βασικά ερωτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα .....	σελ.100
8.6 Προοπτικές εξελίξεις στο leasing Πανευρωπαϊκά .....	σελ.103

**ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....σελ.104**

**ΕΠΙΛΟΓΟΣ.....σελ.106**

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....σελ.109**

**ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ.....σελ.110**



## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αναφέρεται σε μία τεχνική χρηματοδότησης σύμφωνα με την οποία μία επιχείρηση ή ένας επαγγελματίας μισθώνει ένα πράγμα για επαγγελματική χρήση για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, μετά τη πάροδο του οποίου ο μισθωτής μπορεί ή να ανανεώσει τη μίσθωση ή να αγοράσει το πράγμα, έναντι ενός συμβολικού τιμήματος ή να επιστρέψει το πράγμα στον εκμισθωτή.

Ως βασικά είδη Leasing θα μπορούσαν να αναφερθούν: το financial leasing, το operating leasing, η πώληση και η επαναμίσθωση, το διασυνοριακό Leasing, το Big-Ticket Leasing, το Συμμετοχικό Leasing, το Vendor Leasing, κα.

Ανάμεσα στα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για το μισθωτή είναι η εξοικονόμηση κεφαλαίων, η εξάλειψη των αρνητικών επιπτώσεων στην παραγωγικότητα από την οικονομική απαξίωση του εξοπλισμού, ο προγραμματισμός δαπανών, καθώς και φορολογικά και οικονομικά πλεονεκτήματα. Το σημαντικότερο πλεονέκτημα για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι η ίδια σύμβαση συνιστά ταυτόχρονα και την ασφάλεια της και συνεπώς ενέχει μειωμένο κίνδυνο.

Αντίθετα ως μειονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα μπορούσαν να αναφερθούν για τον μισθωτή το υψηλό ονομαστικό κόστος, καθώς και η μετάθεση στον μισθωτή ευρύτερου κύκλου ευθυνών. Για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να αποδειχθεί μειονέκτημα, σε ορισμένες περιπτώσεις, η φύση του μισθωμένου εξοπλισμού, αλλά και η κακή οργάνωση της μισθώτριας εταιρίας.

Στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εισήχθη με το Νόμο 1665/1986 με τον οποίο τέθηκε το βασικό νομικό πλαίσιο για την χρηματοδοτική μίσθωση κινητών ενώ με το άρθρο 27 του Νόμου 2682/1999 εισήχθη ο θεσμός του «sale and leaseback» και στα ακίνητα. Με τους ίδιους νόμους θεσπίστηκε σειρά φορολογικών κινήτρων και για τους δυο συμβαλλόμενους (εκμισθωτή και μισθωτή) για την επέκταση του θεσμού στην Ελληνική αγορά.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ : ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

## 1.1. Έννοια Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing)

Ως χρηματοδοτική μίσθωση έχει αποδοθεί στα Ελληνικά ο χρηματοδοτικός θεσμός του Leasing που προέρχεται από την Αγγλική λέξη lease η οποία σημαίνει (εκ)μίσθωση. Στην Ελλάδα ο χρηματοδοτικός αυτός μηχανισμός έχει αναπτυχθεί την τελευταία εικοσαετία παρότι καταγράφονται παραπάνω από πενήντα έτη της σύγχρονης ιστορίας του.

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια σύγχρονη μέθοδος μέσο-μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης ή επενδυτικής πιστοδότησης, δηλαδή μορφή δανεισμού, σε επιχειρήσεις και επαγγελματίες και εξασφαλίζει την απόκτηση της χρήσης πάγιων στοιχείων με σκοπό την επαγγελματική τους χρήση. Είναι δηλαδή ένα σύγχρονο χρηματοδοτικό εργαλείο το οποίο επιτρέπει σε μια επιχείρηση που θέλει να επενδύσει, να επεκτείνει, ή να εκσυγχρονίσει τον κεφαλαιουχικό της εξοπλισμό χωρίς αυτή να δαπανά άμεσα δικά της κεφάλαια ή να καταφύγει σε δανεισμό από τράπεζες και προσφέρει επιπλέον σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα.

Αξίζει να αναφερθεί και η μεγάλη ευελιξία που χαρακτηρίζει τη χρηματοδοτική μίσθωση καθώς επιτρέπει την προσαρμογή του προγράμματος αποπληρωμής της σύμβασης Leasing στις ιδιαιτερότητες της επιχείρησης με απόρροια όλοι οι όροι της σύμβασης να είναι αντικείμενο διαπραγμάτευσης, όπως για παράδειγμα το ποσό, η διάρκεια, το ύψος του μισθώματος και το τίμημα εξαγοράς του πάγιου στοιχείου.



## 1.2 Η ιστορική εξέλιξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Υποστηρίζεται η άποψη ότι οι πρώτες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης βρίσκονται πολύ παλιά, ακόμη και στα αρχαία δίκαια των Σουμερίων, της Αιγύπτου, Βαβυλώνας και Ελλάδας. Κατά τον Μεσαίωνα η μίσθωση περιελάμβανε κυρίως γεωργικά εργαλεία και άλογα. Στην Αγγλία ειδικότερα, η εκμίσθωση κτιρίων και γεωργικών εκτάσεων είχε πάρει σημαντική έκταση και οφειλόταν στους νομικούς περιορισμούς που ίσχυαν για την μεταβίβαση της γης.

Κατά τον 19ο αιώνα η πρακτική της εκμίσθωσης επεκτάθηκε ταχύτατα και στο τομέα των σιδηροδρόμων. Συχνά αντί για συγχώνευση ή εξαγορά οι ισχυρότερες εταιρίες κατέφευγαν στην μίσθωση των γραμμών και των εξοπλισμών των πιο αδύναμων ανταγωνιστών τους.

Χαρακτηριστική περίπτωση είναι αυτή του 1844 της μίσθωσης για 999 χρόνια του σιδηροδρόμου London and Greenwich από το σιδηρόδρομο South Eastern Railway. Στις ΗΠΑ η μίσθωση σιδηροδρομικού εξοπλισμού αποτέλεσε ένα έμμεσο τρόπο χρηματοδότησης του διευρυνόμενου σιδηροδρομικού δικτύου της χώρας. Ήδη την πρώτη δεκαετία του αιώνα, ομάδες κεφαλαιούχων, στις οποίες δόθηκε το όνομα “car trusts”, αγόραζαν βαγόνια τα οποία εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηροδρόμους. Στη συνέχεια εμφανίσθηκε σε σημαντική κλίμακα η μίσθωση μηχανημάτων, ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού. Με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζετε καλύτερα ο έλεγχος της αγοράς και αποφεύγεται η δευτερογενής αγορά των μεταχειρισμένων μηχανημάτων, στην Αγγλία το 1919 υπολογίζεται ότι το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων ήταν ουσιαστικά δέσμιο των κατασκευαστών μηχανημάτων.

Την ίδια τακτική χρησιμοποίησε την δεκαετία του 1930 η μεγαλύτερη αγγλική εταιρία μεταλλικών κουτιών, η Metal Box Company, στην περίπτωση των μηχανημάτων κατασκευής τους.

Η σύγχρονη φάση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αρχίζει το 1952 όταν ο Henry Schoenfeld ίδρυσε την United States Leasing International Inc., με κεφάλαιο 20.000 δολάρια και δάνειο από την Bank of America 500.000 δολαρίων. Το παράδειγμα του Schoenfeld το ακολούθησαν σύντομα μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών, που χρησιμοποίησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο προώθησης των πωλήσεών τους.

Στη συνέχεια το νέο θεσμό εφάρμοσαν τράπεζες και άλλοι χρηματοδοτικοί οργανισμοί που είχαν επαρκείς πηγές διαθέσιμων κεφαλαίων, κατορθώνοντας με αυτό

τον τρόπο να διευρύνουν τις εργασίες τους. Η διεθνοποίηση του θεσμού άρχισε μια δεκαετία, περίπου, μετά την πρώτη εμφάνισή του στις ΗΠΑ. Στην περίοδο 1960-1962 εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργήθηκαν, εκτός από την Μεγάλη Βρετανία και στον Καναδά, Σουηδία, Ελβετία, Γαλλία. Το 1963 στην Ιαπωνία. Βέλγιο, Φιλανδία, Ισπανία και Ιταλία. Αργότερα έκαναν την εμφάνισή τους στη Λατινική Αμερική, στην Ασία, στην Αυστραλία και στις γαλλόφωνες χώρες τις Αφρικής.

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς σήμερα είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με τη τραπεζική δραστηριότητα. Τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μισθώσεως σε αντίθεση με την απλή μίσθωση δημιουργούν μια σχέση μεταξύ εκμισθωτή – μισθωτή που έχει κοινά οικονομικά χαρακτηριστικά με τη σχέση δανειστή – δανειολήπτη.

Αυτά τα κύρια χαρακτηριστικά είναι η επιλογή του πάγιου στοιχείου από τον μέλλοντα μισθωτή, η διάρκεια εκμισθώσεως και ανάληψη από τον μισθωτή όλων των κινδύνων που έχουν σχέση με την ιδιοκτησία του πάγιου στοιχείου.

### ***1.3 Οικονομικοί όροι της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης***

#### ***ü Μίσθωμα***

Το μίσθωμα είναι ο κύριος οικονομικός όρος σε μία χρηματοδοτική μίσθωση. Γενικός κανόνας είναι ότι το μίσθωμα υπολογίζεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να καλύπτεται κατά την διάρκεια της μισθώσεως, το κόστος του πάγιου στοιχείου, πλέον οι τόκοι, οι λοιπές δαπάνες και το κέρδος του εκμισθωτή. Το μίσθωμα καταβάλλεται συνήθως κατά τρίμηνο ή εξάμηνο και πάντοτε στην αρχή της περιόδου. Στα πρώτα χρόνια που έκανε την εμφάνισή της η χρηματοδοτική μίσθωση είχε επικρατήσει η μηνιαία καταβολή των μισθωμάτων, ο μεγάλος όγκος της εργασίας, όμως που συνεπάγεται η μηνιαία καταβολή έκανε της περισσότερες εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως να συνομολογούν τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες καταβολές ή ακριβέστερα, προκαταβολές.

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

Τις περισσότερες φορές, με την εξαίρεση του πρώτου εξαμήνου όπου δεν υπάρχει τόκος, γιατί το μίσθωμα προκαταβάλλεται στην αρχή της περιόδου εκμισθώσεως, το μίσθωμα αποτελείται κατά το μεγαλύτερο μέρος από τόκους ενώ όσο προχωρεί η περίοδος εκμισθώσεως, η επιστροφή του κεφαλαίου (δηλαδή του κόστους κτήσεως του παγίου) αποτελεί όλο και μεγαλύτερο ποσοστό του μισθώματος. Μολονότι στις περισσότερες περιπτώσεις τα μισθώματα είναι ίσα κατά την περίοδο της μισθώσεως, είναι δυνατόν λόγω των προβλημάτων ρευστότητας που πιθανόν να έχει ο μισθωτής κατά τα πρώτα έτη της μισθώσεως να συμφωνηθεί κλίμακα μισθωμάτων με αύξουσα τάση ή ακόμη συνηθέστερο να δοθεί κάποια περίοδος χάριτος πριν αρχίσει η καταβολή των μισθωμάτων.

Στις περισσότερες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, το επιτόκιο βάσει του οποίου υπολογίζεται το μίσθωμα παραμένει σταθερό για όλη την περίοδο της εκμισθώσεως. Είναι όμως δυνατόν ιδίως σε περιόδους σχετικής νομισματικής αστάθειας να προβλεφθεί κυμαινόμενο επιτόκιο, το οποίο να εξαρτάται από το προεξοφλητικό επιτόκιο της Κεντρικής Τράπεζας, ή το ενδοτραπεζικό επιτόκιο δανεισμού σε ευρωνομίσματα του Λονδίνου ή με το PRIME RATE των αμερικανικών τραπεζών κ.τ.λ. Υπάρχουν όμως περιπτώσεις που τα μισθώματα, κατά την περίοδο της εκμισθώσεως, καλύπτουν μέρος του κόστους κτήσεως. Η πρακτική αυτή εφαρμόζεται στις ακόλουθες κυρίως περιπτώσεις.

- Ø Υπάρχει μια αγορά για μεταχειρισμένα πάγια αυτής της κατηγορίας.
- Ø Η διάρκεια της οικονομικής ζωής του παγίου είναι πολύ μεγάλη και υπερβαίνει την περίοδο εκμισθώσεως. Φορτηγά, αυτοκίνητα, πλοία και αεροπλάνα περιλαμβάνονται σε αυτή την κατηγορία.

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

#### Û Διάρκεια

Η διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως αποτελεί τον άλλο κύριο οικονομικό όρο της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Η διάρκεια αυτή εξαρτάται κυρίως από τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του εκμισθωμένου παγίου στοιχείου. Η διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως σπάνια είναι μικρότερη από τρία χρόνια, ενώ για τα περισσότερα είδη μηχανικού εξοπλισμού, ηλεκτρονικούς υπολογιστές, γεωργικά μηχανήματα και φορτηγά αυτοκίνητα κυμαίνεται γύρω στα πέντε χρόνια.

Τέλος, για σιδηροδρομικά βαγόνια η περίοδος εκμισθώσεως έχει φθάσει στο παρελθόν μέχρι και είκοσι χρόνια. Μετά τη λήξη της κυρίας περιόδου εκμισθώσεως, ο μισθωτής συνήθως διατηρεί το δικαίωμα παρατάσεως της μισθώσεως για απροσδιόριστο χρονικό διάστημα με πολύ χαμηλό μίσθωμα. Το χρονικό διάστημα για το οποίο θα κάνει χρήση του δικαιώματος αυτού ο μισθωτής, εξαρτάται από την οικονομική απόδοση που έχει γι' αυτόν η συνέχιση της χρησιμοποιήσεως του μισθωμένου παγίου στοιχείου. Ο εκμισθωτής από την άλλη πλευρά, έχει ήδη επανεισπράξει το κόστος κτήσεως του παγίου στοιχείου και τους τόκους και, συνεπώς συμφέρον του είναι να παραταθεί η μίσθωση, έστω και με πολύ χαμηλό μίσθωμα, το οποίο συχνά δεν υπερβαίνει το 1-2% ετησίως του αρχικού κόστους κτήσεως του παγίου.

#### Û Υπολειμματική Αξία

Η υπολειμματική αξία σε μια συμφωνία leasing, θεωρείται η αξία που έχει συμφωνηθεί με τον πελάτη να μείνει ανεξόφλητη κατά τη λήξη της μίσθωσης Αναφέρεται επίσης ως Υπολειμματική Αξία, στα αγγλικά: Residual Value ή End Value ή Balloon Payment στην καθομιλουμένη, «Τίμημα εξαγοράς» ή «Αξία μεταπώλησης». ως η τιμή πώλησης του Μισθίου στο τέλος της μισθωτικής περιόδου στον μισθωτή («Τίμημα εξαγοράς») ή άλλων τρίτων («Αξία μεταπώλησης»)

## Û Ο υπολογισμός του μισθώματος

Για τον υπολογισμό του μισθώματος που θα καταβάλλεται στο τέλος κάθε προσυμφωνημένης περιόδου, χρησιμοποιείται ο εξής τύπος:

$$Πτχ * E * Kχ = 1 - (1 + E)^{-χ}$$

Όπου:  $Kχ$  = μίσθωμα,

$Πτχ$  = αξία αγοράς μετρητοίς του εξοπλισμού (παρούσα αξία)

$χ$  = πλήθος περιόδων

$E$  = επιτόκιο περιόδου

Στην περίπτωση που υπάρχει μία υπολειμματική αξία (συνήθως ίση προς το 5% της αξίας του καινούργιου εξοπλισμού), αυτή η αξία θα πρέπει πρώτα να μετατραπεί σε παρούσα αξία, να αφαιρεθεί από τη συνολική παρούσα αξία του εξοπλισμού και στη συνέχεια να υπολογιστεί το μίσθωμα, βάση του πιο πάνω τύπου

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζετε η διαδικασία του leasing:



## 1.4 Αντικείμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

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

- Ø Βιομηχανίες
- Ø Βιοτεχνίες
- Ø Μικροεπιχειρήσεις
- Ø Καταστήματα
- Ø Γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών
- Ø Ξενοδοχεία
- Ø Εργαστήρια
- Ø και πολλές άλλες επιχειρήσεις.

Οι παραπάνω αυτές επιχειρήσεις μπορούν να προμηθευτούν ακίνητα πάγια όπως:

- Ø Κτίρια
- Ø Διαμερίσματα
- Ø Καταστήματα και άλλα.

Μπορούν επίσης να προμηθευτούν και πάγιο κινητό εξοπλισμό όπως:

- Ø Απλές ταμειακές μηχανές
- Ø Ηλεκτρονικούς υπολογιστές
- Ø Φωτοτυπικά μηχανήματα
- Ø Μηχανήματα FAX
- Ø Ιατρικά εργαλεία
- Ø Ακριβά νοσοκομειακά μηχανήματα
- Ø Φορητά
- Ø Πούλμαν
- Ø Λεωφορεία
- Ø Αυτοκίνητα
- Ø Έπιπλα
- Ø Τεχνικά μηχανήματα οδικών και άλλων έργων.
- Ø Ορισμένες εταιρείες επιδιώκουν τη χρηματοδότηση ορισμένων, συγκεκριμένων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Ø Άλλες χρηματοδοτούν την αγορά ορισμένου μόνον εξοπλισμού.
- Ø Άλλες περιορίζονται στην εξυπηρέτηση ενός κλειστού κύκλου πελατών.



- Ø Προτιμάται η χρηματοδότηση εξοπλισμού που αποτελεί αυτόνομη παραγωγική μονάδα, γιατί είναι δυνατή η επαναμίσθωσή του σε άλλο ενδιαφερόμενο.
- Ø Εξοπλισμό με ευρύτερη δυνατή χρήση αφού για την εταιρεία όσο ευρύτερη η χρήση του τόσο ευκολότερα μπορεί να τον διαθέσει αν χρειασθεί.

Αντιθέτως, δε μπορούν να είναι αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης:

- Ø Αναλώσιμα καταναλωτικά αγαθά και είδη τελικού καταναλωτή
- Ø Πλοία και πλωτά ναυπηγήματα
- Ø Οικόπεδα
- Ø Επίσης, ιδιώτες δεν μπορούν να επωφεληθούν της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## 1.5 Προϋποθέσεις και όροι χρηματοδοτικής μίσθωσης

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

- Ø Προϋπολογισμός εσόδων - εξόδων
- Ø Να γίνει μελέτη βιωσιμότητας της επιχείρησης
- Ø Διάφορα στοιχεία για τον προς χρηματοδότηση εξοπλισμό.

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

- Ø Υπό ποιες προϋποθέσεις, με ποιες συνέπειες για κάθε συμβαλλόμενο μπορεί να λυθεί η σύμβαση πριν τη λήξη της προβλεπόμενης χρονικής διάρκειας.
- Ø Υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να αγορασθεί ο εξοπλισμός από την επιχείρηση πριν λήξει η τριετία και η σύμβαση.

Υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να γίνει μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μισθωτή σε τρίτους πριν τη λήξη της σύμβασης.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ:ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ-ΜΟΡΦΕΣ** **ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

### **2.1 Απλή χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing).**

Εδώ ο υποψήφιος μισθωτής που χρειάζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμά του ορισμένο αγαθό απευθύνεται πρώτα στον αντίστοιχο βιομήχανο, επιχειρηματία ή ιδιώτη που παράγει, εμπορεύεται ή διαθέτει το αγαθό (προμηθευτή) και διαπραγματεύεται μαζί του τις ιδιότητες, τις τεχνικές προδιαγραφές, την τιμή και γενικότερα οτιδήποτε έχει σχέση με το αγαθό αυτό. Στη συνέχεια προσφεύγει σε μία εταιρεία leasing, η οποία αγοράζει ή εισάγει το αγαθό καταβάλλοντας το τίμημα.

Η εταιρία leasing δίνει εντολή στον προμηθευτή να παραδώσει το πράγμα απευθείας στον ενδιαφερόμενο με τον οποίο έχει ήδη συνάψει τη χρηματοδοτική μίσθωση. Πιο συγκεκριμένα ο εκμισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση αποβλέπει να αποσβέσει όλο το κόστος του μηχανολογικού εξοπλισμού με μια μακρόχρονη συμφωνία από έναν μόνο μισθωτή. Το συνολικό κόστος των μισθωμάτων υπερβαίνει την αξία του μισθίου ώστε να εξασφαλίσουν στον εκμισθωτή την ανάκτηση της δαπάνης αγοράς του μισθίου καθώς και μια λογική καθαρή απόδοση των κεφαλαίων που επένδυσε.

Για το λόγο αυτό στη χρηματοδοτική μίσθωση κινητού η διάρκεια της σύμβασης σχεδόν ταυτίζεται με τη διάρκεια ζωής του αντικειμένου. Επειδή η επενδυτική απόφαση είναι του μισθωτή και ο εκμισθωτής δεν επεμβαίνει στην διαδικασία της επιλογής του πράγματος ή του προμηθευτή ο μισθωτής έχει την υποχρέωση της συντήρησης και της επισκευής του μισθίου καθώς και όλους τους κινδύνους αλλά και όλα τα οφέλη που είναι δυνατόν να προέλθουν από το μίσθιο. Επίσης η μίσθωση δεν διακόπτεται από το μισθωτή πριν από τη λήξη της ημερομηνίας που έχει συμφωνηθεί στη σύμβαση.

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης κατά τη λήξη της με μειωμένο μίσθωμα ή την αγορά του μισθίου σε χαμηλή τιμή. Ο μόνος κίνδυνος που φέρει τελικά η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εκείνος της ενδεχόμενης αφερεγγυότητας του οφειλέτη μισθωτή.

## 2.2 Λειτουργική ή διαχειριστική μίσθωση (operating leasing)

Η μορφή αυτή του leasing διαφέρει από την προηγούμενη κατά το ότι ο εκμισθωτής εκτός από την προσφορά χρήσης του αγαθού, αναλαμβάνει και την τεχνική συντήρησή του, τις επιδιορθώσεις, την ασφάλιση κ.τ.λ. αναλαμβάνει δηλαδή και την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε.

Ο τύπος αυτός της σύμβασης leasing προτιμάται κυρίως στις περιπτώσεις που ο μισθωτής επιθυμεί να καλύψει μια βραχεία – σε σχέση με τη διάρκεια οικονομικής ζωής του αντικειμένου – ανάγκη του για ορισμένα πάγια αγαθά (π.χ. η επιχείρηση χρειάζεται ένα καινούριο μηχάνημα για να εκτελέσει μια συγκεκριμένη και ίσως μοναδική παραγγελία. Τα αγαθά αυτά αποκτά ο εκμισθωτής με δικό του επιχειρηματικό κίνδυνο με σκοπό να τα αποσβέσει και να κερδίσει από τη διαδοχική εκμίσθωση τους σε περισσότερους.

Για το λόγο αυτό, το ύψος των μισθωμάτων που πρέπει να πληρώσει ο μισθωτής δεν είναι απαραίτητο να καλύπτει όλο το κόστος του μισθίου. Η μίσθωση μπορεί να διακοπεί με μια απλή προειδοποίηση του μισθωτή πριν από τη λήξη της ημερομηνίας της συμφωνημένης χρονικής περιόδου. Πλεονεκτήματα παρουσιάζει η κατηγορία αυτή του leasing και για τον εκμισθωτή. Έχοντας αυτός τη συντήρηση του πράγματος και φροντίζοντας να το διατηρεί σε καλή κατάσταση, μπορεί μετά τη λύση της σύμβασης μισθώσεως να επιτύχει αξιόλογο κέρδος είτε με εκμίσθωση του πράγματος περαιτέρω σε άλλον ενδιαφερόμενο είτε με την πώλησή του.

Το μίσθωμα είναι προφανώς υψηλότερο από ότι στην απλή χρηματοδοτική μίσθωση, συνυπολογίζοντας όλα αυτά που αφορούν τη συντήρηση, την ασφάλιση κ.τ.λ. του μισθίου. Σύμφωνα με τα πιο πάνω λεχθέντα, το κρίσιμο εννοιολογικό στοιχείο διάκρισης των δύο αυτών μορφών leasing είναι το γεγονός ότι εδώ τον επενδυτικό κίνδυνο φέρει ο εκμισθωτής ο οποίος επιδιώκει την διαδοχική εκμίσθωση του πράγματος και όχι την παράδοσή του για το σύνολο της οικονομικής του ζωής σε έναν μισθωτή και την επίτευξη του επιχειρηματικού του κέρδους μόνον από αυτόν.

Εκτός από τα δύο βασικά είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει ένας αρκετά μεγάλος αριθμός χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι οποίες ενώ εκ πρώτης όψεως εντάσσονται στο ένα ή στο άλλο από τα προαναφερθέντα είδη, παρουσιάζουν τέτοιες ιδιαιτερότητες, οι οποίες τις κατατάσσουν σε ξεχωριστά είδη χρηματοδοτικών μισθώσεων. Τα είδη αυτά είναι:

## 2.3 Άμεση ή Ευθεία Χρηματοδοτική Μίσθωση (Direct Leasing):

Πρόδρομος της χρηματοδοτικής μισθώσεως, θα πρέπει να θεωρηθεί η άμεση ή ευθεία χρηματοδοτική μίσθωση και αυτό γιατί περιλαμβάνει μια διμερή σχέση όπου υπάρχουν δύο συμβαλλόμενοι, ο κατασκευαστής και εκμισθωτής του παγίου στοιχείου και ο μισθωτής ( να θυμίσουμε ότι στη χρηματοδοτική μίσθωση η σχέση είναι τριμερής, δηλαδή, ο κατασκευαστής ή προμηθευτής του παγίου - ο μισθωτής - και η ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ο εκμισθωτής).

Πρόκειται για τεχνική που χρησιμοποιείται, κυρίως αλλά όχι αποκλειστικά, από μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις όπως μεγάλες εταιρείες φορτηγών, τρακτέρ, επιβατικών αυτοκινήτων, κατασκευαστές ηλεκτρονικών διερευνητών και κατασκευαστές μηχανών γραφείου, με σκοπό την προώθηση των πωλήσεών τους. Τη ρύθμιση του χρηματοδοτικού σκέλους την αναλαμβάνει εξειδικευμένη θυγατρική εταιρεία τους.

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

Τα χαρακτηριστικά του Direct Leasing, είναι η τυποποίηση του παγίου στοιχείου που μισθώνεται, η συνήθης σύντομη διάρκεια της μισθώσεως (γύρω στους 12 μήνες) με δυνατότητα ανανέωσης, η δυνατότητα ακυρώσεως της μισθώσεως μετά από σύντομη προειδοποίηση από τον μισθωτή και τέλος η ανάληψη του κινδύνου "οικονομικής απαξιώσεως" από τον εκμισθωτή. Επίσης, κύριο προσδιοριστικό στοιχείο

για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση ως άμεση, είναι η υπερίσχυση της "εμπορικής" επί της "χρηματοδοτικής" πλευράς.

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

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

### **Οφέλη και δυνατότητες: Direct Leasing Εξοπλισμού:**

- Άμεση επένδυση σε νέα πάγια
- Μεγιστοποίηση του φορολογικού οφέλους
- Συνδυασμό με αναπτυξιακούς νόμους και χρήση αφορολόγητων αποθεματικών.\_\_\_\_
- Αντικατάσταση ενοικίου
- Απόκτηση νέων ακινήτων για παραγωγικούς σκοπούς
- Απόκτηση ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα από ενοίκια (αυτοχρηματοδοτούμενα)
- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις Leasing Ακινήτων
- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

## 2.4 Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων παρουσιάζει ουσιαστικές διαφορές από τη χρηματοδοτική μίσθωση κινητών, οι οποίες οφείλονται στη διαφορετική φύση του πάγιου στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο της πράξης. Δηλαδή, ενώ στην περίπτωση των κινητών, ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μισθώσεως είναι η συσχέτιση της διάρκειας της συμβάσεως με την οικονομική ζωή του πάγιου στοιχείου, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μισθώσεως ακινήτων η κατάσταση είναι εντελώς διαφορετική.

Συγκεκριμένα είναι πιθανό, ως αποτέλεσμα της νομισματικής διαβρώσεως, η αξία του ακινήτου να αυξάνεται με την πάροδο του χρόνου. Επίσης η δυνατότητα εκμεταλλεύσεως και αποδόσεως του ακινήτου είναι συχνά πολύ μεγαλύτερη από τη διάρκεια της εκμισθώσεως. □ Οισημαντικές ιδιομορφίες που χαρακτηρίζουν τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, συνεπάγονται ότι η εργασία αυτή διεξάγεται συνήθως από εξειδικευμένες εταιρείες που ασχολούνται μόνο με αυτό τον κλάδο. Συνοψίζοντας, οι κυριότερες από αυτές τις ιδιομορφίες είναι:

- Ø Πολύ μεγάλη διάρκεια εκμίσθωσης
- Ø Ενδεχόμενη σημαντική αύξηση της αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου
- Ø Σημαντική υπολειμματική αξία (του γηπέδου και των εγκαταστάσεων) που δεν είναι εύκολο να προσδιοριστεί από πριν.
- Ø Αυξημένος κίνδυνος για τον εκμισθωτή, γιατί το μισθωμένο ακίνητο δεν μπορεί φυσικά να μετακινηθεί.

Συγκεκριμένα, όταν το κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο μισθωμένο για ορισμένο χρονικό διάστημα, τότε η διάρκεια της οικονομικής ζωής του κτιρίου που αποτελεί το αντικείμενο της μισθώσεως, είναι σαφώς καθορισμένη και κατά αντιστοιχία και η διάρκεια της εκμισθώσεως είναι καθορισμένη, ενώ η υπολειμματική αξία του εκμισθωμένου πάγιου στοιχείου είναι μηδέν.

Οι ειδικές σχέσεις μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή στην περίπτωση των ακινήτων, μπορούν να συνοψισθούν ως εξής:

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μισθώσεως αναλαμβάνει να κατασκευάσει σύμφωνα με τις προδιαγραφές του μελλοντικού μισθωτού ή να αγοράσει σύμφωνα με τις υποδείξεις του τελευταίου, ακίνητο το οποίο εκμισθώνει για προκαθορισμένη διάρκεια, δίνοντας όμως στο μισθωτή τη δυνατότητα να το αγοράσει όταν λήξει η σύμβαση εκμισθώσεως,

σε μια προκαθορισμένη τιμή. Φυσικά όλα τα έξοδα συντηρήσεως, φόροι, τέλη, κ.τ.λ. βαραίνουν το μισθωτή. Η διάρκεια της εκμίσθωσης κυμαίνεται από 10 έως 25 ή και 30 ακόμα χρόνια. Μέσα στην περίοδο αυτή γίνεται η πλήρης απόσβεση της αξίας των κατασκευαστών, οπότε η υπολειμματική αξία θα αποτελείται κυρίως από το γήπεδο.

## **2.5 Πώληση και επαναμίσθωση (sale and lease back)**

Πρόκειται για την περίπτωση που η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας έχοντας ανάγκη χρηματικής ρευστότητας, πωλεί και μεταβιβάζει κατά κυριότητα μέρος ή το σύνολο του παραγωγικού του εξοπλισμού στην εταιρία leasing, η οποία στη συνέχεια του παραχωρεί τη χρήση του, αντί μισθώματος. Στην πραγματικότητα η μορφή αυτή του leasing αποτελεί χρηματοοικονομική τεχνική που αποσκοπεί στην ενίσχυση της επιχείρησης με την εισροή κεφαλαίου κινήσεως, απαραίτητου για τη διεύρυνση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης. Ενώ η κλασσική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, η πώληση μίσθωση έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσας επενδύσεως.

## **2.6 Μίσθωση με Παροχή Υπηρεσιών(Service leasing)**

Είναι η περίπτωση κατά την οποία ο κατασκευαστής αναλαμβάνει συνήθως και την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών, όπως για παράδειγμα τη συντήρηση, την εκπαίδευση προσωπικού κ.ά.

Αυτή η περίπτωση συνήθως εντάσσεται στη σύμβαση άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί όμως να αποτελεί και αυτοτελή σύμβαση.



## 2.7 Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (leveraged leasing)

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιείται συνήθως όταν πρόκειται για μεγάλης αξίας παγίων στοιχείων (BIG TICKET LEASING). Στη μορφή αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης οι συμβαλλόμενοι είναι τέσσερις. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (εκμισθωτής), ο μισθωτής, ο προμηθευτής του ακινήτου και ο πιστοδότης.

Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση λειτουργεί ως εξής:

Ο εκμισθωτής αγοράζει από τον προμηθευτή (ή συμβάλλεται με σύμβαση έργου με τον εργολάβο-προμηθευτή που θα κατασκευάσει) το ακίνητο καταβάλλοντας μέρος μόνο του τιμήματος, που συνήθως δεν υπερβαίνει το 40%. Το υπόλοιπο του τιμήματος καλύπτεται με μακροπρόθεσμο δανεισμό από τράπεζες (πιστοδότη), οι οποίες όμως δέχονται να ικανοποιηθούν αποκλειστικά από τα μισθώματα και σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή από την εκποίηση του μισθίου, χωρίς επομένως να δικαιούνται να στραφούν κατά του εκμισθωτή. Ἡ ἀέόέοὺδός δεν έχει την υποχρέωση να εξοφλήσει το δάνειο στη περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτή.

Το επιτόκιο δανεισμού στην περίπτωση αυτή αποτελεί συνάρτηση της δανειοληπτικής ικανότητας, όχι φυσικά του εκμισθωτή αλλά του μισθωτή. Οι πιστοδότες είναι συνήθως τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ασφαλιστικά ταμεία και άλλοι οργανισμοί που διαθέτουν σημαντικά διαθέσιμα για μακροπρόθεσμη τοποθέτηση.

Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν στους σιδηροδρόμους και κατόπιν στις αεροπορικές εταιρείες. Υπό αυτές τις συνθήκες, η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση αποτελούσε τη μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να προσφύγουν στην κεφαλαιαγορά, για μέσο-μακροπρόθεσμα κεφάλαια, με σταθερό επιτόκιο, για την ολική χρηματοδότηση πάγιων στοιχείων και με κόστος συνήθως χαμηλότερο από αυτό που θα κατέβαλλαν αν προσέφευγαν απ' ευθείας στην κεφαλαιαγορά για μέσο-μακροπρόθεσμο δανεισμό.

## **2.8 Πώληση – μίσθωση υπό όρους**

Με την πώληση – μίσθωση υπό όρους επιτυγχάνεται η πώληση μιας μίσθωσης. Ενώ τυπικά ακολουθείται η διαδικασία και οι όροι της μίσθωσης στην ουσία καταλήγει σε πώληση και εμμέσως αναγνωρίζονται οι όροι της πώλησης. Αυτή η μορφή πώλησης – μίσθωσης υπό όρους προωθείται γιατί και ο μισθωτής και ο εκμισθωτής επωφελούνται των πλεονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως φορολογικές απαλλαγές, επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις, διεθνείς εκπτώσεις κ.τ.λ.

## **2.9 Μίσθωση κατά παραγγελία**

Η μίσθωση κατά παραγγελία προβλέπει ειδικές περιπτώσεις και ειδικές ανάγκες του μισθωτή. Για παράδειγμα μπορεί να αριθμήσει τις πληρωμές των μισθωμάτων του μισθωτή σύμφωνα με τις δυνατότητες του. Μπορεί ακόμα να προβλέψει τις εποχιακές ανάγκες του μισθωτή όταν ασχολείται με την οικονομική εκμετάλλευση ενός εποχιακού προϊόντος.

## **2.10 Πρόγραμμα μίσθωσης πώλησης**

Το πρόγραμμα μίσθωσης πώλησης χρησιμοποιείται ως μέσο προώθησης από τους κατασκευαστές ή προμηθευτές και αντιπροσώπους εξοπλισμού και τους επιτρέπει να προσφέρουν χρηματοδότηση με τη μορφή της άμεσης μίσθωσης ή της πώλησης μίσθωσης υπό όρους. Με αυτά τα προγράμματα των κατασκευαστών προμηθευτών εγκρίνεται η πίστωση του μισθωτή και του παραδίδεται ο εξοπλισμός για εκμετάλλευση με τους προβλεπόμενους όρους. Ο εκμισθωτής από την πλευρά του πληρώνει τον κατασκευαστή – προμηθευτή – πωλητή και υποχρεώνεται να εισπράξει τα μισθώματα από το μισθωτή. Ακόμα, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να παρέχει στον πωλητή υπηρεσίες σε θέματα marketing προώθησης, διαφήμισης κ.τ.λ.

## **2.11 Ειδική μορφή μίσθωσης(master lease line)**

Σ' αυτή τη μορφή leasing επιτρέπεται στο μισθωτή να αποκτήσει τον εξοπλισμό σταδιακά χωρίς να είναι υποχρεωμένος να διαπραγματεύεται νέο συμβόλαιο για κάθε στάδιο ή είδος εξοπλισμού. Έτσι ο μισθωτής συμφωνεί τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται για όλη τη σειρά των μηχανημάτων του εξοπλισμού και για ολόκληρη τη χρονική περίοδο της σύμβασης.

## **2.12 Φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση**

Η ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις ΗΠΑ έχει επηρεαστεί σημαντικά από τη φορολογική νομοθεσία. Ο θεσμός προσφέρει την ευκαιρία σε επιχειρήσεις, οι οποίες δεν προβλέπεται να έχουν φορολογητέα κέρδη, να αποκτήσουν νέα περιουσιακά στοιχεία απαραίτητα για την παραγωγική τους διαδικασία, εκχωρώντας τις φορολογικές τους ωφέλειες στον εκμισθωτή. Για παράδειγμα ο εκμισθωτής Α είναι μια επιχείρηση που πραγματοποιεί σημαντικά κέρδη και έχει φορολογικό συντελεστή 46%. Η επιχείρηση Β χρειάζεται καινούριο εξοπλισμό αξίας 2.000.000 \$, προκειμένου να αυτοματοποιήσει την παραγωγική της διαδικασία. Η επιχείρηση Β δεν προβλέπεται να έχει σημαντικό φορολογητέο εισόδημα τα επόμενα δύο χρόνια.

Επομένως, αν δανειστεί για να αγοράσει τον εξοπλισμό, τα χρηματοπιστωτικά έξοδα δεν θα καλυφθούν από τα έσοδα της. Ο Α αναλαμβάνει να αγοράσει τον εξοπλισμό και να τον μισθώσει στην επιχείρηση Β, έναντι ενός λογικού μισθώματος, προκειμένου να εκμεταλλευτεί τις φορολογικές ωφέλειες που είναι σημαντικές. Οι ωφέλειες προέρχονται από την έκπτωση επένδυσης 10% επί των 2.000.000 \$ και από τις αποσβέσεις του μισθίου. Γενικά, σε αυτές τις περιπτώσεις, οι όροι σύμβασης διατυπώνονται μετά από προσεκτική μελέτη της φορολογικής νομοθεσίας και έχουν στόχο να μεγιστοποιήσουν τις φορολογικές ωφέλειες από το φορολογικό σύστημα.

## 2.13 Χρηματοδοτική υπομίσθωση

Στην περίπτωση αυτή η εκμισθώτρια εταιρεία δεν είναι απαραίτητο να αγοράζει και να αποκτά την κυριότητα του αντικειμένου προκειμένου να εφαρμοσθεί. Εδώ επιτρέπεται η μίσθωση με σκοπό υπεκμίσθωσης από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και μάλιστα όχι μόνο από τον κατασκευαστή ή πωλητή αλλά και από άλλη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ως προς την ορθότητα αυτής έχουν διατυπωθεί επιφυλάξεις ασχέτως προς το είδος του μισθίου.

Ορθώς παρατηρείται ότι η δυνατότητα αυτή βρίσκεται σε αντίθεση με τη χαρακτηριστική για τέτοιες συμβάσεις επιδίωξη του εκμισθωτή να ασφαλίσει τις απαιτήσεις του με την κυριότητα του πράγματος. Για τον λόγο αυτό δεν προβλέπεται να γίνει δεκτή ευνοϊκά από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Μπορεί μάλιστα να οδηγήσει σε δυσεπίλυτα ερμηνευτικά προβλήματα αναφορικά με τα αποτελέσματα της τήρησης των διατυπώσεων δημοσιότητας.

Αντιθέτως δεν φαίνονται δικαιολογημένες οι επιφυλάξεις που εκφράζονται για το θεσμό, εξαιτίας της ενδεχόμενης θέσης σε κίνδυνο των δανειστών της εκμισθώτριας. Διότι αφενός η εκμισθώτρια είναι κατά τεκμήριο φερέγγυος χρηματοδοτικός οργανισμός και αφετέρου με τη χρηματοδοτική μίσθωση που καταρτίζεται με σκοπό την χρηματοδοτική υπεκμίσθωση η εκμισθώτρια δεν γίνεται κυρία του μισθίου. Συνεπώς δεν υπάρχει περίπτωση μετατροπής περιουσιακού στοιχείου της εκμισθώτριας σε εκτός συναλλαγής, ώστε οι δανειστές της να βρίσκονται σε δυσμενέστερη θέση.

Στο σημείο αυτό αναφέρουμε ότι στην περίπτωση του leasing ακινήτων θα πρέπει να επισημανθεί το αυξημένο κόστος της χρηματοδοτικής υπομίσθωσης, εξαιτίας της σύνταξης περισσότερων συμβολαιογραφικών εγγράφων και της υποβολής τους σε δημοσιότητα. Πάντως σε τελική ανάλυση, είναι ζήτημα επιχειρηματικής απόφασης αν η σύναψη μιας τέτοιας σύμβασης είναι συμφέρουσα ή όχι.

## 2.14 Διεθνής μίσθωση

Στη διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση δύο τουλάχιστον από τους συμβαλλομένους έχουν την έδρα των επιχειρήσεών τους σε διαφορετικές χώρες. Όταν ο πωλητής του αντικειμένου εδρεύει στο εξωτερικό και ο μισθωτής και ο εκμισθωτής στο εσωτερικό, έχουμε εισαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ αντίθετα, όταν ο μισθωτής έχει έδρα σε χώρα του εξωτερικού και οι άλλοι δύο στο εσωτερικό, τότε έχουμε εξαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση.

Η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση συνδέεται, σε σύγκριση με την εγχώρια χρηματοδοτική μίσθωση, με πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή. **Πρώτον** το συναλλαγματικό κίνδυνο που οφείλεται στη διακύμανση των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος, στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα, έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή. **Δεύτερον**, τον κίνδυνο χώρας, ο οποίος περιλαμβάνει τόσο τον οικονομικό όσο και τον πολιτικό κίνδυνο. Ο οικονομικός κίνδυνος αναφέρεται στο ενδεχόμενο αδυναμίας της χώρας του μισθωτή να ανταποκριθεί στις οικονομικές της υποχρεώσεις στο εξωτερικό. Ο πολιτικός κίνδυνος αναφέρεται στην ενδεχόμενη απροθυμία του νέου καθεστώτος της χώρας του μισθωτή να αναγνωρίζει τις συμβατικές δεσμεύσεις του προηγούμενου καθεστώτος. **Τρίτον**, τον αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο λόγω των σοβαρών πρόσθετων δυσχερειών στην εκτίμηση της φερεγγυότητας του εκμισθωτή ή μισθωτή που οφείλονται κυρίως στο διαφορετικό νομικό περιβάλλον. Η διερεύνηση και η αξιολόγηση των διαφορών αυτών απαιτούν γνώσεις που δεν μπορεί να διαθέτουν τα αρμόδια στελέχη μίας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που εδρεύει σε μία άλλη χώρα.

Οι διαφορές στη φορολογική νομοθεσία και στο νομικό προσδιορισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης από χώρα σε χώρα, μάλλον συνιστούν εμπόδιο στην ανάπτυξη των διεθνών χρηματοδοτικών μισθώσεων. Ένα άλλο εμπόδιο είναι οι δεσμεύσεις που προβλέπουν οι νομοθεσίες των διάφορων χωρών για τη χρησιμοποίηση του εξοπλισμού, ο οποίος αποκτήθηκε με χρηματοδοτική μίσθωση εκτός των συνόρων τους. Για παράδειγμα στις ΗΠΑ δεν χορηγείται συνήθως η έκπτωση επένδυσης σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού που χρησιμοποιείται εκτός Η.Π.Α. Στην Αγγλία, το ποσοστό που δικαιούται ο εκμισθωτής να εκπέσει τον πρώτο χρόνο από το κόστος του μισθίου περιορίζεται στο 25% σε περίπτωση διεθνούς χρηματοδοτικής μίσθωσης (σε εθνικές μισθώσεις εκπίπτει το 100%). Κάτω από αυτές τις συνθήκες είναι

αναμενόμενο ο εκμισθωτής να απαιτεί υψηλότερο μίσθωμα.

Μερικές φορές η προσεκτική μελέτη των νομοθεσιών αποκαλύπτει νομικούς χειρισμούς οι οποίοι τελικά καθιστούν μια διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση ελκυστική. Για παράδειγμα, αν ένας Άγγλος εκμισθώσει ένα περιουσιακό στοιχείο σε έναν Αμερικάνο στις Η.Π.Α. , χωρίς δικαίωμα αγοράς στο τέλος της σύμβασης, αλλά μόνο με δικαίωμα ανανέωσης, τότε ο εκμισθωτής δικαιούται έκπτωση 25%. Αν είχε χορηγηθεί δικαίωμα αγοράς, τότε η χρηματοδοτική μίσθωση θα ήταν για την αγγλική νομοθεσία «ενοικίαση- αγορά» και ο εκμισθωτής θα έχανε την έκπτωση του 25%. Σύμφωνα με την νομοθεσία των Η.Π.Α., επειδή ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανανέωσης, αποκτά την κυριότητα του μισθίου και επομένως δικαιούται την έκπτωση της επένδυσης 10% και τις αποσβέσεις του μισθίου. Οι φορολογικές αρχές της Αγγλίας θεωρούν ότι ο Άγγλος εκμισθωτής έχει την κυριότητα του μισθίου, ενώ οι αρχές των Η.Π.Α., θεωρούν ότι ο Αμερικάνος μισθωτής έχει την κυριότητα με αποτέλεσμα να διπλασιάζονται τα φορολογικά πλεονεκτήματα.

## 2.15 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

### Παράδειγμα:

*<< Μια βιομηχανική επιχείρηση που έκτισε μια αποθήκη η οποία κόστισε 30.000€>>*

Η επένδυση αυτή χρηματοδοτήθηκε από ίδια διαθέσιμα της επιχειρήσεως (αύξηση κεφαλαίου, μη διανεμηθέντα κέρδη, αποσβέσεις). Αν τώρα η επιχείρηση πουλήσει την αποθήκη και στη συνέχεια τη μισθώσει από τον αγοραστή, πετυχαίνει την απελευθέρωση του ποσού των 30.000€ το οποίο μπορεί να χρησιμοποιήσει για την ανάπτυξη της δραστηριότητας της ενώ στον εκμισθωτή περιέχεται η υπολειμματική αξία του παγίου στοιχείου. Η μέθοδος της πώλησεως μισθώσεως επιτρέπει στην επιχείρηση την επανασύσταση του κεφαλαίου κινήσεως, πράγμα που έχει ως αποτέλεσμα την οικονομική εξυγίανση της.»

Σ' αυτήν κατηγορία leasing υπάρχουν μόνο δύο πρόσωπα, αφού οι ιδιότητες του προμηθευτή και του μισθωτή συνυπάρχουν στο ίδιο πρόσωπο. Μετά από τροποποίηση του νόμου η δυνατότητα επαναμίσθωσης επεκτάθηκε και στα ακίνητα, με τη ρητή εξαίρεση της περίπτωσης που ο μισθωτής είναι ελεύθερος επαγγελματίας. Εντούτοις δεν

εισήχθη διάταξη με την οποία να προβλέπονται φορολογικές ελαφρύνσεις για τη μεταβίβαση του ακινήτου από το μισθωτή προς την εταιρία leasing, γεγονός που ενδέχεται να λειτουργήσει ως αντικίνητρο για τη σύναψη πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτων.

Τα προβλήματα που συνδέονται με την εφαρμογή αυτού του είδους της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην πράξη είναι δύο. Πρώτον, είναι δύσκολο να βρεθεί μια κοινά αποδεκτή βάση για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του εξοπλισμού. Το πρόβλημα αυτό παρακάμπτεται με τη λειτουργία μιας αποτελεσματικής αγοράς μεταχειρισμένων ειδών της κατηγορίας στην οποία ανήκει το μίσθιο. Στην αγορά αυτή διαμορφώνεται αντιπροσωπευτική τιμή για το μίσθιο με βάση το νόμο της προσφοράς και της ζήτησης. Βέβαια, πέρα από αυτό, η συμφωνούμενη τιμή του αντικειμένου της πώλησης και επαναμίσθωσης πρέπει να βρίσκεται μέσα στα όρια της πιστοληπτικής ικανότητας του μισθωτή. Δεύτερον, το μίσθιο μπορεί να έχει επιβαρυνθεί λόγω της μακρόχρονης παραμονής στην κατοχή του μισθωτή, με δικαιώματα και βάρη υπέρ τρίτων. Για το λόγο αυτό, πρέπει να ελέγχεται η φερεγγυότητα του μισθωτή με αυστηρά κριτήρια, διαφορετικά ενέχει κινδύνους για τους δανειστές του μισθωτή.

#### **Παράδειγμα:**

*<<Εν όψει του γεγονότος ότι η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου δεν μπορεί να είναι διάρκειας μικρότερης των δέκα ετών, ο οφειλέτης θα μπορούσε, προκειμένου να αποφύγει την κατάσχεση των ακινήτων του από τους δανειστές του, να προβαίνει σε πώληση και επαναμίσθωσή τους, θέτοντας έτσι τα ακίνητα του εκτός δυνατότητας κατασχέσεως, ώστε οι δανειστές να είναι αναγκασμένοι να καταφύγουν στην πολυπλοκότερη ως προς την απόδειξη και εφαρμογή προστασία των ή στην κατάσχεση του (σημαντικός μικρότερης αξίας) δικαιώματος προαιρέσεως.>>*

Στις περιπτώσεις αυτές τη λύση μπορεί να δώσει η Α.Κ 281. Με βάση τη διάταξη αυτή μπορεί πράγματι να απαγορευθεί στον κακόπιστο μισθωτή να προτείνει τη σχετική ακυρότητα της διάθεσης του μισθίου που καθιερώνεται με το άρθρο 4 παρ. 2 ν1665/1

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΗΨΗ ΤΗΣ** **ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ LEASING ΚΑΙ Η ΛΗΞΗ ΤΗΣ** **ΣΥΜΒΑΣΗΣ.**

### **3.1: Η λήψη της απόφασης για Leasing**

Η διαδικασία πραγματοποίησης της επενδυτικής απόφασης της επιχείρησης διακρίνεται σε δυο στάδια. Το πρώτο στάδιο αναφέρεται στην απόφαση επένδυσης και εκσυγχρονισμού των παραγωγικών εγκαταστάσεων της επιχείρησης. Το δεύτερο αφορά την επιλογή του τρόπου χρηματοδότησης της επένδυσης που έχει ήδη αποφασιστεί. Η σχετική απόφαση είναι καθαρά χρηματοοικονομική και όπως είναι φυσικό λαμβάνονται υπόψη όλοι οι παράγοντες, οι οποίοι επηρεάζουν την χρηματοοικονομική λειτουργία της επιχείρησης.

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

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

Ειδικότερα, αν μια επιχείρηση έχει ιδιαίτερα υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα, ενδεχομένως ο μοναδικός τρόπος να αποκτήσει το νέο πάγιο περιουσιακό στοιχείο θα είναι μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επίσης, όμως, είναι πιθανό μια επιχείρηση με σημαντικά αχρησιμοποίητα ίδια κεφάλαια να επιλέξει για φορολογικούς ή άλλους λόγους, τη χρηματοδοτική μίσθωση αντί τη χρησιμοποίηση των ιδίων της διαθεσίμων.

Συνεπώς, η σχετική επιλογή του τρόπου αποκτήσεως του πάγιου περιουσιακού στοιχείου θα βασισθεί πρώτο σε καθαρά χρηματοοικονομικούς παράγοντες και δεύτερο



σε φορολογικούς, περιλαμβανομένου του συστήματος των αποσβέσεων που ισχύει στη συγκεκριμένη περίπτωση.

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

Η απόφαση για την αποδοχή ή απόρριψη κάποιου περιουσιακού στοιχείου λαμβάνεται με βάση τη διαδικασία αξιολόγησης επενδύσεων. Στη συνέχεια, εάν η επένδυση κριθεί συμφέρουσα, η επιχείρηση πρέπει να επιλέξει το χρηματοδοτικό σχήμα για την πραγματοποίησή της. Συγκεκριμένα, το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να αποκτηθεί με δανειακά κεφάλαια ή εναλλακτικά να ενοικιαστεί.

Η απόφαση για το αν το στοιχείο θα αγοραστεί με δανεισμό ή η χρήση του θα αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση θα βασιστεί στη σύγκριση του κόστους αυτών των δυο εναλλακτικών περιπτώσεων χρηματοδότησης. Ο μισθωτής πρέπει να προσδιορίσει αν το κόστος της μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από το κόστος της αγοράς του, προκειμένου να υιοθετήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση.

## **3.2: Η λήξη της σύμβασης**

### **3.2.1: Πάροδος του χρόνου**

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

### **3.2.2: Αγορά του πράγματος από τον μισθωτή**

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

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

Αντιθέτως για τα ακίνητα απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο. Με τη διαπλαστική δήλωση περί ασκήσεως του δικαιώματος προαιρέσεως λήγει η χρηματοδοτική μίσθωση και ολοκληρώνεται η σύμβαση πώλησης και συγχρόνως μεταβιβάζεται η κυριότητα από τον εκμισθωτή στον μισθωτή.

### **3.2.3: Καταγγελία της σύμβασης**

Τονίστηκε παραπάνω ότι η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ορισμένη και σε καμιά περίπτωση βραχύτερη από την ελάχιστη διάρκεια που προβλέπει ο νόμος. Ωστόσο ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης πριν από τη λήξη της, αν ο μισθωτής αθετήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, κυρίως αν περιέλθει σε υπερήμερία ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Με την καταγγελία λύεται η χρηματοδοτική μίσθωση και ο εκμισθωτής δικαιούται να αναζητήσει το πράγμα από τον μισθωτή. Θα μπορούσε να υπάρχει ως όρος σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ότι σε περίπτωση υπερήμερίας ως προς την πληρωμή του μισθώματος γίνονται απαιτητές όλες οι υπόλοιπες δόσεις του μισθώματος (μέχρι το τέλος της συμφωνημένης διάρκειας της σύμβασης).

### 3.2.4: Η πτώχευση του μισθωτή

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

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

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

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

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

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ: ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΜΒΑΣΗ LEASING ΚΑΙ ΤΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.**

### **4.1: Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την σύμβαση**

#### **Leasing**

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

## **4.2 Τα απαιτούμενα έγγραφα στην περίπτωση ακινήτου**

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

- Ø Διεύθυνση ακινήτου.
- Ø Εμβαδόν κτιρίου.
- Ø Εμβαδόν οικοπέδου.
- Ø Αντικειμενική αξία ακινήτου.
- Ø Εμπορική αξία ακινήτου.
- Ø Τιμή αγοράς ακινήτου

## **4.3: Απαιτούμενα έγγραφα ακινήτου για την πραγματοποίηση εκτίμησης:**

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

#### **4.4: Δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει ο πωλητής του ακινήτου**

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

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ:ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

### **ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

#### **5.1 Νομοθετική ρύθμιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα**

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης ρυθμίστηκε για πρώτη φορά νομοθετικά το 1986 με το νόμο Ν.1665/86.Ανάλογα με τις εκάστοτε παγκόσμιες εξελίξεις και τις εγχώριες ανάγκες έχει αναθεωρηθεί αρκετές φορές, με βασικότερες αναθεωρήσεις αυτές που επήλθαν με τους νόμους Ν.2367/95, Ν.2682/99 και Ν.3483/06.Οι λόγοι που έκαναν επιτακτική τη νομοθετική ρύθμιση του θεσμού ήταν σημαντικοί μιας και οι νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούσαν τις συμβάσεις πώλησης και μίσθωσης δεν ήταν δυνατό να καλύψουν τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Κάποια εμπόδια νομοθετικού χαρακτήρα τα οποία δημιούργησαν προβλήματα στη λειτουργία του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ενδεικτικά τα εξής:

**Α)**Το άρθρο 1 του νόμου Ν.4112/1929 προβλέπει ότι « η κυριότητα και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε μηχανήμα που τοποθετείται μόνιμα σε ακίνητο, πάνω στο οποίο βρίσκεται βιομηχανική ή άλλη επιχείρηση, αυτόματα χάνεται με την τοποθέτηση και την υποθήκευση του ακινήτου από τον κυριό του για ασφάλεια δανείου ή πίστωσης που σύναψε ».

Με τον τρόπο αυτό χάνει την εξασφάλισή της η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

**Β)**Τα συμφέροντα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης θα κινδύνευαν αν το κινητό που ανήκει στην κυριότητά της γινόταν συσταστικό μη δυνάμενο να αποχωρισθεί από ένα ακίνητο ή ένα άλλο κινητό, ή αν μεταβιβαζόταν κατά κυριότητα από τον οφειλέτη-μισθωτή σ τρίτο καλλόπιστο κατ'άρθρο 1036ΑΚ, ή η κυριότητά της επιβαρυνόταν εμπραγμάτως με σύσταση πάνω σ αυτό ενεχύρου υπέρ τρίτου καλόπιστου.

**Γ)**Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα έχανε πιθανώς το δικαίωμα κυριότητας της στο μίσθιο, σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή που το κατείχε.

Η νομοθετική ρύθμιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποσκοπούσε όμως και στην ενίσχυση της εγχώριας οικονομίας.

Η πρώτη βασική νομοθετική ρύθμιση για τη χρηματοδοτική μίσθωση επήλθε από το νόμο Ν.1665/86. Ο νόμος αυτός καθιέρωσε και στη χώρα μας τη σύμβαση αυτή και εισήγαγε μια νέα μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, που έκτοτε συμβάλει σημαντικά στην ανάπτυξη των επιμέρους επιχειρηματικών μονάδων, αλλά και της εθνικής οικονομίας στο σύνολό της.

Μια νομοθετική προσπάθεια είχε προηγηθεί τον Ιούλιο του 1981, όταν κατατέθηκε προς ψήφιση το νομοσχέδιο " περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης παραγωγικών μέσων και εξοπλισμού ", που περιελάμβανε πολλά στοιχεία που αργότερα ενσωματώθηκαν στο νόμο Ν.1665/86.

Πρέπει να αναφερθεί ότι η Ελλάδα αποτέλεσε τη μοναδική χώρα διεθνώς όπου η νομοθετική ρύθμιση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης προηγήθηκε της εμφάνισής της στη συναλλακτική πρακτική, προφανώς προκειμένου να δοθεί ώθηση στους ενδιαφερόμενους φορείς ούτως ώστε να γνωρίσουν και να χρησιμοποιήσουν το νέο αυτό θεσμό, παρουσιάζοντάς τους τα σχετικά κίνητρα που θα προκύψουν από την υιοθέτησή του.

Βέβαια ο Έλληνας νομοθέτης, προκειμένου να διευκολύνει την ανάπτυξη του θεσμού και να μην την περιορίσει μέσω της διατύπωσης αυστηρών κανόνων, έθεσε το γενικό πλαίσιο για την ρύθμιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ άφησε στη διακριτική ευχέρεια των συμβαλλομένων να διατυπώσουν τους ειδικούς όρους σύμβασης.

Ο νόμος Ν.1665/86, λοιπόν, διασαφηνίζει την έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αναφέρει τους βασικούς όρους για την εύρυθμη λειτουργία της.

Αναλυτικότερα, στο άρθρο 1 παρουσιάζεται η έννοια του θεσμού, στο άρθρο 2 αναφέρονται τα βασικά χαρακτηριστικά των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, στο άρθρο 3 ορίζεται η διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και τα στοιχεία για την μεταβίβαση διακωμάτων και υποχρεώσεων, στο άρθρο 4 αναφέρονται οι προβλεπόμενες διαδικασίες σχετικά με τον τύπο και την δημοσιότητα της σύμβασης,



στο άρθρο 5 ορίζονται τα σχετικά με την ασφάλιση ζητήματα, στο άρθρο 6 γίνεται αναφορά στις φορολογικές απαλλαγές και άλλες συναφείς ρυθμίσεις που απορρέουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση, στο άρθρο 7 αναφέρονται τα απαιτούμενα προεδρικά διατάγματα και τέλος στο άρθρο 8 ορίζεται η έναρξη ισχύος της σύμβασης.

Ο νόμος αυτός υπέστει επανειλημμένες τροποποιήσεις, προκειμένου να εξυπηρετούνται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο οι ανάγκες των συμβαλλομένων και να επέλθει εξέλιξη και ευρύτερη αποδοχή του θεσμού.

Οι βασικότερες αλλαγές που επήλθαν στο νόμο Ν.1665/86 ήταν η επέκταση του θεσμού και στα ακίνητα με το νόμο Ν.2367/95, η διεύρυνση της έννοιας του εκμισθωτή πέρα από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με το νόμο Ν.3483/06 καθώς και οι αλλαγές στο καταβαλλόμενο μετοχικό κεφάλαιο των εκμισθωτών με τους νόμους Ν.2367/95 και Ν.3483/06.



## 5.2 Η νομική θέση του εκμισθωτή

Με την παράδοση του κινητού από τον προμηθευτή στο μισθωτή ή με την μεταγραφή της συμφωνίας για μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου, ο εκμισθωτής (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης) αποκτά την κυριότητα και τη νομή του πράγματος.

**A) Στα κινητά.** Κατ' αρχήν, όσον αφορά στα κινητά, η νομική θέση του εκμισθωτή ως προς το πράγμα είναι παραπλήσια με εκείνη του πωλητή κινητού, που πώλησε και παρέδωσε το πράγμα με παρακράτηση της κυριότητας του. Ωστόσο η καθιέρωση της δημοσιότητας της χρηματοδοτικής μίσθωσης κατέστησε δυνατό να εξοπλίσει τη νομική θέση του μισθωτή με ορισμένα πλεονεκτήματα.

Συγκεκριμένα, με την καταχώριση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις α) για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο β)για το τεκμήριο κυριότητας γ)για την τακτική χρησικτησίας δ)για την ένωση και τη συνάφεια ε)για την απόσβεση της κυριότητας μηχανημάτων και λοιπών εγκαταστάσεων, αν επάγουν ή εντεθούν στο οικοδόμημα ή στο έδαφος ακινήτου βεβαρημένου με υποθήκη.

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

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

Αν κατά τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης το πράγμα, κατασχεθεί από δανειστές του μισθωτή, οι οποίοι το θεωρούν δικό του, ο εκμισθωτής προστατεύεται με την ανακοπή της σύμβασης. Η άσκηση όμως της ανακοπής προϋποθέτει ότι ο εκμισθωτής πληροφορήθηκε την κατάσχεση του μισθίου.

Η υποχρέωση για την πληροφόρηση αυτή του εκμισθωτή βαρύνει τον μισθωτή και πηγάζει από τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αλλά και αν ο εκμισθωτής δεν ασκήσει την ανακοπή, οι τρίτοι δανειστές δεν μπορούν έως την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα.

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

Σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής δεν μπορεί να προβάλει δίκη ασφαλιστικών μέτρων την ένσταση επίσχεσης. Το ζήτημα πάντως έχει μικρή πρακτική σημασία στη χρηματοδοτική μίσθωση, όπου τα βάρη του μισθίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης φέρει ο μισθωτής.

Ποινικά κολάσιμη είναι όμως και η μη απόδοση του μισθίου μετά την καταγγελία της σύμβασης, αφού συνιστά υπεξαίρεση, όπως η νομολογία έχει ήδη δεχθεί στον χώρο των πωλήσεων με παρακράτηση της κυριότητας.

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

### **5.3 Η νομική θέση του μισθωτή**

Ο μισθωτής έχει την κατοχή του πράγματος, καθώς και το δικαίωμα να αγοράσει το πράγμα κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και νωρίτερα. Ως κάτοχος προστατεύεται έναντι τρίτων με τις αγωγές της νομής και έναντι του εκμισθωτή ή των διαδοχών του με ένσταση.

Κατά του εκμισθωτή έχει αξιώσεις από την υπάρχουσα μεταξύ τους σχέση, με τον περιορισμό ότι ο εκμισθωτής συνήθως αποκλείει την ευθύνη του για πραγματικά ελαττώματα κλπ του μισθίου και ως αντιστάθμισμα, εκχωρεί στον μισθωτή όλα τα δικαιώματα του κατά τον προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης.

Εκείνο όμως που χαρακτηρίζει τη νομική θέση του μισθωτή είναι ότι, από τη καταχώρηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο, το ενοχικό του δικαίωμα από τη σύμβαση αυτή αντιτάσσεται και έναντι τρίτων.

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

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

Σκοπός της ρύθμισης αυτής είναι η διευκόλυνση του μισθωτή, ο οποίος είτε επιθυμεί να αναστείλει την επαγγελματική του δραστηριότητα (για οποιονδήποτε λόγο, όπως ασθένεια συνταξιοδότηση κλπ) είτε αδυνατεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του από τη χρηματοδοτική μίσθωση και για τους λόγους αυτούς θέλει να μεταβιβάσει τη χρήση του πράγματος και τις αντίστοιχες υποχρεώσεις σε άλλον.

Αν ο μισθωτής παραδώσει το πράγμα χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή, όπως απαιτεί ο νόμος για την κατοχύρωση και των συμφερόντων του τελευταίου, θα πρόκειται για απλή υπομίσθωση. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται απέναντι στον εκμισθωτή για τα μισθώματα.

Αν είχε απαγορευθεί η υπομίσθωση, θα υπάρχει αθέτηση από τον μισθωτή των συμβατικών του υποχρεώσεων και ο εκμισθωτής θα δικαιούται να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση πριν από τη λήξη της.

## **5.4 Οι σχέσεις μεταξύ των συμβαλλομένων της χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Όταν συνάπτεται μια σύμβαση leasing δημιουργούνται σχέσεις μεταξύ των μερών της. Αναπόφευκτα δημιουργείται η σχέση εκμισθωτή και μισθωτή. Παράλληλα, ο εκμισθωτής έχει συνάψει μια σύμβαση πώλησης με τον προμηθευτή. Ο μισθωτής δεν συνδέεται με τον προμηθευτή, ωστόσο μπορεί να τον εξαναγκάσει σε τήρηση των υποχρεώσεων του ως πωλητή.

### **5.4.1 Η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή**

Το θέμα της νομικής φύσης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης βρίσκεται σήμερα διεθνώς στο επίκεντρο των θεωρητικών συζητήσεων και, όπως είναι φυσικό, έχουν διατυπωθεί ποικίλες απόψεις σχετικά με το ζήτημα αυτό.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζεται μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή δεν είναι απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος, όπως το όνομά της αφήνει να νομισθεί, αλλά σύνθετη ή μεικτή σύμβαση, η οποία έχει στοιχεία:

- α)** Σύμβασης μίσθωσης, παραλλαγμένης όμως σε πολλά σημεία από την απλή μίσθωση.
  
- β)** Σύμβασης εντολής, με την οποία ο εκμισθωτής εντέλλεται τον μισθωτή να διαπραγματευθεί με τον προμηθευτή το αντικείμενο και τους όρους της σύμβασης πώλησεως, την οποία θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή.
  
- γ)** Σύμβασης εκχωρήσεως, με την οποία η εταιρεία εκχωρεί τις απαιτήσεις που έχει κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησεως στον μισθωτή, ώστε να μπορεί αυτός, ασκώντας τις σχετικές αξιώσεις ως δικαιούχος, να εξαναγκάζει τον προμηθευτή σε τήρηση των υποχρεώσεών του.

δ) Συμφώνου προαιρέσεως, με το οποίο παρέχεται στο μισθωτή το δικαίωμα, με μονομερή δήλωσή του, είτε να αγοράσει το πράγμα (καταβάλλοντας και το συμφωνηθέν τίμημα) είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.

### **5.4.2 Η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και προμηθευτή**

Ο εκμισθωτής (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης) και ο προμηθευτής (κατασκευαστής ή έμπορος) συνοδεύονται μεταξύ τους με τη σύμβαση πώλησης, την οποία ο πρώτος καταρτίζει είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω του μισθωτή που ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος.

Όταν επίσης ο εκμισθωτής σκοπεύει να καταρτίσει τη σύμβαση πώλησης αυτοπροσώπως, δεν αποκλείεται να έχει αναθέσει στον μισθωτή τη διεξαγωγή των διαπραγματεύσεων, οπότε, αν η σύμβαση τελικά δεν καταρτισθεί και γεννηθεί θέμα ευθύνης από τις διαπραγματεύσεις, πρέπει να διακρίνουμε: Αν ζημιώθηκε ο εκμισθωτής, μπορεί να ζητήσει αποζημίωση από τον προμηθευτή. Αν υπέστη ζημιά ο προμηθευτής, ο εκμισθωτής ευθύνεται για το προσυμβατικό πταίσμα του μισθωτή. Αδιάφορο είναι, αν παράλληλα ευθύνεται ή έχει αξίωση και ο ίδιος ο μισθωτής.

Το γεγονός ότι η πώληση στην προκείμενη περίπτωση καταρτίζεται στο πλαίσιο μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, φυσικό είναι να επηρεάζει και το περιεχόμενό της. Έτσι σ' αυτή τη σύμβαση πώλησης πρέπει, εκτός των άλλων, να συμφωνείται:

- α)** Ότι η παράδοση του πράγματος από τον προμηθευτή θα γίνει απευθείας στον μισθωτή χωρίς οποιαδήποτε μεσολάβηση ή παρέμβαση του εκμισθωτή.
- β)** Ότι τα δικαιώματα του εκμισθωτή κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησης λόγω μη εκπλήρωσης, πλημμελούς εκπλήρωσης, υπερημερίας ως προς την παράδοση ή εγκατάσταση του πράγματος, ελαττωμάτων αυτού κλπ. εκχωρούνται στον μισθωτή.

Η ερμηνεία της εκχώρησης αυτής και στη σύμβαση της πώλησης έχει ιδιαίτερη σημασία διότι, εφόσον ο προμηθευτής γνωρίζει ότι το πράγμα αγοράζεται για λογαριασμό του μισθωτή και ότι σ' αυτόν μεταβιβάζονται τα σχετικά δικαιώματα από

την πώληση, πρέπει να δοθεί στη σύμβαση πώλησης η ερμηνεία ότι η ευθύνη του πωλητή στις περιπτώσεις μη εκπλήρωσης, υπερημερίας, έλλειψης συμφωνημένης ιδιότητας κλπ. θα προσδιορισθεί με βάση τη ζημιά του μισθωτή και όχι του φερόμενου ως αντισυμβαλλομένου εκμισθωτή.

### **5.4.3 Η σχέση μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή**

Ο μισθωτής κατά κανόνα δεν συνδέεται με κάποια συμβατική σχέση με τον προμηθευτή. Ωστόσο, με βάση τα δικαιώματα από την πώληση που του έχουν εκχωρηθεί από τον εκμισθωτή, μπορεί να στραφεί κατά του προμηθευτή και να τον εξαναγκάσει σε τήρηση των υποχρεώσεων του ως πωλητή, σε καταβολή αποζημιώσεως κλπ.

Ο μισθωτής, ως εκδοχέας των παραπάνω δικαιωμάτων, θα τα ασκήσει στο όνομα του και για λογαριασμό του (του μισθωτή), ζητώντας π.χ. αποκατάσταση της δικής του ζημιάς.

### **5.4.4 Η σχέση των συμβαλλομένων με τρίτους**

**α) Εκχώρηση των μισθωμάτων:** Ενδιαφέρον παρουσιάζει κατ' αρχάς η περίπτωση, κατά την οποία ο εκμισθωτής εκχωρεί τις απαιτήσεις του εναντίον του μισθωτή σε τρίτον – συνήθως πιστωτικό οργανισμό – προκειμένου να χρηματοδοτηθεί.

Στην περίπτωση της απλής σύμβασης μίσθωσης ο εκμισθωτής μπορεί και μετά την εκχώρηση των απαιτήσεων να συμφωνήσει με τον μισθωτή τη λύση της μίσθωσης και να στερήσει έτσι τη σύμβαση εκχώρησης από το αντικείμενο της, αφού στο εξής δεν θα οφείλονται μισθώματα.

Αυτό θα συμβαίνει επειδή η οφειλή των μισθωμάτων, τα οποία έχουν προεκχωρηθεί, τελεί υπό την προϋπόθεση της παροχής στον μισθωτή του μισθίου προς χρήση. Εάν αυτό δεν συμβαίνει, επειδή με μεταγενέστερη συμφωνία των μερών η σύμβαση μίσθωσης λύθηκε, τότε δεν οφείλονται πλέον και τα μισθώματα. Ο τρίτος – εκδοχέας είναι υποχρεωμένος να ανεχτεί τη λύση της μίσθωσης.

Αλλιώς όμως έχει η κατάσταση στην εκχώρηση των μισθωμάτων επί χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή ο τρίτος – εκδοχέας αποκτά κάτι παραπάνω από την απλή ελπίδα γένεσης της προεκχωρηθείσας απαίτησης για καταβολή του μισθώματος, όπου ο εκμισθωτής οφείλει και ο ίδιος να εκτελέσει την παροχή του αποκτά δηλαδή ήδη γεννημένη απαίτηση, όχι μελλοντική.

Επισημάνθηκε παραπάνω ότι η καταβολή των δόσεων εκ μέρους του μισθωτή δεν αποτελεί απλά και μόνο το αντάλλαγμα για τη χρήση του μισθίου. Οι δόσεις εδώ αποτελούν, αντίθετα, τον τρόπο με τον οποίο αποκαθίσταται οικονομικά η χρηματοδοτική διαμεσολάβηση του εκμισθωτή στη σχέση μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή κατά κεφάλαιο, τόκους και προμήθεια.

Ο εκμισθωτής έχει πράγματι εκπληρώσει τις βασικές του υποχρεώσεις ήδη με το να αγοράσει και θέσει στη διάθεση του μισθωτή το πράγμα. Κατά συνέπεια η πληρωμή των δόσεων – μισθωμάτων δεν εξαρτάται πλέον από την εκπλήρωση των δικών του υποχρεώσεων. Κατά τούτο είναι και η θέση του ισχυρότερη από εκείνη του απλού εκμισθωτή πράγματος.

Ακριβώς αυτή την ισχυρότερη έννομη θέση, την έννομη θέση του εκδοχέα υπαρκτής απαίτησης, αποκτά και ο εκδοχέας με την εκχώρηση και την αναγγελία, ώστε να μη δικαιούται στο εξής ο εκμισθωτής να λύσει τη σύμβαση του με τον μισθωτή και να ματαιώσει έτσι την είσπραξη των απαιτήσεων από τον εκδοχέα χωρίς τη συναίνεση του τελευταίου.

Αυτό βέβαια θα ισχύει απέναντι στον μισθωτή, υπό την προϋπόθεση της αναγγελίας σ' αυτόν της εκχώρησης. Εξάλλου, αλλιώς θα έχει το πράγμα, εάν κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλήφθηκε όρος περί δικαιώματος του μισθωτή να καταγγείλει οποτεδήποτε τη σύμβαση, διότι τότε η απαίτηση του εκμισθωτή γεννάται υπό διαλυτική αίρεση και μόνο ως τέτοια μπορεί να εκχωρηθεί.

**β) Καταδολίευση δανειστών:** Η περίπτωση της δόλιας πρόκλησης αφερεγγυότητας το μισθωτή – οφειλέτη μπορεί να παρουσιασθεί στην αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση. Εδώ ο οφειλέτης μπορεί να συνάπτει τη χρηματοδοτική μίσθωση μόνο και μόνο για να μην εμφανίζεται πλέον ως κύριος των διάφορων αντικειμένων της επιχείρησης του και με σκοπό βλάβης των δανειστών του, ενώ ταυτόχρονα παραμένει



χρήστης – και ‘οικονομικός κύριος’ – των αντικειμένων αυτών, αλλά και εισπράττει επιπλέον την αξία τους από την πώλησή τους στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

**γ) Ευθύνη του εκμισθωτή – κυρίου απέναντι σε τρίτους:** Τυπική σε συμβάσεις

χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η ρήτρα, σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής επιβαρύνεται με κάθε φόρο, δαπάνη και ευθύνη για το πράγμα. Ερωτάται λοιπόν, κατά πόσον τέτοιες ρήτρες ισχύουν και προβάλλονται ισχυρά έναντι τρίτων.

Η απάντηση θα πρέπει (κατά το πρότυπο της διεθνούς σύμβασης της Οττάβα) να διακρίνει ανάμεσα στην ευθύνη από την ιδιότητά της ως ιδιοκτήτριας του μισθίου. Στην πρώτη περίπτωση ο αποκλεισμός της ευθύνης πρέπει να θεωρηθεί και απέναντι σε τρίτους ισχυρός.

Στη δεύτερη περίπτωση, αντίθετα, ο αποκλεισμός της ευθύνης της εταιρείας ως ιδιοκτήτριας, όπως είναι π.χ. η αντικειμενική ευθύνη του κυρίου του αυτοκινήτου που προκάλεσε τη ρύπανση του περιβάλλοντος ή – πολύ περισσότερο – η ευθύνη από την εισαγωγή στην Ελλάδα κάποιου προϊόντος με σκοπό να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν προβάλλεται παραδεκτά απέναντι σε τρίτους, αφού ο νομοθέτης στις περιπτώσεις αυτές θέλησε να προστατεύσει υπέρτερα έννομα αγαθά, όπως η ζωή και η υγεία, κατανέμοντας κινδύνους και σε μη αμέσως ευθυνόμενα πρόσωπα.

Στη χρηματοδοτρια εταιρεία απομένει βέβαια η δυνατότητα, να υποχρεώσει τον μισθωτή να ασφαλίσει με έξοδά του και τέτοιους κινδύνους.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ: ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ- ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ.**

### **6.1 Φορολογικό καθεστώς της χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ιδιαίτερη σημασία για την Εθνική Οικονομία καθώς στοχεύει, ανάμεσα στα άλλα, την καθιέρωση διαφόρων φοροαπαλλαγών, εκπτώσεων κλπ., με σκοπό να εξισορροπείται ο υψηλός επιχειρηματικός κίνδυνος και το υψηλό κόστος επένδυσης που έχει το Leasing σε σχέση με τις λοιπές μορφές χρηματοδότησης. Συγκεκριμένα εκτός από το φόρο εισοδήματος και το Φ.Π.Α. οι εταιρίες Leasing δεν επιβαρύνονται με άλλους φόρους, όπως πχ. συμβολαίων αγοράς του εξοπλισμού, συμβάσεων μεταξύ εταιρίας Leasing και μισθωτή σύμβαση εκχώρησης δικαιωμάτων, είσπραξης μισθωμάτων, αγοράς του μισθίου κατά τη λήξη της σύμβασης, κλπ.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 1665/85 ορίζεται ότι οι εκμισθώτριες εταιρίες μπορούν να ενεργούν αποσβέσεις στα μίσθια και ότι οι μισθωτές μπορούν από την άλλη πλευρά να εκπίπτουν τα μισθώματα από τα ακαθάριστα έσοδά τους ως λειτουργικές δαπάνες. Στο σημείο αυτό πρέπει να τονισθεί ότι, οι τόκοι λόγω καθυστέρησης πληρωμής των μισθωμάτων δεν αναγνωρίζονται ως δαπάνες που εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα. Εκτός αν ο ενδιαφερόμενος αποδείξει ότι οι δαπάνες αυτές αφορούν πραγματικές και συνήθεις συναλλαγές και δεν έχουν ως αποτέλεσμα τη μεταφορά κερδών ή εισοδημάτων ή κεφαλαίου με σκοπό τη φοροδιαφυγή.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του Ν.3091/2003 προβλέπεται ότι η υπερτίμηση του ακινήτου θα εμφανίζεται σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολογήτου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος σε περίπτωση διανομής του ή διάλυσης της επιχείρησης. Με το νόμο αυτό ψηφίστηκε επίσης η απαλλαγή του φόρου εισοδήματος σε συμβάσεις sale and leaseback ακινήτων. Στόχος της συγκεκριμένης ρύθμισης ήταν η διευκόλυνση των επιχειρήσεων που έχουν προβλήματα ρευστότητας, καθώς και στην περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού της πώλησης με επαναμίσθωση ακινήτων (sale and leaseback), και κατ' επέκταση του θεσμού του Leasing.

Τέλος, ο αναπτυξιακός νόμος 2601/9 προβλέπει την επιδότηση μισθωμάτων ή την δημιουργία αφορολόγητων αποθεματικών για επενδύσεις με χρηματοδοτική μίσθωση.

### **6.1.1. Σημαντικές διευκολύνσεις για τον εκμισθωτή**

Ο εκμισθωτής, δηλαδή η εταιρία Leasing, δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις επί ακινήτων και κινητών πλην των οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με έτη διάρκειας της σύμβασης για όλες τις συμβάσεις Leasing που καταρτίζονται μετά την 1/1/1998.

Για να υπολογισθούν τα Καθαρά Κέρδη των εταιριών Leasing επιτρέπεται να ενεργείται για να καλυφθούν οι επισφαλείς απαιτήσεις τους έκπτωση 2% του ύψους των μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις, τα οποία μισθώματα δενέχουν εισπραχθεί την 31η "εκεμβρίου κάθε έτους, ανεξάρτητα αν είναι ή όχι. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

Ως προς τα ακίνητα για τα οποία έχει γίνει σύμβαση Leasing, η εταιρία Leasing δεν υποχρεούται να καταβάλει Φ.Π.Α. καθώς αυτός ο φόρος επιρρίπτεται στον μισθωτή.

Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτων από την εταιρία Leasing στον μισθωτή, ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης.

Ο Φ.Π.Α. που καταβάλει η εταιρία κατά την αγορά πραγμάτων, τα οποία και εκμισθώνει με συμβάσεις Leasing, εκπίπτει και επιστρέφεται. Παρόλα αυτά οι εταιρίες υπόκεινται σύμφωνα με το άρθρο 17 και επόμενα του Ν.1676/1986 σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων. Επίσης οι εταιρίες αυτές υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος με το συντελεστή φορολογίας που προβλέπεται για τις ανώνυμες εταιρίες.

## **6.1.2. Σημαντικές διευκολύνσεις για τον μισθωτή**

Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του, με εξαίρεση τα Ι.Χ.

επιβατηγά, στα οποία εκπίπτει:

- το 70% αυτών, όταν τα αυτοκίνητα είναι έως 1.600 κυβικά εκατοστά, και
- το 35% αυτών, όταν ο κυβισμός είναι από 1.600 κυβικά και άνω.

Η μεταβίβαση ακινήτου στον μισθωτή, κατά τη λήξη της σύμβασης, καθώς και η εξαγορά του ακινήτου πριν τη λήξη της σύμβασης, απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου και από το φόρο υπερτιμήματος.

Με το άρθρο 6 του Ν.2601/1998 παρέχεται στους μισθωτές η δυνατότητα να επιχορηγηθούν για απόκτηση εξοπλισμού με Leasing, εφόσον μετά τη λήξη της σύμβασης αγοράσουν τον εξοπλισμό. Σημειώνουμε όμως ότι ο μισθωτής υπόκειται σε φόρο εισοδήματος και τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στα πλαίσια της σύμβασης Leasing υπόκεινται σε Φ.Π.Α., χωρίς να παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης ή επιστροφής.

## **6.2 Έμμεση φορολογία**

### **6.2.1. Κινητά**

Καταρχήν, προβλέπεται ότι απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος, το φόρο προστιθέμενης αξίας καθώς και οποιοδήποτε φόρο, τέλος, εισφορά, δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτων τα εξής:

- α) Οι συμβάσεις κατά τις οποίες περιέρχονται στις εταιρείες που προβλέπονται από το άρθρο 2 του τροποποιημένου Ν.1665/86 (ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, πιστωτικά και χρηματοδοτικά ιδρύματα που έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα ή εδρεύουν σε κράτος – μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος κλπ), είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινητά πράγματα που πρόκειται να

αποτελέσουν αντικείμενο σε συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα.

- β) Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τις οποίες καταρτίζουν οι ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και τα πιστωτικά και χρηματοδοτικά ιδρύματα, όπως αυτά προβλέπονται από το άρθρο 2 του Ν.1665/86.
- γ) Οι συμβάσεις που αφορούν την εκχώρηση δικαιωμάτων ή την αναδοχή υποχρεώσεων που προκύπτουν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε τρίτο και από τρίτο αντίστοιχα.
- δ) Τα μισθώματα που καταβάλλονται στις εταιρείες του άρθρου 2 του Ν.1665/86 από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και τα παραστατικά είσπραξης τους.
- ε) Το τίμημα για την πώληση του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον μισθωτή. Σύμφωνα με τον Π.Μάζη (Μάζης, 1999, σελ.232), το ίδιο θα έπρεπε να ισχύει και για το τίμημα που εισπράττει η εταιρεία από την πώληση του πράγματος σε τρίτο, ύστερα από τη λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και την ανάληψη του από αυτήν, μιας και είτε ο μισθωτής δεν άσκησε το δικαίωμα του για αγορά του πράγματος, είτε λόγω καταγγελίας της σύμβασης πριν από τη συμφωνημένη λήξη της.

## **6.2.2 Ακίνητα**

Όσον αφορά τα ακίνητα, προβλέπεται στον Ν.1665/86, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν.2367/95, ότι απαλλάσσονται, τόσο από το φόρο αυτόματου υπερτιμήματος όσο και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, οι εξής περιπτώσεις:

- α) Η μεταβίβαση του ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία στον μισθωτή κατά τη λήξη της σύμβασης.
- β) Η εξαγορά του μισθωμένου ακινήτου από το μισθωτή πριν από τη λήξη της σύμβασης, σύμφωνα πάντα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής

μίσθωσης.

- γ) Οι συμβάσεις που αφορούν την αγορά ακινήτων από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου, ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή (sale and lease back).

Προβλέπεται, όμως, ότι δεν απαλλάσσονται από το φόρο αυτόματου υπερτιμήματος και το φόρο μεταβίβασης ακινήτων οι συμβάσεις για την αγορά ακινήτων στις οποίες ένας από τους συμβαλλόμενους είναι εξωχώρια εταιρεία.

Σημειώνεται επίσης, ότι αίρεται η χορήγηση της ανωτέρω απαλλαγής στις εξής περιπτώσεις:

- α) εάν το μίσθιο αγοραστεί πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης,
- β) εάν ο μισθωτής μεταβιβάσει σε τρίτο τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης,
- γ) εάν το ακίνητο παραμείνει υπό την κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, λόγω μη τήρησης των όρων της σύμβασης που αφορούν την εξόφληση του συμφωνημένου τιμήματος, η μεταβιβασθεί από αυτήν σε τρίτο.

Εάν συντρέχει μία από αυτές τις περιπτώσεις, τότε πρέπει να καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά τη χρονική στιγμή άρσης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά το χρόνο που αυτή χορηγείται είναι μεγαλύτερος και στην περίπτωση αυτή πρέπει να καταβληθεί ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Επίσης προβλέπεται ότι, οι αγροτικές εκτάσεις, τόσο κατά την αγορά τους από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και κατά την οριστική μεταβίβαση της κυριότητας στη λήξη της σύμβασης, απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης, αλλά και ότι οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.

## 6.3 Απαλλαγές ή μειώσεις από ορισμένες επιβαρύνσεις

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

1. Οι απαλλαγές των συμβάσεων που αφορούν οποιοδήποτε φόρο, εισφορές, δικαιώματα τρίτων, τέλη κ.λ.π. όπως είναι:

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

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

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

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

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

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

Το Φ.Π.Α. θα επιβαρύνει τον μισθωτή προστίθεται στα μισθώματα και θα αποδίδεται στο δημόσιο από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι σαν φορολογητέα ύλη θα υπολογίζεται η αξία του μισθίου και τα έξοδα που επιβαρύνουν το μισθωτή, όπως ασφάλιστρα, συντήρηση, μεταφορικά κ.α.

Τέλος, περισσότερες διευκρινήσεις και διασαφηνίσεις σε ότι αφορά το Φ.Π.Α. και τις άλλες φορολογικές διαδικασίες θα γίνουν, πιστεύεται, με τη σταδιακή εφαρμογή του νόμου και ίσως χρειαστούν συμπληρωματικά νομοθετήματα



## 6.4 ΔΛΠ 17

Το διεθνές λογιστικό πρότυπο 17 «Μισθώσεις» περιγράφει τη λογιστική των χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων, τόσο για τους μισθωτές όσο και για τους εκμισθωτές. Εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής αυτού του Προτύπου οι εξής μισθώσεις:

- ο Μισθωτικές συμφωνίες για εξερεύνηση ή χρήση φυσικών πηγών, όπως αργού πετρελαίου, φυσικού αερίου, ξυλείας, μετάλλων και άλλων μεταλλευτικών δικαιωμάτων,
- ο 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:

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

#### **6.4.1 Το ΔΛΠ 17 δίνει τους παρακάτω ορισμούς:**

- Ø **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 περίοδο.
  
- Ø **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.
  
- Ø **Μη ακυρωτέα μίσθωση** είναι μια μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνον:
  - Ø Με την επέλευση κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος
  - Ø Με την έγκριση του μισθωτή
  - Ø Με τη σύναψη μίας νέας μίσθωσης για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή.
  - Ø 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.
  
- Ø **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.
  
- Ø **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.

Ø **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:

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

Κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή από:

- Ø το μισθωτή,
- Ø έναν τρίτο συνδεδεμένο με το μισθωτή,
- Ø ένα ανεξάρτητο τρίτο μέρος, που έχει τη δυνατότητα να αντιμετωπίσει αυτή την εγγύηση.

Ø **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).

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

Ø **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

**Ø 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.

**Ø 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.

**Ø 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.

**Ø 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

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

**Ø 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:

- Ø Των ελαχίστων μισθωμάτων.
- Ø Της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

Ø **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.

Βάσει του ΔΛΠ 17, στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών οι χρηματοδοτικές μισθώσεις καταχωρούνται ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με ποσό ίσο κατά την έναρξης της μίσθωσης, με την πραγματική αξία του μισθούμενου στοιχείου ή, αν αυτή είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελαχίστων μισθωμάτων. Η παρούσα αξία υπολογίζεται με το τεκμαρτό επιτόκιο της σύμβασης ή το οριακό επιτόκιο δανεισμού, αν το τεκμαρτό δεν είναι πρακτικά εύκολο να προσδιορ

Τυχόν δαπάνες που πραγματοποιούνται από το μισθωτή άμεσα συνδεδεμένες με τη μίσθωση προσαυξάνουν το κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή επιμερίζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Έτσι λοιπόν η χρηματοδοτική μίσθωση συνεπάγεται για κάθε χρήση ένα χρηματοοικονομικό βάρος και μία δαπάνη απόσβεσης του μισθωμένου στοιχείου.

Η μέθοδος απόσβεσης των μισθωμένων στοιχείων, πρέπει να είναι ίδια με τη μέθοδο που ακολουθείται για τα ανήκοντα στην επιχείρηση αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία. Αν όμως δεν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση θα πρέπει να γίνει μέσα στο χρόνο της σύμβασης, εφόσον είναι συντομότερος από την ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου.

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. Η καταχώρηση του χρηματοοικονομικού εσόδου πρέπει να βασίζεται σε ένα μοντέλο που αντανακλά μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αρχικές άμεσες δαπάνες, όπως προμήθειες και αμοιβές νομικών συμβούλων που πραγματοποιούνται από τους εκμισθωτές, καταχωρούνται είτε άμεσα, στα αποτελέσματα χρήσεως, είτε καταχωρούνται αφαιρετικά του χρηματοοικονομικού εσόδου με ομοιόμορφο τρόπο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο κατασκευαστής ή οι έμποροι αγαθών συχνά προσφέρουν στους πελάτες τους την επιλογή είτε να αγοράσουν ένα περιουσιακό στοιχείο είτε να το εκμισθώσουν. Η περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ενός περιουσιακού στοιχείου από κατασκευαστή ή έμπορο δημιουργεί δύο τύπους εσόδων:

- Το κέρδος ή τη ζημία από την καθ' αυτό πώληση του εκμισθούμενου στοιχείου,
- Το χρηματοοικονομικό έσοδο της διάρκειας της μίσθωσης.

Παράλληλα απαιτούνται (βάσει ΔΛΠ κάποιες γνωστοποιήσεις κ από τα δύο μέρη. Οι μισθωτές πρέπει να γνωστοποιούν:

- Για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων την καθαρή λογιστική αξία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.
- Μία συμφωνία μεταξύ του συνόλου των ελάχιστων μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού και της παρούσας αξίας τους. Επιπρόσθετα, η επιχείρηση πρέπει να γνωστοποιεί το σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων κατά την ημερομηνία Ισολογισμού και την παρούσα αξία τους για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:
  - Ø μέχρι ένα έτος
  - Ø από ένα μέχρι πέντε έτη
  - Ø μετά από πέντε έτη
    - Ενδεχόμενα μισθώματα που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα χρήσεως
    - Το σύνολο των μελλοντικών ελαχίστων εισπράξεων υπομισθωμάτων που αναμένεται να γίνουν σύμφωνα με μη ακυρωτέες υπομισθώσεις κατά την ημερομηνία Ισολογισμού.
    - Μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνει:
      - Ø Τη βάση προσδιορισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων,
      - Ø Την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τους όρους κλιμακώσεως,
      - Ø Περιορισμούς που τίθενται από μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν σε μερίσματα, σε αύξηση υποχρεώσεων και σε νέες μισθώσεις.

Οι εκμισθωτές πρέπει να γνωστοποιούν:

- ο Μία συμφωνία μεταξύ της συνολικής ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση κατά την ημερομηνία Ισολογισμού και της παρούσας αξίας των ελάχιστων εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την ημερομηνία Ισολογισμού. Επιπρόσθετα, πρέπει να γνωστοποιείται η συνολική ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση και η παρούσα αξία των ελάχιστων εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την ημερομηνία Ισολογισμού για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

- Ø μέχρι ένα έτος,
- Ø από ένα μέχρι πέντε έτη,
- Ø μετά τα πέντε έτη,
  - ο Το μη πραγματοποιημένο έσοδο,
  - ο Τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες που δικαιούται ο εκμισθωτής,
  - ο Τη σωρευμένη πρόβλεψη για ανεπίδεκτες εισπράξεως απαιτήσεις ελάχιστων μισθωμάτων,
- Ø Τα ενδεχόμενα μισθώματα που λογίσθηκαν στα έσοδα,
  - ο Μια γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του εκμισθωτή.



## 6.4.2 ΔΠΛ-ΕΓΛΣ

Τα Δ.Λ.Π.- σε αντίθεση με τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας- αναγνωρίζουν το χρηματοδοτικό χαρακτήρα των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) και κατά συνέπεια επιβάλλουν διαφορετικούς κανόνες για τη λογιστική απεικόνισή τους. Κατά το Ελληνικό Δίκαιο 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 κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Τα μηνιαία μισθώματα καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως με τη μέθοδο του δεδουλευμένου<sup>1</sup>.

Αντίθετα το Δ.Λ.Π. 17 ορίζει ότι οι χρηματοδοτικές μισθώσεις (finance or capital leases) απεικονίζονται ως απαιτήσεις και είναι αυτές κατά τις οποίες οι κίνδυνοι και τα οφέλη έχουν μεταβιβασθεί στον μισθωτή. Οι διαφορές αυτές στη λογιστική απεικόνιση επηρεάζουν και ορισμένες διατάξεις του Ν. 1665/1986 για το leasing, με τις οποίες μάλιστα έρχεται σε ευθεία αντίθεση, δεδομένου ότι ο εν λόγω νόμος, μολονότι αναφέρεται τυπικά στη χρηματοδοτική μίσθωση, ουσιαστικά έχει βασισθεί στα χαρακτηριστικά της απλής, δηλαδή χωρίς χρηματοδοτικό χαρακτήρα, μίσθωσης.

Συγκεκριμένα αναφέρονται τα εξής:

### 1) Αποσβέσεις

Με το καθεστώς των Δ.Λ.Π. αποσβέσεις επί του μισθωμένου παγίου διενεργεί ο μισθωτής, κατά κανόνα στη βάση της ωφέλιμης ζωής του παγίου. Αυτό έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 6 παρ. 5 του Ν. 1665/1986, που προβλέπει τη διενέργεια

---

1

αποσβέσεων επί των μισθωμένων κινητών ή ακινήτων (πλην οικοπέδων) από την εκμισθώτρια εταιρεία leasing, στη βάση της διάρκειας της μίσθωσης.

## **2) Έσοδα-Έξοδα**

Με βάση το Πρότυπο 17, ως έσοδο του εκμισθωτή και αντίστοιχα έξοδο του μισθωτή αναγνωρίζεται το μέρος εκείνο του μισθώματος που αφορά αποπληρωμή τόκου. Αντίθετα, το άρθρο 6 παρ. 4 του Ν. 1665/1986 ορίζει ότι τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή αποτελούν ολόκληρα λειτουργικές του δαπάνες (και αντιστοίχως έσοδα του εκμισθωτή) και αναγνωρίζονται προς φορολογική έκπτωση.

## **3) Προβλέψεις**

Τα Δ.Λ.Π. δεν αναγνωρίζουν τη διενέργεια γενικών προβλέψεων βάσει αυθαίρετα οριζόμενων ποσοστών, παρά μόνο στη βάση ειδικά αιτιολογημένων παραδοχών. Η ελληνική νομοθεσία προσδιορίζει το φορολογικά εκπιπτόμενο ποσοστό προβλέψεων για απόσβεση επισφαλών απαιτήσεων σε 2%. Επομένως, με την εισαγωγή των Προτύπων, οι προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων θα μπορεί να είναι είτε μεγαλύτερες, είτε και μικρότερες από τις προβλέψεις που αναγνωρίζονται επί του παρόντος, για φορολογική έκπτωση. Σε μια τέτοια περίπτωση θα πρέπει να προβλεφθεί ο τρόπος αντιμετώπισης των διαφορών αυτών από φορολογικής πλευράς.

Ακόμα οφείλουμε να τονίσουμε και το γεγονός ότι δεν υπάρχει στην Ελλάδα θεσμός παροχής κινήτρων, που αναφέρονται στο Πρότυπο 17, όπως είναι η περίοδος χάριτος, εισφορά του εκμισθωτή στα έξοδα μετεγκατάστασης του μισθωτή κ.α.<sup>2</sup>

---

2

## ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

### Περίπτωση Εφαρμογής Αγοράς Ακινήτου:

Επιχείρηση επιθυμεί να αποκτήσει αποθηκευτικό χώρο Παρούσας Αξίας (Π.Α) 1.000.000 ευρώ μέσω δανείου τακτής λήξης ή χρηματοδοτικής μίσθωσης, ανάλογα με την πιο συμφέρουσα περίπτωση. Για χάρη της συγκρισιμότητας λαμβάνουμε τα 10 έτη ως κοινή διάρκεια της μίσθωσης (leasing) και της αποπληρωμής του δανείου. Επιπλέον, το επιτόκιο δανεισμού και απόδοσης του εκμισθωτή (περίπτωση leasing) ισούται προς 9%. Στην περίπτωση του leasing το μίσθιο το 11ο έτος διαθέτει υπολειμματική αξία ύψους 200.000 ευρώ, την οποία μπορεί να εξαγοράσει ο μισθωτής. Υποθέτουμε, τέλος, ότι η επιχείρηση έχει φορολογικό συντελεστή 35% και το μετά φόρων κόστος κεφαλαίου ανέρχεται σε 7%.

- Ø Α. Δάνειο: Στην περίπτωση του δανείου υπολογίζουμε ότι το ετήσιο τοκοχρεολύσιο ανέρχεται σε 12.667.058 ευρώ για Π.Α. 1.000.000 ευρώ, συντελεστή ράντας 9% και περίοδο αποπληρωμής 120 μηνών (10 χρόνια χ12 μήνες ανά χρόνο). Αν η απόσβεση του παγίου υπολογιστεί με βάση τη γραμμική μέθοδο, τότε ανέρχεται σε ετήσια βάση στις 100.000 ευρώ.

Βάση των ανωτέρω αναφέρεται πως οι Καθαρές Ταμιακές Ροές μετά από φόρους (ΚΤΡμφ) για το δανεισμό, με κόστος κεφαλαίου μετά από φόρους 7%, ανέρχονται σε 682.818,49 ευρώ για το σύνολο των 10 ετών που διαρκεί ο δανεισμός (120 μηνιαίες δόσεις= 12 μήνες \* 10 χρόνια). Η εταιρεία επιλέγει το δανεισμό έναντι της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την αγορά του αποθηκευτικού χώρου, διότι η Παρούσα Αξία Καθαρών Ταμειακών Ροών μετά φόρων (δανεισμού) = 682.818 ευρώ είναι μικρότερη αυτής του leasing Π.Α ΚΤΡμφ (leasing) = 769.641 ευρώ.

Με την επιλογή του δανεισμού πραγματοποιείται εξοικονόμηση ύψους 86.802 ευρώ. Σημειώνεται, επίσης, ότι και χωρίς την ύπαρξη υπολειμματικής αξίας του παγίου στο τέλος της περιόδου αποπληρωμής η περίπτωση του δανεισμού υπερτερεί και πάλι με Π.ΑΚΤΡμφ (δανεισμού)=682.818 ευρώ έναντι της χρηματοδοτικής μίσθωσης με Π.Α ΚΤΡμφ (leasing)=712.051 ευρώ, σημειώνοντας εξοικονόμηση ύψους 29.233 ευρώ. Τέλος, στα παραπάνω κόστη δεν έχουν υπολογιστεί τα έξοδα προσημείωσης του ακινήτου, που πιθανώς να ληφθεί ως εμπράγματα διασφάλιση από τη τράπεζα, τα έξοδα φακέλου δανειοδότησης, καθώς και τα έξοδα διαχειριστικού κόστους της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία κρίνεται πως δε μεταβάλλουν ουσιαστικά τα αποτελέσματα της παραπάνω ανάλυσης.

#### **Περίπτωση Εφαρμογής Αγοράς Εξοπλισμού (αυτοκίνητο):**

Εμπορική Επιχείρηση επιθυμεί να αποκτήσει επαγγελματικό αυτοκίνητο με δανεισμό ή με leasing. Το αυτοκίνητο κοστίζει 100.000 ευρώ, ενώ και πάλι για χάρη συγκρισιμότητας λαμβάνουμε τα 4 έτη ως κοινή διάρκεια της μίσθωσης (leasing) και της αποπληρωμής του δανείου. Επιπλέον, το επιτόκιο δανεισμού και απόδοσης του εκμισθωτή (περίπτωση leasing) λαμβάνεται το 7%, ενώ οι καταβολές ορίζονται σε ετήσια βάση. Στην περίπτωση του δανεισμού υπολογίζεται ότι η ετήσια δόση ανέρχεται σε 29.522 ευρώ έναντι 27.591 ευρώ πλέον Φ.Π.Α. για το leasing (τελικό ετήσιο μίσθωμα=32.834 ευρώ).

Ο καταβαλλόμενος τόκος στην περίπτωση δανεισμού ανέρχεται σε 18.091 ευρώ, ενώ για την μίσθωση σε 10.365 ευρώ, χωρίς να υπολογίζεται ο Φ.Π.Α. Στην περίπτωση αυτή η επιλογή μεταξύ των δύο εναλλακτικών (δανεισμού ή leasing) εξαρτάται και από άλλους παράγοντες, πέραν της απλής παράθεσης των χρηματοοικονομικών ροών. Και αυτό γιατί με την χρηματοδοτική μίσθωση η επιχείρηση δεν καταβάλλει εφάπαξ όλο το ποσό του Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί στο μίσθιο, αλλά μοιράζεται μαζί με τις δόσεις που πληρώνει για όσα χρόνια ισχύει η σύμβαση. Με τον τρόπο αυτό η επιχείρηση εξοικονομεί κεφάλαια, χρησιμοποιώντας τα ως ίδιο κεφάλαιο κίνησης αντί να προσφεύγει σε τραπεζικό δανεισμό.

Για την περίπτωση του δανεισμού η επιχείρηση μπορεί να δικαιολογήσει το ποσό που αφορά τους τόκους που καταβάλλει, το οποίο και εκπίπτει από τα έσοδά της. Τέλος, το έξοδο αγοράς του αυτοκινήτου μπορεί να εγγραφεί στα πάγια της επιχείρησης και να δικαιολογήσει αποσβέσεις μέχρι και 25% για αυτοκίνητα άνω των 1.600 κ.εκ. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο υπολογισμός του μισθώματος μιας σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στις μέρες μας υπολογίζεται βάσει προγράμματος που χρησιμοποιεί τον εξής τύπο:

$$P = \frac{Cr}{(1+r)^N} - \frac{Fr}{(1+r)^N} - I$$

Όπου

- (C) = Loan amount, το ποσό που καλείται να καταβάλλει η εταιρεία Leasing
- (R) = Interest rate % , επι τις εκατό απόδοση επιτοκίου
- (N) = Number of months, ο αριθμός των μηνών
- (P) = Monthly payment, το μηνιαίο μίσθωμα

Έτσι πληκτρολογώντας ο υπάλληλος τα ορισμένα ποσά στα κουτάκια της εφαρμογής και πατώντας ένα κουμπί (calculate) υπολογίζεται αυτόματα και το μηνιαίο μίσθωμα.

# **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ: ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ** **ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ** **ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

## **7.1 Κίνητρα ανάπτυξης της χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Τα κίνητρα για την ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι σημαντικά και στηρίζονται στα οικονομικά κυρίως οφέλη των συμμετεχόντων μερών. Στα βασικότερα χαρακτηριστικά περιλαμβάνονται τα χαμηλά επιτόκια που διαμορφώνονται από τον υγιή ανταγωνισμό των εταιρειών, οι οποίες αποτελούν θυγατρικές τραπεζών.

Ειδικά προγράμματα μάρκετινγκ και προώθησης των κατασκευαστριών εταιρειών φροντίζουν για την επίτευξη των πωλήσεων των προϊόντων από τους διάφορους προμηθευτές. Ως αποτέλεσμα, οι μισθωτές λαμβάνουν τον επιθυμητό εξοπλισμό με καλύτερους όρους και οι προμηθευτέςπραγματοποιούν υψηλότερες πωλήσεις. Επιπλέον παρέχεται έκπτωση μέχρι και 30% στον εξοπλισμό, όταν αυτός διακινείται μέσω των εταιρειών Leasing από χώρα σε χώρα.

Τέλος, οι διάφοροι αναπτυξιακοί νόμοι που σχετίζονται με το θεσμό – 1982/1990, 1665/1986 και 1775/1988 – προβλέπουν ότι ο μηχανολογικός εξοπλισμός που χρησιμοποιείται για παραγωγικές επενδύσεις εμπίπτει στα αναπτυξιακά κίνητρα (επιχορηγήσεις κεφαλαίων, επιδοτήσεις επιτοκίων, φορολογικές απαλλαγές και ελαφρύνσεις, αποσβέσεις του εξοπλισμού κ.α.).

## 7.2 Πλεονεκτήματα της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης

### 7.2.1. Πλεονεκτήματα για τον μισθωτή

Τα πλεονεκτήματα για τον μισθωτή σε σχέση με τις άλλες μορφές χρηματοδότησης είναι τα εξής:

Ø Χρηματοδότηση 100% του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού και όχι ποσοστό μέχρι 70% που επιτυγχάνει με τις άλλες χρηματοδοτικές μορφές, με αποτέλεσμα να παρέχεται στο μισθωτή εξοικονόμηση κεφαλαίων.

Ø Προστασία από τον πληθωρισμό: Τα μισθώματα ρυθμίζονται από την αρχή της περιόδου σύμφωνα με τη σύμβαση και παραμένουν σταθερά, με αυτό τον τρόπο δεν επηρεάζονται από τις αυξήσεις του πληθωρισμού.

Πρόσθετη πηγή χρηματοδότησης: Ο μισθωτής μπορεί να αποκτήσει κεφαλαιουχικό εξοπλισμό χωρίς να επιβαρύνει το πιστωτικό του όριο και χωρίς να διαθέτει ίδια κεφάλαια.

Ø Χρηματοοικονομικός έλεγχος: Τα ποσά των μισθωμάτων είναι καθορισμένα από την αρχή για ολόκληρη την περίοδο της σύμβασης, έτσι μπορούν να συμπεριληφθούν στον ταμειακό προϋπολογισμό καθώς αποτελούν μέρος αυτού.

Ø Βελτίωση της ρευστότητας: Με τη χρηματοδοτική μίσθωση η εκμετάλλευση του εξοπλισμού αρχίζει με τη σύμβαση της μίσθωσης και διαρκεί μέχρι τη λήξη της. Απ' την άλλη μεριά τα μισθώματα είναι προκαθορισμένα και εκτείνονται σ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης. Έτσι υπάρχουν περιθώρια βελτίωσης της ρευστότητας εισπράττοντας από τη μια μεριά και πληρώνοντας τα μισθώματα απ' την άλλη.

Ø Φορολογία: Το Leasing εξασφαλίζει φορολογικά πλεονεκτήματα στον μισθωτή γιατί τα καταβαλλόμενα μισθώματα θεωρούνται σαν λειτουργικά έξοδα και εκπίπτουν απ' τη φορολογητέα ύλη μέχρι και 70%.

Ø Ευελιξία - Ευκολία: Η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να προσαρμοσθεί στις ρυθμίσεις των μισθωμάτων, στους όρους της σύμβασης, στις ανάγκες και στις απαιτήσεις του μισθωτή. Θεωρείται από τους μισθωτές εύκολη χρηματοδοτική μορφή (χωρίς εμπράγματατες ασφάλειας, χωρίς υποθήκες, χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες, κλπ.)

Ø Μείωση επιχειρηματικού κινδύνου: Οι μικροεπιχειρηματίες - μισθωτές σε περίπτωση πτώχευσης δεν φέρουν ολόκληρο το βάρος των επενδύσεων από ίδια κεφάλαια ή από τραπεζικό δανεισμό αλλά ένα μέρος του «ρίσκου» το επιβαρύνεται η εταιρία Leasing.

Ø Αύξηση αποδοτικότητας της επιχείρησης: Η εξοικονόμηση κεφαλαίων έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση της αποδοτικότητας. Το ποσοστό των κερδών επί των ίδιων κεφαλαίων είναι μεγαλύτερο, όταν η επιχείρηση χρησιμοποιεί το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ø Εξάλειψη των αρνητικών επιπτώσεων στην παραγωγικότητα από την οικονομική απαξίωση του μηχανικού εξοπλισμού: Η ταχεία τεχνολογική πρόοδος καθιστά αναγκαία την αντικατάσταση μηχανημάτων, τα οποία δεν έχουν πλήρως αποσβεσθεί. Εάν η επιχείρηση επιμένει να τα χρησιμοποιήσει μέχρι την πλήρη απόσβεσή τους, αυτό θα έχει αρνητική επίπτωση στην παραγωγικότητα, στο κόστος και στην ανταγωνιστικότητα της επιχείρησης.

Εάν η επιχείρηση τα αντικαταστήσει πριν αποσβεσθούν τότε θα υποστεί «ζημία του κεφαλαίου» (CAPITAL LOSS). Η δυνατότητα λοιπόν που έχει το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, να επιτρέπει στην επιχείρηση να χρησιμοποιεί πάντοτε την πιο προηγμένη τεχνολογία είναι το μεγαλύτερο πλεονέκτημα.

Ø Ανταπόκριση στις δυνατότητες και στις ανάγκες μικρομεσαίων επιχειρήσεων: Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να εφαρμοστεί στην περίπτωση πάγιων στοιχείων σχετικά μικρής αξίας, όπου η συνομολόγηση δανείου για την αγορά τους είναι ασύμφορη. Οι τράπεζες για παράδειγμα είναι συχνά απρόθυμες να χορηγούν πολύ μικρά μακροπρόθεσμα δάνεια για πάγιες εγκαταστάσεις γιατί το κόστος επεξεργασίας ενός τέτοιου δανείου είναι σχετικά μεγάλο και η διαδικασία ελέγχου τίτλων και εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης είναι χρονοβόρα και συνεπάγεται ένα υψηλό πάγιο κόστος.



Άρα καταλήγουμε στο ότι η χρηματοδοτική μίσθωση ταιριάζει απόλυτα στη μικρή ή μεσαίου μεγέθους αναπτυσσόμενη επιχείρηση η οποία εκσυγχρονίζεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

### **7.2.2. Πλεονεκτήματα για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Η εταιρία Leasing με τη μέθοδο αυτή μπορεί να αποκομίσει πλεονεκτήματα όπως:

Ø **Ασφάλεια:** Η ασφάλεια αυτή συγκεκριμένα εμπράγματης φύσης, αφού στηρίζεται στο δικαίωμα της κυριότητας, αποτελεί ένα εξαιρετο μέσο προστασίας της, αλλά και πλεονεκτικό σε σύγκριση με τα άλλα εμπράγματα μέσα όπως η υποθήκη, η προσημείωση στα ακίνητα και το πλασματικό ενέχυρο στα κινητά. "δηλαδή στη περίπτωση που ο μισθωτής αθετήσει τις υποχρεώσεις του, η αφαίρεση του μισθίου από αυτόν γίνεται ταχύτατα και χωρίς πλειστηριασμούς.

Ø **Μελέτη οικονομικής κατάστασης των πελατών της:** Με αυτόν τον τρόπο μπορεί η εταιρία, πριν την υπογραφή της σύμβασης, να εξετάσει την οικονομική κατάσταση του μισθωτή, την αξιοπιστία του, την συνέπεια στις υποχρεώσεις προς τρίτους, κ.α. Μετά από αυτόν τον έλεγχο μειώνονται οι πιθανότητες επισφάλειας για τη εταιρία Leasing.

Ø **Ταχύτερες διαδικασίες εκμίσθωσης:** Αυτό συνεπάγεται με μείωση λειτουργικών δαπανών καθώς οι διαδικασίες είναι απλές, γρήγορες και αποτελεσματικές και δεν συγκρίνονται με τις χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται στον παραδοσιακό δανεισμό

### **7.2.3. Πλεονεκτήματα για τον πωλητή του πράγματος**

Ø Ένα πρώτο πλεονέκτημα για τον κατασκευαστή και γενικότερα προμηθευτή του υλικού, είναι ότι συναλλάσσεται με την κατά τεκμήριο συνεπή και φερέγγυα εταιρεία Leasing (ως αγοράστρια), από την οποία άλλωστε θα πληρωθεί συνήθως μετρητοίς.

Ø Ένα δεύτερο, έμμεσο πλεονέκτημα γι' αυτόν είναι ότι, λόγω των μεγάλων δυνατοτήτων για νέες επενδύσεις που προσφέρει το Leasing και τυποποίησης των πωλούμενων αγαθών, αυξάνονται οι πωλήσεις του, με αυτονόητες ευεργετικές γι' αυτόν παραπέρα επιπτώσεις μείωσης του κόστους και αύξησης των κερδών του.

### **7.2.4. Πλεονεκτήματα για την Εθνική Οικονομία**

Για την Εθνική Οικονομία, τα κύρια πλεονεκτήματα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι **α)** η συμπλήρωση του χρηματοδοτικού μηχανισμού της χώρας με ένα εξειδικευμένο χρηματοδοτικό οργανισμό, **β)** η υποβοήθηση των επενδύσεων και **γ)** η αύξηση της παραγωγικότητας.

Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει χρησιμοποιηθεί σχεδόν σε όλους τους τομείς της βιομηχανίας, του εμπορίου και των υπηρεσιών, θα ήταν όμως δυνατόν να εντοπίσει κανείς ορισμένες κατηγορίες παγίων στοιχείων, όπου η εφαρμογή τους είναι ιδιαίτερα εκτεταμένη. Όπως για παράδειγμα τα μέσα μαζικής μεταφοράς(αεροπλάνα, πλοία, σιδηροδρομικό υλικό), τα λεωφορεία, τα επιβατικά αυτοκίνητα, κ.α. Η μίσθωση τέτοιων στοιχείων έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση του εθνικού εισοδήματος, την βελτίωση του ισοζυγίου πληρωμών, την αύξηση της απασχόλησης και την βελτίωση σειράς άλλων χρηματοοικονομικών μεγεθών.

## **7.3. Μειονεκτήματα της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης**

### **7.3.1. Μειονεκτήματα για τον μισθωτή**

∅ Το μεγάλο συγκριτικά κόστος της επένδυσης σε σχέση με το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού. Το μειονέκτημα όμως αυτό δε μπορεί να ληφθεί μεμονωμένα αλλά σε συνδυασμό με ποικίλους κάθε φορά παράγοντες και ιδιαίτερα το ισχύον φορολογικό και λογιστικό καθεστώς.

∅ Ο επενδυτής δεν αποκτά την κυριότητα του πράγματος αλλά απλώς και μόνο την κατοχή του ως μισθωτής, φέρει εντούτοις, όσο διαρκεί η σύμβαση, όλα τα βάρη, τις δαπάνες και τους κινδύνους, πράγμα που οδηγεί σε υπέρμετρη επαύξηση των υποχρεώσεων του. Επίσης διατρέχει τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα.

∅ Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

∅ Παρά τη θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μίας επιχείρησης, όταν ο εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται στη μέθοδο του Leasing.

∅ Η υποχρεωτική δεκαετία της σύμβασης (σε ορισμένες μορφές Leasing) αποτελεί μειονέκτημα για μία νέα επιχείρηση που δεν μπορεί να διασφαλίσει την ύπαρξή της για ένα τόσο μεγάλο χρονικό διάστημα. Επίσης δεν ενδείκνυται η χρήση του Leasing για τις εισηγμένες επιχειρήσεις, οι οποίες αντλούν κεφάλαια με φτηνό κόστος, μέσω των αυξήσεων κεφαλαίων.

### **7.3.2. Μειονεκτήματα για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Ø Ως μειονέκτημα μπορεί να θεωρηθεί το γεγονός ότι η εταιρία Leasing αντιμετωπίζει αυξημένους κινδύνους από τη μη καταβολή των μισθωμάτων. Γενικά πάντως, οι εταιρίες Leasing μπορούν να επιβάλουν όρους στον μισθωτή, όπως π.χ. προσημείωση σε βάρος του σε περίπτωση επισφάλειας, με σκοπό να προφυλαχθούν από πιθανούς κινδύνους.

Ø Η φύση του μισθωμένου εξοπλισμού μπορεί να αποδειχθεί μειονέκτημα για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς δεν είναι σπάνιες οι περιπτώσεις που μπορεί αυτό να χάσει την αξία του, αν εμφανιστούν στην αγορά ανάλογα προϊόντα πιο σύγχρονης τεχνολογίας. Αλλά και όταν πρόκειται για επιχειρησιακά ακίνητα, μια μείωση της αξίας τους, εξαιτίας λ.χ. μη παραγωγικότητας της επένδυσης, ανικανότητας του επενδυτή, μη ανταγωνιστικότητας των παραγόμενων προϊόντων κλπ., συνιστούν αυξημένους κινδύνους και κρίσιμους παράγοντες, που με κάθε επιμέλεια θα πρέπει η εταιρεία Leasing να σταθμίσει στο αρχικό στάδιο λήψης της απόφασης για την αποδοχή ή απόρριψη της αιτούμενης χρηματοδότησης, ώστε να μην διακινδυνεύσει υπέρμετρα.

## 7.4 Σύγκριση Leasing – Τραπεζικός δανεισμός

Πολλοί είναι αυτοί που θα αντιμετωπίσουν το δίλημμα αν συμφέρει ο τραπεζικός δανεισμός ή το leasing για την απόκτηση ακινήτου, ύστερα από την επιβολή του ΦΠΑ στα ακίνητα, την αύξηση του ΦΠΑ στα προϊόντα και τις υπηρεσίες και την άνοδο των επιτοκίων δανεισμού.

Όσον αφορά τον χώρο των δανείων, τα κυριότερα μεγέθη που προσδιορίζουν το συνολικό κόστος του δανείου είναι: α) το επιτόκιο, β) ο συντελεστής φόρου, γ) το μέγεθος και δ) ο χρόνος επέλευσης της φορολογικής ελάφρυνσης.

Η χρηματοδοτική μίσθωση, προσφέρει φοροαπαλλαγή όλου του ποσού της επένδυσης και σταδιακή καταβολή του ΦΠΑ, όταν αποκτούν ακίνητα, αυτοκίνητα και άλλον εξοπλισμό (γραφεία, υπολογιστές κ.λπ.). Με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο επιχειρηματίας όταν αγοράζει ένα προϊόν δεν καταβάλλει όλο το ποσό του ΦΠΑ που αντιστοιχεί στην τιμή, αφού το ποσό αυτό μοιράζεται μαζί με τις δόσεις που πληρώνει κάθε μήνα για όσα χρόνια ισχύει η σύμβαση. Εξοικονομώντας έτσι κεφάλαιο κίνησης για άλλες επενδύσεις, χωρίς να καταφεύγει σε τραπεζικό δανεισμό τουοποίου το επιτόκιο είναι πάνω από 6% για κεφάλαιο κίνησης. Επιπλέον, η επιχείρηση όταν παίρνει δάνειο για αγορά ακινήτου ή εξοπλισμό έχει φοροαπαλλαγή μόνο για το ποσόν που πληρώνει για τον τόκο. Αντίθετα, με το leasing έχει φοροαπαλλαγή για το σύνολο της επένδυσης.

Για παράδειγμα, αν κάποιος αγοράσει εξοπλισμό αξίας 100.000 ευρώ με τραπεζικό δανεισμό, με επιτόκιο 8% και με διάρκεια 5 έτη, η μηνιαία δόση ανέρχεται σε 2.023 ευρώ. Τον πρώτο χρόνο θα πληρώσει συνολικά 22.304 ευρώ. Από το ποσό αυτό φοροαπαλλάσσεται για τα 6.824 ευρώ. Αν είχε αποκτήσει τον εξοπλισμό με leasing, τότε θα πλήρωνε τον μήνα 2.060 ευρώ και το έτος 24.720 ευρώ. Όμως ο μισθωτής φοροαπαλλάσσεται για ολόκληρο το ποσό των 24.720 ευρώ.

Εκτός από τις φορολογικές ελαφρύνσεις, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να πετύχει καλύτερο επιτόκιο στο leasing παρά στον τραπεζικό δανεισμό. Όσον αφορά το θέμα του αυτοκινήτου (επιβατικό για συγκεκριμένα κυβικά) υπάρχουν περιπτώσεις στις

οποίες συμφέρει η μακροχρόνια χρηματοδοτική μίσθωση. Επίσης, γενικά τα επιτόκια του leasing για εξοπλισμό (π.χ. γραφεία, υπολογιστές κ.λπ.) και ακίνητα αρχίζουν από 5-6% (euribor συν περιθώριο το οποίο ξεκινά από 2,5%).

## **7.5 Σύγκριση Leasing με άλλο τρόπο Μίσθωσης - Renting**

Το Leasing αποτελεί στην ουσία μια μεσοπρόθεσμη μίσθωση αγαθών εξοπλισμού. Η μίσθωση αυτή παρουσιάζει έναν αριθμό ιδιαίτερων χαρακτηριστικών :

Ασκείται από εταιρίες πιστοδοτικού χαρακτήρα, οι οποίες παίζουν ρόλο μεσάζοντα μεταξύ των παραγωγών και αυτών, που χρησιμοποιούν τον εξοπλισμό. Η μίσθωση φέρεται και αφορά τα αγαθά, τα οποία έχουν επιλεγεί από τον ενοικιαστή και αγοράστηκαν με αίτηση του και μετά από

ισχυρή δέσμευση εκ μέρους του από την εταιρία Leasing, η

οποία τα ενοικιάζει σε αυτόν. Η μίσθωση αυτή έχει επινοηθεί να γίνεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε το ποσό των ενοικίων που θα εισπραχθούν όχι μόνο να ισούται με την τιμή, η οποία καταβλήθηκε από την εταιρεία για

την αγορά του υλικού εξοπλισμού, αλλά να καλύπτει επίσης και τα γενικά έξοδα, να εξασφαλίζει την αποδοτικότητα του επενδυθέντος κεφαλαίου και να αφήνει και ένα περιθώριο κέρδους. Η εταιρία Leasing δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει τα υλικά στοιχεία, τα οποία παραδίδονται απ'ευθείας σε αυτόν που τα χρησιμοποιεί και δεν φέρει την παραμικρή υποχρέωση για την παροχή συμβουλών, συντήρησης, ασφάλισης κ.λ.π.

Αυτά είναι τα κυριότερα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν το Leasing από ένα άλλο τρόπο μίσθωσης, αποκαλούμενο Renting ή και Rental, ο οποίος είναι πολύ παλαιότερος. Στην πράξη όμως το renting παρουσιάζει βασικές διαφορές από το Leasing όπως :

## 7.5.1 Διαφορές leasing-renting

1. Το renting σημαίνει την ενοικίαση-εξυπηρέτηση, όπως αυτή εννοείται με την παραδοσιακή της έννοια. Αναφέρεται σε υλικά στοιχεία εύκολα εξατομικευμένα όπως βαγόνια, δεξαμενές, καμiónια, μηχανολογικά υλικά δημοσίων έργων, ηλεκτρονικές μηχανές κλπ.
2. Ενώ η πράξη του Leasing ολοκληρώνεται από χρηματοοικονομικής σκοπιάς με τον πρώτο ενοικιαστή, έστω και αν το αντικείμενο, σε κάποιες περιπτώσεις, εκμισθώνεται στην συνέχεια σε νέους ενοικιαστές το renting απαιτεί πολλές αλληπάλληλες μισθώσεις , συνήθως δε σε διάφορους πελάτες για να μπορέσει η εταιρία εκμίσθωσης να αποσβέσει το υλικό.
3. Οι εταιρίες renting οφείλουν να διαθέτουν ικανοποιητικά στοκ για να είναι σε θέση να ανταποκρίνονται στις συχνά εποχικές ανάγκες της ποικιλόμορφης πελατείας τους.
4. Αναλαμβάνουν όλες τις υποχρεώσεις συντήρησης , ασφάλισης , φόρων κλπ ως προς το ενοικιαζόμενο υλικό. Το συμβόλαιο υποχρεωτικής συντήρησης , το οποίο υπογράφεται μεταξύ αυτών και του μισθωτή κατά την στιγμή της μίσθωσης, αποτελεί γενικά για της εταιρίες αυτές ,πηγή ενός σημαντικού μέρους των κερδών τους.
5. Το renting προϋποθέτει σημαντικές αρχικές επενδύσεις , όχι μόνο σε υλικό, αλλά και σε χώρους αποθήκευσης, εργαστήρια επισκευής και εργατικό προσωπικό.

## 7.6 Αντιμετώπιση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Κατά το Ε.Γ.Λ.Σ. οι Χρηματοοικονομικές μισθώσεις αντιμετωπίζονται διαφορετικά σε σχέση με τα Δ.Λ.Π. Πιο συγκεκριμένα καταγράφονται στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή τα εκμισθωμένα πάγια, χωρίς όμως ο τελευταίος να έχει ευθύνη για τη λειτουργία και τη συντήρησή τους. Αυτή η λογιστική αντιμετώπιση, έχει ως αποτέλεσμα, να επηρεάζονται άμεσα, τόσο οι οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών και των μισθωτών, όσο και οι χρηματοοικονομικοί δείκτες των δύο παραπάνω.

Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία, στη διάρκεια της μίσθωσης ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει τους τόκους και το κεφάλαιο για τη μίσθωση του στοιχείου και στο τέλος της μίσθωσης, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει τους τόκους και το κεφάλαιο για τη μίσθωση του στοιχείου και στο τέλος της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αποκτήσει την κυριότητα του μισθίου, σε τιμή πολύ χαμηλότερη από την πραγματική του αξία.

Το Δ.Λ.Π.17, διακρίνει τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, σε χρηματοοικονομικές και λειτουργικές. Οι χρηματοοικονομικές είναι αυτές οι μισθώσεις που ουσιαστικά μεταβιβάζουν όλους τους κινδύνους αλλά και τις ωφέλειες, που συνεπάγονται με τη χρήση του μισθίου, στον μισθωτή. Στις συγκεκριμένες μισθώσεις, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα χρήσης του μισθίου, μέχρι τη λήξη της σύμβασης.. Έχει το δικαίωμα προαίρεσης επιπλέον, να αποκτήσει την κυριότητα του μισθίου μετά τη λήξη της σύμβασης, σε τιμή αρκετά χαμηλή .Η διάρκεια της μίσθωσης συνδέεται άμεσα με την οικονομική ζωή του στοιχείου (στην πράξη όμως δεν ισχύει, συνήθως συμβαίνει το αντίθετο).Επιπλέον, η παρούσα αξία των μισθωμάτων είναι μεγαλύτερη, ή περίπου ίση, με την αγοραία αξία του αντικειμένου.

Οι λειτουργικές, είναι αυτές οι μισθώσεις οι οποίες δεν είναι χρηματοοικονομικές, δηλαδή δεν μεταβιβάζουν πλήρως όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες στον μισθωτή.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΩΟ: ΤΟ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΟΥ 2014.**

### **8.1 Η πορεία του Leasing στην Ελλάδα**

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης απετέλεσε ένα πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Ξεκίνησε η Alpha Bank, και αμέσως μετά ακολούθησαν η Citibank, η ETBA και ABN Amro Bank ενώ αργότερα ακολούθησαν και άλλοι τραπεζικοί Όμιλοι. Πρόκειται για μία σύμβαση, η οποία αισίως κλείνει στη χώρα μας νομοθετικά εικοσιπέντε χρόνια ζωής. Εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίστηκαν σε όλες τις οικονομικά ανεπτυγμένες χώρες της Αμερικής, της Ευρώπης της Αυστραλίας και της Ασίας. Δυστυχώς το αρχικό θεσμικό πλαίσιο<sup>12</sup> δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας αρκετά νομικά κενά και δημιουργώντας ασάφειες τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μην επιτρέποντας πολλές μορφές leasing να αναπτυχθούν στην Ελληνική αγορά.

Στα πρώτα του βήματα η ελληνική αγορά αγκάλιασε το νεοσύστατο θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτύχθηκε ταχύτατα, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων που επικρατούσαν στη Ελληνική οικονομία είκοσι και πλέον χρόνια πριν. Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εκτινάχθηκε όταν προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων. Στη σύγχρονη εποχή, το leasing δεν αποτελεί πλέον έναν πρωτοπόρο τομέα, αλλά έναν κλασικό τομέα δραστηριοτήτων που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων. Μέχρι την καθιέρωση της σύμβασης leasing, η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας, ο οποίος ενδιαφερόταν να αποκτήσει κινητά ή ακίνητα για την άσκηση και την ανάπτυξη της επιχείρησης ή του επαγγέλματός του προσέφευγε είτε σε εκταμίευση ιδίων κεφαλαίων είτε σε τραπεζικό δανεισμό είτε σε αγορά επί πιστώσει με παρακράτηση κυριότητας από τον πωλητή μέχρι την πλήρη εξόφληση. Σήμερα η σύμβαση leasing χωρίς να παραγκωνίσει τους παραπάνω τρόπους ενίσχυσης μίας επιχείρησης, ωστόσο συνιστά μία εναλλακτική και ιδιαίτερα συμφέρουσα μορφή χρηματοδότησης της επιχείρησης ή του επαγγελματία που θα προσφύγει σε αυτή.

Πιο συγκεκριμένα, με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να αποκτήσει τη χρήση των αγαθών που έχει ανάγκη για την επιχείρησή του ή το επάγγελμά του έναντι μισθώματος, το οποίο θα καταβάλλει από τα κέρδη που θα του αποφέρει η χρησιμοποίηση του πράγματος. Τα αγαθά αυτά συνήθως τα προμηθεύεται η εταιρία leasing από κάποιον προμηθευτή που κατασκευάζει η εμπορεύεται το αγαθό και στη συνέχεια τα εκμισθώνει στον ενδιαφερόμενο. Εναλλακτικά μπορεί βέβαια ο μισθωτής να κατέχει τα συγκεκριμένα αγαθά και να τα εκποιεί στην εκμισθώτρια εταιρεία διατηρώντας τη χρήση τους έναντι ανταλλάγματος, με τρόπο ώστε να μη διακόπτεται η παραγωγική διαδικασία. Παράλληλα έτσι ο μισθωτής αποκτά ρευστότητα καθώς αποκομίζει το αντίτιμο της πώλησης του πράγματος ενώ δεν χάνει τη χρήση του πληρώνοντας απλά τα μισθώματα του Leasing.

Επίσης ενώ για αρκετά χρόνια το νομοθετικό σύστημα στην Ελλάδα προέβλεπε ως μόνο αντικείμενο της σύμβασης leasing τα κινητά, με το νόμο 2367/1995 επήλθε επέκταση του θεσμού και στα ακίνητα, με το οποίο το leasing ακινήτων παρουσιάζει πολλές ομοιότητες αλλά και ουσιαστικές διαφορές.

## **8.2 Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Η «Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» (E.E.E.X.M.) είναι νομικό πρόσωπο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα το οποίο ιδρύθηκε το 1989. Δεν έχει χαρακτήρα εμπορικό και δεν αποσκοπεί στην άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και στη δημιουργία κέρδους. Η «ΕΝΩΣΗ» είναι μέλος της [LEASEEUROPE](#), της Ένωσης που αντιπροσωπεύει τον Ευρωπαϊκό κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ενοικίασης αυτοκινήτων.

## ΣΚΟΠΟΣ

Η «ΕΝΩΣΗ» έχει σκοπό τη διάδοση, προαγωγή, επέκταση και ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα, την εξέταση και επίλυση των προβλημάτων που ενδιαφέρουν τα μέλη της και την κοινή εκπροσώπηση των μελών της στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η πραγματοποίηση των σκοπών της «ΕΝΩΣΗΣ» επιδιώκεται ιδίως με:

- (α) την αλληλοενημέρωση των μελών της για θέματα χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- (β) την εξέταση των νομικών διατάξεων (νομών, διαταγμάτων, υπουργικών αποφάσεων, αποφάσεων νομισματικών αρχών) που αφορούν τον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης και τις επιπτώσεις τους στο θεσμό και στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης
- (γ) την υποβολή προς τα αρμόδια όργανα της πολιτείας εμπειρισταωμένων προτάσεων για τη βελτίωση της λειτουργίας του θεσμού και για την επιτυχέστερη πραγματοποίηση του σκοπού του.
- (δ) τη συνεργασία με τις αρμόδιες αρχές για κάθε θέμα που αφορά άμεσα ή έμμεσα το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- (ε) την καθιέρωση ομοιομορφίας στους κανόνες και στις διαδικασίες που διέπουν την λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, το διαρκή εκσυγχρονισμό της, τη μελέτη της διεθνούς πρακτικής και την προσαρμογή στα Ελληνικά δεδομένα.
- (στ) τη διοργάνωση ημερίδων, σεμιναρίων, συνεδρίων και άλλων εκδηλώσεων με σκοπό την ενημέρωση των ενδιαφερομένων και την προβολή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- (ζ) την επιμέλεια, έκδοση και διανομή ενός περιοδικού και άλλου έντυπου ή/ και οπτικοακουστικού υλικού σε σχέση με το αντικείμενο της «ΕΝΩΣΗΣ».
- (η) την εκπροσώπηση των μελών της «ΕΝΩΣΗΣ» στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, κατά τη συζήτηση θεμάτων που αναφέρονται άμεσα ή έμμεσα στο θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- (θ) τη συμμετοχή της «ΕΝΩΣΗΣ», ή των μελών της σε διεθνείς ενώσεις ή οργανισμούς χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## ΟΡΓΑΝΑ

Όργανα της «ΕΝΩΣΗΣ» είναι:

- Ø Η Γενική Συνέλευση (Γ.Σ.) των μελών
- Ø Η Διοικούσα Επιτροπή (Δ.Ε.)
- Ø Ο Γενικός Γραμματέας της «ΕΝΩΣΗΣ»

## ΜΕΛΗ

Μέλη της «Ένωσης» μπορούν να γίνουν όλες οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες λειτουργούν ή θα λειτουργήσουν στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1665/86 καθώς και οι Διευθύνσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων Τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα.

Η ιδιότητα του μέλους αποκτάται με απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής (Δ.Ε.), η οποία λαμβάνεται μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου.

Σήμερα η «Ένωση» αποτελείται από 10 μέλη.

- Ø *«ΑΙΦΑ ΛΗΣΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ»*
- Ø *«CPB LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ»*
- Ø *«CREDIT AGRICOLE LEASING HELLAS A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ»*
- Ø *«ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ»*
- Ø *«EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»*
- Ø *«ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»*
- Ø *«ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»*
- Ø *«PROBANK ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»*
- Ø *«T LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ»*
- Ø *«ATTICA BANK - ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ / ΥΠΗΡΕΣΙΑ LEASING & FACTORING»*

### **8.3 Σημαντικές αλλαγές που προκύπτουν από τον νέο Κ.Φ.Ε**

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 παρ.2 υιοθετούνται οι αρχές βάσει των οποίων διαχωρίζεται και στο Δ.Λ.Π. 17 μία χρηματοοικονομική από μία λειτουργική μίσθωση.

### **8.3.1 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. Οι συντελεστές αυτοί από 1/1/2014 και μετά, θα είναι σύμφωνα με την παρ.4, του άρθρου 24 του Ν.4172/2013 οι εξής:

Κατηγορία ενεργητικού επιχείρησης	Συντελεστής απόσβεσης (% ανά φορολογικό έτος)
Κτίρια, κατασκευές, εγκαταστάσεις, βιομηχανικές και ειδικές εγκαταστάσεις, μη κτιριακές εγκαταστάσεις, αποθήκες και σταθμοί, περιλαμβανομένων των παραρτημάτων τους (και ειδικών οχημάτων φορτοεκφόρτωσης)	4
Εδαφικές εκτάσεις που χρησιμοποιούνται σε εξόρυξη και λατομεία, εκτός αν χρησιμοποιούνται για τις υποστηρικτικές δραστηριότητες εξόρυξης	5
Μέσα μαζικής μεταφοράς, περιλαμβανομένων αεροσκαφών, σιδηροδρομικών συρμών, πλοίων και σκαφών	5
Μηχανήματα, εξοπλισμός εκτός Η/Υ και λογισμικού	10
Μέσα μεταφοράς ατόμων	16
Μέσα μεταφοράς εμπορευμάτων («εσωτερικές εμπορευματικές μεταφορές» )	12
Άυλα στοιχεία και δικαιώματα και έξοδα πολυετούς απόσβεσης	10
Εξοπλισμός Η/Υ, κύριος και περιφερειακός και λογισμικό	20
Λοιπά πάγια στοιχεία της επιχείρησης	10

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

Ø Ο υπολογισμός των αποσβέσεων είναι **υποχρεωτικός**, γίνεται σε ετήσια βάση και δεν επιτρέπεται η μεταφορά αποσβενόμενων ποσών μεταξύ οικονομικών χρήσεων.

Ø 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 άρχιζε η χρήση του παγίου.

Ø 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.**

Ø Οι νέες επιχειρήσεις δύνανται να αναβάλουν την απόσβεση των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης κατά τα πρώτα τρία (3) φορολογικά έτη.



## **8.4 Ο Λογιστικός χειρισμός των συμβάσεων leasing**

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:

### **1. 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.

### **2. 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.

**3. 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 €».

**4. 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 στην μεγάλη διάρκεια 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) με τη χρήση των τύπων που παρατίθενται στο παρακάτω υπόδειγμα:

ΜΗΝΕΣ	120	ΤΗ ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΑΝ ΟΡΙΖΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ
ΑΡΧΙΚΟ ΠΟΣΟ	10.000,00 €	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ	0,42%	ΕΤΗΣΙΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ 5% / ΕΤΗΣΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΠΛΗΡΩΜΗΣ
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2	ΑΝΑΓΡΑΦΕΤΑΙ Η ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΘΕΛΟΥΜΕ ΝΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΟΥΜΕ ΤΑ ΠΟΣΑ
ΠΟΣΟ ΔΟΣΗΣ	106,26 €	ΤΥΠΟΣ: -PMT(B3;B1;B2)
ΤΟΚΟΣ	41,73 €	ΤΥΠΟΣ: -IPMT(B3;B4;B1;B2)
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	64,53 €	ΤΥΠΟΣ: -PPMT(B3;B4;B1;B2)

,όπου B1=120, B2=10.000,00, B3=0,42% και B4=2. Το B4 αλλάζει σε κάθε περίοδο για την οποία θέλουμε να υπολογίσουμε τα ποσά.

## 8.4.1 Παραδείγματα

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 €
<i>Ως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης Νο... με εταιρεία Ω leasing</i>			

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:

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>ΠΕΡΙΟΔΟΙ</b>	<b>48</b>	<b>ΕΠΙΤΟΚΙΟ</b>	<b>1%</b>
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 €
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>		<b>1.930,93 €</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>730,93 €</b>	

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 πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €		
53.17.01.001	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς Ωleasingπληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €		177,42 €
<i>Μεταφορά υποχρεώσεων χρήσης 2014 στο λογαριασμό 53</i>			

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 Ωleasing 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 €
<i>Μίσθωμα Φεβρουαρίου 2014 ως τιμολόγιο Νο...</i>			

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		ΧΡΕΩΣ	ΠΙΣΤΩΣΗ
		Η	
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 €
<i>Αποσβέσεις χρήσης 2014</i>			

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 Ωleasing πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €		246,63 €
<i>Μεταφορά υποχρεώσεων χρήσης 2015 στο λογαριασμό 53</i>			

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 euribor 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:

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 €
<i>Ως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης Νο... με εταιρεία ... leasing</i>			

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 leasingκατεχομένων 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 υποθεθεί ότι κατ' αναλογία με το προηγούμενο παράδειγμα έχουμε μεταφέρει

τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της χρήσης στο λογαριασμό 53.17, η λογιστική εγγραφή θα είναι:

53.17	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €		
53.17.01	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις συμβάσεωνleasing πληρωτέες στην επόμενη χρήση σε €		
53.17.01.001	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ...leasingπληρωτέες 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 €
<i>Μίσθωμα 10/6-10/7/2014 ως τιμολόγιο Νο...</i>			

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  $900.000,00 \times 4\% \times (8/12)[1] = 24.000 \text{ €}$

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 €
<i>Αποσβέσεις χρήσης 2014</i>			

## 8.5 Απαντήσεις σε βασικά ερωτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ	ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ
Μια ατομική επιχείρηση μπορεί να συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ;	<b>ΝΑΙ</b> βάσει του θεσμού leasing που λειτουργεί στην Ελλάδα.
Μια σύμβαση X/M ακινήτου μπορεί να διαρκέσει 8 έτη ;	<b>ΟΧΙ.</b> Η ελάχιστη περίοδος είναι τα 10 έτη.
Μπορεί να χρηματοδοτηθεί με leasing η απόκτηση άδειας φορτηγού Δ.Χ. ;	<b>ΟΧΙ.</b> Γενικά δεν χρηματοδοτούνται επειδή είναι δικαίωμα και όχι πάγιος εξοπλισμός.
Θα μπορούσε το ποσό μιας X/M να είναι 7.000€;	<b>ΟΧΙ.</b> Το ελάχιστο ποσό μιας X/M είναι τα 15.000€
Μπορεί ο ελεύθερος επαγγελματίας να συνάψει σύμβαση sale and lease back ακινήτου ;	<b>ΝΑΙ.</b> Αρκεί να ασκεί εμπορική δραστηριότητα.
Τα μισθώματα leasing του βιομηχανοστασίου επιβαρύνονται με ΦΠΑ ;	<b>ΝΑΙ.</b> Τα βιομηχανοστάσια επιβαρύνονται με ΦΠΑ σε αντίθεση με τα βιομηχανικά και λοιπά κτίρια που δεν επιβαρύνονται.
Τα μισθώματα του leasing μπορούν να προσαρμοσθούν στις ταμειακές ροές του πελάτη ;	<b>ΝΑΙ.</b> Ανάλογα με τις απαιτήσεις και τις ανάγκες του μισθωτή μπορούν τα μισθώματα να γίνουν μεταβλητά για κάποια περίοδο. Παράδειγμα να είναι χαμηλότερα το πρώτο έτος ή μηδενικά για την περίοδο χάριτος.

Τα μισθώματα στο leasing ακινήτου επιβαρύνονται με ΦΠΑ ;	<b>ΟΧΙ.</b> Τα μισθώματα leasing των ακινήτων δεν επιβαρύνονται με ΦΠΑ, εκτός αν είναι βιομηχανοστάσια.
Μπορεί η σύμβαση X/M κινητού εξοπλισμού να προεξοφληθεί πριν την λήξη της	<b>ΝΑΙ.</b> Μπορεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση
Το οικόπεδο μπορεί να αποκτηθεί με leasing;	<b>ΟΧΙ.</b> Το οικόπεδο δεν εμπίπτει στον θεσμό του leasing.
Στο τέλος της σύμβασης X/M ενός ακινήτου υπάρχει Φόρος Μεταβίβασης ;	<b>ΟΧΙ.</b> Ο Φόρος Μεταβίβασης πληρώνεται μια φορά στην αρχή της σύμβασης, εκτός της περιπτώσεως sale and lease back όπου δεν προβλέπεται φόρος.
Μπορεί η σύμβαση X/M ακινήτου να προεξοφληθεί πριν από την τριετία από την ημέρα της έναρξής της ;	<b>ΝΑΙ.</b> Αλλά θα είναι ασύμφορο, αφού θα πρέπει να επιστραφούν τα χρηματικά οφέλη που κέρδισε από τα προνόμια του θεσμού του leasing. Επίσης αν είναι sale and lease back ακινήτου θα πρέπει να πληρωθεί και ο Φόρος Μεταβίβασης.
Πότε μπορεί να προεξοφληθεί μια σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ακινήτου χωρίς αρνητικές επιπτώσεις ;	Τρία χρόνια μετά την υπογραφή της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
Το leasing ως κόστος χρήματος δίνεται σε επιτόκιο ή μίσθωμα προς τον πελάτη ;	Πάντα ως μίσθωμα καθ' ότι είναι ενοίκιο.
Ποιοι εξαιρούνται από το sale & lease back;	Εξαιρούνται οι ελεύθεροι επαγγελματίες που χρησιμοποιούν δελτίο παροχής υπηρεσιών και το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας τους.

<p>Τι είδους ακίνητα μπορούν να ενταχθούν στις συμβάσεις leasing;</p>	<p>Γραφεία, καταστήματα, αποθήκες, βιομηχανικά κτίρια, βιομηχανοστάσια, ξενοδοχεία, κέντρα διασκέδασης, κινηματογράφοι, εκπαιδευτήρια, ιατρεία, φαρμακεία, και γενικά κάθε επαγγελματική στέγη.</p>
<p>Επιτρέπεται το leasing σε οικόπεδα χωρίς κτίσμα;</p>	<p><b>Όχι.</b> Επειδή το οικόπεδο δεν αποσβένεται, εκπίπτει από το θεσμό του leasing.</p>



## 8.6 Προοπτικές εξελίξεις του leasing Πανευρωπαϊκά

Οι περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης εφάρμοσαν τη χρηματοδοτική μίσθωση από πολύ νωρίς, σε αντίθεση με την Ελλάδα και την έκαναν αναπόσπαστο κομμάτι της επιχειρηματικής και επενδυτικής ζωής της χώρας. Επιπλέον, δεν εφαρμόζεται η άποψη που επικρατεί στην Ελλάδα, ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι εκ φύσεως επαγγελματικό εργαλείο, γι' αυτό νομιμοποίησαν τη χρήση του θεσμού από μεμονωμένους πελάτες ακόμη και για ιδιωτική χρήση. Συνοπτικά λοιπόν θα λέγαμε πως οι δύο βασικότερες αιτίες για την διαφορά της ανάπτυξης του κλάδου ανάμεσα στην Ελλάδα κ τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι: Η χρονική διαφορά στην εφαρμογή του θεσμού και ο περιορισμός της αγοράς που αντιμετωπίζει η Ελλάδα σε σχέση με τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Γενικά για την Ευρώπη στο σύνολό της ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτέλεσε ένα χρήσιμο εργαλείο ανάπτυξης. Η χρησιμότητά του προκύπτει από το γεγονός ότι παρέχει κεφαλαίο το οποίο χρησιμοποιείται για επενδυτικούς σκοπούς. Κάτι τέτοιο συνεπάγεται μια υγιή οικονομία, αφού παράγει θέσεις εργασίας και προωθεί την καινοτομία.

Τα σημάδια υποχώρησης των εργασιών της αγοράς του κλάδου των χρηματοδοτικών μισθώσεων είχαν φανεί από το τελευταίο τρίμηνο του έτους 2008, συνεχίστηκαν το 2009 και το 2010. Εκτιμάται ότι για τα επόμενα δύο χρόνια οι νέες εργασίες στις χρηματοδοτικές μισθώσεις θα είναι μειωμένες, διαρκούσης και της οικονομικής ύφεσης στις χώρες της Ευρώπης και κυρίως στην Ελλάδα. Σημαντική εξέλιξη στο κλάδο θα αποτελέσει η χρηματοδότηση της παραγωγής πράσινης ενέργειας (φωτοβολταϊκά, αιολική και υδροηλεκτρική ενέργεια), ενώ αντιθέτως «παραδοσιακές» χρηματοδοτήσεις όπως είναι τα ακίνητα, αλλά κυρίως ο κινητός εξοπλισμός, θα παρουσιάσουν κάμψη και αυτό οφείλεται και στο γεγονός της προσπάθειας των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης να «προστατέψουν» το χαρτοφυλάκιό τους από τυχόν επισφαλείς συμβάσεις και η ανάπτυξή τους θα βασισθεί κατά κύριο λόγο στη συνεργασία με επιλεγμένους πελάτες.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το θέμα της συγκεκριμένης εργασίας επικεντρώνεται στο θεσμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ως σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων. Το Leasing αποτελεί μία ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης με σκοπό την απόκτηση της χρήσης και πιθανόν τελικά της κτήσης, κινητών από επιχειρήσεις και ελεύθερους επαγγελματίες, έναντι καταβολής μισθώματος. Η Ελλάδα μάλιστα αποτελεί την μόνη χώρα όπου η νομοθετική ρύθμιση του θεσμού προηγήθηκε της εφαρμογής του στην πράξη. Με τον Ν.1665/1986 καθιερώθηκε στην Ελλάδα ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing) ως μία σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων (δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων) για επαγγελματική χρήση. Η χρηματοδοτική μίσθωση εστιάζει στη σύμβαση μιας εταιρείας Leasing (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός ελεύθερου επαγγελματία (μισθωτής) για την απόκτηση κινητού πάγιου ή επαγγελματικού εξοπλισμού, ή ακόμη και επαγγελματικής στέγης. Ο μισθωτής, για ορισμένη χρονική περίοδο, αποπληρώνει σε τακτά διαστήματα το πάγιο όφελος προς την εταιρεία Leasing με την καταβολή ποσού, που καθορίζεται έπειτα από συμφωνία (μίσθωμα). Όταν αποπληρωθεί το πάγιο, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα επιλογής (Option) για την τελική εξαγορά του πράγματος από τον ενοικιαστή σε προσυμφωνημένη τιμή από την έναρξη του συμβολαίου για την παράταση της ενοικιάσεως με νέο συμβόλαιο ή για τη μη ανανέωση και επιστροφή του πράγματος. Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συνάψει μόνο ανώνυμη εταιρία που έχει συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια τέτοιων εργασιών και μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος. Με ειδική διάταξη νόμου επιτρέπεται να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και δημόσιοι οργανισμοί, ασφαλιστικοί φορείς και Ν.Π. . . Από τον νόμο όπου ορίζεται ότι αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι κινητό ή ακίνητο που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου συνάγεται ότι μισθωτής μπορεί να είναι οποιοδήποτε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό που ασκεί κάποια επιχείρηση (ιδιωτική ή δημόσια) ή κάποιο επάγγελμα, οποιασδήποτε ιθαγένειας και τόπου εγκατάστασης. Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό σκοπό. Ο αναπτυξιακός της σκοπός φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στο μισθωτή ακόμη μια μορφή χρηματοδότησης. Ο εκσυγχρονιστικός σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στη δυνατότητα

που έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να προμηθεύει και να μισθώνει στον μισθωτή, διαρκώς ανανεωμένο και σε μεγάλη «γκάμα» τεχνολογικό εξοπλισμό.

Ένα χαρακτηριστικό που διακρίνει τη σύμβαση leasing από την κοινή μίσθωση είναι ότι στην τελευταία η λήψη του μισθώματος βρίσκεται σε αναλογία προς το χρόνο χρήσης του ακινήτου από τον εκμισθωτή, ενώ αντίθετα στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου ο καθορισμός του μισθώματος πρέπει να ανταποκρίνεται στην κάλυψη του ποσού αγοράς του ακινήτου από την εκμισθώτρια, επιπλέον των τόκων του, των εξόδων και της αμοιβής για τη μεσολάβησή της. Η χρηματοδοτική μίσθωση συμφέρει, διότι η επιχείρηση, έχει τη δυνατότητα να χρεώσει στα αποτελέσματά της συνολικά μεγαλύτερο ποσό μειώνοντας αντίστοιχα τη φορολογική της επιβάρυνση.

Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει συνήθως το 100% της εμπορικής-πραγματικής αξίας του πάγιου στοιχείου. Ενώ οι άλλοι τρόποι χρηματοδότησης όπως ο τραπεζικός δανεισμός (για την αγορά του ίδιου παγίου στοιχείου) καλύπτουν συνήθως μέχρι το 65% της σκοπούμενης επένδυσης, που σημαίνει ότι η επιχείρηση πρέπει να διαθέσει εξ' ιδίων ή να αντλήσει το 35% από άλλη πηγή. Ακόμα, τα φορολογικά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η δυνατότητα πληρωμής του μισθώματος από την εκμετάλλευση του πάγιου στοιχείου επιτρέπουν στην επιχείρηση να ανταποκριθεί πολύ καλύτερα στις υποχρεώσεις της, παρά αν προσέφευγε σε ανάλογο δανεισμό. Επιπροσθέτως, η αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου μπορεί να σημαίνει πτώχευση για την επιχείρηση. Γενικά, ο κίνδυνος πτώχευσης λόγω μη εκπλήρωσης υποχρεώσεων από τη χρηματοδοτική μίσθωση, είναι μικρότερος από εκείνον που δημιουργείται από την αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου. Επιπλέον, δεν απαιτούνται μεγάλες εγγυήσεις, όπως συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό, διότι οι διαδικασίες του leasing είναι απλούστερες, τόσο για τον εκμισθωτή, όσο και για το μισθωτή και διεκπεραιώνονται ταχύτερα.

Η γρήγορη και αποτελεσματική διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν συγκρίνεται με τις χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται στον δανεισμό.

Όλα τα παραπάνω επιτρέπουν στον οικονομικά αδύναμο μισθωτή να ανταποκριθεί καλύτερα στις υποχρεώσεις του, παρά αν προσέφευγε σε αντίστοιχο δανεισμό.

## ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Με το Ν 1665/1986 "Εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης" (ΦΕΚ Α' 194) δημιουργήθηκε και στην Ελλάδα το νομοθετικό πλαίσιο για την εισαγωγή και ανάπτυξη στη χώρα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης (LEASING), ο οποίος έχει τύχει ευρύτατης αναπτύξεως στο εξωτερικό, λόγω κυρίως της πρακτικής σημασίας του στις διαμορφούμενες συνθήκες της σύγχρονης οικονομικής ζωής. Ειδικότερα, με το άρθρο 2 παρ. 1 του νόμου αυτού, ορίζεται ότι, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο ανώνυμες εταιρίες που έχουν αποκλειστικό σκοπό την διενέργεια των εργασιών του άρθρου 1, έχουν συσταθεί κατόπιν ειδικής αδειάς της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως και έχουν καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που δεν μπορεί να είναι μικρότερο εκείνου που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών (άρθρο 2 παρ. 2).

Με το άρθρο 1 παρ. 1 ορίζεται περαιτέρω ότι, με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως, η κατά το άρθρο 2 εταιρία υποχρεώνεται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού πράγματος που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλόμενου της, παρέχοντας του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα, είτε ν' ανανεώσει τη σύμβαση, οι δε συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μισθώσεως. Εξάλλου, με το άρθρο 3 παρ. 1 του αυτού νόμου, ορίζεται ότι η διάρκεια της χρηματοδοτικής μισθώσεως είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από 3 έτη, ενώ με το άρθρο 4 παρ. 1 ορίζεται το έγγραφο ως συστατικός τύπος της καταρτίσεως της ανωτέρω συμβάσεως.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί χρηματοδοτικό μηχανισμό, που αποσκοπεί στην απόκτηση εκ μέρους του μισθωτή κεφαλαιουχικών αγαθών μεγάλης αξίας για το επάγγελμα ή την επιχείρησή του, χωρίς την άμεση εκταμίευση κεφαλαίων του, αλλά με ολική χρηματοδότηση της αξίας των παραπάνω αγαθών από την εκμισθώτρια ανώνυμη εταιρεία, η οποία αγοράζει το πράγμα, όπως το έχει επιλέξει ο αντισυμβαλλόμενος της μισθωτής, και το παραχωρεί κατά χρήση σ' αυτόν, ενδιαφερόμενη μόνο για την επιστροφή του δαπανηθέντος κεφαλαίου, πλέον του κέρδους της, που επιτυγχάνεται με την είσπραξη του μισθώματος που συμφωνήθηκε.

Στον βασικό τύπο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο υποψήφιος επαγγελματίας, που χρειάζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του ορισμένο κεφαλαιουχικό αγαθό, απευθύνεται στον αντίστοιχο επιχειρηματία, που εμπορεύεται το αγαθό αυτό, και διαπραγματεύεται μαζί του την τιμή, τις τεχνικές προδιαγραφές και γενικότερα ο,τιδήποτε έχει σχέση με το αγαθό αυτό. Ακολούθως, προσφεύγει σε μια ανώνυμη εταιρεία leasing, η οποία αγοράζει το αγαθό, που της υπέδειξε ο επιχειρηματίας, καταβάλλοντας το τίμημα. Η εταιρεία leasing δίνει εντολή στον προμηθευτή να παραδώσει κατευθείαν το πράγμα στον ενδιαφερόμενο, με τον οποίο έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση. Η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος γίνεται έναντι μισθώματος.

Έτσι, η χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος (ΑΚ 574-618), αλλά σύνθετη σύμβαση, η οποία έχει στοιχεία: 1) σύμβασης μίσθωσης παραλλαγμένης όμως σε πολλά σημεία από τον τύπο που καθιερώνουν οι διατάξεις των άρθρων 574 επ. ΑΚ, 2) σύμβαση εντολής, με την οποία ο εκμισθωτής εντέλλεται τον μισθωτή να διαπραγματευθεί με τον προμηθευτή το αντικείμενο και τους όρους της σύμβασης πώλησεως, την οποία θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή, 3) σύμβαση εκχώρησης της απαίτησης από την εταιρεία leasing-εκμισθώτρια προς τον μισθωτή, την οποία έχει αυτή κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης. Πρόκειται για εκχώρηση συγκεκριμένων απαιτήσεων (λόγω υπάρξεως ελαττωμάτων ή ελλείψεως συμφωνημένων ιδιοτήτων κ.λπ.) και όχι για τη μεταβίβαση ολόκληρου του συμβατικού δεσμού και 4) συμφώνου προαιρέσεως, συμφωνίας δηλαδή μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή ότι ο τελευταίος θα έχει το δικαίωμα ή να αγοράσει το πράγμα ή να ανανεώσει τη σύμβαση.

Η σύμβαση leasing και η πώληση αποτελούν δύο ξεχωριστές συμβάσεις με διαφορετικά πρόσωπα (ανά δύο) η καθεμία, δηλαδή υπάρχει τριγωνική απλή σχηματική σχέση και όχι τριμερής. Η εταιρεία leasing και ο προμηθευτής συνδέονται μεταξύ τους με τη σύμβαση πώλησεως, την οποία η πρώτη καταρτίζει είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω του μισθωτή, που ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος της, ενώ ο μισθωτής (λήπτης) με τον προμηθευτή (πωλητή) δεν συνδέεται κατά κανόνα με κάποια συμβατική σχέση, παρά μόνο στα πλαίσια της εκ μέρους της εκμισθώτριας εταιρείας γενομένης εκχώρησης των δικαιωμάτων της από την πώληση. Ο μισθωτής, ως εκδοχέας των δικαιωμάτων [της εκμισθώτριας εταιρείας leasing έναντι] του προμηθευτή από την πώληση, θα τα ασκήσει στο όνομα του και για λογαριασμό του, ζητώντας π.χ. την αποκατάσταση της δικής του

ζημίας, αφού η σύμβαση εκχωρήσεως, ως εκποιητική δικαιοπραξία, έχει ως άμεσο αποτέλεσμα όχι την ανάληψη κάποιας ενοχικής υποχρέωσης από τον εκχωρητή, αλλά την απώλεια της απαιτήσεως γι' αυτόν υπέρ του εκδοχέα.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- ∅ *Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, Νομική Βιβλιοθήκη, 2013*
- ∅ *Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, Νομική Βιβλιοθήκη, 2012*
- ∅ *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Grant Thornton, 2004*
- ∅ *Φορολογική Νομοθεσία, Θεόδωρος Φορτσάκης, Νομική Βιβλιοθήκη, 2013*
- ∅ *Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, Σγουρινάκης-Μιχελινάκης, Νομική Βιβλιοθήκη, 2013.*
- ∅ *Λογιστική Τραπεζών και εταιρειών leasing και factoring, Εκδόσεις Διπλογραφία, Αθήνα 2007*
- ∅ *<<Νέες Μορφές Συμβάσεως της Σύγχρονης Οικονομίας leasing, factoring, forfaiting, franchising >>, Εκδόσεις Σάκουλα, Αθήνα 2006*
- ∅ *<< Χρηματοοικονομική Διοίκηση και Χρηματηστηριακές Αγορές>>, Εκδόσεις Ευγενίου Μπέκου, Γ' Έκδοση, Αθήνα 2009*
- ∅ *<<Λογιστικές εργασίες τέλους χρήσεως>> , Εκδόσεις Πάμισος, Αθήνα 2004*
- ∅ *<<Η Λογιστική και η Φορολογία των χρηματοδοτικών μισθώσεων>>, Αληφαντής Γ., λογιστής. Οκτώβριος 2008*

## **ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ**

[www.taxisnet.gr](http://www.taxisnet.gr)

[www.aglc.gr](http://www.aglc.gr)

[www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr)

[www.hba.gr](http://www.hba.gr)

[www.disabled.gr](http://www.disabled.gr)

[www.leasing.gr](http://www.leasing.gr)









