



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ:

“Η ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ.

ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ Η' ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ; ”



ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΥ
ΕΙΡΗΝΗ ΜΠΑΡΔΑΚΗ

ΑΡΙΘΜΟΣ
ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ

2177



ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η διεθνοποίηση των εμπορικών συναλλαγών και το πλήρες άνοιγμα των αγορών επιβάλλουν στις επιχειρήσεις να αναζητήσουν τρόπους ταχείας και ολόπλευρης ανάπτυξης.

Το μικρό μέγεθος των ελληνικών επιχειρήσεων, το εξαιρετικά περιορισμένο διεθνές δίκτυο πωλήσεων και η χαμηλή κεφαλαιακή βάση αποτελούν τα μεγαλύτερα προβλήματα που πρέπει να ξεπεράσουν οι Ελληνικές επιχειρήσεις.

Η εσωτερική αγορά έχει περιορισμένα περιθώρια ανάπτυξης, ενώ αντίθετα υπάρχουν πολύ μεγάλες προοπτικές από επέκταση εργασιών σε "νέες αγορές". Αυτό σημαίνει αναδιοργάνωση των επιχειρήσεων, ώστε αυτές να επιτύχουν αποτελεσματική διείσδυση σε ξένες αγορές με προϊόντα και υπηρεσίες υψηλής ποιότητας.

Χρειάζονται επομένως διεύρυνση των συνεργασιών, πάνω στη βάση του αμοιβαίου συμφέροντος και χρησιμοποίηση μεθόδων που θα διευκολύνουν τις νέες επενδύσεις με το χαμηλότερο κόστος. Επιπλέον, η διεύρυνση των πιστώσεων προς τους πελάτες επιβάλλουν την αναζήτηση πρακτικών που θα μειώνουν στο ελάχιστο τους κινδύνους που δημιουργούνται από πολιτικές ταχύτατης επέκτασης σε ξένες αγορές και αυτό γιατί ο "κορεσμός" της ελληνικής αγοράς υποχρεώνει πλέον τις ελληνικές επιχειρήσεις να ανοιχθούν στη διεθνή αγορά. Επένδυση, εξάπλωση, ανάπτυξη. Όλες αυτές οι έννοιες, όπως ακόμα και η ίδια η λειτουργία μιας επιχείρησης έχουν τον ίδιο παρανομαστή: Το κεφάλαιο.

Μέσα σ'ένα δυσμενές επιχειρηματικό κλίμα χωρίς γενικότερη αναπτυξιακή υποδομή, η σύγχρονη ελληνική επιχείρηση προσπαθεί να επιβιώσει και να αναπτυχθεί μέσα σ' αυτήν την εποχή, που δεν αρκεί πλέον μόνο το "εμπορικό ή επιχειρηματικό δαιμόνιο", αν δεν συνοδεύεται από ένα πλήρες μακρόπνοο και συντονισμένο πρόγραμμα εξοικονόμησης των απαι-

τούμενων κεφαλαίων. Αυτό βέβαια δεν επιβάλλεται να υπάρχει πλέον μόνο στον τομέα της ανάπτυξης ή του προγραμματισμού ενός επενδυτικού σχεδίου. Πρέπει να υπάρχει σε κάθε σύγχρονη επιχείρηση αν θέλει να επιβιώσει.

Η σύγχρονη επιχείρηση δηλαδή πρέπει να διαθέτει οργάνωση και ειδικευμένο προσωπικό με τεχνογνωσία όλων των σύγχρονων μεθόδων και εναλλακτικών λύσεων που όπως είναι γνωστό εξελίσσονται ραγδαία.

Ετσι θα μπορούσαμε να πούμε ότι η σύγχρονη επιχείρηση έπαψε πλέον να ταυτίζεται με το πρόσωπο του επιχειρηματία που φρόντιζε για όλα. Τώρα αν δεν υπάρχουν άνθρωποι να παρακολουθούν τις εξελίξεις, να ενημερώνονται και να καταστρώνουν τα επενδυτικά προγράμματα δεν μπορεί μια επιχείρηση να αντέξει τον ανταγωνισμό και να επιβιώσει.

Όπως, όμως, αναφέρθηκε και παραπάνω κινητήρια δύναμη για όλα αυτά είναι το κεφάλαιο και, κατά συνέπεια η έρευνα απόκτησής του στο χαμηλότερο δυνατό κόστος είναι εξαιρετικής σημασίας για τον εκσυγχρονισμό και γενικά την ίδια την επιβίωση της επιχείρησης, σήμερα περισσότερο από ποτέ, γιατί εκτός από τη γενικότερη οικονομική ύφεση που παρατηρείται βλέπουμε συνεχώς την ανάπτυξη επιχειρηματικών κολοσσών, τις λεγόμενες πολυεθνικές εταιρίες, να εξαπλώνονται ραγδαία κατατροπώνοντας τις μικρότερες επιχειρήσεις που δεν έχουν εκσυγχρονιστεί και δεν αντέχουν τον ανταγωνισμό.

Μια τέτοια έρευνα καλούμαστε να κάνουμε και εμείς σε αυτήν εδώ την εργασία. Ειδικότερα παραθέτουμε μια αξιολόγηση των συγκεκριμένων πηγών των ξένων κεφαλαίων σε μια επιχείρηση, δηλαδή του δανεισμού και της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Μια σύγκριση του παραδοσιακού δανεισμού με τη πρωτοποριακή χρηματοδοτική μίσθωση (leasing), που, μαζί με τη σύμβαση δικαιώ-χρησης (franchising) και του εναλλακτικού μηχανισμού τραπεζικής χρηματοδότησης (factoring), αποτελούν τα σύγχρονα "εργαλεία" ανάπτυξης.

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο Π Ρ Ω Τ Ο

ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ

ΓΕΝΙΚΑ

Τα τραπεζικά δάνεια αποτελούν στις ανεπτυγμένες οικονομίες μια από τις κύριες πηγές χρηματοδότησης των επιχειρήσεων. Αυτά αναλόγως με το αν η εξόφληση του δανείου εξασφαλίζεται με περιουσιακά στοιχεία ή όχι του δανειζομένου, διακρίνονται σε εγγυήμενα και μη εγγυήμενα. Στην πραγματικότητα όμως η προστασία της τράπεζας δεν προέρχεται από την εμπράγματη ασφάλεια αλλά από τα κέρδη, γι' αυτό άλλωστε αρνούνται την παροχή και ασφαλισμένων δανείων ακόμη, αν δεν δύνανται τα ενεργητικά της επιχείρησης να παράγουν ικανοποιητικά κέρδη, ώστε να καθίσταται δυνατή η εξόφληση του χρέους.

Από τις ελληνικές τράπεζες συνήθως δεν παραχωρούνται ανασφάλιστα δάνεια γι' αυτό και σ' αυτά που περιγράφονται παρακάτω θα υποτίθεται, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, η εξασφάλιση του δανειστή είτε με προσωπική εγγύηση τρίτου, είτε με εμπράγματη ασφάλιση.

Το γενικότερο πλαίσιο χορήγησης των τραπεζικών δανείων διαγράφεται από τη Νομισματική Επιτροπή η οποία καθορίζει τους όρους που διέπουν τη χρηματοδότηση της βιομηχανίας, του εμπορίου και της καταναλωτικής πίστωσης στη χώρα μας. Οι όροι αυτοί μεταβάλλονται ανάλογα με την προτιθέμενη να εφαρμοστεί πιστωτική πολιτική.

Γενικά η βιομηχανία απολαμβάνει καλύτερους όρους χρηματοδότησης γιατί το ανώτερο ύψος δανειοδότησεως αφήνεται στην κρίση της τράπεζας, σ' αντίθεση με το εμπόριο και την καταναλωτική πίστη, που ορίζεται από την Νομισματική Επιτροπή. Επίσης, αυτές τυγχάνουν ευνοϊκότερης μεταχειρίσεως και από πλευράς κόστους των δανείων.

Η ανάπτυξη του θεωρητικού πλαισίου που ακολουθεί προϋποθέτει ελεύθερη αγορά χωρίς άνωθεν περιορισμούς στο ύψος των πιστώσεων και την κατηγορία των πελατών. Οι πιστώσεις είναι ανοικτές σε οποιονδήποτε εκπληρώνει τα κριτήρια που τίθενται από τις τράπεζες για την χορήγηση δανείων.

Στην πράξη οι εμπορικές τράπεζες προβαίνουν σε μεγάλη ποικιλία δανείων, των οποίων τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά καθορίζονται από τις επιχειρηματικές ανάγκες που καλούνται να εξυπηρετήσουν.

Πράγματι οι ανάγκες των επιχειρήσεων για κεφάλαια είναι συνεχείς αλλά και τα διαθέσιμα κεφάλαια από τις τράπεζες δεν δύναται να απορροφηθούν όλα από τις προσωρινές και μόνο ανάγκες των επιχειρήσεων. Έτσι οι τράπεζες έχουν θεσπίσει ειδική τους πολιτική πιστώσεων και εξυπηρετούν σήμερα διάφορες ανάγκες των πελατών τους.

Η απαίτηση της τράπεζας για παροχή εγγυήσεως από το δανειζόμενο βασισμένη σε περιουσιακά στοιχεία, είναι το μέσο που χρησιμοποιούν οι τράπεζες για την εξασφάλιση της εξοφλήσεως των οφειλών που προέρχονται από τις συνεχείς ανάγκες των επιχειρήσεων.

Δυνατόν είναι οι τράπεζες να παραχωρούν για τις συνεχείς ανάγκες βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία όμως ανανεώνονται επί σειρά περιόδων, όπως είναι δυνατόν να παραχωρούν μεσοπρόθεσμα δάνεια τα οποία εξοφλούνται με δόσεις σε περίοδο λίγων έτων. Συνηθέστερα όμως οι τράπεζες παραχωρούν βραχυπρόθεσμα δάνεια μερικών μηνών και συμφωνείται η παράταση της λήξεως για λίγους ακόμη μήνες.

Γενικά στις εμπορικές τράπεζες δεν επιθυμείται η δέσμευση κεφαλαίων σε μακροπρόθεσμα δάνεια γιατί χάνουν μέρος της κινητικότητάς τους (αδυναμία δανεισμού κεφαλαίων με ευνοϊκότερους όρους σ' άλλους πελάτες). Σ' εμάς η παροχή μακροπρόθεσμων δανείων ήταν ανέκαθεν το αντικείμενο των εργασιών και των εμπορικών τραπεζών, όπως είναι σήμερα η τάση διεθνώς.

-ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Η εταιρία που θέλει να πάρει δάνειο συνήθως αποστέλλει επιστολή στην τράπεζα στην οποία αναφέρει το ποσό. Η πρώτη επαφή όμως έχει λάβει χώρα νωρίτερα με αυτοπρόσωπη επίσκεψη του υπεύθυνου της επιχείρησης στην τράπεζα. Όταν η τράπεζα λάβει το γράμμα αποστέλλει υπάλληλό της για την συλλογή πληροφοριών για την εταιρία και ιδιαίτερα για την συγκέντρωση οικονομικών στοιχείων.

Ο πληροφοριολήπτης συμπληρώνει έντυπο δελτίο της τράπεζας στον οποίο καταχωρούνται πληροφορίες για την επιχείρηση και τον επιχειρηματία. Το παρελθόν της επιχείρησης, η θέση των προϊόντων της στην αγορά, η ψήμη και η εκτίμηση αυτής και του επιχειρηματία, η οικονομική θέση της επιχείρησης κλπ πληροφορίες αποτελούν το αντικείμενο της έρευνας του πληροφοριολήπτη.

Η επιτροπή χορηγήσεων της τράπεζας με βάση τις πληροφορίες του δελτίου εγκρίνει ή απορρίπτει την δανειοδότηση. Σε περίπτωση έγκρισης καθορίζεται το είδος του δανείου και το ύψος του. Δυνατόν είναι επίσης η χορήγηση να αποφασίζεται από έναν μόνο υπάλληλο ο οποίος εξουσιοδοτείται αρμοδίως. Κατά την πρώτη χορήγηση αλλά και στις μεταγενέστερες αιτήσεις δανείων ζητούνται πληροφορίες για το σκοπό του δανείου τον τρόπο εξοφλήσεως και το χρόνο.

Η εταιρία για να επιτύχει την εξόφληση του δανείου με τον τρόπο που αυτή επιθυμεί και στην χρονική στιγμή που ταιριάζει καλύτερα σ' αυτή υποβάλλει τον προϋπολογισμό της ταμιακής της ροής.

Στην περίπτωση μακροπρόθεσμων δανείων κυρίως βιομηχανικών και βιοτεχνικών για επένδυση σε πάγια, ειδική υπηρεσία της τράπεζας διεξάγει οικονομική μελέτη για την βιωσιμότητα της επιχείρησης και την αποδοτικότητα της επενδύσεως.

Έχουμε ήδη αναφέρει σε κάποια σημεία για βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα δάνεια. Ίσως λοιπόν θα είναι αναγκαίο να κάνουμε λόγο για τις διακρίσεις αυτές των τραπεζικών δανείων.

Όπως επίσης προαναφέρθηκε ο τραπεζικός δανεισμός βασίζεται κυρίως στην εμπράγματη ασφάλιση των δανειζομένων κεφαλαίων προκειμένου να εξασφαλίση την εξόφλησή τους.

Έτσι η επιχείρηση με κριτήριο τα περιουσιακά στοιχεία ή με αλλά λόγια την εμπράγματη ασφάλιση που διαθέτει μπορεί να χρηματοδοτηθεί:

α) Βραχυπρόθεσμα με ενεχυρίαση των αποθεμάτων, απαιτήσεων και των χρεογράφων της.

β) Μεσοπρόθεσμα με υποθήκευση μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και λοιπών ενεργητικών που δύναται να ρευστοποιηθούν και

γ) Μακροπρόθεσμα με υποθήκευση γηπέδων και κτιρίων.

Με βάση τα παραπάνω κριτήρια και σε συνάρτηση με την χρονική διάρκεια του δανείου γίνεται ένας πρώτος διαχωρισμός των τραπεζικών δανείων που επηρεάζει τελικά και το κόστος του συγκεκριμένου δανείου που επιθυμεί, ή που χρειάζεται μια επιχείρηση.

Η Νομισματική Επιτροπή καθορίζει τα ανώτατα όρια των επιτοκίων που δύναται να εισπράτουν οι τράπεζες από τους πελάτες τους για τις γενόμενες προς αυτούς χορηγήσεις δανείων. Τα επιτόκια που επιβαρύνονται οι δανειζόμενοι δεν είναι τα ίδια για τις διάφορες κατηγορίες χορηγήσεων διακρίνονται συνοπτικά τέσσερις κλίμακες χορηγήσεων:

α. Γενικό επιτόκιο, στο οποίο υπάγονται εκείνες που δεν εμπίπτουν στις επόμενες τρεις κλίμακες χρηματοδοτήσεως.

β. Επιτόκιο χορηγήσεων για πάγιες παραγωγικές επενδύσεις.

γ. Επιτόκιο χαμηλότοκων χορηγήσεων.

δ. Επιτόκιο υψηλότοκων χορηγήσεων.

Για την χάραξη της αυξητικής πολιτικής της επιχειρήσεως και γενικότερα για την λήψη οικονομικών αποφάσεων και προγραμματισμού της δράσεως αυτής, απαιτείται όχι μόνο η γνώση όλων των επιμέρους επιτοκίων αλλά και το ευρύτερο φάσμα αυτών στο πλαίσιο των κινήτρων για επενδύσεις.

Όπως είναι γνωστό στους διάφορους αναπτυξιακούς νόμους προβλέπονται άτοκα δάνεια, επιδοτήσεις επιτοκίου και αφορολόγητα κέρδη σαν κίνητρα περιφερειακής και οικονομικής ανάπτυξης.

Όλα αυτά μεταβάλλουν το κόστος του δανειζομένου κεφαλαίου σημαντικά. Αρκεί να σημειωθεί ότι οι επιδοτήσεις δανείων, ομολογιακών δανείων και πιστώσεων για νέες επενδύσεις εντός της βιομηχανικής περιοχής της ΕΤΒΑ έφθασαν μέχρι 8-9% εκτός αυτής μέχρι και 7% και στα νησιά μέχρι 9%.

Αλλού οι τράπεζες επιβαρύνουν τους πελάτες τους με διαφορετικά επιτόκια όχι ανάλογα με την κατηγορία της δραστηριότητάς τους αλλά ανάλογα με την πιστωτική τους επίφάνεια.

Οι τράπεζες εισπράτουν τον τόκο των δανείων κατά τρεις τρόπους: α)κατά τη λήξη, β)κατά την χορήγηση και γ)κατά την διάρκεια του δανείου ανά ορισμένο χρονικό διάστημα.

Η τελευταία περίπτωση εφαρμόζεται στην χώρα μας, και ο τόκος καταβάλλεται στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου ή τριμήνου. Η προμήθεια υπολογίζεται κάθε ημερολογιακό μήνα, λογιζόμενη αδιαίρετος επί του ανώτατου χρεωστικού υπολοίπου. Επιτρέπεται επίσης ο υπολογισμός 0,5% προμήθειας αδρανείας επί του αχρησιμοποιήτου υπολοίπου της πιστώσεως "επί ανοικτώ λογαριασμό".

Το ονομαστικό επιτόκιο είναι ίσο με το πραγματικό μόνο στην πρώτη περίπτωση ενώ στις άλλες δύο περιπτώσεις αυτό αυξάνει. Για την απεικόνιση του προσδιορισμού του πραγματικού επιτοκίου, υποθέτουμε ότι χορηγείται δάνειο 100,000 δρχ. προς 12% επιτόκιο για ένα έτος.

α.Αν ο τόκος καταβάλλεται κατά την λήξη :

$$\text{Πραγματικό επιτόκιο} = 12,000/100,000=12\%.$$

Όταν το δάνειο θα λήξη θα καταβάλουμε 112,000 δρχ. από τις οποίες 100,000 δρχ. είναι το ποσό του δανείου και 12,000 δρχ. ο τόκος.

β.Αν ο τόκος εισπράττεται με την λήψη του δανείου :

$$\text{Πραγματικό επιτόκιο} = 12,000/88,000=13,64\%.$$

Έχουμε δηλαδή χρήση μόνο 88.000 δρχ. (100.000-12.000) για τις οποίες καταβάλλουμε με την λήψη 12.000 και στην λήξη θα επιστρέψουμε 100.000 δρχ. (περίπτωση προεξοφλήσεως γραμματίων).

γ.Αν ο τόκος εισπράττεται ανά τρίμηνο :

$$\text{Πραγματικό επιτόκιο} = 12.000/95.500 = 12,5\%.$$

Κατά μέσο όρο δηλαδή έχουμε πραγματικά την χρήση 95.500 δρχ. (το πρώτο τρίμηνο έχουμε τη χρήση 100.000 δρχ., το δεύτερο τρίμηνο έχουμε 100.000-3.000 που είναι ο τόκος = 97.000 δρχ. για χρήση, το τρίτο τρίμηνο έχουμε 94.000 δρχ. και το τέταρτο 91.000 δρχ. αν τώρα διαιρέσουμε δια 4 τρίμηνα που έχει το έτος θα βγάλουμε το μέσο όρο του ποσού που έχουμε για χρήση, δηλαδή 95.500 δρχ.) για τα οποία καταβάλλουμε επίσης τόκο 12.000 δρχ. και επιστρέψουμε κατά την λήξη δρχ. 100.000. Οι τόκοι στις δύο τελευταίες περιπτώσεις καταβάλλονται επί προεξοφλητικής βάσεως γιατί πραγματικά έχουμε την χρήση λιγότερων κεφαλαίων από ότι το ύψος του δανείου και επιστρέψουμε το ακριβές ύψος αυτού όταν λήγει και όχι εκείνο που πραγματικά χρησιμοποιούμε.

Αν το παραπάνω δάνειο εξολεείται με μηνιαίες δόσεις η τράπεζα είναι δυνατόν να υπολογίσει την επιβάρυνση του δανείου κατά δύο τρόπους.

Πρώτον στο ύψος του δανείου προσθέτει τον τόκο και διαιρεί δια δώδεκα. Πληρώνουμε δηλαδή τις 112.000 δρχ. σε δώδεκα μηνιαίες δόσεις καθεμία των οποίων ανέρχεται σε 9.333,33 δρχ. (112.000/12), ενώ η τράπεζα πιστώνει το λογαριασμό μας μόνο με 100.000 δρχ.

Δεύτερον, δύναται η τράπεζα να πιστώσει το λογαριασμό μόνο με 88.000 δρχ. ενώ το δάνειο αναφέρεται ότι ανέρχεται σε 100.000 δρχ. και να καταβάλλουμε μηνιαίως 8.333 δρχ. (100.000/12).

Και στις δύο περιπτώσεις, ενώ λαμβάνονται 100.000 δρχ. στην πρώτη ή 88.000 δρχ. στη δεύτερη, έχουμε διαθέσιμα κατά μέσο όρο, όσο διαρκεί το δάνειο, το μισό των κεφαλαίων, δηλαδή 50.000 ή 44.000 δρχ. αντί-στοιχα. Αυτό γιατί προβαίνοντας σε μηνιαίες δόσεις μειώνουμε αντίστοιχα τα διαθέσιμα από το δάνειο κεφάλαια πραγματικά στο μισό. Το πραγματικό

επιτόκιο είναι περίπου διπλάσιο του ονομαστικού. Στη χώρα μας ο τόκος του δανείου που εξοφλείται με δόσεις, υπολογίζεται επί του εκάστοτε υπολοίπου.

Για τον υπολογισμό όμως του πραγματικού κόστους του δανείου στη χώρα μας θα πρέπει να προσθέσουμε στο επιτόκιο την προμήθεια της τράπεζας που κυμαίνεται από 1 έως 3,5%, του Ειδικού Φόρου Τραπεζικών Εργασιών (Ε.Φ.Τ.Ε.) ποσοστό 4% επί του επιτοκίου και της προμήθειας της χορηγούσας τράπεζας και τέλος εισφορά του νόμου 128/75 1% επί του κεφαλαίου. Επίσης θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν το γεγονός ότι όταν καταβάλουμε την τοκοπρομήθεια κάθε τρίμηνο έχουμε για χρήση όλο και λιγότερα κεφάλαια.

Για να απεικονίσουμε τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου υποθέτουμε ότι συνάψαμε ετήσιο δάνειο ύψους 100.000 δρχ., επιτοκίου 12%, και προμήθειας τραπεζής 2%. Η πληρωμή των τόκων γίνεται ανά τρίμηνο.

	ΤΟΚΟΣ	ΠΡΟΜΗΘ.	ΕΦΤΕ	ΕΙΣΦΟΡΑ	ΣΥΝΟΛΟ
	12%	2%	4%	1%	15,56%
Ετος	12000	2000	560	1000	15560
Τρίμηνο	3000	500	140	250	3890

Εφόσον ο δανειζόμενος κάθε τρίμηνο καταβάλλει στην τράπεζα τοκοπρομήθεια, ΕΦΤΕ και εισφορά 1% δραχμές 3.890, το μέσο ύψος των κεφαλαίων που πράγματι έχει για χρήση ανέρχεται σε 94.165 δρχ. και το πραγματικά καταβαλλόμενο επιτόκιο ανέρχεται σε 16,52%.

ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ

Η εξόφληση του δανείου με ίσες τοκοχρεωλυτικές δόσεις σκοπό έχει την προστασία του δανειστή με το να εξαναγκάζει το δανειζόμενο στη βαθμιαία εξόφληση με παρακράτηση σε κάθε χρήση συγκεκριμένου ποσού δραχμών.

Σε δάνεια για πάγιες εγκαταστάσεις δίνεται και η σχετική περίοδος χάριτος και η εξόφληση ρυθμίζεται ανάλογα με τις ανάγκες του δανειζόμενου και την δημιουργία εισοδήματος από την επένδυση.

Για την απεικόνιση της καταρτίσεως του τοκοχρεωλυτικού πίνακα υποθέτουμε ότι συμφωνήθηκε δάνειο ύψους ενός εκατομμυρίου δραχμών με 12% διάρκειας 10 ετών. Η επιστροφή του κεφαλαίου και ο τόκος πραγματοποιείται σε δέκα ίσες ετήσιες τοκοχρεωλυτικές δόσεις.

Ο προσδιορισμός του ποσού της τοκοχρεωλυτικής δόσεως γίνεται με την βοήθεια πινάκων παρούσας αξίας ράντας. Για το σκοπό αυτό διαιρείται το ύψος του δανείου (ενός εκατομμυρίου δραχμών) δια της παρούσας αξίας της μιας δραχμής των δέκα περιόδων (συντελεστής 7,6502). Άρα $1.000.000/7,6502 = 176.984,89$.

Δηλαδή κάθε μια των δέκα ετησίων τοκοχρεωλυτικών δόσεων θα είναι 176.984,89 δραχμές στο τέλος δε της δεκαετίας θα έχει επιστραφεί το κεφάλαιο στο δανειστή, ο οποίος θα έχει επιτύχει και κάποια απόδοση 12%.

Στον πίνακα που ακολουθεί, ο οποίος καλείται Πίνακας Τοκοχρεωλυτικών Δόσεων, το ποσό του τοκοχρεωλυσίου διασπάται στο ποσό του τόκου και στο ποσό του επιστρεφόμενου κεφαλαίου, καθώς επίσης και το υπόλοιπο του δανείου στο τέλος του έτους.

ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΟΥ

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
ΕΤΗ	ΤΟΚΟ- ΧΡΕΩΛΥΣΙΟ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΩΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΑΝΕΙΟΥ 1.000.000
1	176.984,89	120.000	56.984,89	943.015,11
2	176.984,89	113.161,81	63.823,08	879.192,03
3	176.984,89	105.503,04	71.481,85	807.710,18
4	176.984,89	96.925,22	80.059,67	727.650,51
5	176.984,89	87.318,06	89.668,83	637.983,68
6	176.984,89	76.558,04	100.426,85	537.556,83
7	176.984,89	64.506,82	112.478,07	425.078,76
8	176.984,89	51.009,45	125.975,44	299.103,32
9	176.984,89	35.892,40	141.092,49	158.010,83
10	176.984,89	18.961,30	158.010,83	-0-
ΣΥΝ	1.769.848,90	769.848,90	1.000.000,00	

-ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα ιδανικότερα δάνεια για τις εμπορικές τράπεζες είναι τα βραχυ-πρόθεσμα για παραγωγικούς ή εμπορικούς σκοπούς. Αυτά είναι πράγματι αυτορευστοποιούμενα, με την έννοια ότι τα ενεργητικά που αγοράζονται από τους δανειζόμενους πωλούνται και δημιουργούν εισροή μετρητών που είναι μεγαλύτερη του ύψους του δανείου και των τόκων, ικανή να εξοφλήσει αυτό μέσα σ' ένα έτος.

Ο συνήθης πάντως σκοπός που εξυπηρετούν τα βραχυπρόθεσμα δάνεια είναι η χρηματοδότηση εποχικών αποθεμάτων και πωλήσεων επί πιστώσει (κεφάλαιο κίνησης).

Ας σκεφθούμε μία εταιρία παραγωγής τοματοπολτού. Οι πωλήσεις αυτής εξαπλώνονται σ' όλο το έτος ενώ η παραγωγή περιορίζεται σε λίγους μήνες το καλοκαίρι. Εκτός των μετρητών που θα απαιτηθούν το καλοκαίρι για την αγορά της πρώτης ύλης θα πρέπει να προσληφθούν

εργάτες για την επεξεργασία αυτής και πιθανόν να εξευρεθούν νέοι αποθηκευτικοί χώροι, γιατί το φθινόπωρο ο επιχειρηματίας θα βρεθεί με αυξημένα τα αποθέματα ετοιμών προϊόντων. Η προσωρινή αυτή ανάγκη για χρηματοδότηση των συρρευμένων αποθεμάτων σε μικρό χρονικό διάστημα εξυπηρετείται καλύτερα με κεφάλαια που χορηγούνται από τις τράπεζες.

Οι πωλήσεις στο παράδειγμά μας λαμβάνουν χώρα σ' όλη τη διάρκεια του έτους. Σε άλλη περίπτωση είναι δυνατόν οι πωλήσεις να λαμβάνουν χώρα σ' ορισμένους μήνες το καλοκαίρι (π.χ. παραγωγή ειδών θαλασσίου σπόρ) και η παραγωγή σ' όλο το χρόνο. Και στις δυο περιπτώσεις η μείωση των αποθεμάτων των ετοιμών προϊόντων συνοδεύεται από αύξηση των γραμματίων εισπρακτέων και των λογαριασμών των πελατών. Καθώς οι πελάτες εξοφλούν τις υποχρεώσεις τους, μετρητά συρεύονται στο ταμείο της εταιρίας και συνεπώς αυτή είναι σε θέση να αρχίσει την εξόφληση του δικού της χρέους.

Ο τρόπος εξοφλήσεως διαγράφεται από το σχέδιο που ακολουθεί η ρευστοποίηση των λογαριασμών των πελατών. Φυσικά στις ανωτέρω περιπτώσεις αρμόζουν δύο διαφορετικά σχέδια εξοφλήσεως. Ο επιχειρηματίας που παράγει τα θαλάσσια σπορ είναι σε θέση να εξοφλήσει τις υποχρεώσεις του στην τράπεζα ταχύτερα από τον άλλον, γιατί οι πωλήσεις του συγκεντρώνονται σε λίγους μήνες το καλοκαίρι και η ρευστοποίηση των γραμματίων εισπρακτέων επιτυγχάνεται το φθινόπωρο. Του άλλου οι πωλήσεις εξαντλούνται εξ' ίσου σ' όλο το έτος και συνεπώς και η ρευστοποίηση των απαιτήσεων του.

Η τράπεζα βασίζει την εξόφληση του χρέους επ' αυτού ακριβώς του προβλέψιμου σχεδίου ρευστοποιήσεως των χρεωστικών λογαριασμών των πελατών της. Οι επιχειρήσεις επιδιώκουν την εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων όχι μόνο για να εξυπηρετήσουν τις τρέχουσες ανάγκες αλλά και για να έχουν τη γνώμη της τράπεζας αρκετό χρονικό διάστημα πριν, σε μεταγενέστερη αίτηση συνάψεως δανείου, όταν οι ανάγκες το απαιτήσουν

Οι τράπεζες μελετούν την σχετική αίτηση για την πιθανότητα μελο-
ντικής ανάγκης κεφαλαίων και εφόσον η απόφαση είναι θετική παραχω-
ρούν στην επιχείρηση την πίστωση υπό μορφή plafond ορισμένου ύψους.

Το plafond είναι κατά κάποιο τρόπο μία ανεπίσημη συμφωνία μεταξύ
της τράπεζας και του πελάτη για το ανώτερο ύψος της διαθέσιμης πι-
στώσεως σε κάθε στιγμή. Η έγκριση από την τράπεζα του σχετικού κον-
δυλίου υπέρ της επιχειρήσης ακολουθεί την ίδια διαδικασία όπως και για
τα δάνεια που εγκρίνονται για άμεση ανάληψη.

Το plafond συνήθως χορηγείται για περίοδο ενός έτους και ανανε-
ώνεται στην αρχή του έτους, όταν η τράπεζα λάβει το νέο ισολογισμό
χρήσεως. Αν τυχόν χειροτερεύσει η θέση της επιχείρησης η τράπεζα
μπορεί να αρνηθεί τη έγκριση. Το ύψος πάντως της ανοιχθείσας πιστώ-
σεως είναι αποτέλεσμα των πιστωτικών αναγκών της επιχείρησης και
της αξιολογήσεως της πιστωτικής επιφάνειας αυτής από την τράπεζα.
Ορισμένες φορές περισσότερες από μία τράπεζες θέτουν στη διάθεση της
επιχείρησης πιστώσεις ορισμένου ύψους.

Η επιχείρηση για να υποστηρίξει την έγκριση της χρηματοδοτήσεως
είναι δυνατό να υποβάλλει το ταμιακό της πρόγραμμα στην τράπεζα.
Αν οι ανάγκες για δανεισμό, κατά τη διάρκεια της περιόδου στην οποία
αναφέρεται το ταμιακό πρόγραμμα, ανέρχονται το ανώτερο σε 20 εκατομ-
μύρια δραχμές, είναι δυνατόν το plafond να ζητηθεί να εγκριθεί στο
ύψος των 25 εκατομμυρίων δραχμών, ώστε να υπάρχει περιθώριο ασφα-
λείας 5 εκατομμυρίων δραχμών. Αν σε δεδομένη χρονική στιγμή έχουν
γίνει αναλήψεις από το ποσό αυτό ύψους 15 εκατομμυρίων δραχμών ο
δανειζόμενος δύναται να προβεί σε ανάληψη άλλων 10 εκατομμυρίων
δραχμών μόνο.

Οι τράπεζες του εξωτερικού πολλές φορές απαιτούν από τους πελάτες
τους να βρεθούν χωρίς χρέος για μικρή περίοδο σε κάθε χρήση (30-35
ημέρες). Η παντελής εξόφληση του χρέους μπορεί να μην είναι δυνατή

πάντοτε. Στην περίπτωση αυτή το θέμα διευθετείται μεταξύ τράπεζας και πελάτη.

Στις ΗΠΑ οι τράπεζες απαιτούν από τον πελάτη την κατάθεση σε (άτοκο) λογαριασμό όψεως ελάχιστο ποσό που πρέπει να βρίσκεται σε κάποια αναλογία με το απαιτούμενο ύψος του δανείου (συνήθως 15% του plafond του δανείου). Αυτό σκοπό έχει να αυξάνει το επιτόκιο του δανεισμού. Στη χώρα μας η αύξηση του επιτοκίου του δανείου επέρχεται με επιβάρυνση του πελάτη με ετήσια προμήθεια, με Ε.Φ.Τ.Ε. (Ειδικό Φόρο Τραπεζικών Εργασιών) ο οποίος ανέρχεται σε 4% και την εισφορά του νόμου 128/75 1% επί του δανειζομένου κεφαλαίου.

-ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΑ - ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα μεσοπρόθεσμα δάνεια είναι διάρκειας μεγαλύτερης του έτους και χρησιμοποιούνται για να χρηματοδοτήσουν επενδύσεις σε πάγια και μόνιμα κυκλοφοριακά ενεργητικά. Ακριβής διαχωρισμός μεταξύ μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων δεν υπάρχει. Κατά την επικρατέστερη αντίληψη διεθνώς τα δάνεια που λήγουν εντός πέντε ετών θεωρούνται μεσοπρόθεσμα, ενώ υπεράνω της πενταετίας θεωρούνται μακροπρόθεσμα. Ο διαχωρισμός είναι μάλλον αυθαίρετος και ομοφωνία υπάρχει μόνο στο να θεωρούνται τα υπέρ του έτους τραπεζικά δάνεια γενικά σαν μακροπρόθεσμα. Ο όρος "μακροπρόθεσμα" όταν χρησιμοποιείται εδώ, θα έχει αυτήν την έννοια.

Πηγές μεσοπρόθεσμων δανείων είναι οι εμπορικές τράπεζες, οι τράπεζες επενδύσεων, οι ασφαλιστικές εταιρίες και τα ασφαλιστικά ταμεία (μέσω Τραπεζής Ελλάδος στην χώρα μας). Οι εμπορικές τράπεζες κατ' αρχήν προτιμούν τις βραχυπρόθεσμες χορηγήσεις δανείων, εξ' αιτίας της ψύσεως των καταθέσεων που δέχονται και οι οποίες είναι απαιτητές σε πρώτη ζήτηση. Προβαίνουν όμως και στην χορήγηση δανείων διάρκειας

μικρότερης του έτους γιατί η πιθανότητα μαζικής αναλήψεως των καταθέσεων θεωρείται πολύ μικρή.

Οι εμπορικές τράπεζες και οι τράπεζες επενδύσεων στη χώρα μας χορηγούν μακροπρόθεσμα δάνεια διάρκειας 5-10 ετών. Τα χορηγούμενα δάνεια προορίζονται για επενδύσεις σε πάγια ενεργητικά και μόνιμο κεφάλαιο κίνησης. Στις χώρες της Δύσης η κύρια λειτουργία των τραπεζών επενδύσεων είναι η αγορά χρεογράφων απ' ευθείας από τις επιχειρήσεις ή η ανάληψη του ρόλου του UNDERWRITER σε νέες εκδόσεις.

Σύνηθες μακροπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο θεωρείται εκείνο που είναι διάρκειας πέραν του έτους, με ορισμένη ημερομηνία λήξεως και με προκαθορισμένο τρόπο επαναπληρώμης του κεφαλαίου. Αυτό επιστρέφεται με περιοδικές δόσεις (εξαμηνιαίες ή ετήσιες συνήθως) μαζί με τον τόκο. Πιθανόν όμως και να καταβληθεί όλο στο τέλος με μία μοναδική πληρωμή. Δάνεια διάρκειας 1-5 ετών είναι περισσότερο γνωστά σαν μεσοπρόθεσμα δάνεια. Όσον αφορά τώρα το κόστος της κατηγορίας αυτής των δανείων δεν διαφέρει και πολύ από το κόστος των δανείων γενικότερα, που έχει ήδη αναφερθεί.

Έτσι στη χώρα μας τα δάνεια χορηγούνται σύμφωνα με τις αποφάσεις της Νομισματικής Επιτροπής που ισχύουν κατά την έγκριση και με το επιτόκιο που ισχύει και τα οποία μεταβάλλονται ανάλογα με την γενικότερη χρηματοπιστωτική πολιτική.

Σήμερα τα επιτόκια χορηγήσεων στη διατραπεζική αγορά κυμαίνονται ανάλογα με τη χρονική διάρκεια του δανείου και με το επιτόκιο που ισχύει. Στα δάνεια π.χ. που προορίζονται για την αγορά παγίων ενεργητικών ανέρχεται από 18% έως 25% ανάλογα με τη χορήγουσα τράπεζα συν 0.5% προμήθεια ενώ όταν προορίζονται για κεφάλαιο κίνησης ανέρχεται από 18% έως 27% συν 1% προμήθεια πάλι ανάλογα με τη χορηγούσα τράπεζα.

Τα ποσά του τόκου προσαυζάνονται με ΦΚΕ και χαρτόσημο που καταβάλλονται μαζί με τον τόκο. Συνεπώς το ετήσιο κόστος δανεισμού στην

επιχείρηση είναι μεγαλύτερο του αθροίσματος του ονομαστικού επιτοκίου και της προμηθείας και ακόμη μεγαλύτερο αν ο τόκος και η προμήθεια καταβάλλονται σε χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους ή αν προεισπράττονται. Για τα δάνεια που προορίζονται για πάγια χορηγείται περίοδος χάριτος, ανάλογα με την κατασκευαστική περίοδο.

Στις χώρες της δύσεως το κόστος μακροπρόθεσμου δανεισμού ποικίλει ανάλογα με το μέγεθος και την πιστωτική στάθμη του δανειζομένου, είναι δε βασικά υψηλότερο του βραχυπρόθεσμου επιτόκιου.

Γενικά δύο βάσεις προσδιορισμού αυτού χρησιμοποιούνται στην πράξη. Πρώτον, ορίζεται σταθερό επιτόκιο που ισχύει σ' όλη την διάρκεια της ζωής του δανείου. Δεύτερον, ορίζεται κυμαινόμενο επιτόκιο, λαμβάνονται δηλαδή υπ' όψη τυχόν μεταβολές που θα επέρχονται στο επιτόκιο με το οποίο μπορεί να δανείζεται κάθε φορά η επιχείρηση.

Δυνατόν επίσης είναι να ορισθεί ανώτατο και κατώτατο όριο επιτοκίου το οποίο δεν είναι μεγαλύτερο του 18% και μικρότερο του 13%

Τελευταία, στις διεθνείς κεφαλαιαγορές, προτιμάται το μεταβλητό επιτόκιο. Συνηθίζεται επίσης να επιβαρύνεται το δάνειο με προμήθεια αδρανείας, η οποία σ' εμάς έχει ορισθεί στο 0,5% αυτού που υπολείπεται.

Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κατηγορίας αυτής των δανείων είναι:

- Διάρκεια δανείων.

Στη χώρα μας τα δάνεια που χορηγούνται για πάγια είναι 10ετη, ενώ αυτά που χορηγούνται για κεφάλαιο κίνησης είναι 5ετη. Διεθνώς οι εμπορικές τράπεζες χορηγούν μεσοπρόθεσμα δάνεια μέχρι πέντε ετών. Οι ασφαλιστικές εταιρίες δανείζουν για μακρύτερο χρονικό διάστημα για δέκα ή και περισσότερα έτη.

- Εγγύηση

Οι εμπορικές τράπεζες συνήθως ζητούν εμπράγματα ασφάλεια για την χορήγηση μεσοπρόθεσμων δανείων. Ξαν εγγύηση δέχονται εκτός των γηπέδων, κτιρίων και μηχανημάτων, ομολογίες και μετοχές. Το ίδιο και οι ασφαλιστικές εταιρίες.

-Περιορισμοί

Συνήθης περιορισμός που επιβάλλεται από τις τράπεζες στο δανειζόμενο είναι η κάλυψη της αξίας των παγίων με μακροπρόθεσμα κεφάλαια. Δεν αποκλείεται επίσης να επιδιωχθεί από την τράπεζα και η συμμετοχή στα κέρδη και στον έλεγχο της επιχείρησης.

-Επαναπληρωμή κεφαλαίων

Συνήθως το κεφάλαιο επιστρέφεται στο δανειστή σε ίσες τοκοχρεωλυτικές δόσεις, ενώ και η καταβολή με μία μοναδική δόση στο τέλος δεν είναι ασυνήθης. Η επιστροφή του κεφαλαίου ρυθμίζεται κατά τρόπο που να εξυπηρετούνται οι ανάγκες του δανειζομένου. Η κατάρτιση του τοκοχρεωλυτικού πίνακα απεικονίζεται στις επόμενες σελίδες.

Χορηγήσεις με την μορφή μεσοπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου δανείου συνεπάγονται τη δέσμευση κεφαλαίων για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Κατά την διάρκεια του δανείου πολλά μπορεί να αλλάζουν στην επιχείρηση. Για να προστατεύσει ο δανειστής τα συμφέροντά του από επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης επιβάλλει ορισμένους όρους οι οποίοι αναγράφονται στη σύμβαση. Οι κυριότεροι όροι αναφέρονται παρακάτω.

Γίνεται αντιληπτό ότι κάθε όρος μόνος λίγα μπορεί να προσφέρει, σαν σύνολο όμως δημιουργούν προϋποθέσεις για ρευστότητα και συνεπώς την ύπαρξη επαρκών μέσων για την επαναπληρωμή του δανείου. Γενικής φύσεως όροι είναι οι εξής :

-Δείκτης βραχυπρόθεσμης ρευστότητας

Ορίζεται επίπεδο στο οποίο πρέπει να βρίσκεται η σχέση του κυκλοφορούντος με τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (π.χ. 2 προς 1). Ο όρος αυτός σκοπεύει στο να διατηρήσει την επιχείρηση ικανή από πλευράς ρευστότητας για την επιστροφή του κεφαλαίου. Ο προσδιορισμός της σχέσεως βασίζεται στο προ του δανείου ύψος του δείκτη και στις προβλεπόμενες ανάγκες για κεφάλαιο κινήσεως.

-Δαπάνες για πάγια

Ο όρος αυτός συνήθως σχετίζει το ύψος των δαπανών για πάγια με

ορισμένο ποσοστό των ετησίων αποσβέσεων ή με ορισμένο ποσό.

Και αυτός ο όρος σκοπεύει στην διατήρηση της επιχειρήσεως σε καλή κατάσταση από πλευράς ρευστότητας για την εξασφάλιση της επιστροφής του δανείου.

–Μέρισμα σε μετρητά

Το ετήσιο ποσο που διατίθεται για μέρισμα σε μετρητά περιορίζεται σε ορισμένο ποσοστό των καθαρών κερδών που συνήθως ορίζεται επί σωρευτικής βάσεως.Σκοπός και του όρου αυτού είναι να εμποδίσει την εκροή μετρητών έξω από την επιχείρηση.

–Επιπρόσθετο μακροπρόθεσμο χρέος

Ο όρος αυτός παίρνει διάφορες μορφές. Είναι δυνατόν να απαγορεύει την σύναψη άλλου μακροπρόθεσμου δανείου και την υποθήκη και ενεχυρίαση ενεργητικών χωρίς την άδεια της δανείστριας τράπεζας.

Σκοπεύεται με τους περιορισμούς αυτούς η μη μείωση του ποσού που θα λάβει η τράπεζα από τυχόν ρευστοποίηση ενεργητικών της επιχείρησης. Οι όροι αυτοί είναι γενικής φύσεως και χρησιμοποιούνται σ' όλες τις συμβάσεις δανείων σε πολλές χώρες.Πέραν αυτών στις συμβάσεις περιλαμβάνονται και διατάξεις ρουτίνας ή και ειδικοί όροι.

Οι όροι ρουτίνας αναφέρονται στις υποχρεώσεις του δανειζόμενου να εφοδιάζει την τράπεζα με ισολογισμούς, στην μη πύληση σημαντικού ύψους ενεργητικών, στην μη υποθήκευση ή ενεχυρίαση ενεργητικών και στην μη μίσθωση ενεργητικών.

Ο κατάλογος αυτός είναι ενδεικτικός και δεν εξαντλούνται οι όροι ρουτίνας σ' αυτούς που αναγράφηκαν πιο πάνω.

Οι ειδικοί όροι σκοπεύουν στην προστασία του δανείου σαν σύνολο.

Ο σκοπός αυτός επιτυγχάνεται με τον προσδιορισμό του τρόπου χρήσεως του δανείου σαν σύνολο, πράγμα που επιτυγχάνεται με τον προσδιορισμό δανειολήψεων, με την μη αύξηση μισθών και αμοιβών προς τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου και με την εξασφάλιση αποδοτικής διοικήσεως μέσω ασφαλίσεως της ζωής ικανών στελεχών και της μη

αποχωρήσεως άλλων όσο καιρό διαρκεί το δάνειο. Και σε σχέση με τους ειδικούς όρους ο κατάλογος αυτός είναι ενδεικτικός και δεν εξαντλείται με τους καταχωρούμενους.

ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΣΗΜΕΡΑ

Σύμφωνα με στοιχεία της εκθέσεως του διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος η πιστωτική επέκταση προς τον ιδιωτικό τομέα επιταχύνθηκε το 1994. Συγκεκριμένα, τα δάνεια των τραπεζών προς τον ιδιωτικό τομέα αύξηθηκαν κατά 827,4 δισεκατομμύρια δρχ. ή 13,8%, έναντι της αύξησης κατά 872,9 δισ.δρχ. ή 11,5% το 1993 και αρχικής πρόβλεψης 11%.

Η επιτάχυνση της πιστωτικής επέκτασης σχετίζεται καταρχήν με τις αυξημένες δανειακές ανάγκες των επιχειρήσεων, λόγω της αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής. Σε μεγάλο όμως βαθμό έχει επηρεαστεί και από το σχετικά χαμηλό κόστος δανεισμού των επιχειρήσεων σε συνάλλαγμα, ιδίως σε δολάρια ΗΠΑ. Σημειώνεται σχετικά ότι, από τις αρχές του 1994, το δολλάριο ΗΠΑ παρουσίασε πτωτική τάση έναντι της δραχμής, με αποτέλεσμα το ποσοστό της υποτίμησής του να υπερκαλύπτει την άνοδο που παρατηρήθηκε στα επιτόκια δανεισμού σε δολάρια. Αντίθετα, τα πραγματικά επιτόκια δανεισμού σε δραχμές αυξήθηκαν το 1994, παρά τη μικρή μείωσή τους σε ονομαστικούς όρους. Ειδικότερα, τα ονομαστικά επιτόκια βραχυπρόθεσμου δανεισμού των επιχειρήσεων μειώθηκαν στις αρχές του 1994 κατά 1,5-2 εκατοστιαίες μονάδες και διατηρήθηκαν στο ίδιο περίπου επίπεδο έως το τέλος του έτους, με εξαίρεση την περίοδο Μαΐου-Ιουλίου 1994, κατά την οποία παρουσίασαν περιορισμένη αύξηση, λόγω των μέτρων που έλαβε η Τράπεζα Ελλάδος για την αντιμετώπιση των πιέσεων στις αγορές συναλλάγματος.

Σημειώνεται ότι το κόστος δανεισμού των επιχειρήσεων από το τραπεζικό σύστημα μειώθηκε περαιτέρω κατά μία εκατοστιαία μονάδα, λόγω της μείωσης κατά 50% του ΕΦΤΕ από 1-1-94 (από 8% μειώθηκε σε 4%).

Παρά τις μειώσεις αυτές, το πραγματικό κόστος δανεισμού των επιχειρήσεων από το τραπεζικό σύστημα, υπολογιζόμενο με βάση τον πληθωρισμό του προηγούμενου δωδεκαμήνου, αυξήθηκε, δεδομένου ότι ο πληθωρισμός, σε μέσα επίπεδα, μειώθηκε κατά 3,5 εκατοστιαίες μονάδες το 1994.

Η εξέλιξη αυτή του κόστους δανεισμού των επιχειρήσεων οδήγησε σε σημαντική υποκατάσταση δραχμικών δανείων από δάνεια σε συνάλλαγμα, ιδιαίτερα από τον Ιούλιο 1994 και μετά, οπότε ομαλοποιήθηκαν οι συνθήκες στην αγορά συναλλάγματος και εδραιώθηκε η εμπιστοσύνη στην ασκούμενη συναλλαγματική πολιτική. Η αύξηση των δραχμικών δανείων το 1994 ήταν ελαφρώς υψηλότερη από ότι τον προηγούμενο χρόνο ενώ, όπως προαναφέρθηκε, υπήρξε σημαντική επιτάχυνση της αύξησης των δανείων σε συνάλλαγμα.

Οι εξελίξεις αυτές δείχνουν τις υπάρχουσες δυνατότητες επιλογής εναλλακτικών συνδυασμών χρηματοδότησης των επιχειρήσεων με βάση τις εκτιμήσεις τους για την τελική διαμόρφωση του κόστους δανεισμού σε δραχμές και συνάλλαγμα. Ταυτόχρονα, οι εξελίξεις αυτές επισημαίνουν το βαθμό ολοκλήρωσης των αγορών δραχμών και συναλλάγματος, όπως επίσης και τους περιορισμούς που η ολοκλήρωση αυτή εισάγει στην άσκηση μιας περισσότερο αυτόνομης πολιτικής επιτοκίων.

Τέλος, σημειώνεται ότι κατά το 1994 οι επιχειρήσεις του μη χρηματοπιστωτικού τομέα άντλησαν πολύ σημαντικά ποσά απευθείας από την κεφαλαιαγορά γεγονός που υπογραμμίζει τη σημασία που αποκτά σταδιακά το Χρηματιστήριο, ως εναλλακτική πηγή άντλησης κεφαλαίων για τη χρηματοδότηση των επιχειρήσεων.

Παρ'όλους όμως αυτούς τους ευνοϊκούς δείκτες που μας επιδεικνύει η Τράπεζα της Ελλάδος, που δεν παύουν να είναι απρόσωποι αριθμοί, το Ελληνικό τραπεζικό σύστημα σήμερα, παρουσιάζει στον καταναλωτή ένα διαφορετικό πρόσωπο.

Την εκτίμηση της Ομοσπονδίας Τραπεζών της Ευρωπαϊκής ένωσης, ότι το ελληνικό τραπεζικό σύστημα είναι ιδιαίτερα δυσκίνητο και υπερβο-

λικά συντηρητικό σε σημείο ώστε να δυσχεραίνει σημαντικά την επιχειρηματική δραστηριότητα και την εκσυγχρονιστική προσπάθεια, επιβεβαιώνουν με διάφορες δηλώσεις τους εκπρόσωποι των παραγωγικών τάξεων της χώρας.

Παράλληλα επισημαίνουν ότι οι ελληνικές τράπεζες εμφανίζονται ελάχιστα πρόθυμες να χορηγήσουν πιστώσεις προς τις επιχειρήσεις, σύμπτωμα το οποίο εν τέλει αναστέλλει την οικονομική ανάπτυξη της χώρας.

Εκφράζουν επίσης την πεποίθησή τους ότι οι τράπεζες οφείλουν να λειτουργούν όχι μόνον ως επιχειρήσεις με σκοπό την κερδοφορία αλλά και σαν επιταχυντές της ανάπτυξης ενισχύοντας τις παραγωγικές επενδύσεις. Για το λόγο αυτό προτείνουν και τον επαναπροσδιορισμό του ρόλου των ελληνικών τραπεζών καθώς και τη δομική αναδιοργάνωση για την εξάλειψη της γραφειοκρατίας που απονευρώνει τη δυναμική των ελληνικών επιχειρήσεων.

Το τραπεζικό σύστημα, επομένως, στο σύνολό του θα έπρεπε να λειτουργεί προς όφελος τόσο των επιχειρήσεων όσο και των αποταμιευτών. Ωστόσο κάτι τέτοιο δεν συμβαίνει στον βαθμό που θα έπρεπε. Κύρια προτεραιότητα των τραπεζών, ιδιαίτερα στις σημερινές συνθήκες φαίνεται να είναι η εξυπηρέτηση των αναγκών του δημοσίου ενώ ο ιδιωτικός τομέας μπαίνει σε δεύτερη μοίρα. Το μεγαλύτερο μέρος των διαθέσιμων των τραπεζών τοποθετούνται σε τίτλους του δημοσίου ακόμη και όταν τα επιτόκια δεν είναι ελκυστικά. Οι κράτικες τράπεζες λειτουργούν στις περιπτώσεις αυτές περισσότερο σαν όργανα στήριξης της εκάστοτε κυβερνητικής πολιτικής και λιγότερο ως αυτόνομα πιστωτικά ιδρύματα. Το αποτέλεσμα, βέβαια, αυτής της τακτικής είναι οι επιχειρήσεις να καλούνται να πληρώνουν όλο και υψηλότερα επιτόκια.

Οι τράπεζες επίσης δεν έχουν φροντίσει να εκσυγχρονιστούν και να λειτουργήσουν προς όφελος του ιδιωτικού τομέα ερμηνώντας σε γραφειοκρατικές διαδικασίες και μην εκπαιδεύοντας τα στελέχη της ώστε να μπορούν να λειτουργούν στις νέες συνθήκες. Οι προμήθειες για συνθήκες

και όχι ιδιαίτερα πολύπλοκες τραπεζικές εργασίες παραμένουν πολύ υψηλές όπως και η διαφορά μεταξύ επιτοκίων χορηγήσεων και καταθέσεων ή τιμών αγοράς και πώλησης ξένου συναλλάγματος.

Και όλα αυτά μέσα στις νέες συνθήκες απελευθέρωσης του τραπεζικού συστήματος στο μεγαλύτερο μέρος του, που σημαίνει απο την άλλη πλευρά, ότι τα αυξημένα "ελεύθερα" επιτόκια καταθέσεων και δανεισμού, οι υπέρογκες απαιτήσεις εγγυήσεων από τις εμπορικές τράπεζες, η υποβάθμιση των αναπτυξιακών κριτηρίων έναντι των τραπεζικών και η έλλειψη αναπτυξιακής πολιτικής από τις εκάστοτε κυβερνήσεις απέναντι κυρίως στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, είναι οι κύριες αιτίες επιδείνωσης της τραπεζικής χρηματοδότησης. Με κέντρο το τραπεζικό σύστημα αρχίζει μια τεράστια επιχείρηση επιδότησης του μεγάλου κεφαλαίου. Οι μικροί δανειολήπτες υψηλό επιτόκιο, οι μεγάλοι μικρό.

Η έλλειψη ειδικού χρηματοδοτικού πλαισίου για τους επαγγελματίες βιοτέχνες και εμπόρους σε συνδιασμό με το ελεύθερο διαπραγματεύσιμο επιτόκιο, οδηγεί τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις να εξαναγκάζονται να πληρώνουν υπέρογκα επιτόκια στις τράπεζες, με τα οποία αυτές ισοζυγίζουν τα χαμηλότερα επιτόκια που διαπραγματεύονται και χορηγούν στις μεγάλες επιχειρήσεις.

Έτσι έχουμε μια εκβιαστική πληρωμή τόκων από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις για λογαριασμό των μεγάλων, μέσω του "ελεύθερου" διαπραγματεύσιμου επιτοκίου των τραπεζών.

Τα διαχρονικά συνεχή μέτρα απελευθέρωσης του τραπεζικού συστήματος και η έλλειψη εναλλακτικών ισοδύναμων λύσεων από πλευράς εκάστοτε κυβέρνησης, έχουν ως συνέπεια όχι μόνο την έλλειψη ενίσχυσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, αλλά και τη συνεχή επιδείνωση της χρηματοδότησης της βιοτεχνίας που κάτω από αυτές τις συνθήκες οι μικροί δανειολήπτες δεν έχουν πρόσβαση και ουσιαστικά εξαιρούνται σχεδόν από την τραπεζική χρηματοδότηση.

Η πρακτική των τραπεζών είναι να αρνούνται τη χορήγηση δανείων της 197 ΑΝΕ με αποτέλεσμα να διογκώνονται τα αδιάθετα κεφάλαια των τραπεζών.

Τα χρηματικά αποθέματα που συσσωρεύονται στις τράπεζες αντί να τα διαχειρίζεται η κοινωνία και να τα κατευθύνει στην ανάπτυξή της τα διαχειρίζεται το τραπεζικό σύστημα για να πολλαπλασιάσει τα κέρδη του.

Τα δάνεια για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις είναι άπιαστο όνειρο και κοστίζουν ακριβά.

Όμως το πρόβλημα δεν περιορίζεται μόνο στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις αλλά είναι γενικό "παράπονο" του επιχειρηματικού κόσμου, ότι οι πάσης φύσεως εγγυήσεις που απαιτούν οι τράπεζες, το πολύπλοκο και αντι-λειτουργικό καθεστώς συναλλαγών και προπάντων τα αδικαιολόγητα υψηλά επιτόκια είναι παράγοντες που αποθαρρύνουν οποιαδήποτε επένδυση με χρήση επιχειρηματικών και τραπεζικών κεφαλαίων με όλες τις συνέπειες που συνεπάγεται αυτό, τόσο τις κοινωνικές όσο και τις οικονομικές.

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο Δ Ε Υ Τ Ε Ρ Ο

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ LEASING

Η επιτυχής αντιμετώπιση από τη χώρα μας της ενιαίας κοινοτικής αγοράς, επιβάλλει την ανάγκη εκσυγχρονισμού της οικονομίας και ορθολογικοποίησης της λειτουργίας των ελληνικών επιχειρήσεων. Για την πραγματοποίηση αυτού, του εθνικής σημασίας, στόχου είναι απαραίτητο να αξιοποιηθούν όλα τα πλεονεκτήματα των σύγχρονων θεσμών, με τους οποίους έχουν εξοπλισθεί εδώ και πολλά χρόνια οι αναπτυγμένες χώρες της Ευρώπης και της Β.Αμερικής.

Η προσαρμογή εξάλλου των ελληνικών τραπεζών στις ραγδαία αναπτυγμένες συνθήκες και ο συνεχής εκσυγχρονισμός τους, με την εφαρμογή των επιτευγμάτων της τεχνολογίας και τον εμπλουτισμό των προσφερόμενων προς την πελατεία τους υπηρεσιών με νέες μορφές εργασιών, αποτελεί όρο επιβίωσής τους στις συνθήκες του συνεχώς εντεινόμενου ανταγωνισμού.

Στην κατηγορία των νέων, για τα ελληνικά δεδομένα χρηματοπιστωτικών προϊόντων ανήκει και το LEASING.

Το ευέλικτο αυτό και δυναμικό πιστωδοτικό εργαλείο επιτρέπει την ταχύρυθμη ανανέωση του εξοπλισμού των αξιόχρεων και με αναπτυξιακή προοπτική επιχειρηματικών μονάδων, χωρίς επιβάρυνση της ρευστότητάς τους αλλά και με χαμηλό, λόγω των σοβαρών φορολογικών πλεονεκτημάτων, τελικό κόστος. Ηδη το LEASING, εφαρμόζεται με επιτυχία στην ελληνική πραγματικότητα, πράγμα που μαρτυρεί την ικανότητα των τραπεζών αλλά και του επιχειρηματικού κόσμου να αφομοιώνουν τους νέους θεσμούς. Οι απόψεις εξ άλλου των ειδικών συγκλίνουν στην εκτίμηση ότι υπάρχουν σημαντικότερα περιθώρια ανάπτυξης του χρηματοπιστωτικού αυτού προϊόντος στη χώρα μας.

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Συναλλαγές με στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι γνωστά από τους αρχαιότατους χρόνους. Σαν πρώτη πράξη που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί LEASING, θεωρείται από ορισμένους μίσθωση στην Αίγυπτο την τρίτη χιλιετία π.χ. από ένα κτηματία σε κάποιους άλλους, ονομαζόμενους MUS KEMUS μιας έκτασης γης, μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια των ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών και για χρονικό διάστημα ίσο με επτά πλημμύρες του Νείλου.

Οι Σουμέριοι, εξάλλου, περί του 2000 π.χ. χρησιμοποιούσαν τη μέθοδο LEASING για τη μίσθωση γης και εργαλείων. Αργότερα οι Ρωμαίοι ανέπτυξαν αρκετά το θεσμό και κατάρτισαν λεπτομερείς διατάξεις που ενσωματώθηκαν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο, για τη ρύθμιση της μίσθωσης αυτής της μορφής.

Στο Μεσαίωνα, οι πράξεις LEASING αναφέρονται κύριως στα άλογα και στα γεωργικά εργαλεία, ενώ στη Μ.Βρετανία επεκτάθηκε η δραστηριότητα αυτή και στον τομέα των ακινήτων.

Σημαντική ανάπτυξη γνωρίζει το LEASING από τα μέσα του 19ου αιώνα οπότε εμφανίζονται στις ΗΠΑ, αλλά και στην Αγγλία οι πρώτες εταιρείες εμπορευμάτων. Με τον τρόπο αυτό κάλυψαν το κενό που δημιουργήθηκε από την αδυναμία των σιδηροδρομικών εταιριών να ανταποκριθούν με την αγορά βαγονιών, στην αυξανόμενη ζήτηση υπηρεσιών σιδηροδρομικής μεταφοράς.

Στις αρχές του 20ου αιώνα ώθηση στην ανάπτυξη του θεσμού έδωσε η εμφάνιση του αυτοκινήτου. Η σύγχρονη φάση του LEASING χρονολογείται από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια. Ορόσημο θεωρείται η ίδρυση στις ΗΠΑ από τον Henry Schoenfeld της εταιρείας "United States Leasing Corporation" με κεφάλαιο 20000\$ και δάνειο 500000\$. Από τότε η εξέλιξη του θεσμού αυτού στις ΗΠΑ υπήρξε θεαματική.

Όλες σχεδόν οι μεγάλες επιχειρήσεις παραγωγής και εμπορίας κεφα-

λαιουχικών αγαθών χρησιμοποιούν το LEASING σαν εναλλακτική μέθοδο διάθεσης προϊόντων τους, ενώ ένα σημαντικό ποσοστό των νέων επενδύσεων (σήμερα 25-30%) χρηματοδοτείται με τη μέθοδο αυτή.

Στην Ευρώπη μεταφυτεύθηκε ο θεσμός από τις ΗΠΑ στις αρχές της δεκαετίας του '80. Τα πρώτα βήματα ήταν διστακτικά αλλά κατά τη δεκαετία του '80 ο ρυθμός ανάπτυξης είναι πολύ ταχύτερος σε σύγκριση με εκείνον των ΗΠΑ, γιατί οι επενδυτές αναγνώρισαν τα σοβαρά πλεονεκτήματα του θεσμού. Τα ποσοστά των νέων απενδύσεων για τις οποίες επιλέγεται ως μέθοδος χρηματοδότησης το LEASING, κυμαίνονται μεταξύ 10% και 20%.

NOMΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING

Με το Ν.1665/86 καθιερώνεται στη χώρα μας η μορφή του LEASING που ονομάζεται "χρηματοδοτική μίσθωση" (financial leasing).

Η άλλη βασική μορφή είναι η "λειτουργική ή διαχειριστική μίσθωση" (operating or renting leasing), για τις οποίες γίνεται λόγος παρακάτω.

Έως τα τέλη του 1995 η χρηματοδοτική μίσθωση στη χώρα μας σύμφωνα με τις διατάξεις του παραπάνω νόμου (1665/86) αφορούσε μόνο κινητά που προορίζονταν για επαγγελματική χρήση και η διάρκεια της μίσθωσης δεν μπορούσε να είναι μικρότερη από τρία έτη.

Απο το Δεκέμβριο όμως του 1995 ο Ν.1665/1986 τροποποιήθηκε από το Ν. 1367/29-12-1995, ο οποίος προβλέπει επέκταση του προηγούμενου και στα ακίνητα εξαιρουμένων των οικοπέδων.

Τα βασικά σημεία του νέου αυτού νόμου είναι :

- Η ύπαρξη συμβολαιογραφικού εγγράφου.
- Η δεκαετία είναι η ελάχιστη διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Οι αποσβέσεις από τις εταιρείες leasing γίνονται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

- Η απαλλαγή από τυχόν φόρο αυτόματου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων που :

α) μεταβιβάζονται από την εκμισθώτρια εταιρεία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης,

β) εξάγονται πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή.

- Υποκατάσταση του μισθωτή, από τους καθολικούς διαδόχους του, σε περίπτωση αποβίωσής του, με την προϋπόθεση ότι συντρέχουν στα πρόσωπα των διαδόχων οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή.

Ο επιχειρηματικός κόσμος αλλά και οι εταιρίες leasing περίμεναν με ιδιαίτερο ενδιαφέρον το νόμο αυτό και είχαν βασίμως ελπίσει ότι θα υποβοηθούσε στην ανάπτυξη της χώρας και ειδικότερα θα συντελούσε :

- Στην αναθέρμανση της επί πολλά χρόνια ευρισκόμενης σε ύφεση οικονομικής δραστηριότητας που θεωρείται σημαντική για την οικονομία μας.

- Στην αξιοποίηση πολλών, κατάλληλων για παραγωγικούς σκοπούς, ακινήτων που βρίσκονται στην ιδιοκτησία των τραπεζών και παραμένουν σε μεγάλο βαθμό ανεκμετάλευτα.

- Στη δυνατότητα απόκτησης, από σημαντική μερίδα επιχειρήσεων και ελεύθερων εοπαγγελματιών, ιδιόκτητης επαγγελματικής στέγης, κατά τρόπο εξαιρετικά συμφέροντα και προσιτό μια και τα καταβαλ-λόμενα στις εταιρείες leasing μισθώματα λογίζονται ως λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν από τα φορολογητέα έσοδα αλλά και θα είναι εκ των προτέρων γνωστά και σταθερά και δεν θα υπόκεινται σε αυξήσεις, αναπροσαρμογές σημαντικού ύψους, τέτοιες που να διαταράσσουν τα ταμειακά τους προγράμματα ή να μεταβάλλουν δραστικά το κόστος πωλήσεων των προϊόντων, εμπορευμάτων ή υπηρεσιών τους.

- Στη δραστηριοποίηση των εταιρειών leasing στο χώρο της αγοραπωλησίας ακινήτων με θετικές οπωσδήποτε επιδράσεις στον κύκλο εργασιών και στα αποτελεσματά τους.

- Στην αντιμετώπιση των επενδυτικών προγραμμάτων των επιχειρήσεων με ευέλικτο και αποτελεσματικό τρόπο, χωρίς να εμπλέκονται οι ενδιαφερόμενοι σε χρονοβόρες και δαπανηρές διαδικασίες.

Γενικότερα όμως οι αντιδράσεις των επιχειρηματιών, σχετικά με τη λειτουργικότητα του νόμου αυτού, είναι αρνητικές. Πιστεύουν, βέβαια, ότι το νομοθέτημα αυτό αποτελεί αναμφίβολα ένα θετικό βήμα, αλλά οπωσδήποτε δεν είναι το καλύτερο δυνατό, δεδομένου ότι δημιουργούνται ήδη σοβαρά προβλήματα στην εφαρμογή του θεσμού, τα οποία αναμένεται να αυξηθούν στην πορεία, γιατί πραγματικά φαίνεται ότι ο νομοθέτης υπήρξε πολύ διστακτικός.

Εάν, για παράδειγμα, αγορασθεί από μια εταιρεία leasing ακίνητο του οποίου το μεγαλύτερο μέρος συνίσταται από υποκείμενο γήπεδο π.χ. εγκατάσταση camping ή βιομηχανοστάσιο με μεγάλους αποθηκευτικούς χώρους, ας πούμε συνολικής αξίας δρχ. 100.000.000, όπου η αξία των κτιρίων είναι δρχ. 5.000.000 με συντελεστή ετήσιας απόσβεσης 8% τότε, δεκαετής μισθωτική σύμβαση με επιτόκιο 19% ετησίως και μισθώματα τριμηνιαία μεταβλητά στο τέλος κάθε τριμήνου συνεπάγεται τριμηνιαίο μίσθωμα δρχ. 5.629.675 δηλαδή ετήσιο μίσθωμα δρχ. 22.518.698. Για την εταιρεία leasing το τελευταίο αυτό ποσό συνιστά ακαθάριστο έσοδο, παρά το ότι αποτελείται από κεφάλαια και τόκους, από το οποίο αφαιρείται το κόστος πωλήσεων δηλαδή οι αποσβέσεις επί των εκμισθωμένων παγίων.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η ετήσια απόσβεση, που ενεργείται μόνο επί των κτιρίων, ανέρχεται σε δρχ. 400.000 με συνέπεια τη φορολόγηση και του χρεωσίου, πράγμα τελείως ασύμφορο από λογιστικής, οικονομικής πλευράς και αψιτάμενο από τα διεθνή λογιστικά πρότυπα.

Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα τη μη πρόβλεψη από το νόμο της απόσβεσης από τις εταιρείες leasing του οικοπέδου, η αξία του οποίου θα αποτελεί οπωσδήποτε τμήμα του προς χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου.

-ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Τα κύρια στοιχεία που χαρακτηρίζουν τη βασική αυτή μορφή του LEASING είναι τα εξής :

-Ο μισθωτής επιλέγει με αποκλειστική του ευθύνη και χωρίς να αναμειχθεί με οποιονδήποτε τρόπο ο εκμισθωτής, το αντικείμενο της μίσθωσης.

Ο εκμισθωτής αγοράζει το πράγμα, που έχει επιλέξει για την κάλυψη των αναγκών του ο μισθώτης, και με βάση τους όρους που ο τελευταίος έχει διαπραγματευτεί με τον προμηθευτή.

Μέχρι, επομένως, τη στιγμή της αγοράς ο εκμισθωτής δεν έχει καμία σχέση με το μίσθιο. Επομένως μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή μεσολοβεί για την πραγματοποίηση της μίσθωσης ένα τρίτο πρόσωπο ο προμηθευτής. Με άλλα λόγια η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια τριγωνική σχέση.

-Ο μισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση έχει ένα ευρύτερο κύκλο ευθυνών και κινδύνων σε σχέση με την απλή μίσθωση.

Συγκεκριμένα φέρει όλους τους κινδύνους που στην απλή μίσθωση βαρύνουν τον εκμισθωτή (ιδιοκτήτη), π.χ. τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής του πράγματος από κάποια αιτία ανωτέρας βίας, τον κίνδυνο της τεχνολογικής απαξίωσής του κλπ.

-Ο υπολογισμός των μισθωμάτων γίνεται με τρόπο αντίστοιχο με τον υπολογισμό των τοκοχρεωλυσίων σε ένα τοκοχρεωλυτικό δάνειο (μέθοδος ράντας). Αυτό σημαίνει ότι ο μισθωτής με τα μισθώματα που καταβάλλει εξοφλεί μέχρι το τέλος της καθοριζόμενης μισθωτικής περιόδου (συνολικός χρόνος μίσθωσης) ολόκληρη ή σχεδόν ολόκληρη την αξία κτήσης του πράγματος πλέον τόκων. Με άλλα λόγια ένα ακόμη βασικό χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η μέσω των καταβαλλομένων

μισθωμάτων, ολική τοκοχρεωλυτική απόσβεση της αξίας του μισθίου. Βέβαια πολλές φορές με τα μισθώματα που συμφωνούνται εξοφλείται το 95% (πλέον τόκων) της αξίας του μισθίου.

Το 5% που απομένει αποτελεί την υπολειματική αξία (residual value).

Πάντως, σήμερα στη χώρα μας ακολουθείται η πρακτική της 100% εξόφλησης μέσω των μισθωμάτων του τιμήματος αγοράς του μισθίου.

– Ο μισθωτής κατά συνέπεια έχει δικαίωμα επιλογής (option), εφόσον τηρήσει τους όρους της σύμβασης είτε :

α) να αγοράσει το μίσθιο κατά τη λήξη του χρόνου μίσθωσης αφού καταβάλλει κάποιο προκαθορισμένο συμβατικό ποσό (ίσο με την υπολειματική αξία ή συμβολικό εφόσον δεν υπάρχει υπολειματική αξία) είτε:

β) να παρατείνει το χρόνο μίσθωσης (δεύτερη μισθωτή περίοδος). Είναι βέβαια αυτονόητο ότι ο μισθωτής μπορεί να μην αποφασίσει να ασκήσει το δικαίωμα της επιλογής οπότε με τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης το μίσθιο πρέπει να επιστραφεί στον εκμισθωτή.

– ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Τα κύρια στοιχεία που χαρακτηρίζουν τη μορφή αυτή μίσθωσης είναι:

– Ο μισθωτής έχει την δυνατότητα βραχυπρόθεσμης καταγγελίας της σύμβασης LEASING.

Αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία τόσο για τον επιχειρηματία – μισθωτή όσο και για την εθνική οικονομία μιας χώρας, αφού καθιστά δυνατή την απαλλαγή του πρώτου από κάποιο τεχνολογικά παλαιό αντικείμενο και την ταχεία ανανέωση του μηχανικού του εξοπλισμού, στα πλαίσια μιας νέας μίσθωσης, ώστε να βελτιωθεί η παραγωγικότητα της επιχείρησης.

Είναι ευνόητο ότι ο μισθωτής έχει συμφέρον να συνάπτει συμβάσεις διαχειριστικής μίσθωσης για είδη μηχανικού εξοπλισμού που υπόκεινται λόγω

της φύσης τους (πχ ορισμένα computers) σε ταχεία τεχνολογική απαξίωση.

-Τον επενδυτικό κίνδυνο, κατά συνέπεια φέρει ο εκμισθωτής σε αντίθεση με όσα ισχύουν στην χρηματοδοτική μίσθωση.

-Η απόσβεση της αξίας του εκμισθούμενου μηχανικού εξοπλισμού γίνεται μέσα από μια σειρά μισθώσεις σε διαφορετικούς κάθε φορά μισθωτές. Είναι λοιπόν προφανές ότι τα μίσθια στη μορφή αυτή το LEASING είναι είδη μηχανικού εξοπλισμού που μπορεί να χρησιμοποιηθούν από πολλούς κλάδους επιχειρήσεων (πχ εξοπλισμός γραφείων).

-Στις περισσότερες περιπτώσεις διαχειριστικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής είναι και κατασκευαστής του μισθίου, χρησιμοποιεί δηλαδή το LEASING σαν μέσο αύξησης του κύκλου εργασιών του, αναλαμβάνοντας παράλληλα και τη συντήρηση του μηχανικού εξοπλισμού που εκμισθώνεται ή και την παροχή συναφών υπηρεσιών, πχ προκειμένου για επιχειρήσεις του τομέα της πληροφορικής, παραγωγή software, εκπαίδευση του προσωπικού της μισθώτριας επιχείρησης στη χρήση των ηλεκτρονικών υπολογιστών κτλ.

-ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ

Λόγω της νεότητας του θεσμού ίσως θα έπρεπε να εμβαθύνουμε περισσότερο σε ορισμένες ιδιαιτερότητες του θεσμού κυριώς όσον αφορά την δημοσιοποίησή του καθώς και μερικά στοιχεία για την προστασία των δικαιωμάτων του εκμισθωτή και του μισθωτή.

Όπως είναι κατανοητό προϋπόθεση για το αντιτάξιμο των δικαιωμάτων του μισθωτή και του εκμισθωτή που θα αναφέρουμε πιο κάτω είναι η δημοσιότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η δημοσιότητα αυτή εξασφαλίζεται με την καταχώρηση της δικαιοπραξίας στο βιβλίο του αρ.5 του ΝΔ 1038/1949 (ΦΕΚ 149) του πρωτοδικείου.

Ετσι λοιπόν για την κατοχύρωση των συμφερόντων των δύο συμβα-
λομένων θα πρέπει, αμέσως μετά την κατάρτιση της σύμβασης (και αν-
εξάρτητα από το γεγονός ότι δεν καθορίζεται κάποια προθεσμία) να δια-
βιβάζονται επικυρωμένα αντίγραφα της σύμβασης στη γραμματεία του
πρωτοδικείου, για την καταχώρηση του μισθίου στο ειδικό "Βιβλίο
Πλασματικών Ενεχύρων " στο οποίο καταχωρούνται οι συμβάσεις σύστα-
σης πλασματικού ενεχύρου επί μηχανημάτων από την εξασφάλιση
τραπεζικών δανείων σε βιομηχανικές, βιοτεχνικές και άλλες επιχειρήσεις.
Στη συνέχεια πρέπει να γίνει βιβλιοδέτηση της σύμβασης στους τόμους
των παραδιδόμενων δανείων και ενεχυριακών συμβάσεων που τηρούνται
στο αρχείο πρωτοδικών.

Η υποχρέωση δημοσιότητας αφορά και τις τυχόν τροποποιήσεις της
σύμβασης πχ υπομίσθωση, επιμήκυνση ή ελάττωση της διάρκειας της
σύμβασης και τυχόν γεγονότα ιδιαίτερης σημασίας (options).

Αρμόδιος για την καταχώρηση της σύμβασης στο βιβλίο είναι ο γραμ-
ματέας πρωτοδικών που θα πρέπει το αργότερο μέσα στην επόμενη από
την υποβολή της αίτησης ημέρα, να σημειώσει περιληπτικά στο βιβλίο
τυχόν αρνησή του για καταχώρηση και τους λόγους αυτής (αρ.791 Κ
Πολ Δ)

Τέλος δικαίωμα πρόσβασης στο βιβλίο και στον τόμο που βιβλιοδετήθηκε
έχει κάθε ενδιαφερόμενος ανεξάρτητα αν έχει ή όχι έννομο συμφέρον.
Αυτός μπορεί να ζητήσει και τη χορήγηση πιστοποιητικού για την
ύπαρξη ή μη καταχώρησης και σημειώσεων στο βιβλίο.

Επίσης μπορεί να ζητήσει να του δοθεί και επικυρωμένο αντίγραφο της
σύμβασης και των τροποποιήσεων.

Προχωράμε τώρα στην προστασία των δικαιωμάτων του εκμισθωτή και
του μισθωτή της σύμβασης που έχει δημοσιευτεί.

Όπως είναι ευνόητο κύρια, και πολλές φορές μοναδική, εξασφάλιση για
την πιστοδότηση που παρέχει ο εκμισθωτής στον μισθωτή με τη διάθεση
κεφαλαίων του για την αγορά του μισθίου, είναι η διατήρηση της κυριό-

τητας επί του μισθίου και επομένως η δυνατότητα του να αφαιρέσει το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή με ορισμένες βέβαια προϋποθέσεις.

Προκειμένου λοιπόν η πολιτεία να ενθαρρύνει την προσφορά της σημαντικής για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας χρηματοδοτικής μίσθωσης, προχώρησε στην ψήφιση του νόμου 1685/86, που προστατεύει τα συμφέροντα του εκμισθωτή και του μισθωτή και ειδικότερα, το δικαίωμα της κυριότητας του εκμισθωτή από διαφόρους νομικούς κινδύνους, όπως :

– Παραχώρηση υποθήκης επί της βιομηχανικής εγκατάστασης από τον κυριό του σε ασφάλεια δανείου που αυτός έχει συνάψει.

Σύμφωνα με τον παραπάνω νόμο η υποθήκη επεκτείνεται και στα τοποθετημένα και εμπεπηγμένα μηχανήματα και τα λοιπά κινητά, εκτός από αυτά που εμπερέχονται σε σύμβαση Leasing.

Σ'αυτό το σημείο είναι ίσως σκόπιμο να επισημάνουμε τις ιδιαιτερότητες του θεσμού του Leasing από άλλους παρεμφερείς νομικούς θεσμούς και κυρίως από την απλή μίσθωση, η οποία αποτελεί και τον πλησιέστερο θεσμό. Οι ομοιότητες είναι εμφανείς, πρώτα πρώτα από τους βασικούς όρους που χρησιμοποιεί ο νομοθέτης, (μισθωτής–εκμισθωτής–μισθώματα), αλλά και από την απόδοση του όρου Leasing στα Ελληνικά, δηλαδή " Χρηματοδοτική μίσθωση ".

Υπάρχουν όμως σημαντικές διαφορές στην ουσία των δύο θεσμών όπως:

α) ο μισθωτής είναι εκείνος που επιλέγει το μίσθιο που αγοράζει στη συνέχεια ο εκμισθωτής, πράγμα που υπογραμμίζει τη τριγωνική σχέση του Leasing, αφού παρεμβάλεται και τρίτο πρόσωπο, ο προμηθευτής. Επίσης με την επιλογή του αυτή ο μισθωτής παίρνει και την ευθύνη για τυχόν ελαττώματα του μισθίου, δηλαδή, δεν μπορεί να στραφεί εναντίον του εκμισθωτή καθώς και τον κίνδυνο τεχνολογικής απαξίωσης του μισθίου.

β) άλλη σημαντική διαφορά είναι ότι η διάρκεια της σύμβασης προσδιορίζεται από την οικονομική ζωή του πράγματος και ότι τα μισθώματα υπολογίζονται με τον ίδιο τρόπο όπως τα τοκοχρεωλύσια ενός δανείου.

δηλαδή, έτσι ώστε να επιστρέφεται στον εκμισθωτή, μέσω των μισθωμάτων, ολόκληρη ή σχεδόν ολόκληρη η αξία κτήσης του πράγματος, πλέον τόκων (ολική τοκοχρεωλυτική απόσβεση).

Στην περίπτωση του Leasing δηλαδή, σκοπός του εκμισθωτή ως κύριος του πράγματος, δεν είναι ο πορεσμός εσόδων από την παραχώρηση της χρήσης αυτού σε τρίτον, αλλά η κάρπωση των τόκων απ'το κεφάλαιο που διέθεσε για την αγορά του πράγματος που επέλεξε ο μισθωτής, για να ικανοποιήσει τις επαγγελματικές του ανάγκες.

Επίσης θα πρέπει να διακρίνουμε το Leasing από την πώληση με παρακράτηση της κυριότητας. Σ' αυτήν την περίπτωση που εφαρμόζεται όταν έχει συμφωνηθεί η κατά δόσεις εξόφληση της αγοράς ενός πράγματος. Δηλαδή, όπως και στο Leasing, η παρακράτηση της κυριότητας από τον πωλητή, έχει το σκοπό της εμπράγματης εξασφάλισης της καταβολής του οφειλόμενου ποσού, χωρίς να αποβλέπει ο κύριος του πράγματος στην επαναφορά σ'αυτόν της κατοχής του. Έχουν δηλαδή και οι δύο θεσμοί πιστωτικό χαρακτήρα.

Όμως η κυριότητα στην πρώτη περίπτωση επέρχεται αυτόματα με την εξόφληση του πράγματος στον πωλητή, ενώ στο Leasing, για να αποκτήσει την κυριότητα ο μισθωτής, θα πρέπει να ασκήσει νομότυπα και εμπρόθεσμα το δικαίωμα επιλογής που του έχει παραχωρηθεί από τη σύμβαση Leasing.

Επίσης στο Leasing, ο εκμισθωτής δεν είναι πωλητής του πράγματος, δεν έχει καμία σχέση μ'αυτό πριν την σύναψη της σύμβασης, αφού η επιλογή του πράγματος γίνεται από τον μισθωτή. Ο δε προμηθευτής είναι κάποιο τρίτο πρόσωπο άσχετο προς τον εκμισθωτή, ο οποίος παραδίδει απ'ευθείας το πράγμα στο μισθωτή, εισπράτοντας το τίμημα από τον εκμισθωτή.

Κατά συνέπεια, ο εκμισθωτής δεν προμηθεύει αυτός το πράγμα ούτε παραδίδει σ'αυτόν, ούτε εγγυάται την ύπαρξη κάποιων ιδιοτήτων.

Τέλος, ο πωλητής που έχει διατηρήσει την κυριότητα, δεν μπορεί να αξιώσει το ανεξόψλητο υπόλοιπο αξίας σε περίπτωση υπαναχώρησης από την σύμβαση λόγω υπερημερίας του αγοραστή.

Αντίθετα στο Leasing, ο εκμισθωτής μπορεί να διεκδικήσει με τη μορφή αποζημίωσης, μέρος ή το σύνολο των μελλοντικών μισθωμάτων σε παρόμοια περίπτωση.

Μπορούμε επιγραμματικά να αναφέρουμε διάφορα είδη Leasing :

1. Πώληση και Επανεκμίσθωση.
2. Διασυννοριακό Leasing.
3. Συμμετοχική ή εξισορροπητική μίσθωση.
4. Άμεση μίσθωση.
5. Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών.
6. Πρόγραμμα μίσθωσης – πώλησης.
7. Μίσθωση κατά παραγγελία.
8. Ειδική μορφή μίσθωσης.

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΝΑΦΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING

Η σύναψη μιας σύμβασης Leasing περνάει από ορισμένες φάσεις μέχρι την τελική συμφωνία και την υπογραφή της από όπου και ουσιαστικά ισχύει και γίνεται η έναρξη καταβολής των μισθωμάτων.

Αρχικά γίνεται η διαπραγμάτευση μεταξύ του ενδιαφερομένου για τη μίσθωση του παραγωγικού εξοπλισμού και του προμηθευτή του εξοπλισμού. Αφού επιλεγεί το αντικείμενο και δωθεί η σχετική προσφορά προτιμολόγιο υποβάλλεται αίτηση προς την εταιρεία Leasing για χρηματοδοτική μίσθωση του συγκεκριμένου αντικειμένου που έχει επιλεγεί από τον υποψήφιο μισθωτή. Η αίτηση αυτή περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, στοιχεία για τους κυριότερους μετόχους, το διοικητικό συμβούλιο και τους διαχειριστές, τις τυχόν συγγενείς επιχειρήσεις, τα αποτελέσματα των τελευταίων ετών, τους βασικούς πελάτες και προμηθευτές, την ακίνητη περιουσία της

επιχείρησης καθώς και την περιγραφή των προς μίσθωση αντικειμένων. Η αίτηση αυτή συνοδεύεται από τους ισολογισμούς των τριών τελευταίων ετών και πρόσφατο ισοζύγιο γενικού καθολικού ή αναλυτικά στοιχεία φορολογίας εισοδήματος, προτιμολόγια / προσφορές των προμηθευτών για τα πράγματα προς μίσθωση, φωτοτυπία της ταυτότητας του ή των τόμων που δεσμεύουν την εταιρία με την υπογραφή τους, συμπληρωμένες αιτήσεις του ή των εγγυητών και επικυρωμένα νομιμοποιητικά έγγραφα της εταιρίας.

Εφόσον το υπό μίσθωση πράγμα είναι σημαντικής αξίας, δηλαδή αποτελεί μια αξιόλογη επένδυση, θα πρέπει μαζί με την αίτηση να υποβάλλεται σχετική τεχνικοοικονομική μελέτη. Από τη μελέτη αυτή πρέπει να προκύπτουν οι πρόσοδοι που αναμένεται να αποφέρει η επένδυση, ώστε αφενός να αξιολογείται η σκοπιμότητα της και αφετέρου να καθορίζεται ο χρόνος καταβολής των μισθωμάτων κατά τρόπο που να ανταποκρίνεται στις πραγματικές δυνατότητες της επιχείρησης.

Η επεξεργασία του αιτήματος του μισθωτή από ειδική υπηρεσία της εταιρίας leasing είναι το τρίτο βήμα προς τη σύναψη της σύμβασης leasing.

Η επεξεργασία αυτή γίνεται με βάση τα οικονομικά στοιχεία που έχει υποβάλλει η επιχείρηση, καθώς και με τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από την ίδια την εταιρία leasing, από τους κύκλους της αγοράς και από την επίσκεψη στην επαγγελματική εγκατάσταση της επιχείρησης.

Τέτοιες πληροφορίες αφορούν τα ήθος και την ικανότητα του επιχειρηματία καθώς και την φερεγγυότητα και την τεχνική του οργάνωση.

Εφ' όσον, λοιπόν, διαπιστωθεί ότι συντρέχουν οι απαραίτητες προϋποθέσεις, η εταιρία leasing προχωρά στην έγκριση του αιτήματος της επιχείρησης. Βέβαια, κατά περίπτωση, μπορεί να ζητηθούν και κάποιοι πρόσθετοι όροι όπως π.χ. την παροχή από τον μισθωτή κάποιας συμπληρωματικής εξασφάλισης.

Υπογράφεται στη συνέχεια από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη, μισθωτής και εταιρία leasing, ένα προσύμφωνο που καλείται "Πρόταση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης", η οποία περιέχει όλα τα στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχουν εγκριθεί (μισθωτής, εκμισθωτής, περιγραφή και αξία εξοπλισμού, προμηθευτές, διάρκεια μισθωτικής περιόδου, ΦΠΑ, δικαίωμα αγοράς και ασφάλιση) καθώς και τους όρους ενεργοποίησης της υποχρέωσης του εκμισθωτή για την αγορά του πράγματος που επέλεξε προς μίσθωση ο πελάτης του (μισθωτής).

Τέτοιοι όροι είναι η υπογραφή της σχετικής σύμβασης και η διαβεβαίωση του μισθωτή ότι ο εκμισθωτής δεν έχει καμμία ανάμειξη, άμεση ή έμμεση και καμμία ευθύνη σχετικά με την επιλογή, παραγγελία και παράδοση ή εγκατάσταση του εξοπλισμού.

Άλλος βασικός όρος είναι η ασφάλιση του εξοπλισμού πριν την παραλαβή του από τον μισθωτή, από εγκεκριμένη από τον μισθωτή ασφαλιστική εταιρεία για κάθε κίνδυνο (συμπεριλαμβανομένης και της αστικής ευθύνης) και για ποσό τουλάχιστον ίσο με την αξία κτήσης του μισθίου.

Εκτός από τα παραπάνω στους όρους της πρότασης συμπεριλαμβάνεται και η επιφύλαξη του δικαιώματος του εκμισθωτή να ανακαλέσει την πρόταση του εφ' όσον περιέλθουν σε γνώση του δυσμενείς πληροφορίες για το μισθωτή, αλλά και η αξίωση αποζημίωσης σε περίπτωση που ο μισθωτής καθυστερήσει την υπογραφή της σύμβασης πάνω από ένα μήνα από την παράδοση του εξοπλισμού.

Στη συνέχεια η εταιρεία leasing αποστέλλει προς τον προμηθευτή επιστολή με την οποία γνωστοποιείται σ' αυτόν η έγκριση χρηματοδοτικής μίσθωσης του συγκεκριμένου εξοπλισμού και αναλαμβάνει η εταιρεία leasing την υποχρέωση αγοράς του "τοις μετρητοίς" σε ορισμένο χρόνο και εφ' όσον προσκομισθεί τιμολόγιο στο ονομά της, καθώς και τους όρους ισχύος της παραπάνω δέσμευσης της εκμισθώτριας εταιρείας.

Ο βασικότερος από τους όρους αυτούς που γνωστοποιούνται στον προμηθευτή είναι η ρήτη αποδοχή του τελευταίου ότι δεν έχει αναμειχθεί η εταιρία leasing στις σχετικές διαπραγματεύσεις.

Τέλος ο μισθωτής παραγγέλλει και παραλαμβάνει τον συγκεκριμένο εξοπλισμό και υπογράφει το "πιστοποιητικό αποδοχής" με το οποίο πιστοποιείται η παραλαβή, ο έλεγχος καταλληλότητας, οι τυχόν άδειες του από τις αρμόδιες αρχές και η ασφάλιση του εξοπλισμού.

Εδώ υπογράφεται και η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει ήδη σταλεί ως συνημμένη της πρότασης χρηματοδοτικής σύμβασης και αποστέλονται μαζί με το πιστοποιητικό αποδοχής του εξοπλισμού στην εταιρία leasing, η οποία πληρώνει στον προμηθευτή την τιμολογιακή αξία του εξοπλισμού και μεταβιβάζει την κυριότητα του στην εταιρεία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι από την ημερομηνία έκδοσης του πιστοποιητικού αποδοχής του εξοπλισμού τίθεται σε ισχύ η σύμβαση και αρχίζει συνήθως η καταβολή των μισθωμάτων.

Συμπερασματικά με την ολοκλήρωση της παραπάνω διαδικασίας, ολοκληρώνεται και η τριγωνική σχέση μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και προμηθευτή. Δηλαδή, α) ο εκμισθωτής έχει την κυριότητα του εξοπλισμού που έχει εγγράψει στο ενεργητικό του, β) ο μισθωτής έχει στην κατοχή του τον εξοπλισμό και τον χρησιμοποιεί για τις ανάγκες του καταβάλλοντας τα προβλεπόμενα μισθώματα στον εκμισθωτή και γ) ο προμηθευτής έχει εισπραξει το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία leasing.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ

Ας προχωρήσουμε τώρα και στην πιο πρακτική πλευρά του θέματος που είναι ο υπολογισμός των μισθωμάτων.

Διακρίνουμε τρεις περιπτώσεις για τον υπολογισμό των μισθωμάτων με κύριο κριτήριο την χρονική περίοδο καταβολής τους.

Αυτές είναι :

α) Καταβολή του μισθώματος στο τέλος της συμφωνηθείσας περιόδου. Για τον υπολογισμό του μισθώματος στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται ο τύπος :

$$Lt = \frac{PV}{L}$$

όπου PV = η παρούσα αξία επένδυσης

Lt = το ποσό κάθε μισθώματος

L = παράγοντας που αντιστοιχεί στην παρούσα αξία της λη-
ξιπρόθεσμης ράντας μιας δραχμής και υπολογίζεται βά-
ση τον τύπο :

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

όπου r = το επιτόκιο

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

Διευκρινίζεται ότι ράντα είναι μια σειρά ίσων, επαναλαμβανόμενων ανά τακτά χρονικά διαστήματα πληρωμών, π.χ. το ενοίκιο μιας κατοικίας που καταβάλλεται την 1η κάθε μήνα, τα δίδακτρα, τα ασφάλιστρα, οι δόσεις ενός τοκοχρεωλυτικού δανείου κτλ.

Για την ορθή εφαρμογή του παραπάνω τύπου πρέπει να έχουμε υπόψη μας ότι πρέπει να γίνεται αναγωγή του ετήσιου επιτοκίου που έχει συμφωνηθεί με την εταιρεία leasing, σε επιτόκιο αναφερόμενο στο χρονικό διάστημα καταβολής των μισθωμάτων. Δηλαδή εάν το ετήσιο επιτόκιο είναι 20% και τα μισθώματα τριμηνιαία, τότε στον παραπάνω τύπο όπου r θα τεθεί 5% (20:4 τρίμηνα που έχει το έτος), που είναι το τριμηνιαίο επιτόκιο.

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

β) Προκαταβολή των μισθωμάτων (δηλ. καταβολή του στην αρχή της συμφωνηθείσας περιόδου). Η μόνη διαφορά με την περίπτωση που ήδη αναφέρθηκε είναι ότι για τον υπολογισμό του παράγοντα L εφαρμόζεται ο εξής τύπος :

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

όπου n = ο αριθμός των προκαταβαλλόμενων μισθωμάτων και

γ) Καταβολή των μισθωμάτων όταν υπάρχει υπολειματική αξία δηλαδή όταν με τα μισθώματα που συμφωνούνται εξοφλείται το 95% πλέον τόκων της αξίας του μισθίου.

Στην περίπτωση αυτή λοιπόν υπολογίζουμε σε τρέχουσες τιμές τη μελλοντική υπολειματική αξία με τον τύπο :

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

όπου PVt = n παρούσα αξία της υπολειματικής αξίας.

FV = n μελλοντική αξία της υπολειματικής αξίας

r = το επιτόκιο (ετήσιο, εξαμηνιαίο, κτλ.) ανάλογα με το χρονικό διάστημα καταβολής των μισθωμάτων και

t = ο αριθμός των χρονικών περιόδων.

Αφού βρεθεί η παρούσα αξία της υπολειματικής αξίας, εφαρμόζεται ο τύπος :

$$Lt = \frac{PV1 - PVt}{L}$$

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ

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

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

Εχουμε $PVt = 1.000.000$

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

$r = 32\% : 4 = 8\%$ ή 0.08 (τριμηνιαίο επιτόκιο)

$$L = \frac{1 - \left[\frac{1}{(1+0.08)^{12}} \right]}{0.08} = 7.5361$$

$$Lt = \frac{PV1}{L} = \frac{1.000.000}{7.8361} = 132.694$$

Παράδειγμα 2ο

Υποθέτουμε ότι ο μισθωτής στο παραπάνω παράδειγμα προκαβάλλει δύο μισθώματα.

Εχουμε :

$$L = \frac{1 - \left[\frac{1}{(1 + 0.08)^{12-2}} \right]}{0.08} + 2 \Rightarrow L=6.7101+2=8.7101 \text{ και}$$

$$Lt = \frac{1.000.000}{0.08} = 114.809$$

Παράδειγμα 3ο

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

Εχουμε : $PV = 50.000$ ($5\% \times 1.000.000$)

$r = 8\%$ (τριμηνιαίο επιτόκιο)

$t = 12$

$PV1 = 1.000.000$

$PV1 =$ παρούσα αξία υπολειμματικής αξίας

Εφαρμόζουμε τον τύπο :

$$PVt = \frac{FV}{(1 + r)^t} = 50.000 \times \frac{1}{(1 + 0.08)^{12}} = 50.000 \times 0.3971 = 19.855$$

$$Lt = \frac{PV1 - PVt}{L} = \frac{1.000.000 - 19.855}{7.5361} = 130.080$$

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Το Ε.ΓΑΣ δεν ασχολείται ειδικά με τη λογιστική της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Και αυτό γιατί ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθιερώθηκε στη χώρα μας με το Ν.1655/1986 που ίσχυσε από το χρόνο αυτό, ενώ το Ε.ΓΑΣ θεσμοθετήθηκε, πολύ πριν από την χρονολογία αυτή με το π.δ.1123/1980.

Μολονότι το Ε.ΓΑΣ δεν προβλέπει ιδιαίτερους λογαριασμούς για τη λογιστική παρακολούθηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η λογιστική της μίσθωσης αυτής μπορεί να αντιμετωπιστεί μέσα στα πλαίσια του Σχεδίου χάρις στην ελαστικότητα που το διακρίνει.

Το Εθνικό Συμβούλιο Λογιστικής με την υπ' αριθμόν 106/92 γνωμοδότησή του, σχετικά με τη λογιστική παρακολούθηση των μισθωμάτων που καταβάλλει, και των αφορολογητών αποθεματικών που σχηματίζει ο μισθωτής χρηματοδοτικής μίσθωσης, εισηγείται ότι :

α) Τα καταβαλλόμενα ενοίκια μισθώσεως (κινητών) παγίων βάσει του Ν.1655/1986 (σύστημα leasing) καταχωρούνται στο λογαριασμό του Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Γ.Λ.Σ.) στον 62.04 "ενοίκια" και σε ιδιαίτερους (κατά κατηγορία ή είδος παγίου στοιχείου κλπ) τριτοβάθμιους του, που ανοίγονται σύμφωνα με τις ανάγκες και επιθυμητές πληροφορίες όπως π.χ. 62.04.20 ενοίκια μισθώσεως, leasing μηχανημάτων, 62.04.21 ενοίκια μισθώσεως, leasing μεταφορικών μέσων κλπ.

β) Τα σχηματιζόμενα με βάση τις διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά αφορολόγητα αποθεματικά καταχωρούνται στο λογαριασμό του Γ.Λ.Σ. 41.08 "αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων", κάτω από τον οποίο ανοίγονται τριτοβάθμιοι λογαριασμοί κατά διάταξη νόμου κλπ.

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

α) Από πλευράς εκμισθωτή

Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία, κυρίως ενσώματα πάγια, παρακολουθούνται από τον εκμισθωτή τους στους ίδιους λογαριασμούς με τους οποίους παρακολουθούνται τα μη εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία. Για παράδειγμα, τα εκμισθωμένα μηχανήματα κυριότητάς του παρακολουθούνται στο λογαριασμό 12 "μηχανήματα" όπου παρακολουθούνται και τα χρησιμοποιούμενα από τον ίδιο μηχανήματα.

Σχετικά προτείνονται τα εξής :

α. Τα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία να παρακολουθούνται σε ιδιαίτερου υπολογαριασμούς των οικείων περιληπτικών λογαριασμών, όπως λ.χ. για τα εκμισθωμένα μηχανήματα το λογαριασμό 12.00.90 "εκμισθωμένα μηχανήματα".

Σε περίπτωση που η επιχείρηση δεν θέλει να ακολουθήσει τον ανωτέρω χειρισμό θα πρέπει να παρακολουθεί τα υπό συζήτηση στοιχεία σε κατάλληλο ζεύγος λογαριασμών τάξεως όπως π.χ. 04 διάφοροι λογαριασμοί πληροφοριών χρεωστικοί, 04.12 μισθωτές μηχανημάτων κλπ.

β. Τα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία να αναλύονται κατά στοιχεία σε ειδικά μητρώα όπως λ.χ. στο παράδειγμά μας "μητρώο εκμισθωμένων μηχανημάτων" το ισοζύγιο του οποίου θα πρέπει να συμφωνεί με τον οικείο λογαριασμό των εκμισθωμένων στοιχείων, στο παράδειγμά μας με τον ανωτέρω λογαριασμό 12.00.90 "εκμισθωμένα μηχανήματα".

γ. Τα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία να καταχωρούνται στο "Βιβλίο Απογραφών", χωριστά από τα άλλα όμοια περιουσιακά στοιχεία ή εφόσον τηρείται θεωρημένο ιδιαίτερο μητρώο να γίνεται παραπομπή σε αυτό.

Τα έσοδα από εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται στους οικείους υπολογαριασμούς του 75 "έσοδα παρεπόμενων ασχολιών", και συγκεκριμένα στους ακόλουθους υποχρεωτικής τήρησης λογαριασμούς :

75 ΕΣΟΔΑ ΠΑΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΑΣΧΟΛΙΩΝ

75,04 Ενοίκια εδαφικών εκτάσεων

75,05 Ενοίκια κτιρίων - τεχνικών έργων

75,06 Ενοίκια μηχανημάτων - τεχνικών εγκαταστάσεων - λοιπού μηχανολογικού εξοπλισμού

75,07 Ενοίκια μεταφορικών μέσων

75,08 Ενοίκια επίπλων και λοιπού εξοπλισμού

75,09 Ενοίκια ασώματων ακινητοποιήσεων

Οι τακτικές αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης παρακολουθούνται όπως είναι γνωστό, στο λογαριασμό 66 "αποσβέσεις πάγιων στοιχείων ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος" και στους αναλυτικούς λογαριασμούς αυτού, οι οποίοι χρεώνονται με πίστωση των αντίθετων λογαριασμών των αποσβεσμένων πάγιων στοιχείων οι οποίοι λειτουργούν ως αντίθετοι υπολογαριασμοί των κύριων λογαριασμών των πάγιων στοιχείων.

Συνεπώς θα ήταν προτιμότερο τόσο η ετήσια απόσβεση όσο και η σωρευτική απόσβεση των εκμισθωμένων στοιχείων να παρακολουθείται σε ιδιαίτερους υπολογαριασμούς ώστε η επιχείρηση να γνωρίζει αφενός την ετήσια δαπάνη - έξοδο των αποσβέσεων των εκμισθωμένων στοιχείων και αφετέρου τις συνολικές αποσβέσεις αυτών. Προκυμένου λόγου χάριν για τις αποσβέσεις των εκμισθωμένων μηχανημάτων χρησιμοποιούνται οι ακόλουθοι λογαριασμοί και γίνεται η εγγραφή :

66,02,90 Αποσβέσεις εκμισθωμένων μηχανημάτων

12,99,90 Αποσβεσμένα εκμισθωμένα μηχανήματα

Σημειώνεται ότι η καταχώρηση των αποσβέσεων των εκμισθωμένων πάγιων στοιχείων σε ιδιαίτερους υπολογαριασμούς του λογαριασμού 66 είναι επιβεβλημένη για λόγους ορθής κοστολόγησης των παραγόμενων από την επιχείρηση προϊόντων, γιατί οι αποσβέσεις των στοιχείων αυτών δεν πρέπει να βαρύνουν το κόστος παραγωγής των προϊόντων αλλά να εμφανί-

ζονται στα αποτελέσματα χρήσεως όπου εμφανίζονται και τα έσοδα από τα μισθώματα των εκμισθωμένων παγίων στοιχείων (με τον τίτλο "άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως").

Στο σημείο αυτό παρατηρούμε ότι ορθά το Ε.ΓΛΣ χαρακτηρίζει τα μισθώματα των εκμισθωμένων παγίων στοιχείων ως "έσοδα μη προσδιοριστικά των μικτών αποτελεσμάτων" (λογ/σμος 80,02) και τα αφαιρεί από τον κύκλο εργασιών (πωλήσεις) της επιχείρησης εμφανίζοντάς τα διακεκριμένα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως με τον τίτλο "άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως".

Εσφαλμένα όμως το Ε.ΓΛΣ τις αποσβέσεις των εκμισθωμένων αυτών στοιχείων δεν τις συμπεριλαμβάνει στα "έξοδα μη προσδιοριστικά των μικτών αποτελεσμάτων" ώστε να εμφανίζονται στον πίνακα αποτελεσμάτων ως μη ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος αποσβέσεις. Είναι σφάλμα οι αποσβέσεις αυτές να έρχονται σε μείωση των "μικτών αποτελεσμάτων εκμεταλλεύσεως". Πάντως το θέμα αντιμετωπίζεται μάλλον ορθά στην Αναλυτική Λογιστική, οπότε το σφάλμα περιορίζεται στις επιχειρήσεις που τηρούν μόνο Γενική Λογιστική.

β) Απο πλευράς μισθωτή.

Ο μισθωτής περιουσιακών στοιχείων με βάση λειτουργική μίσθωση δεν αποκτά ούτε τύποις ούτε ουσία την κυριότητα των στοιχείων αυτών. Συνεπώς μόνο σε λογαριασμούς τάξεως είναι δυνατό να παρακολουθούνται τα στοιχεία αυτά ως "αλλότρια περιουσιακά στοιχεία". Κατά το Ε.ΓΛΣ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία τρίτων πρέπει να παρακολουθούνται σε υπολογαριασμούς των 01 και 05 λογαριασμών :

01,99 Αλλα περιουσιακά στοιχεία τρίτων.

01,99,12 Μισθωμένα μηχανήματα τρίτων.

05,99 Δικαιούχοι αλλότριων περιουσιακών στοιχείων.

05,99,12 Εμισθωτές μηχανημάτων.

Αποσβέσεις επί των μισθωμένων μηχανημάτων δεν δικαιούνται να διενεργεί ο μισθωτής. Τα περιοδικά ενοίκια που καταβάλλει ο μισθωτής καταχωρούνται στους ακόλουθους λογαριασμούς :

62,04 Ενοίκια

62,04,00 Ενοίκια εδαφικών εκτάσεων. (01 μηχανημάτων, 02 μεταφορικών μέσων κτλ).

Σε περίπτωση που ο μισθωτής απέκτησε από άλλο μισθωτή, λόγω υπεκμίσθωσης, τα "μισθωτικά δικαιώματα" ακινήτου ή άλλου περιουσιακού στοιχείου έναντι ανταλλάγματος που κατέβαλλε εφάπαζ, το ποσό που κατέβαλε καταχωρείται στη χρέωση κατάλληλου υπολογαριασμού του 16,05 "λοιπά δικαιώματα" και αποσβένεται σε ισόποσες δόσεις μέσα στο χρόνο που διαρκεί το μισθωτικό δικαίωμα.

Η σχετική εγγραφή έχει ως εξής :

66,05 Αποσβέσεις ασωμάτων ανικητοποιήσεων και εξόδων πολυετούς αποσβέσεως.

66,05,05 Αποσβέσεις λοιπών δικαιωμάτων.

16,99 Αποσβεσμένες ασώματες ακινητοποιήσεις και αποσβεσμένα έξοδα πολυετούς απόσβεσης

16,99,05 Αποσβεσμένα λοιπά δικαιώματα.

Τα ασφάλιστρα καθώς και τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων που τυχόν καταβάλλει ο μισθωτής για τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία τρίτων και τα οποία από τη σύμβαση μίσθωσης τον βαρύνουν, καταχωρούνται στους οικείους υπολογαριασμούς των 62,05 "ασφάλιστρα" και 62,07 "επισκευές και συντηρήσεις".

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΟΥ Ε.Γ.Λ.Σ.

α) Από πλευράς εκμισθωτή.

Η λογιστική απεικόνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης βασίζεται στο γεγονός ότι μεταβιβάζονται ουσιαστικά από τον εκμισθωτή στο μισθωτή

όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνδέονται με την κυριότητα του μισθίου, μολονότι τυπικά η κυριότητα του μισθίου εξακολουθεί να ανήκει στον εκμισθωτή.

Έτσι κάθε περιουσιακό στοιχείο του εκμισθωτή, που βρίσκεται σε χρηματοδοτική μίσθωση, πρέπει να περιλαμβάνεται στον ισολογισμό ως απαίτηση και όχι ως ενσώματη ακινητοποίηση, με το ποσό της καθαρής επένδυσης στη χρηματοδοτική μίσθωση.

Τα μισθώματα που εισπράτει ο εκμισθωτής αποτελούν κατά ένα τμήμα επιστροφή του κεφαλαίου που είχε επενδύσει στο μίσθιο και κατά το υπόλοιπο ένα χρηματοδοτικό έσοδο για την αμοιβή της επένδυσης και των υπηρεσιών του. Για το λόγο αυτό τα μισθώματα που εισπράτει πρέπει να διαχωρίζονται λογιστικά : α) στο τμήμα που θα καλύψει το κόστος κτήσης των εκμισθωμένων περιουσιακών στοιχείων του και β) στο τμήμα που αποτελεί το έσοδό του από την επένδυση στα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία και την αμοιβή για τις υπηρεσίες που προσφέρει ως εκμισθωτής.

Ο εκμισθωτής πρέπει να κατανέμει τα μισθώματα με συστηματική και λογική βάση σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η κατανομή πρέπει να γίνεται με τρόπο που να προκύπτει μια σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατά την κατανομή αυτήν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι αβεβαιότητες που σχετίζονται π.χ. με την κανονική είσπραξη των μισθωμάτων ή τα μελλοντικά επίπεδα των επιτοκίων.

Η καταχώρηση των χρηματοοικονομικών εσόδων πρέπει να γίνεται με τρόπο ώστε να προκύπτει μια σταθερή περιοδική απόδοση για τον εκμισθωτή, είτε της καθαρής επένδυσής του πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της μίσθωσης, είτε της καθαρής χρηματικής επένδυσής του πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της μίσθωσης.

Η εφαρμοζόμενη μέθοδος πρέπει να ακολουθείται παγίως προκυμένου για μισώσεις με όμοια οικονομικά χαρακτηριστικά.

Για τον προσδιορισμό των μισθμάτων λαμβάνονται υπόψη και η μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες της μισθωμένης περιουσίας. Εφόσον διαπιστώνεται ότι στη διάρκεια της μίσθωσης έχει επέλθει μια οριστική μείωση στις υπολειμματικές αξίες των μισθωμένων στοιχείων, οι αξίες αυτές αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται τα ποσά εσόδων που κατανέμονται σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Σε μια τέτοια περίπτωση όλα τα επιπλέον ποσά που έχουν καταχωρηθεί στα έσοδα μεταφέρονται σε βάρος των αποτελεσμάτων της τρέχουσας χρήσης.

Επίσης για τη σύναψη της σύμβασης, οι εκμισθωτές υποβάλλονται συχνά σε σχετικές δαπάνες, όπως προμήθειες και αμοιβές δικηγόρων. Οι δαπάνες αυτές γίνονται προκειμένου η επιχείρηση να πραγματοποιήσει χρηματοοικονομικά έσοδα από τη μίσθωση. Έτσι οι δαπάνες αυτές είτε μεταφέρονται αμέσως στα αποτελέσματα της χρήσης στην οποία πραγματοποιήθηκαν, είτε κατανέμονται και βαρύνουν τα αποτελέσματα όλων των χρήσεων που διαρκεί η μίσθωση.

Ας υποθέσουμε ότι την 1/1/1995 ο μισθωτής υπέγραψε μίσθωση που έχει τα χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ότι το ανώτατο επιτόκιο δανεισμού του 20% συμπίπτει με το υπονοούμενο στη σύμβαση επιτόκιο που χρησιμοποίησε ο εκμισθωτής. Η σύμβαση προβλέπει τέσσερις ετήσιες δόσεις των 2.000.000 δραχμών η καθεμία, καταβλητέες στο τέλος κάθε έτους στη διάρκεια της μίσθωσης. Λόγω απαξίωσης τα μισθούμενα μηχανήματα δεν θα έχουν υπολειμματική αξία κατά το τέλος της μίσθωσης. Σημειώνεται ότι η παρούσα αξία της μισθωμένης περιουσίας ισούται με το περιοδικό μίσθωμα επί την παρούσα αξία μιας ράντας. Για τα συγκεκριμένα δεδομένα λοιπόν η αξία της ράντας για περίοδο 4 ετών και με επιτόκιο 20% δίνεται, από τους σχετικούς πίνακες, ίση με 2,58873. Άρα έχουμε παρούσα αξία μισθωμένης περιουσίας και σχετικής απαίτησης για τον εκμισθωτή 5.177.460 (2.000.000 x 2,58873).

Έτσι κατά την έναρξη της μίσθωσης θα γίνουν οι εξής εγγραφές:

-----1/1/1995-----		
18,90	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	
18,90,00	Μίσθωση μηχανημάτων (σύμβαση Νο...)	8,000,000
12,00,90	Μισθωμένα μηχανήματα (αντίθετος λογαριασμός)	5,177,460
56,00	Εσοδα επόμενων χρήσεων	
56,00,90	Μη δουλευμένα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων	2,822,540
-----31/12/1995-----		
38,00	Ταμείο	2,000,000
18,90	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	
18,90,000	Μίσθωση μηχανημάτων (σύμβαση Νο..)	2,000,000
-----31/12/1995-----		
56,00	Εσοδα επόμενων χρήσεων	
56,00,90	Μη δουλευμένα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων	1,035,492
75	Εσοδα παρεπ/νων ασχολιών	
75,06	Ενοίκια μηχανημάτων	
75,06,90	Ενοίκια από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1,035,492

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία στη χώρα μας ο εκμισθωτής :

- δικαιούται να διενεργεί αποσβέσεις επί των εκμισθωμένων (τύποις ιδικών του) περιουσιακών στοιχείων (άρθρο 6 παρ. 5 ν.1665/1986)
- υποχρεούται να εμφανίσει στα αποτελέσματά του ολόκληρο το ποσό των εισπρατόμενων μισθωμάτων ως έσοδα της χρήσης.

Ετσι, ο εκμισθωτής, προκυμένου να προσαρμόσει τις ανωτέρω εγγραφές προς την ισχύουσα νομοθεσία, πρέπει να προβεί σε φορολογική αναμόρφωση των λογιστικών κερδών της χρήσης 1995 ως εξής :

Λογιστικά κέρδη, έστω 30.000.000 δρχ. μείον : Αποσβ.επί των μισθωμένων μηχανημάτων (κόστος κτήσης π.χ. 6.000.000 X 20%) = 1.200.000 δρχ.
Υπόλοιπο 28.800.000 σύν τα ενοίκια χρηματοδοτικών μισθώσεων 964.508 (2.000.000-1.035.492) = 29.764.508.

Ισως θα πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι ήδη με το ν.2367/1995 (άρθρο 11) τροποποιήθηκε η μέθοδος υπολογισμού των αποσβέσεων και για τα μεν κινητά οι αποσβέσεις λογίζονται σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης, στα δε ακίνητα σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τις αποσβέσεις ακινήτων.

Επίσης οι απαιτήσεις από τη χρηματοδοτική μίσθωση και τα μη δουλευμένα μισθώματα πρέπει να εμφανίζονται στον ισολογισμό 31/12/1995 του εκμισθωτή ως εξής:

ΣΤΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

-Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις απο χρηματοδοτικές μισθώσεις		4.000.000
-Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		2.000.000
-Μηχανήματα	XXXXXX	
μείον: Μισθωμένα μηχανήματα	5.177.460	XXXX

ΣΤΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟ

Μεταβατικός λογαριασμός παθητικού

-Εσοδα επόμενων χρήσεων	944.458
(611.108+333.350=944.458 που είναι οι τόκοι των 2 τελευταίων ετών της μίσθωσης)	

Στο τέλος της μίσθωσης πρέπει, με χρέωση ου αντιθέτου λογαριασμού 12,00,90 "Μισθωμένα μηχανήματα", να πιστωθεί ο λογαριασμός των αποσβεσμένων μηχανημάτων με το ποσό των αποσβέσεων ολόκληρης της περιόδου της μίσθωσης με τις οποίες αναμορφώθηκαν τα λογιστικά κέρδη των πέντε χρήσεων και τυχόν διαφορά θα καταχωρηθεί σε κατάλληλο υπολογαριασμό του Β2 "έξοδα -έσοδα προηγούμενων χρήσεων".

Απλαδή θα γίνει η εγγραφή :

12,00,90	Μισθωμένα μηχανήματα	5.177,460
85,02	Άποσβέσεις μηχανημάτων	
85,02,90	Διαφορά αποσβέσεων μισθωμένων μηχανημάτων	822,540
12,99	Αποσβεσμένα μηχανήματα – τεχνικές εγκαταστάσεις – λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	
12,99,90	Αποσβεσμένα μηχανήματα	6.000,000
	(κόστος κτήσης, έστω, 6.000,000 X 20% X 5 χρήσεις)	

Εάν ο μισθωτής στο τέλος της μίσθωσης αγοράσει τα μισθωμένα μηχανήματα καταβάλλοντας το συμφωνημένο ποσό, κατά τη χρέωση του λογαριασμού 38,00 "Ταμείο" ή άλλου αρμόδιου λογαριασμού πιστώνεται η τυχόν αναπόσβεστη αξία κτήσης των στοιχείων αυτών και η διαφορά αποτελεί έκτακτο αποτέλεσμα καταχωρούμενο, κατά περίπτωση, στους υπολογαριασμούς 81,02 "έκτακτες ζημιές", ή του 81,03 "έκτακτα κέρδη".

β) Από πλευράς μισθωτή

Η χρηματοδοτική μίσθωση πρέπει να απεικονίζεται στα βιβλία και τον ισολογισμό του μισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης με την καταχώρηση ενός στοιχείου ενεργητικού και μιας υποχρέωσης, είτε με ποσά που κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι ίσα με την πραγματική αξία του μισθωμένου στοιχείου, μειωμένα με τις επιχορηγήσεις και τους πιστωτικούς φόρους που δικαιούται ο εκμισθωτής, είτε με την παρούσα αξία του ελαχίστου συνόλου μισθωμάτων, αν η τελευταία είναι μικρότερη.

Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας του ελαχίστου συνόλου μισθωμάτων, ως συντελεστής εφαρμόζεται το τεκμαρτό επιτόκιο της μισθωτικής σχέσης, εφόσον είναι δυνατό να προσδιοριστεί διαφορετικά εφαρμόζεται το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή.

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, τόσο τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία όσο και η υποχρέωση των μελλοντικών μισθωμάτων εμφανίζονται στον ισολογισμό του μισθωτή με ίσα ποσά.

Σύμφωνα λοιπόν με τις σύγχρονες παραδεγμένες λογιστικές αρχές, στην εξεταζόμενη μορφή της μίσθωσης, ο μισθωτής οφείλει να απεικονίζει λογιστικά τη χρηματοδοτική μίσθωση κατά την έναρξη αυτής με χρέωση ενός λογαριασμού "μισθωμένης περιουσίας" και πίστωση ενός λογαριασμού "υποχρέωσης", με την παρούσα αξία όλων των μελλοντικών δόσεων μισθωμάτων. Έτσι από πλευράς μισθωτή η απεικόνιση της μίσθωσης βασίζεται στην ακόλουθη εξίσωση:

Αξία μισθωμένης περιουσίας και της αντίστοιχης υποχρέωσης =
Περιοδικό μίσθωμα Χ Παρούσα αξία μιας ράντας ή περιόδων (δόσεων) με επιτόκιο i .

Όπως είναι προφανές, το ύψος του επιτοκίου επηρεάζει σημαντικά την αξία με την οποία θα απεικονιστεί η μίσθωση και το ποσό της αντίστοιχης υποχρέωσης. Γι' αυτό ο καθορισμός ενός λογικού επιτοκίου έχει, για το προκύψον θέμα, ιδιαίτερη βαρύτητα. Όσο υψηλό είναι το επιτόκιο τόσο μικρότερο θα είναι το κεφαλαιοποιούμενο ποσό της μίσθωσης.

Όσον αφορά τώρα τη λογιστική απεικόνιση των περιοδικών μισθωμάτων πρέπει ένα μέρος αυτών να λογίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο και το υπόλοιπο να φέρεται σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης.

Το χρηματοοικονομικό έξοδο πρέπει να κατανέμεται σε όσες χρήσεις διαρκεί η μίσθωση, με τρόπο ώστε το εφαρμοζόμενο κάθε φορά επιτόκιο, πάνω στο απομένον στην κάθε χρήση υπόλοιπο της υποχρέωσης, να είναι σταθερό. Ο υπολογισμός αυτός μπορεί να γίνει κατά προσέγγιση.

Τέλος η χρηματοδοτική μίσθωση συνεπάγεται για την κάθε χρήση μια δαπάνη απόσβεσης του μισθωμένου στοιχείου, καθώς και ένα χρηματοοικονομικό βάρος.

Η μέθοδος απόσβεσης των μισθωμένων στοιχείων πρέπει να είναι σύμφωνη με τη μέθοδο που ακολουθείται για τα αποσβέσιμα στοιχεία κυριότητας της επιχείρησης.

Στο προηγούμενο παράδειγμα η λογιστική παρακαλούθηση της μίσθωσης από πλευράς μισθωτή είναι η εξής:

-----1/1/1995-----		
12.90	Μισθωμένα μηχανήματα	5.177,460
45.90	Υποχρεώσεις από μισθωμένα μηχανήματα	
45.90,000	ΕΤΒΑ leasing	5.177,460
-----31/12/1995-----		
65.01	Τόκοι και έξοδα λοιπών μακρο-προθέσμων υποχρεώσεων	
65.01.90	Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.035.492
45.90	Υποχρεώσεις από μισθωμένα μηχανήματα	
45.90.00	ΕΤΒΑ leasing	964.508
38.00	Ταμείο	2.000,000
-----31/12/1995-----		
66.02	Αποσβέσεις μηχανημάτων - τεχνικών εγκαταστάσεων λοιπού μηχανολογικού εξοπλισμού	
62.02.90	Αποσβέσεις μηχανημάτων leasing (5,177,460 X 1/4)	1,294,365
12.99	Αποσβεσμένα μηχανήματα	
12.99.90	Αποσβεσμένα μηχανήματα leasing	1,294,365

Επειδή σύμφωνα με την ισχύουσα στη χώρα μας νομοθεσία, αποσβέσεις επί των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων δικαιούται να διενεργεί ο εκμισθωτής (τύποις ιδιοκτήτης) και όχι ο μισθωτής, στη φορολογική δήλωση

του μισθωτή της χρήσης π.χ. 1995, τα κέρδη της χρήσης αυτής πρέπει να αναμορφωθούν λογιστικά ως εξής :

Λογιστικά κέρδη, έστω 30,000,000 δρχ., σύν αποσβέσεις που διενεργήθηκαν επί των μισθωμένων μηχανημάτων $1,294,365 = 31,294,365$.

Μείον ενοίκια χρηματοδοτικών μισθώσεων $(2,000,000 - 1,035,492)$
 $964,508 = 30,329,857$ τα οποία είναι τα φορολογητέα κέρδη του μισθωτή.

Με τη γενική αυτή λογιστική αναφορά έχουμε μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα για τον καινούριο αυτό θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης και μπορούμε ευκολότερα να κατανοήσουμε τις συγκρίσεις μεταξύ των δύο θεσμών και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματά τους που ακολουθούν.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ LEASING ENANTI ΤΟΥ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ

A. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Το βασικότερο ίσως πλεονέκτημα του leasing είναι ότι αυτό εξασφαλίζει στο μισθωτή τη δυνατότητα χρήσης του αναγκαίου για τον εκσυγχρονισμό και γένικά για τη λειτουργία της επιχείρησης του εξοπλισμό, χώρις ο μισθωτής να χρειαστεί άμεσα να εκταμιεύσει κάποιο ποσό.

Αντίθετα στις τραπεζικές χρηματοδοτήσεις για αγορά πάγιου εξοπλισμού απαιτείται κατά κανόνα ίδια συμμετοχή του δανειολήπτη που ανέρχεται συνήθως στο 30% της αξίας επένδυσης.

Το leasing δηλαδή παρέχει στην ουσία χρηματοδότηση που καλύπτει το 100% της δαπάνης για μια επένδυση.

Έτσι ένας επιχειρηματίας χάρη στο θεσμό αυτό είναι σε θέση να αξιοποιήσει κάθε υφιστάμενη δυνατότητα εκσυγχρονισμού, ορθολογικοποίησης κτλ της επιχείρησης του, ακόμη και αν διαθέτει επαρκή ρευστά

διαθέσιμα για να χρηματοδοτήσει το 30% της ίδιας συμμετοχής του που απαιτεί ο τραπεζικός δανεισμός.

–Φορολογικά πλεονεκτήματα

Εκτός από την απαλλαγή του μισθωτή από ορισμένα είδη έμμεσων φόρων όπως χαρτόσημα κτλ η κυριότερη ελάφρυνση που συνεπάγεται το leasing είναι η ευχέρεια που δίνει σ'αυτόν να καθορίσει ταχύτερη απόσβεση του απαιτούμενου εξοπλισμού σε σχέση με εκείνη που προβλέπεται από το νόμο.

Αυτό οφείλεται στο ότι τα καταβαλλόμενα από το μισθωτή μισθώματα θεωρούνται λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης και εκπίπτουν 100% από τα φορολογητέα έσοδά της.

Τα μισθώματα όμως είναι το αντίστοιχο των τοκοχρεωλυτικών δόσεων σε μια τραπεζική χρηματοδότηση για αγορά παγίων στοιχείων όπου όμως, εκπίπτουν μόνο οι τόκοι. Επομένως το leasing είναι η μοναδική μορφή πιστοδότησης, όπου το χρεωλύσιο, δηλαδή η εξόφληση κεφαλαίου, εκπίπτει ολικά από τα ακαθάριστα έσοδα μιας επιχείρησης.

Ας παραθέσουμε τώρα κάποια συγκριτικά παραδείγματα, ώστε να γίνει πιο σαφής η φορολογική ελάφρυνση που παρέχει ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έναντι της αγοράς του ίδιου εξοπλισμού με ίδια διαθέσιμα και τραπεζική χρηματοδότηση.

Δεδομένα Παραδείγματος :

αξία κτήσης εξοπλισμού 7.500 δρχ.·

διάρκεια απόσβεσης leasing τριετής, μισθώματα ετήσια,

απόσβεση με βάση τις φορολογικές διατάξεις γραμμική, πενταετής, δηλαδή ετήσιος συντελεστής απόσβεσης 20%,

κόστος ευκαιρίας 20%, δηλαδή όσο η υποτιθέμενη ετήσια απόδοση των εντόκων γραμματίων του ελληνικού δημοσίου, προθεσμίας ενός έτους (με βάση το ποσοστό αυτό βρίσκονται από τους σχετικούς πίνακες οι "συντελεστές παρούσας αξίας " για τα επόμενα πέντε έτη).

Με τους συντελεστές αυτούς πολλαπλασιάζονται τα αντίστοιχα ποσά της ετήσιας απόσβεσης, που εκπίπτονται από τα φορολογητέα έσοδα της επιχείρησης, για την εύρεση της παρούσας αξίας της φορολογικής ελάφρυνσης για τον επενδυτή.

α) Υπολογισμός φορολογικής ελάφρυνσης λόγω απόσβεσης leasing.

Περίοδοι (1)	Συντ/στής (2) Απόσβεσης	Υψος απόσβ. (3) (2)X7500	Συν/στης (4) Π.Α.	Π.Α. (5) (3)X(4)
1	33%	2.500	0,8333	2.083
2	33%	2.500	0,6944	1.736
3	33%	2.500	0,5787	1.446
4	—	—	—	—
5	—	—	—	—
Σύνολα		7.500		5.265

Σημείωση Π.Α = Παρούσα Αξία

β) Υπολογισμός φορολογικής ελάφρυνσης με βάση τους συντ/στές του φορολογικού νόμου (αγορά εξοπλισμού με ίδια διαθέσιμα)

Περίοδοι (1)	Συντελεστής (2) Απόσβεσης	Υψος απόσβ. (3) (2)X7.500	Συντ/στης (4) Π.Α.	Π.Α. (5) (3)X(4)
1	20%	1.500	0.8333	1.249
2	20%	1.500	0.6944	1.042
3	20%	1.500	0.5787	868
4	20%	1.500	0.4823	723
5	20%	1.500	0.4019	602
Σύνολα		7.500		4.484

Απο τα παραπάνω παραδείγματα φαίνεται καθαρά ότι η φορολογική ελάφρυνση που συνεπάγεται το leasing είναι σαφώς μεγαλύτερη, αφού το συνολικό ύψος των ποσών που εκπίπτονται από το φορολογητέα έσοδα αποπληθωρισμένα με συντελεστή 20% (στήλη (5) - παρούσα αξία), είναι μεγαλύτερο κατά 781 ποσοστό 17,4% στην περίπτωση του leasing.

Είναι ευνόητο ότι το ποσοστό αυτό της φορολογικής ελάφρυνσης του leasing θα αυξανόταν σε περίπτωση που ο φορολογικός νόμος άλλαζε και έλεγε π.χ. ότι οι συντελεστές φορολογικής απόσβεσης γίνονται 10% ή αυξάνεται η χρονική διάρκεια της απόσβεσης σε 10 χρόνια (αυτό βέβαια στην περίπτωση που η διάρκεια της μίσθωσης παρέμενε και για το leasing τρία χρόνια).

Εκτός όμως από το φορολογικό πλεονέκτημα που αναλύσαμε πιο πάνω η πολιτεία προβλέπει με το άρθρο 6 Ν. 1665/86, και μια σειρά απο πρόσθετες φορολογικές και άλλες απαλλαγές, προκειμένου να κάνει ελκυστικότερο το θεσμό.

Οι κυριότερες από αυτές τις απαλλαγές είναι :

α) Απαλλαγή των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και των τόκων που έχουν ενσωματωθεί στα μισθώματα από τον ΕΦΤΕ (ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών) 4% .

β) Απαλλαγή των συμβάσεων αγοράς των μισθίων καθώς και του τιμήματος πώλησης αυτών, με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα, από οποιουσδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου και γενικώς τρίτων είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα.

Πρέπει, όμως, να σημειωθεί ότι στον ίδιο νόμο σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να είχε καταβάλει εάν κατά το χρόνο της σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

- Βελτίωση Ρευστότητας

Άλλο ένα σημαντικό επακόλουθο πλεονέκτημα του leasing είναι ότι χάρη σ' αυτό ο επενδυτής έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει κάποιο μηχάνημα κτλ., διατηρώντας αμείωτη τη ρευστότητά του, αφού δε θί-

γονται ούτε τα ρευστά διαθέσιμά του αλλά ούτε και τυχόν περιθώρια από τα εγκεκριμένα πιστοληπτικά του όρια, που μπορεί έτσι να χρησιμοποιήσει για την ικανοποίηση άλλων αναγκών του, πράγμα που δεν έχει την δυνατότητα να κάνει στην περίπτωση του τραπεζικού δανεισμού που όχι μόνο θα πρέπει να διαθέσει σημαντικό μέρος των διαθεσίμων του, για την αγορά του εξοπλισμού, αλλά και για τα έξοδα που απορέουν από την ενέργεια αυτή.

Ιδιαίτερη σημασία έχει αυτό για τις επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της υπερπαγιοποίησης, δηλαδή ένα μέρος του πάγιου ενεργητικού έχει χρηματοδοτηθεί με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια.

Επίσης με την χρηματοδοτική μίσθωση επιτυγχάνεται αδιατάρακτη η κεφαλαιακή διάρθρωση και ειδικότερα βελτιωμένη η εικόνα του ισολογισμού όσον αφορά την χρηματοδότηση και τους δείκτες της άμεσης ρευστότητας και της δανειακής επιβάρυνσης.

Εστω ότι ο Ισολογισμός της επιχείρησης Α έχει ως εξής :

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Πάγιο ενεργητικό	6.000	Ιδια κεφάλαια	3.500
Κυκλοφορούν ενεργ. (εκτός από διαθέσιμα)	3.500	Μακρ.Υποχρεώσεις	4.500
Διαθέσιμα	1.000	Βραχ.Υποχρεώσεις	2.500
	<u>10.500</u>		<u>10.500</u>

$$\text{Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας : } \frac{\text{Διαθέσιμα}}{\text{Βραχ.Υποχ.}} = \frac{1.000}{2.500} = 0,40 \text{ ή } 40\%$$

$$\text{Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσ. : } \frac{\text{Ιδια Κεφάλ.}}{\text{Ξένα Κεφάλ.}} = \frac{3.500}{7.000} = 0,50 \text{ ή } 50\%$$

Εάν ο επιχειρηματίας αγοράσει μηχάνημα αξίας 3.000 δρχ. με 70% (3.000 X 70% = 2.100) τραπεζική χρηματοδότηση και 30% δικά του

διαθέσιμα ($3.000 \times 30\% = 900$), ο Ισολογισμός της επιχείρησης θα διαμορφωθεί ως εξής :

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Πάγιο ενεργητικό (6.000 + 3.000)	9.000	Ίδια Κεφάλαια	3.500
Κυκλοφ.ενεργητικό (εκτός από διαθ.)	3.500	Μακρ.Υποχρ. (4.500 + 2.100)	6.600
Διαθέσιμα (1.000 - 900)	100	Βραχ.Υποχρ.	2.500
	<u>12.600</u>		<u>12.600</u>

$$\text{Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας : } \frac{100}{2.500} = 0,04 \text{ ή } 4\%$$

$$\text{Δείκτης Δανειακής Επιβαρυνσης: } \frac{3.500}{9.100} = 0,38 \text{ ή } 38\%$$

Εάν τώρα η επιχείρηση αντί να προσφύγει σε χρηματοδότηση, προχωρήσει σε μίσθωση του μηχανήματος αξίας 3.000 με μηνιαίο μίσθωμα έστω 50, τότε ο Ισολογισμός θα έχει ως εξής :

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Πάγιο Ενεργητικό	6.000	Ίδια Κεφάλαια	3.450
Κυκλοφ.Ενεργητ. (εκτός διαθεσιμων)	3.500	(3.500 - 50)	
Διαθέσιμα	950	Μακρ.Υποχρ.	4.500
(1.000 - 50)		Βραχ.Υποχρ.	2.500
	<u>10.450</u>		<u>10.450</u>

Σημείωση : Υποθέτουμε ότι το μίσθωμα προκαταβάλεται.

$$\text{Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας : } \frac{950}{2.500} = 38\%$$

$$\text{Δείκτης Δανειακής Επιβαρυνσης : } \frac{3.450}{7.000} = 49,3\%$$

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι οι δείκτες άμεσης ρευστότητας και δανειακής επιβάρυνσης δεν επιβαρύνονται στην περίπτωση του leasing, σε αντίθεση με την περίπτωση της τραπεζικής χρηματοδότησης.

– Αποσύνδεση από εμπράγματος εξασφαλίσεις

Ο εκμισθωτής δεν απαιτεί συνήθως άλλες εμπράγματος εξασφαλίσεις επειδή έχει δικαίωμα κυριότητας επί του μισθούμενου εξοπλισμού, το οποίο μάλιστα προστατεύεται ειδικά από το Ν.1665/86, και επιπλέον έχει τη δυνατότητα να αφαιρέσει, χωρίς δικαστική απόφαση το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή.

Αντίθετα με τον τραπεζικό δανεισμό ο μισθωτής είναι αναγκασμένος να παρέχει εγγυήσεις και εμπράγματος εξασφαλίσεις προς την τράπεζα, πράγμα που σημαίνει ότι δεσμεύονται κάποια ή και όλα τα περιουσιακά στοιχεία του μισθωτή μέχρι την αποπληρωμή του δανείου, ανεξαρτήτως του ποσού οφειλής. Δηλαδή μπορεί να οφείλει ένα 10% του δανείου και να μην μπορεί να αποδεσμεύσει την περιουσία του με όλα τα συναφή μειονεκτήματα.

Πέρα από αυτό, υποχρεούται να πληρώνει και τα διάφορα έξοδα που προκύπτουν, τα οποία δεν είναι διόλου ευκαταφρόνητα και να υποστεί τις χρονοβόρες, κυρίως γραφειοκρατικές διαδικασίες που απαιτούνται σ' αυτές τις περιπτώσεις. Διαδικασίες που μπορεί πολλές φορές να αποβούν μοιρές σε ορισμένες περιπτώσεις επείγουσας ανάγκης χρηματοδότησης.

Ακόμα ένα βασικό πλεονέκτημα έναντι του τραπεζικού δανεισμού είναι η δυνατότητα που προσφέρει το leasing στο μισθωτή να προσαρμόσει το ύψος και το χρόνο καταβολής των μισθωμάτων στις αναμενόμενες χρηματικές εισροές, από την εκμετάλλευση του μισθούμενου μηχανικού εξοπλισμού, πράγμα που σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να επιτύχει ο μισθωτής όταν καταψύγει στις διάφορες τράπεζες για δανεισμό. Με αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η αυτοχρηματοδότηση της επένδυσης.

Τέλος, αλλό ένα βασικό πλεονέκτημα του leasing είναι το γεγονός ότι επειδή και το ποσό των μισθωμάτων και ο χρόνος καταβολής τους προκαθορίζονται, μπορεί η επιχείρηση να προγραμματίσει με ακρίβεια τις σχετικές δαπάνες της και έτσι να περιορίσει στο ελάχιστο δυνατό τα άτοκα ρευστά διαθέσιμα που πρέπει να διατηρεί για να αντιμετωπίσει τυχόν έκτακτες ανάγκες της.

Β. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Όπως είναι αυτονόητο πλεονεκτήματα δεν υπάρχουν μόνο για τον μισθωτή αλλά και για τον εκμισθωτή. Έτσι το leasing, σαν νέο προϊόν, διευρύνει τον κύκλο της πελατείας των τραπεζών και τους προσφέρει πρόσθετες ευκαιρίες επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Επίσης επειδή η εταιρεία leasing παραμένει κύριος του μισθίου μπορεί, χωρίς χρονοβόρες και δυσκίνητες διαδικασίες, να αφαιρέσει τούτο από τη χρήση του μισθωτή, σε αντίθεση με όσα ισχύουν στην περίπτωση της τραπεζικής χρηματοδότησης, όπου κύριος του εξοπλισμού είναι ο δανειολήπτης.

Ακόμη, επειδή το leasing, είναι ένα ιδιαίτερα δυναμικό μέσο marketing, για την αύξηση του κύκλου εργασιών της επιχείρησης του προμηθευτή, οι εταιρείες leasing μπορούν να πετύχουν ευνοϊκές τιμές και πιστωτικές διευκολύνσεις, που ως ένα βαθμό τις μετακυλύουν στο μισθωτή. Γενικά υπάρχει μια δυναμική θετική αλληλεπίδραση στις εργασίες των εταιριών leasing και των πωλητών των μισθίων.

Τέλος το leasing παρέχει όχι μόνο στον μισθωτή αλλά και στον εκμισθωτή μια σειρά σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα, χάρη στα οποία η δραστηριότητα αυτή γίνεται ελκυστική.

Το κυριότερο από αυτά τα φορολογικά πλεονεκτήματα υπέρ του εκμισθωτή συνίσταται στο ότι, εκτός από τις συνήρεις εκπτώσεις για τις λειτουργικές δαπάνες, τόκους ξένων κεφαλαίων κτλ., έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα

είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής, αν είχε προβεί στην αγορά τους. Επίσης σημαντική είναι η ρύθμιση σύμφωνα με την οποία για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργήσει για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους έκπτωση 2% επί του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

Ακόμα με την απλούστερη διαδικασία έγκρισης της μίσθωσης κτλ. είναι λιγότερο χρονοβόρα και επομένως λιγότερο κοστογόνα σε σύγκριση με την παραδοσιακή χρηματοδότηση. Ο εκμισθωτής δηλαδή εξοικονομεί κόστος λόγω απασχόλησης μειωμένου αριθμού υπαλλήλων σε διεκπεραιωτικά καθήκοντα.

Γ. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΘΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ

Το leasing σαν θεσμός δεν έχει πλεονεκτήματα μόνο για τους άμεσα ενδιαφερόμενους, αλλά και για τις εθνικές οικονομίες γενικότερα :

- Βοηθά στην ανανέωση και στον εκσυγχρονισμό του μηχανικού εξοπλισμού.
- Βελτιώνει την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων.
- Βελτιώνει, με την αξιοποίηση των φορολογικών πλεονεκτημάτων, την αποδοτικότητα των επιχειρηματικών μοναδών.
- Διευκολύνει τη δημιουργία νέων επιχειρήσεων, που δεν μπορούν να προσφέρουν στις τράπεζες επαρκείς εμπράγματα εξασφαλίσεις.
- Διοχετεύει χρηματοδοτικούς πόρους σε σκοπούς παραγωγικούς (αγορά μισθού) και όχι ξένους με τη λειτουργία της επιχείρησης, όπως, ορισμένες φορές, συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό.
- Βοηθά στην αποφυγή ή τουλάχιστον στον περιορισμό υπερτιμολογήσεων για την περίπτωση που ο εξοπλισμός είναι εισαγόμενος, λόγω της

παρεμβολής της εταιρείας leasing που καταβάλλει το τίμημα πώλησης στον προμηθευτικό οίκο του εξωτερικού.

Έτσι η εθνική οικονομία μιας χώρας επιταγχύνει τους ρυθμούς ανάπτυξης της και αυξάνει τις εξαγωγές της.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ LEASING ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ

Μέσα στα μειονεκτήματα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι το γεγονός ότι το ονομαστικό επιτόκιο, με βάση το οποίο υπολογίζονται τα μισθώματα, είναι υψηλότερο από το αντίστοιχο επιτόκιο των τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, αν και οι φορολογικές ελαφρύνσεις που επιτυγχάνονται με τη χρηματοδοτική μίσθωση, ορισμένες φορές ουσιαστικά μειώνουν το επιτόκιο αυτό με αποτέλεσμα να είναι συγκριτικά ψθηνότερο.

Επίσης κατά παρέκκλιση των διατάξεων που διέπουν την απλή μίσθωση του Αστικού Κώδικα, ο μισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση βαρύνεται με τα τυχαία περιστατικά, τα γεγονότα ανωτέρας βίας κτλ. γιατί υπάρχει μετάθεση στον μισθωτή ευρύτερου κύκλου ευθυνών.

Πέρα από αυτό, σε περίπτωση που καθυστερήσει πέρα από ένα εύλογο χρονικό διάστημα η καταβολή κάποιου μισθώματος, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να προβεί σε έκτακτη καταγγελία της σύμβασης και μπορεί να αφαιρέσει τον εξοπλισμό από τη χρήση του μισθωτή και να απαιτήσει την άμεση καταβολή όλων των υπολειπόμενων μισθωμάτων, μέχρι τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης.

Ακόμα ένα μειονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί να θεωρηθεί και η δημιουργία αμφιβολιών για την πραγματική οικονομική επιφάνεια του μισθωτή. Είναι ενδεχόμενο το ότι ένα μέρος του εξοπλισμού που χρησιμοποιεί ο μισθωτής δεν ανήκει στην κυριότητά του, να προκαλέσει δυσπιστία στους πιστωτές σχετικά με την πραγματική πιστοληπτική ικανότητά του. Είναι βέβαια ευνόητο ότι το πρόβλημα αυτό καθίσταται ιδιαίτερα έντονο στην περίπτωση που ο εκμισθωτής κάνει

χρήση σχετικής ευχέρειας που του παρέχει η σύμβαση και τοποθετήσει πινακίδες στα διάφορα είδη του εξοπλισμού, με την ένδειξη ότι αυτά αποτελούν ιδιοκτησία της συγκεκριμένης εταιρίας leasing.

Τέλος ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να υψίσταται επιθεωρήσεις από των αρμόδιων οργάνων της εταιρίας leasing προκειμένου να εξακριβωθεί η κατάσταση του εξοπλισμού, η καλή λειτουργία του κτλ.

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ LEASING ΜΕ ΚΟΣΤΟΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Προκειμένου ένας επιχειρηματίας να εκτιμήσει τη σκοπιμότητα προσφυγής στη λύση leasing ή τραπεζικής χρηματοδότησης, θα πρέπει να είναι σε θέση να υπολογίσει το συνολικό τελικό κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης έναντι του τραπεζικού δανεισμού, ώστε να καταλήξει στη συμφερότερη για την απόκτηση του απαραίτητου π.χ. μηχανολογικού εξοπλισμού.

Για τη σύγκριση αυτή χρησιμοποιείται η μέθοδος της παρούσας αξίας. Με βάση τη μέθοδο αυτή υπολογίζεται η σημερινή αξία, δηλαδή η αξία σε τρέχουσες τιμές, όλων των "καθαρών εκροών" που συνεπάγεται για την ενδιαφερόμενη επιχείρηση η προσφυγή σε κάθεμία από τις δύο δυνατότητες, της αγοράς με τραπεζικό δανεισμό ή με χρηματοδοτική μίσθωση.

Είναι αυτονόητο ότι συμφερότερη λύση είναι εκείνη της οποίας το συνολικό καθαρό κόστος (μετά τον υπολογισμό των φορολογικών απαλλαγών) είναι το μικρότερο.

Αυτό όμως διαμορφώνεται από κάποιους παράγοντες που επηρεάζουν το τελικό κόστος του μισθωτή και αποτελούν τα κριτήρια επιλογής του καλύτερου από τους δύο τρόπους πιστοδότησης μιας νέας επένδυσης.

Αυτοί είναι :

- α) Ο συντελεστής απόσβεσης, το ύψος του οποίου κυμαίνεται μεταξύ 8% και 20% ανάλογα με το συνολικό χρόνο απόσβεσης του αντικειμένου που προβλέπεται από τις σχετικές φορολογικές διατάξεις.
- β) Ο συντελεστής φόρου αδιανεμήτων που προβλέπεται από τον εκάστοτε φορολογικό νόμο.
- γ) Η συνολική διάρκεια της μίσθωσης το κατώτατο όριο της οποίας καθορίζεται από το νόμο η τριετία, το ανώτατο όμως θα πρέπει, για την προστασία των αιμπερόντων του εκμισθωτή, να ξεπερνά το χρόνο οικονομικής ζωής του μισθίου.
- δ) Η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων, δηλαδή εάν τα μισθώματα είναι μηνιαία, τριμηνιαία κτλ.
- ε) Η έναρξη καταβολής των μισθωμάτων, δηλαδή εάν αυτή γίνεται στο δεύτερο ή το πρώτο εξάμηνο.
- στ) Η καταβολή των μισθωμάτων στην αρχή της περιόδου την οποία αφορούν αν δηλαδή είναι προκαταβλητέα ή στο τέλος δηλαδή ληξιπρόθεσμα.

Με βάση λοιπόν, όλα αυτά τα κριτήρια καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι τόσο συμφερότερη σε σχέση με ισόποσο τραπεζικό δανεισμό όσο είναι χαμηλότερος ο συντελεστής φορολογικής απόσβεσης του μισθωμένου εξοπλισμού, όσο είναι υψηλότερος ο συντελεστής φόρου αδιανεμήτων κερδών, όσο βραχύτερη είναι η διάρκεια της μίσθωσης (δεδομένου ότι τα μισθώματα που εκπίπτουν από τα φορολογητέα κέρδη είναι μεγαλύτερα).

Επίσης όσο αραιότερη είναι η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων και τέλος όσο πλησιέστερη είναι προς το τέλος του οικονομικού έτους η έναρξη της μίσθωσης και αυτό γιατί η φορολογική απαλλαγή που αντιστοιχεί στα καταβαλλόμενα μισθώματα υλοποιείται σε συντομότερο χρονικό διάστημα, υπάρχει δηλαδή υπέρ του μισθωτή ένα όφελος τόκου.

Μπορούμε τώρα να προχωρήσουμε και πιο πρακτικά στη σύγκριση του κόστους των δύο συγκεκριμένων πιστοδοτικών μηχανισμών παραθέτοντας συγκεκριμένο παράδειγμα.

Για τη συγκεκριμένη σύγκριση θα πρέπει να ανάγουμε τις μελλοντικές αξίες σε αντίστοιχες παρούσες αξίες χρησιμοποιώντας τους συντελεστές παρούσας αξίας για τον προσδιορισμό των οποίων λαμβάνεται υπόψη το λεγόμενο κόστος ευκαιρίας. Τούτο εξισώνεται με την ετήσια απόδοση επί τοις εκατό της καλύτερης δυνατής από πλευράς αποδοτικότητας και ασφάλειας, εναλλακτικής τοποθέτησης κεφαλαίων που είναι διαθέσιμη, κατά το χρόνο της απόφασης, στην αγορά.

Το κόστος ευκαιρίας δηλαδή αντιπροσωπεύει την οικονομική απώλεια την οποία υφίσταται ο κάτοχος κεφαλαίων, που αποφασίζει να επενδύσει σε μηχανικό εξοπλισμό, λόγω παραίτησής του από την παραπάνω δυνατότητα τοποθέτησης των κεφαλαίων του, που όπως ήδη τονίσαμε είναι, με τις δεδομένες κάθε φορά συνθήκες της αγοράς, η καλύτερη δυνατή. Με τα σημερινά δεδομένα στη χώρα μας σαν καλύτερη δυνατή, λόγω απόδοσης και ασφάλειας, τοποθέτηση κεφαλαίων θεωρείται η αγορά εντόκων γραμματίων του Ελληνικού Δημοσίου. Αυτό σημαίνει ότι το κόστος ευκαιρίας εξισώνεται με το επιτόκιο των εν λόγω εντόκων γραμματίων διάρκειας ενός έτους.

Ας προχωρήσουμε τώρα στα υπόλοιπα δεδομένα που παραδείγματος μας το οποίο απεικονίζεται σε σχετικούς πίνακες.

-Τα μισθώματα και τα τοκοχρεωλύσια υπολογίζονται με τη μέθοδο της ράντας. Δανεισμός επιτόκιο 26% και επιτόκιο leasing 28%.

-Ο φορολογικός συντελεστής 0,35 σημαίνει ότι η υπόψη επιχείρηση καταβάλλει το 35% των φορολογητέων εσόδων της ως φόρο. Επομένως για κάθε έκπτωση ου αναγνωρίζεται φορολογικά (όπως π.χ. μισθώματα του leasing, οι τόκοι της τραπεζικής χρηματοδότησης και οι αποσβέσεις) από τα φορολογητέα έσοδα της επιχείρησης, το αντίστοιχο όφελός της λόγω της μείωσης του οφειλόμενου φόρου, είναι ίσο με 35%.

-Ο συντελεστής απόσβεσης είναι 20% και σημαίνει ότι το 1/5 της αξίας κτήσης του μηχανικού εξοπλισμού εκπίπτει κάθε χρόνο από τα φορολογητέα κέρδη της επιχείρησης.

-Η "ίδια συμμετοχή" στην επένδυση στην περίπτωση της τραπεζικής χρηματοδότησης είναι 3.120 γιατί εκτός από το 30% της επένδυσης που καταβάλλεται τοις μετρητοίς από την επιχείρηση υπάρχει και μια επιβάρυνση 3% για χαρτόσημο της σύμβασης χρηματοδότησης.

-Τα μισθώματα δεν επιβαρύνονται με ΕΦΤΕ σε αντίθεση με τους τόκους των τραπεζικών δανείων, επί των οποίων υπολογίζεται ΕΦΤΕ 4%.

-Η συχνότητα των μισθωμάτων είναι ετήσια.

-Η διάρκεια μίσθωσης είναι πενταετής, όσο και η διάρκεια δανεισμού.

-Κόστος ευκαιρίας 23%.

-Υπολειμματική αξία για το leasing ίση με μηδέν.

Διευκρινίζεται ότι τα μισθώματα καταβάλλονται στο τέλος της αντίστοιχης περιόδου, είναι δηλαδή ληξιπρόθεσμα.

Τραπεζικός δανεισμός δρχ 7.000(70%) και ίδια διαθέσιμα 3.000 (30%)									
Φορολογικός Συντ/στης 0.35					Κόστος ευκαιρίας 23%				
Συντ/στής Απόσβεσης 0.20					Κόστος Δανεισμού 27.04%				
περίοδος	Συμ/χή στην Επένδυση	Τοκοχρεολύσιο	Κεφάλαιο	Τόκος και ΕΦΤΕ 4%	Αποσβέσεις 20 %	Ταμιακή εισροή λόγω φορολογίας [(5)+(6)]x0.35	Χρηματ. ροές μετά φόρους (3)-(7)	Συντελ. παρούσας αξίας (23%)	Χρηματ. εκροές σε παρούσα αξία
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
0	3.210						3.210	1.0000	3.210
1		2.712	819	1.893	2.000	1.362	1.350	0.8130	1.097
2		2.712	1.041	1.671	2.000	1.285	1.427	0.6610	943
3		2.712	1.323	1.389	2.000	1.186	1.526	0.5374	820
4		2.712	1.681	1.031	2.000	1.061	1.651	0.4369	721
5		2.712	2.136	576	2.000	902	1.810	0.3552	642
συν.	3.210	13.560	7.000	6.560	10.000	5.796	7.764		7.433

Σημειώνεται ότι στο επιτόκιο 26% περιλαμβάνεται το βασικό επιτόκιο, η προμήθεια της τράπεζας και ο πρόσθετος φόρος 1% επί του κεφαλαίου του νόμου 128/75 και επιβαρύνεται μόνο με ΕΦΤΕ 4%, οπότε και προσαυξάνεται σε 24,04%.

Επίσης η τιμή της παράστασης L για επιτόκιο $r=27,04\%$ και περίοδο $t=5$ έτη, δίνεται από τους πίνακες ίση με 2,58062. Συνεπώς το τοκοχρεωλύσιο είναι ίσο με $7.000 / 2.58062=2.712$.

Ας προχωρήσουμε τώρα στον αντίστοιχο πίνακα που ο επιχειρηματίας διαλέγει την χρηματοδοτική μίσθωση leasing, προκειμένου να χρηματοδοτήσει την επένδυσή του.

Χρηματοδοτική Μίσθωση (LEASING) δρχ 10.000						
Φορολογικός Συντελεστής 35%			Κόστος Ευκαιρίας 23%			
Συντελεστής Απόσβεσης 20%			Επιτόκιο Μίσθωσης 28%			
Περίοδος	Μίσθωμα	Αποσβέση 20%	Ετήσια ταμειακή εισροή λόγω φορολογίας (2) X 35%	Χρηματ. ροές μετά φόρους (2)+(3)-(4)	Συντελε- στής παρούσας αξίας (23%)	Χρηματ. εκροές σε παρούσα αξία
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	3.949	0	1.382	2.567	0.8130	2.087
2	3.949	0	1.382	2.567	0.6610	1.697
3	3.949	0	1.382	2.567	0.5374	1.379
4	3.949	0	1.382	2.567	0.4369	1.121
5	3.949	0	1.382	2.567	0.3552	912
Σύνολο	19.745		6.910	12.835		7.196

Σημειώνεται ότι η τιμή της παράστασης L για επιτόκιο $r=28\%$ και διάρκεια μίσθωσης 5 έτη, δίνεται από τους πίνακες ίση με 2,53203, οπότε το μίσθωμα είναι $10.000/2.53203=3.949$.

Βλέπουμε λοιπόν, ότι το τελικό κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης (7.196) είναι μικρότερο από το αντίστοιχο του τραπεζικού δανεισμού (7.433). Ωστόσο θα μπορούσε να είναι ακόμη μικρότερο, εάν η διάρκεια της μίσθωσης ήταν μικρότερη, και αυτό γιατί, όπως ειπώθηκε και παραπάνω μεταξύ άλλων, τα μισθώματα θα είναι μεγαλύτερα και επομένως και η φορολογική ελάφρυνση από αυτά θα είναι μεγαλύτερη.

Ετσι αν υποθέσουμε ότι η μίσθωση είναι τριετής, με τα υπόλοιπα δεδομένα ίδια ο παραπάνω πίνακας θα γίνει :

(Δίνεται ότι $L = 1.86846$)

Χρηματοδοτική Μίσθωση (LEASING) δρχ 10.000						
Φορολογικός Συντελεστής 35%			Κόστος Ευκαιρίας 23%			
Συντελεστής Απόσβεσης 20%			Επιτόκιο Μίσθωσης 2 8%			
Περίοδος	Μίσθωμα	Αποσβέση 20%	Ετήσια ταμειακή εισροή λόγω φορολογίας (2) X 35%	Χρημτ. ροες μετά φόρους (2)+(3)-(4)	Συντελε- στής παρούσας αξίας (23%)	Χρημάτ. εκροές σε παρούσα αξία
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	5.352	0	1.873	3.479	0.8130	2.828
2	5.352	0	1.873	3.479	0.6610	2.300
3	5.352	0	1.873	3.479	0.5374	1.870
Σύνολο	16,056		5.619	10.437		6.998



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ -----	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	
ΓΕΝΙΚΑ -----	3
ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΓΗΣΗΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ -----	5
ΤΟΚΟΧΡΕΩΔΥΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ -----	10
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ -----	11
ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΑ-ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ -----	14
ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΣΗΜΕΡΑ -----	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ LEASING	
ΓΕΝΙΚΑ -----	24
ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ -----	25
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING -----	26
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ -----	29
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ Ή ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ -----	30
ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ -----	31
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΝΑΨΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING -----	35
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ -----	38
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ -----	40
Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ -----	42
Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ -----	43
Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΟΥ Ε.Γ.Λ.Σ. -----	46
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ LEASING ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	
Α.ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ -----	54
Β.ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ -----	61
Γ.ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΘΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ -----	62
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ LEASING ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ -----	63
ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ LEASING ΜΕ ΚΟΣΤΟΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ -----	64

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ 1994
- FRANCHISING LEASING - ΜΑΛΑΚΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
- Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ LEASING - Π. ΜΑΖΗ
- LEASING ΘΕΩΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ
ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ Π.
- ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - FINANCIAL LEASING
ΜΗΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΙΑΝΝΗΣ
- ΧΡΗΜΑ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ - ΣΤΕΡΙΩΤΗΣ ΚΙΜΩΝ
- ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ - ΚΑΡΑΘΑΝΑΣΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
- ΘΕΜΑΤΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ - ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ