

**Τ.Ε.Ι ΠΑΤΡΩΝ**  
**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ Κ' ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΘΕΜΑ**

**LEASING Κ' ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ**



**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: κος ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**

**ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΕΝΗ**

**ΠΑΤΡΑ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2010**

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:

1.1 Χρηματοδοτική μίσθωση- leasing	σελ. 4
1.2 Η χρηματοδοτική μίσθωση σε 2 χρονικές περιόδους	σελ. 6
1.3 Κατηγορίες χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ. 8
1.4 Τα είδη του leasing	σελ.10
1.5 Σκοπός του leasing	σελ. 14
1.6 Λειτουργία του συστήματος της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ. 16
1.7 Διαδικασία σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ. 21
1.8 Πλεονεκτήματα της σύμβασης leasing	σελ. 22
1.9 Μειονεκτήματα της σύμβασης leasing	σελ. 25
1.10 Εφαρμογή της μίσθωσης leasing	σελ. 27

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:

2.1 Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων	σελ. 29
2.2 Συμβάσεις leasing για ακίνητα	σελ. 41

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3:

3.1 Είδη εξοπλισμού που χρηματοδοτούνται με leasing	σελ. 42
3.2 Σε ποιες κατηγορίες πολιτών απευθύνεται το leasing	σελ. 44
3.3 Γιατί μας συμφέρει το leasing	σελ. 45
3.4 Από ποιους παράγοντες εξαρτάται το μίσθωμα	σελ. 46
3.5 Εφαρμογές leasing- χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ. 48

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4:

4.1 Χρονομίσθωση	σελ. 64
4.2 Παράμετροι Χρονομίσθωσης	σελ. 65
4.3 Χρονομίσθωση με δικαίωμα εξαγοράς ή χωρίς	σελ. 66
4.4 Σε ποιους απευθύνεται η χρονομίσθωση	σελ 67

4.5 Τα είδη της Χρονομίσθωσης	σελ 68
4.6 Οι διαφορές μεταξύ των δύο μορφών Χρονομίσθωσης	σελ. 71
4.7 Πλεονεκτήματα της Χρονομίσθωσης	σελ. 72
Συνέντευξη	σελ. 74
4.8 Η Χρονομίσθωση παίζει πολύ σημαντικό ρόλο στον τουρισμό	σελ. 76

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5:**

5.1 Σε τι διαφέρει η χρονομίσθωση από το leasing	σελ.87
5.2 Εφαρμογές Χρονομίσθωσης	σελ.89
5.3 Πόσο συμφέρει η Χρονομίσθωση με πραγματικούς αριθμούς	σελ. 92
Συμπέρασμα	σελ. 94
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	σελ.95

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1**

### **1.1 Leasing- Χρηματοδοτική μίσθωση**

Το leasing- Χρηματοδοτική μίσθωση όπως αποδίδεται στα ελληνικά, είναι ένας σύγχρονος και συμφέρων τρόπος χρηματοδότησης, μέσω του οποίου οι ελεύθεροι επαγγελματίες και οι επιχειρήσεις, ανεξάρτητα από το μέγεθος, το είδος και τη νομική μορφή τους, μπορούν να αποκτήσουν τα ακίνητα ή κινητά στοιχεία που επιλέγουν για να καλύψουν τις ανάγκες τους, χωρίς να δεσμεύουν τα κεφάλαιά τους ή να καταφύγουν στις κλασικές μορφές δανεισμού.

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

Κάθε επιχείρηση ανεξάρτητα από νομική μορφή και μέγεθος, καθώς και κάθε επαγγελματίας μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτή τη μορφή χρηματοδότησης.

Η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, η εταιρεία Leasing αγοράζει τον εξοπλισμό αυτό από τον προμηθευτή ή το ακίνητο από τον ιδιοκτήτη

του και στη συνέχεια ενοικιάζει το μεν εξοπλισμό για περίοδο τουλάχιστον 3 χρόνων, το δε ακίνητο τουλάχιστον για 10 χρόνια. Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής μπορεί είτε να εξαγοράσει το πάγιο έναντι συμβολικού τμήματος είτε να ανανεώσει τη σύμβαση για ορισμένο χρόνο.

Είναι μια εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης που απευθύνεται σε **Επιχειρήσεις και Επαγγελματίες**, όχι όμως σε ιδιώτες και περιέχει:

- 1) Τη δυνατότητα χρήσης παγίων στοιχείων (Εξοπλισμού, Ακινήτων) για το διάστημα της σύμβασης, μέσω καταβολής μισθωμάτων και όχι του συνόλου της αξίας του παγίου.
- 2) Την απόκτηση της κυριότητας του παγίου μετά το τέλος της διάρκειας της σύμβασης.
- 3) Σημαντική εξασφάλιση για την εταιρεία Leasing και έμμεσα για την Τράπεζα, αφού έχει την ιδιοκτησία του παγίου, μέχρι τη λήξη της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

Όπως και στην περίπτωση του δανεισμού, έτσι και στο leasing αξιολογούνται στοιχεία όπως η συναλλακτική συμπεριφορά του ενδιαφερόμενου, ο έλεγχος δυσμενών στοιχείων, τα οικονομικά στοιχεία και η δυνατότητα αποπληρωμής.

## **1.2 Η χρηματοδοτική μίσθωση εκτείνεται συνήθως σε δύο χρονικές περιόδους:**

α) την κύρια και β) την δευτερεύουσα περίοδο.

Η κύρια περίοδος, διαρκεί συνήθως όσο το 75% της διάρκειας της οικονομικής ζωής του πάγιου στοιχείου, χωρίς να αποκλείονται και εξαιρέσεις. Έχει μια μέση διάρκεια γύρω στα 5 χρόνια, όμως έχουν σημειωθεί και περιπτώσεις που έφτασε και τα 20 χρόνια.

Στην περίοδο αυτή, το μίσθωμα πληρώνεται σε μηνιαίες, τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες δόσεις. Αυτές είναι συνήθως προκαταβλητέες, αλλά μπορεί να είναι και ληξιπρόθεσμες. Στόχος του εκμισθωτή κατά τη διάρκεια της κύριας περιόδου είναι να καλυφθούν με την είσπραξη των μισθωμάτων, το κόστος του πάγιου στοιχείου, οι τόκοι, οι λοιπές δαπάνες και το κέρδος του.

Η δευτερεύουσα περίοδος, εξαρτάται από την αρχική συμφωνία της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αφορά στο δικαίωμα ή όχι του μισθωτή να αγοράσει το πάγιο στην υπολειμματική του αξία, στο τέλος της κύριας περιόδου. Σε περίπτωση που δεν έχει δοθεί στον μισθωτή η δυνατότητα να αγοράσει το περιουσιακό αυτό στοιχείο στο τέλος της κύριας περιόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης, του δίνεται η ευκαιρία να συνεχίσει να το χρησιμοποιεί με σχεδόν ασήμαντο κόστος (2-4% ετησίως, του αρχικού κόστους κτήσεως του παγίου), πράγμα που σημαίνει ότι σχεδόν του ανήκει.

Τέλος, υπάρχει και η περίπτωση μίσθωσης-πώλησης, κατά την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο στο τέλος της περιόδου μίσθωσης σε μια πολύ χαμηλή τιμή. Αυτή είναι προσυμφωνημένη και αναφέρεται ρητά στο συμβόλαιο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Είναι προφανές ότι η διαμόρφωση του ύψους του ετήσιου μισθώματος κατά την κύρια περίοδο, είναι σε άμεση συνάρτηση με την συμφωνία για την διαμόρφωση της δευτερεύουσας περιόδου.

### **1.3 Κατηγορίες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Υπάρχουν δύο βασικές κατηγορίες Leasing σε διάφορες παραλλαγές με κύρια χαρακτηριστικά την κυριότητα του πράγματος, τη μίσθωση και τη χρηματοδότηση.

- 1) Η διαχειριστική μίσθωση (Operating Leasing)
- 2) Η χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing)

#### **Διαχειριστική μίσθωση:**

Η διαχειριστική μίσθωση είναι η απλή μορφή μίσθωσης, στην οποία ο μισθωτής, μισθώνει από τον εκμισθωτή τον εξοπλισμό και του πληρώνει ενοίκιο.

#### **Χρηματοδοτική μίσθωση:**

Η χρηματοδοτική μίσθωση αντίθετα με τη διαχειριστική μίσθωση, είναι μια μορφή χρηματοδότησης που συνδυάζει τον τραπεζικό δανεισμό και τη μίσθωση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού.

Τα χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι τα εξής:

- Ø Ο εκμισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση αποβλέπει να αποσβέσει όλο το κόστος του μηχανολογικού εξοπλισμού με μια μακρόχρονη συμφωνία από ένα μόνο μισθωτή.
- Ø Η μίσθωση δεν διακόπτεται από τον μισθωτή πριν από τη λήξη της ημερομηνίας που έχει συμφωνηθεί στη σύμβαση.



- Ø Ο εκμισθωτής μπορεί να παρέχει υπηρεσίες συντήρησης και ασφάλισης για τα πάγια στοιχεία του εξοπλισμού, μπορεί και όχι.
- Ø Το ποσό της μίσθωσης που πρέπει να πληρώσει ο μισθωτής καλύπτει όλο το κόστος του μισθίου και εντάσσεται σε πλήρη “τοκοχρεωλυτική διαδικασία”.
- Ø Το συνολικό κόστος των μισθωμάτων υπερβαίνει την αξία του μισθίου.
- Ø Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση της συντήρησης και της επισκευής του μισθίου.

## **1.4 Τα είδη του Leasing**

### **1. ΑΠΛΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING):**

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

#### **Κινητό εξοπλισμό:**

- Ø Καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το εξωτερικό, όπως μηχανήματα κάθε είδους, οχήματα επιβατηγά και φορτηγά κ.λ.π
- Ø Άμεση επένδυση σε νέα πάγια
- Ø Μεγιστοποίηση του φορολογικού οφέλους
- Ø Συνδυασμό με αναπτυξιακούς νόμους και χρήση αφορολογήτων αποθεματικών

#### **Επαγγελματική στέγη:**

- Ø Γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια κ.λ.π
- Ø Αντικατάσταση ενοικίου
- Ø Απόκτηση νέων ακινήτων για παραγωγικούς σκοπούς
- Ø Απόκτηση ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα από ενοίκια
- Ø Ανέγερση ακινήτων
- Ø Δυνατότητα αναχρηματοδότησης για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις Leasing ακινήτων
- Ø Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης

## **2. ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (SALE & LEASE BACK):**

### **Κινητός εξοπλισμός:**

- Ø Απόκτηση της επιχείρησης της ρευστότητας με τη μετατροπή σε κεφάλαιο κίνησης των κεφαλαίων της που έχουν επενδυθεί σε εξοπλισμό και επιχειρηματικότητα ακίνητα, μπορεί να πουλήσει τα πάγια αυτά στοιχεία στην εταιρεία Leasing και στη συνέχεια να τα μισθώσει, κάνοντας χρήση του θεσμού του leasing.
- Ø Η λύση αυτή δίνει τη δυνατότητα στην επιχείρηση να βελτιώσει την εικόνα του ισολογισμού της μέσω της εξόφλησης τυχόν βραχυχρόνιου δανεισμού της που χρηματοδότησε την απόκτηση των παγίων.
- Ø Ευεργήματα αναπτυξιακού νόμου
- Ø Προγραμματισμό και επιτάχυνση της φορολογικής απόσβεσης του παγίου

### **Επαγγελματική στέγη:**

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

Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πουλήσουν στην εταιρεία leasing τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν. Επιτρέπεται όμως να πουλήσουν τον εξοπλισμό τους.

### **3. ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΑΓΓΕΛΙΑ (CUSTOM LEASE):**

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

### **4. ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ LEASING, ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗ (VENDOR LEASING):**

#### **Κινητός εξοπλισμός:**

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

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

leasing, σε τιμή μετρητοίς, τον εξοπλισμό που επιθυμεί ο επενδυτής, ο οποίος στη συνέχεια τον αποκτά κάνοντας χρήση του θεσμού leasing.

#### **5. ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (MASTER LEASE LINE):**

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

#### **6. ΔΙΕΘΝΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ( OFF- SHORE LEASING ) :**

Η διεθνής μίσθωση επεκτείνεται έξω από τα γεωγραφικά όρια μιας χώρας. Στη διεθνή μίσθωση οι πληρωμές γίνονται με ξένο συνάλλαγμα και μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι δύο μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, η άμεση μίσθωση( direct leasing) και η πώληση- μίσθωση υπό όρους ( conditional sale lease). Η διεθνής μίσθωση, κυρίως απευθύνεται σε βιομηχανικές επιχειρήσεις που χρειάζονται κεφαλαιουχικό εξοπλισμό.

## **1.5 ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ LEASING**

Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό σκοπό.

Ο αναπτυξιακός της σκοπός φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στον μισθωτή ακόμη μια μορφή χρηματοδότησης. Του προσφέρει δηλαδή μια εναλλακτική ή συμπληρωματική επιλογή χωρίς να υποκαθιστά τον παραδοσιακό δανεισμό με αποτέλεσμα να μπορεί να καλύπτει τις επενδυτικές του ανάγκες. Ενώ ο εκσυγχρονιστικός σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να προμηθεύει και να μισθώνει στον μισθωτή σύγχρονο, διαρκώς ανανεώμενο και σε μεγάλη "γκάμα" τεχνολογικό εξοπλισμό.

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

Σε πολλές χώρες όπου ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εφαρμόστηκε, αναπτύχθηκε με γρήγορους ρυθμούς και ξεπέρασε πολλές φορές κάθε πρόβλεψη. Αυτό οφείλεται στο ότι ο θεσμός ήρθε να συμπληρώσει και να καλύψει ορισμένα χρηματοδοτικά κενά στη γρήγορη βιομηχανική ανάπτυξη των τελευταίων δεκαετιών.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συμβάλλει στην προώθηση των παραγωγικών επενδύσεων και γενικά στην ανάπτυξη της οικονομίας. Μέσα από το μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνεται η

δυνατότητα στην επιχείρηση – μισθωτή να επεκτείνει, να ανανεώσει και να εκσυγχρονίσει τις παραγωγικές του εγκαταστάσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένος να προσφύγει στο δανεισμό ή να διαθέσει ίδια κεφάλαια.

Οι επενδυτικές δραστηριότητες μέσω του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να επεκταθούν είτε στο δημόσιο είτε στον ιδιωτικό τομέα, κυρίως στον βιομηχανικό και γεωργικό τομέα καθώς επίσης στις μικρομεσαίες και μεταποιητικές επιχειρήσεις.

## **1.6 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Από το 1999, όταν και θεσμοθετήθηκε η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων στην ελληνική αγορά, το leasing γνώρισε μεγάλη “άνθηση” και στη χώρα μας, καθώς παρείχε τη δυνατότητα στις εταιρείες να βελτιώσουν τη λειτουργία τους, χωρίς να αντιμετωπίσουν σημαντικά προβλήματα ρευστότητας, τα οποία πιθανόν να εμφανιστούν κατά την πραγματοποίηση μεγάλων επενδύσεων σε εξοπλισμό, εγκαταστάσεις, αγορά επαγγελματικών οχημάτων κ.α. Μια 10ετία μετά, σύμφωνα με την άποψη των ανθρώπων της αγοράς, οι ρυθμοί ανάπτυξης της χρηματοδοτικής μίσθωσης στη χώρα μας είναι αρκετά υψηλοί και πληθώρα εταιρειών την συγκαταλέγουν στα επιχειρηματικά τους πλάνα. Ουσιαστικά και πλέον το leasing έχει γίνει αναπόσπαστο κομμάτι της καθημερινότητας τόσο επιχειρήσεων όσο και ιδιωτών.

Ολοένα και περισσότεροι ελεύθεροι επαγγελματίες και επιχειρήσεις αποφασίζουν να ενοικιάσουν ουσιαστικά το προϊόν τους για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

### **1. Ποιοι συμμετέχουν στο σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.**

Στην εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης συμμετέχουν τουλάχιστον δύο μέρη, ο μισθωτής και ο εκμισθωτής. Αλλά στις περισσότερες εμπλέκονται τρία μέρη. Ο εκμισθωτής, ο μισθωτής και ο κατασκευαστής – προμηθευτής.

Ο εκμισθωτής, είναι αυτός που δημιουργεί – οργανώνει – διαχειρίζεται και προωθεί τις δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Είναι ο κύριος παράγοντας της εφαρμογής του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο εκμισθωτής επενδύει ίδια ή δανειακά κεφάλαια, ωφελείται από τις προμήθειες

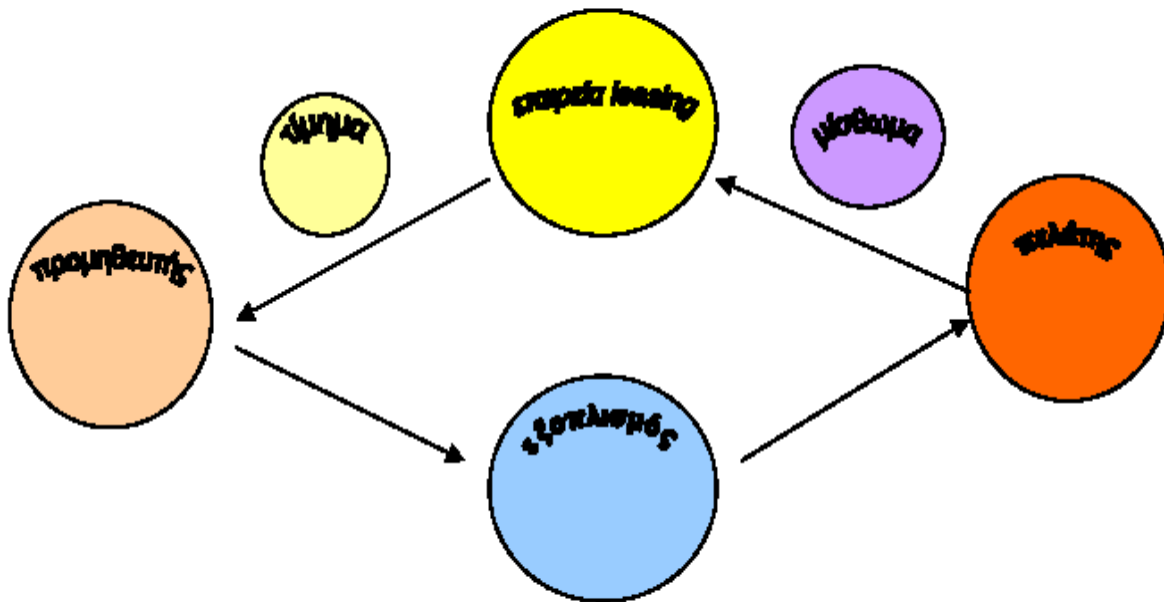


και από τα πλεονεκτήματα του θεσμού όπως είναι οι αποσβέσεις, οι φορολογικές απαλλαγές, η υπολειμματική αξία, οι εκπτώσεις από τα αναπτυξιακά κίνητρα, οι επιδοτήσεις των επιτοκίων, οι επιχορηγήσεις των κεφαλαίων κ.α.

Ο μισθωτής – χρήστης, είναι αυτός που εκμεταλλεύεται οικονομικά τον μηχανολογικό εξοπλισμό και αυξάνει- βελτιώνει την παραγωγή μέσω του εξοπλισμού. Υποχρεούται όμως να πληρώνει τα μισθώματα χωρίς να έχει την κυριότητα του μισθίου και δικαιούται να επιλέγει τον εξοπλισμό τον οποίο παραγγέλνει με δικές τους προδιαγραφές.

Ο κατασκευαστής – προμηθευτής, κατασκευάζει τον εξοπλισμό και τον πουλάει στον εκμισθωτή. Μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο κατασκευαστής – προμηθευτής επιταχύνει κυρίως την προώθηση των προϊόντων και της τεχνολογίας του καθώς και επίσης μαζικές πωλήσεις. Ωφελείται ακόμη από την τεχνική συντήρηση του εξοπλισμού.

## Πως λειτουργεί:



Όπως μπορούμε να δούμε στο παραπάνω σχήμα υπάρχουν τρία μέρη **α) ο προμηθευτής, β) η εταιρεία Leasing (εκμισθωτής) και γ) ο πελάτης (μισθωτής)**. Μεταξύ του **α** και του **γ**, δεν μεσολαβεί συναλλαγή, αφού ο **α** εξοφλείται από τον **β** στον οποίο εκδίδει τιμολόγιο πώλησης, ενώ ο **γ** εξοφλεί σταδιακά τον **β**, ο οποίος εκδίδει τιμολόγια που αντιστοιχούν στα συμφωνηθέντα μισθώματα. Τα τιμολόγια αυτά, επιβαρύνονται με το προβλεπόμενο ποσοστό Φ.Π.Α.

## **2. Οι σχέσεις των συμμετεχόντων μερών με τα πάγια στοιχεία.**

### **2.1 Ιδιοκτησία του μισθίου**

Η νομική κυριότητα του πράγματος ανήκει στον εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής παραμένει τυπικά και νομικά ο ιδιοκτήτης του μηχανολογικού εξοπλισμού μέχρι τη λήξη της σύμβασης, πράγμα το οποίο σημαίνει ότι εάν ο μισθωτής πτωχέψει, ο εκμισθωτής μπορεί να επανακτήσει τον εκμισθωμένο εξοπλισμό. Αυτό όμως περιορίζεται μόνο στις περιπτώσεις που καταβάλλονται στον εκμισθωτή τα συμφωνημένα μισθώματα που του δίνουν το δικαίωμα να παραμένει πάντοτε ο ιδιοκτήτης του πράγματος. Στις περιπτώσεις όμως της πώλησης με όρους παρακράτησης της κυριότητας μέχρι της πληρωμής, ο μισθωτής θεωρείται ο ιδιοκτήτης του μηχανολογικού εξοπλισμού και σχετικές ρυθμίσεις θεωρούνται ως έμμεσες πωλήσεις.

### **2.2 Οι σχέσεις μεταξύ των τριών συμμετεχόντων μερών.**

Στις σχέσεις των τριών συμμετεχόντων μερών πρέπει να προβλέπονται ξεκάθαρα, η παραγωγή, η παράδοση, η εγκατάσταση και η εγγύηση του μηχανολογικού εξοπλισμού.

Ο κατασκευαστής – προμηθευτής κατασκευάζει τον εξοπλισμό, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω και τον παραδίδει στον εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής στη συνέχεια τον μεταφέρει στον μισθωτή.

Για να λειτουργήσει απρόσκοπτα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης τα τρία συμμετέχοντα μέρη συμφωνούν στα εξής:

Ø Ο εκμισθωτής και ο μισθωτής συμφωνούν κυρίως πάνω στη διάρκεια και στους όρους της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις εναλλακτικές λύσεις και στη διαμόρφωση των μισθωμάτων.

Ø Ο εκμισθωτής και ο κατασκευαστής – προμηθευτής συμφωνούν πάνω στις προδιαγραφές του εξοπλισμού, στο κόστος της κατασκευαστής, στους όρους παράδοσης και εγκατάστασης, στους όρους πληρωμής, στην εγγύηση και τη συντήρηση εξοπλισμού.

Ø Ο μισθωτής και ο κατασκευαστής πρέπει να συμφωνούν στην επιλογή του εξοπλισμού, στην παράδοση και εγκατάστασή του και στην τεχνική συντήρησης και επισκευής του.

Γενικά ο εκμισθωτής που έχει και την κυριότητα του εξοπλισμού υποχρεούται να πληρώνει τον προμηθευτή σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, να του προκαταβάλλει κάποιο κεφάλαιο, να διατηρεί όλα τα στοιχεία του πελάτη – μισθωτή και να έχει τη συνολική υπευθυνότητα του εξοπλισμού μέχρι που να παραδοθεί στον εκμισθωτή.

Επιπλέον ο εκμισθωτής βάσει της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν φέρει καμία ευθύνη για τυχόν καθυστερήσεις παράδοσης, κινδύνους μεταφοράς, εγκατάστασης του εξοπλισμού. Ο μισθωτής από την πλευρά του δεν μπορεί να διαμαρτυρηθεί ούτε να εγείρει απαιτήσεις για ασυνέπεια τρίτων, όπως του κατασκευαστή και δεν μπορεί να καθυστερήσει πληρωμές μισθωμάτων ή να μειώσει τα συμφωνημένα ποσά.

Πάντως από την πλευρά του μισθωτή συμφωνείται ότι η έναρξη της πληρωμής των ενοικίων γίνεται με την παράδοση και εγκατάσταση ως και την καλή λειτουργία του εξοπλισμού. Ακόμη για περιπτώσεις ελαττωμάτων του εξοπλισμού ο μισθωτής δεν μπορεί να στραφεί κατά του εκμισθωτή που δεν είναι υπεύθυνος γι' αυτό και δεν δίνει εγγυήσεις

ενώ διατηρεί δικαιώματα ιδιοκτησίας του εξοπλισμού για θέματα που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις του κατασκευαστή, όπως ρήτρες έγκαιρης παράδοσης, εγγύησης των προδιαγραφών, ευθύνη εγκατάστασης του εξοπλισμού κ.α.

## **1.7 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

- 1.** Ο ενδιαφερόμενος επιχειρηματίας ή ελεύθερος επαγγελματίας επιλέγει το ακίνητο, τον εξοπλισμό ή το αυτοκίνητο που θα καλύψει τις ανάγκες του και υποβάλλει αίτηση στην εταιρεία Leasing της επιλογής του.
- 2.** Στη συνέχεια εφόσον εγκριθεί το αίτημά του, η εταιρεία Leasing (εκμισθωτής) καταβάλλει το τίμημα του αντικειμένου στον προμηθευτή.
- 3.** Μεταξύ της εταιρείας Leasing (εκμισθωτής) και του επιχειρηματία ή ελεύθερου επαγγελματία (μισθωτής) υπογράφεται σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, με την οποία καθορίζονται η διάρκεια της μίσθωσης, το ύψος και η συχνότητα των καταβολών (μισθωμάτων) καθώς και οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν τα συμβαλλόμενα μέρη.
- 4.** Η κυριότητα του εξοπλισμού ή του ακινήτου, περιέρχεται στον πελάτη (μισθωτή) με την λήξη της περιόδου μίσθωσης έναντι συμβολικού ή άλλου τμήματος που προσυμφωνείται και που ποικίλει μεταξύ των εταιρειών Leasing.

## **1.8 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING**

Τα πλεονεκτήματα της σύμβασης Leasing μπορούμε να τα διακρίνουμε σε τρεις κατηγορίες:

- Ø Φορολογικά.
- Ø Χρηματοδοτικά.
- Ø Οικονομικά.

### **Φορολογικά Πλεονεκτήματα:**

Όταν συναφθεί μια σύμβαση Leasing κατά τακτά χρονικά διαστήματα μισθώματα που πληρώνει ο μισθωτής θεωρούνται έξοδα λειτουργίας κι έτσι εκπίπτουν συνολικά από το φορολογητέο εισόδημα του. Επειδή δε η διάρκεια της μίσθωσης συνήθως αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης μεταξύ του μισθωτή και της εταιρείας Leasing, η διαχρονική διασπορά της φορολογικής ωφέλειας από την πληρωμή των μισθωμάτων μπορεί να κανονιστεί με τέτοιο τρόπο ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες του μισθωτή όσον αφορά τη μελλοντική διαμόρφωση των ταμειακών ροών του. Συνήθως χρησιμοποιείται ως μια μέθοδος επιτάχυνσης των φορολογικών αποσβέσεων του εξοπλισμού, οι οποίες καθορίζονται από τις φορολογικές αρχές.

Αντίθετα στην περίπτωση της αγοράς του εξοπλισμού, η επιχείρηση του μισθωτή είναι δεσμευμένη να πραγματοποιεί αποσβέσεις σύμφωνα με τους καθορισμένους φορολογικούς συντελεστές αποσβέσεων. Αν αυτοί οι συντελεστές δεν ανταποκρίνονται στην πραγματική διάρκεια της οικονομικής και φυσικής- τεχνικής ζωής του κεφαλαιουχικού αγαθού, είναι πιθανό να εμφανίζεται αυτό με αξιόλογη αναπόσβεστη αξία, ενώ στην πραγματικότητα να έχει οικονομικά απαξιωθεί.

Πρέπει όμως να σημειωθεί ότι επειδή στην περίπτωση της σύμβασης Leasing η κυριότητα του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού δεν περιέχεται στον

μισθωτή, αυτός δεν δαπανά κεφάλαια για αγορά μηχανολογικού εξοπλισμού, με αποτέλεσμα να έχει μεγαλύτερη ρευστότητα.

### **Χρηματοδοτικά Πλεονεκτήματα:**

Κάθε επένδυση σημαντικού ύψους με χρησιμοποίηση ιδίων κεφαλαίων συνεπάγεται εκροή κεφαλαίων, η οποία επηρεάζει τα ρευστά διαθέσιμα της επιχείρησης. Έτσι, η ρευστότητα της επιχείρησης είναι άλλοτε ικανοποιητική και άλλοτε όχι, ανάλογα με το ρυθμό που πραγματοποιεί τις αναγκαίες επενδύσεις. Μόνο η χρηματοδότηση των επενδύσεων με τη χρήση κεφαλαίων τρίτων – εξωτερικά κεφάλαια – μπορεί να αποτρέψει την εμφάνιση μειωμένης ρευστότητας από την επενδυτική δραστηριότητα της επιχείρησης. Κι ενώ η χρηματοδότηση της προμήθειας κεφαλαιουχικού εξοπλισμού με το συνηθισμένο τρόπο τραπεζικού δανεισμού απαιτεί και σημαντικό, για την Ελλάδα 30%, ποσοστό ίδιας συμμετοχής στο επενδυτικό κεφάλαιο, οι εταιρείες Leasing προσφέρουν χρηματοδότηση κατά 100%. Επίσης στις συμβάσεις Leasing δεν απαιτείται παροχή από τον μισθωτή πρόσθετων εμπράγματων ασφαλειών κατά του χρηματοδοτικού κινδύνου, οι οποίοι θα αύξαναν το κόστος της χρηματοδότησης.

Η επιχείρηση του μισθωτή που χρησιμοποιεί τον τρόπο χρηματοδότησης με σύμβαση Leasing δεν είναι υποχρεωμένη να εξοφλήσει αμέσως την επενδυτική δαπάνη. Αντίθετα καταβάλλει για ένα προκαθορισμένο και διαπραγματεύσιμο διάστημα σταθερά

μισθώματα. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι η επένδυση αποπληρώνεται με τα έσοδα που προκύπτουν από την εκμετάλλευση του εξοπλισμού, επειδή η δαπάνη κατανέμεται σε ολόκληρη τη χρονική διάρκεια της χρήσης εξοπλισμού. Έτσι η επιχείρηση που συνάπτει μια σύμβαση Leasing δεν

επιβαρύνει τα ρευστά διαθέσιμά της με την έναρξη των επενδύσεων και μπορεί να διαφυλάξει τα πιστωτικά της όρια.

Η σύμβαση Leasing είναι πράξη που δεν καταβάλλει ούτε τη χρηματοδοτική κατάσταση της επιχείρησης του μισθωτή, ούτε τη σχέση ιδίων κεφαλαίων και ακινητοποιήσεων. Έτσι αποφεύγονται οι αυξήσεις του κεφαλαίου που σε χώρους με αναπτυγμένες κεφαλαιαγορές θα μπορούσαν να προκαλέσουν απώλεια του ελέγχου της επιχείρησης με την κάλυψη των αυξήσεων από νέους ξένους μετόχους.

### **Οικονομικά Πλεονεκτήματα:**

Η σύμβαση Leasing διευκολύνει την επιχείρηση του μισθωτή να ανανεώνει τον εξοπλισμό της κι έτσι να παραμένει ανταγωνιστική. Η ευελιξία του θεσμού και συνήθως η μικρή χρονική διάρκεια της σύμβασης επιτρέπουν στο μισθωτή να καλύπτεται ως προς το ενδεχόμενο της ταχείας τεχνολογικής απαξίωσης του εξοπλισμού που δημιουργεί ή νεότερου εξοπλισμού, ο οποίος επιτρέπει παραγωγική διαδικασία καλύτερης ποιότητας και χαμηλότερου κόστους. Σε αυτό το σημείο είναι κρίσιμης σημασίας ο καθορισμός του χρόνου διάρκειας της σύμβασης Leasing σε συνάρτηση με την οικονομική ζωή του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού. Όσο περισσότερο επιτυχής είναι αυτός ο χρονικός καθορισμός, τόσο μεγαλύτερη χρηματοοικονομική σταθερότητα παρέχεται στην επιχείρηση του μισθωτή.



## **1.9 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING**

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 επιβαρύνσεις που επιτυγχάνονται με την χρηματοδοτική μίσθωση ορισμένες φορές ουσιαστικά μειώνουν το επιτόκιο αυτό με αποτέλεσμα να είναι συγκριτικά φθηνότερο.

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

Πέρα από αυτό σε περίπτωση που καθυστερήσει πέρα από ένα εύλογο διάστημα η καταβολή κάποιου μισθώματος, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να προβεί σε έκτακτη καταγγελία της σύμβασης και μπορεί να αφαιρέσει τον εξοπλισμό από τον εκμισθωτή και να απαιτήσει την άμεση καταβολή όλων των υπολειπομένων 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 γίνεται ιδιαίτερα έντονο στην περίπτωση που ο εκμισθωτής κάνει τη 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 εταιρείας Leasing.

Τέλος ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να υφίσταται επιθεωρήσεις από τα αρμόδια όργανα της εταιρείας Leasing, προκειμένου να εξακριβωθεί η κατάσταση του εξοπλισμού, η καλή λειτουργία του κ.λ.π

## 1.10 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ LEASING

Το Leasing διαφέρει από χώρα σε χώρα όπου εφαρμόζεται κυρίως στο θεσμικό πλαίσιο. Διαφέρει δηλαδή σε ότι αφορά νομικές, φορολογικές και άλλες ρυθμίσεις σε αντίθεση με το δανεισμό που παντού σχεδόν προβλέπονται οι ίδιες διαδικασίες.

Οι ιδιαιτερότητες της εφαρμογής της μίσθωσης Leasing την καθιστούν πολλές φορές αποτελεσματικότερη από το δανεισμό. Έτσι η μίσθωση Leasing θεωρείται μια ευφυής μέθοδος χρηματοδότησης, η επιτυχία της οποίας εξαρτάται από τη σωστή εφαρμογή της και από την αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων της.

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

Εκεί που κυρίως συμβάλλει αποτελεσματικά ο θεσμός της μισθώσεως Leasing είναι οι αναπτυσσόμενες επιχειρήσεις που διαρκώς αυξάνουν τις παραγωγικές τους επενδύσεις και αυτές είναι:

∅ Οι νέες επιχειρήσεις που βρίσκονται στο ξεκίνημα και χρειάζονται μηχανολογικές εγκαταστάσεις ενώ ταυτόχρονα θέλουν να αξιοποιήσουν το δανεισμό και τα ίδια κεφάλαια σε άλλες δραστηριότητες όπως μάρκετινγκ, πωλήσεις κ.α

∅ Επιχειρήσεις υψηλής τεχνολογίας που θέλουν διαρκώς να αναβαθμίζουν τον εξοπλισμό τους.

∅ Οι μικρού και μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις που δεν μπορούν να ανοιχτούν στην κεφαλαιαγορά για αναζήτηση επενδυτικών κεφαλαίων,

αυξάνοντας το μετοχικό τους κεφάλαιο και εκδίδοντας νέες μετοχές στο χρηματιστήριο.

Ø Οι μεγάλες επιχειρήσεις που έχουν πολλούς κλάδους και θέλουν να εκχωρούν στις κατά κλάδους διευθύνσεις τους τη δυνατότητα να προμηθεύονται με ευελιξία τα απαραίτητα μηχανήματα, εκτός του προϋπολογισμού.

Ø Επιχειρήσεις που διαθέτουν κερδοφόρα προϊόντα αλλά έχει κορεστεί η αγορά τους και θέλουν να χρησιμοποιήσουν τη δανειοληπτική τους ικανότητα και τα ίδια κεφάλαια για άλλες δραστηριότητες, όπως μάρκετινγκ και πωλήσεις.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### 2.1 Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (real estate lease)

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αγοράζει ή κατασκευάζει, για λογαριασμό του μισθωτή, ακίνητο το οποίο του εκμισθώνει για συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Όταν λήξει η περίοδος μίσθωσης, ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να το αγοράσει σε μια προκαθορισμένη ή καθορισμένη βάσει ορισμένης διαδικασίας - αξία. Σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης, ο μισθωτής βαρύνεται με όλα τα έξοδα συντήρησης, φόρους, τέλη, κλπ.

Συνήθως η διάρκεια μίσθωσης είναι από 10-25 χρόνια, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις μπορεί να φθάσει και τα 30 χρόνια.

Συνήθως, από την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπεται αναπροσαρμογή του μίσθιου με βάση έναν ορισμένο δείκτη. Ο μισθωτής μπορεί να είναι και ιδιοκτήτης του οικοπέδου πάνω στο οποίο, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κατασκευάζει το ακίνητο.

Η μορφή αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζει κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα κυριότερα εκ των οποίων είναι:

Ø Ο μισθωτής αναλαμβάνει υψηλό επίπεδο κινδύνου, δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή μισθώνεται ακίνητο και όχι μηχανολογικός εξοπλισμός ο οποίος μπορεί να μετακινηθεί και να μεταπωληθεί σε άλλη τοποθεσία.

Ø Η μεγάλη σχετικά αξία των ακινήτων γενικά, έχει σαν αποτέλεσμα την πολύ μεγάλη διάρκεια μίσθωσης.

Ø Η μεγάλη διάρκεια μίσθωσης προκαλεί κινδύνους σημαντικής αρνητικής μεταβολής της αξίας του ακινήτου. Υπάρχει επίσης το ενδεχόμενο να προκύψει υψηλή υπολειμματική αξία του ακινήτου, πράγμα που δεν είναι εύκολο να προσδιοριστεί από πριν.

Παρόμοια μέθοδος χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου είναι η ίδρυση εταιρείας μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και του μισθωτή. Η εταιρεία leasing, που διατηρεί την πλειοψηφία μετοχών στη νέα εταιρεία, αποκτά το ακίνητο. Το ακίνητο μισθώνεται στο χρήστη για συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Στο τέλος της περιόδου μίσθωσης, ο τελευταίος αγοράζει τις μετοχές από την εταιρεία της χρηματοδοτικής μίσθωσης βάσει προκαθορισμένου τιμήματος

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) ακινήτων προσφέρει τη δυνατότητα στους επαγγελματίες και στις επιχειρήσεις να αποκτήσουν ιδιόκτητη επαγγελματική στέγη, με όλα τα φορολογικά και επιχειρηματικά πλεονεκτήματα που απορρέουν από τη χρήση του.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων αποτελεί μακροχρόνιο χρηματοδοτικό εργαλείο στα χέρια των επιχειρήσεων με ελάχιστη διάρκεια τα 10 χρόνια και ευρύ αριθμό επιλογών.

Εάν μία επιχείρηση επιλέξει το leasing προκειμένου να αποκτήσει ένα ακίνητο, πρέπει να έρθει σε συνεννόηση με την εταιρία leasing, η οποία στη συνέχεια αναλαμβάνει να κατασκευάσει ή να αγοράσει το συγκεκριμένο ακίνητο και να το εκμισθώσει στον ενδιαφερόμενο με προσυμφωνημένους όρους. Οι όροι αυτοί πρέπει να καλύπτουν την διάρκεια, το ύψος και τον τρόπο καταβολής του μισθώματος ( μηνιαίως ή τριμηνιαίως).

Όταν λήξει η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής έχει δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου σε συμβολική τιμή που έχει προκαθοριστεί από το συμβόλαιο της μίσθωσης και συνήθως είναι πολύ μικρή χωρίς να καταβάλει κανένα επιπλέον ποσό (όπως για παράδειγμα φόρο μεταβίβασης και αυτό γιατί ο φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται μόνο στην αρχή κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing

και ενσωματώνεται μαζί με όλα τα άλλα έξοδα, τα συμβολαιογραφικά του δικηγόρου, της μεταγραφής των συμβολαίων στο υποθηκοφυλακείο στην αξία της σύμβασης και καταβάλλονται σταδιακά με τα μισθώματα .

Το σημαντικότερο πλεονέκτημα εντοπίζεται στην άμεση χρήση του ακινήτου από τον επιχειρηματία με την καταβολή του πρώτου μισθώματος αντί καταβολής όλου του ποσού.

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

Οι δύο αυτές υπηρεσίες θα συντάξουν την έκθεση ελέγχου και στη συνέχεια η εταιρεία leasing αφού τη μελετήσει λαμβάνοντας υπόψην της παράλληλα και τα οικονομικά και νομιμοποιητικά στοιχεία του μισθωτή θα αποφασίσει αν θα προβεί στη χρηματοδότηση του .

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

Οι επιχειρηματίες, όχι όμως και οι ελεύθεροι επαγγελματίες, μπορούν να κάνουν χρήση και της άλλης μορφής χρηματοδοτικής μίσθωσης, γνωστής και ως sale & lease back. Με τη μέθοδο αυτή, μια εταιρία που έχει στην ιδιοκτησία της κάποιο ακίνητο έχει τη δυνατότητα να το πουλήσει στην εταιρία leasing και στη συνέχεια να το μισθώσει για 10 -

15 χρόνια μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στη συνέχεια στη λήξη της μίσθωσης να περιέλθει και πάλι στη κυριότητά της χωρίς καμμία επιπλέον επιβάρυνση .

Αξίζει δε εδώ να αναφερθεί ότι δεν θα πρέπει να προεξοφληθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν τη παρέλευση τριετίας διότι σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να καταβληθεί φόρος μεταβίβασης.

Με την πώληση και επαναμίσθωση ενός ακινήτου οι επιχειρήσεις μπορούν να αξιοποιήσουν αποδοτικότερα τα ακίνητά τους αποδεσμεύοντας τα αδρανούντα κεφάλαιά τους και επενδύοντάς τα σε παραγωγικότερους σκοπούς. Έτσι ο μισθωτής αποκτά ρευστότητα ενώ συγχρόνως εξακολουθεί να κάνει χρήση του ακινήτου

Το sale & lease back δίνει τη δυνατότητα στις εταιρίες να μην αυξάνουν το ποσοστό δανεισμού τους, χρησιμοποιώντας τα ίδια κεφάλαια χωρίς εμπράγματα εξασφαλίσεις από την τράπεζα.

Η χρηματοδοτική μίσθωση στην κλασική της μορφή βοηθά στη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων ενώ το sale & lease back βοηθά στην αποπαγιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων των επιχειρήσεων και στην ταυτόχρονη ανάκτηση κεφαλαίου κίνησης .

Τα τελευταία χρόνια, με τις προσθήκες που έγιναν στον νόμο 1665/86, όπως 2367/95, 2682/99 οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν τη δυνατότητα να μισθώνουν εκτός των κινητών πραγμάτων και ακίνητα μόνο σε επιχειρήσεις μέσω του leasing.

Για διάφορους λόγους όμως, κυρίως φορολογικούς, ο θεσμός αυτός παρέμεινε ανενεργός για τα ακίνητα όλο αυτό το διάστημα 1986- 1999, αφού το κόστος για τις επιχειρήσεις ήταν απαγορευτικό. Ωστόσο με τον νόμο 2682/99 ξεπεράστηκαν αρκετά από τα προβλήματα που είχαν προκύψει στο παρελθόν.



Συγκεκριμένα στον τελευταίο νόμο (2682/99), ο οποίος δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως στις 8 Φεβρουαρίου του 1999, στο άρθρο 27, αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι: «αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία».

Τα χαρακτηριστικά του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στα ακίνητα για επιχειρήσεις

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μορφή πιστοδότησης.

Αντί μια επιχείρηση να δανειστεί από μια τράπεζα ένα συγκεκριμένο ποσό προκειμένου να αγοράσει το ακίνητο που την ενδιαφέρει (συνήθως το 70-80% της αξίας του) , απευθύνεται σε μια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από την οποία ζητάει να αγοράσει το εν λόγω ακίνητο (χρηματοδοτώντας έτσι το 100% της αξίας του) προκειμένου να το μισθώσει σε αυτήν και στη συνέχεια στη λήξη της μίσθωσης να έρθει στη κυριότητά της επιχείρησης. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει λοιπόν το ακίνητο στη κυριότητά της καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης η οποία διάρκεια όμως δε μπορεί να είναι μικρότερη από 10 έτη.

Τα μισθώματα δεν είναι τίποτε άλλο από τοκοχρεολυτικές δόσεις οι οποίες έχουν υπολογιστεί βάσει ενός ονομαστικού επιτοκίου. Συνήθως το επιτόκιο αυτό διαμορφώνεται τρεις ως τέσσερις ποσοστιαίες μονάδες υψηλότερα από το επιτόκιο της διατραπεζικής αγοράς

Οι τοκοχρεολυτικές δόσεις που πληρώνει ο μισθωτής στην εταιρεία leasing θεωρούνται μισθώματα, δηλαδή λειτουργικές δαπάνες, και εκπίπτουν από τα έσοδα (κατά το ποσό μόνο που αφορά το κτίσμα) & αυτό είναι που διαχωρίζει το leasing από τις άλλες μορφές πιστοδότησης.

Έτσι σε πάρα πολλές περιπτώσεις ακριβώς αυτή η έκπτωση των μισθωμάτων, των τοκοχρεολυτικών δόσεων, καθιστά το leasing πολύ φθηνότερο από τον τραπεζικό δανεισμό.

Απαράβατος κανόνας στη χρηματοδοτική μίσθωση, για να είναι χρηματοοικονομικά πραγματικά συμφέρουσα, πρέπει η διάρκειά της να είναι μικρότερη από τη διάρκεια απόσβεσης των παγίων στοιχείων. Αυτό σημαίνει ότι αν μια εταιρεία αγοράσει ένα ακίνητο για να αποσβεσθεί πλήρως η αξία του κτίσματος ( για το οικόπεδο δεν αναγνωρίζεται καμμία απόσβεση) με ετήσιο συντελεστή απόσβεσης σήμερα 8% απαιτούνται 12,5 χρόνια.

Αν κάποιος σκοπεύει να το αποκτήσει μέσω του leasing δεν πρέπει, σύμφωνα με την άποψη των ίδιων στελεχών, να ξεπεράσει η αποπληρωμή των μισθωμάτων τα 11 ή 12 χρόνια. Αν ακολουθηθεί αυτός ο χρηματοοικονομικός κανόνας, οι ειδικοί θεωρούν ότι είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα προκύψει όφελος σε σχέση με άλλο τρόπο χρηματοδότησης.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν ζητάει από τους πελάτες της εμπράγματα ασφάλειες, δηλαδή προσημειώσεις, υποθήκες κτλ, διότι το ακίνητο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ανήκει εξ ολοκλήρου στην εταιρεία leasing.

Επιπλέον, κάποια επιχείρηση που χρησιμοποιεί πάγια στοιχεία μέσω του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν τα εμφανίζει ως δικά της περιουσιακά στοιχεία στον ισολογισμό της, με αποτέλεσμα να μην εμφανίζει αυξημένο τραπεζικό δανεισμό & να παραμένει έτσι αδιατάρακτη η κεφαλαιακή της διάρθρωση. Μόνο στον λογαριασμό αποτελεσμάτων φαίνονται οι πληρωμές των μισθωμάτων ως δαπάνες.

Αξίζει όμως εδώ να αναφερθεί ότι για τις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν

τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα δεν ισχύουν τα ανωτέρω.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα τα μισθωμένα πάγια περιουσιακά στοιχεία εμφανίζονται ως πάγια στα βιβλία του μισθωτή διενεργώντας τις ανάλογες αποσβέσεις με αντίστοιχη δανειακή υποχρέωση στην εταιρεία leasing ενώ όσον αφορά τα μισθώματα θα εμφανίζεται μόνο το ποσό που αφορά τους τόκους.

Παράδειγμα σύγκρισης τραπεζικού δανεισμού και leasing για αγορά ακινήτου

Πολλοί είναι αυτοί που θα αντιμετωπίσουν το δίλημμα αν συμφέρει ο τραπεζικός δανεισμός ή το leasing για απόκτηση ακινήτου.

Στον χώρο των δανείων, τα κυριότερα μεγέθη που προσδιορίζουν το συνολικό κόστος του δανείου είναι:

- Ø το επιτόκιο
- Ø ο συντελεστής φόρου
- Ø το μέγεθος και
- Ø ο χρόνος επέλευσης της φορολογικής ελάφρυνσης.

Στην περίπτωση των επενδυτικών μεσοπρόθεσμων δανείων για απόκτηση παγίων, εκτός από την έκπτωση των τόκων, ο φορολογικός νόμος προβλέπει την έκπτωση των αποσβέσεων, η οποία επιτρέπει σημαντική εξοικονόμηση φόρων παρά το γεγονός ότι η έκπτωση αυτή, συνηθέστατα, υπολείπεται του χρεολυσίου των επενδυτικών δανείων, με συνέπεια ένα μέρος του χρεολυσίου να συνιστά εκροή χωρίς αντίστοιχη φορολογική ελάφρυνση. Στο σημείο αυτό υπεισέρχεται η χρηματοδοτική μίσθωση που επιτρέπει την έκπτωση του μισθώματος.

Όπως προαναφέρθηκε, τα μισθώματα σύμβασης χρηματοδοτικής

μίσθωσης αποτελούν τοκοχρεολυτικές δόσεις. Επειδή όμως η σύμβαση είναι μισθωτική, όχι δανειακή, δηλαδή είναι σύμβαση παροχής υπηρεσίας, τα μισθώματα ως λειτουργικές δαπάνες εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα, με αποτέλεσμα την αύξηση του συνόλου των δαπανών και τη μείωση της φορολογίας.

Για παράδειγμα, η σύγκριση 10ετούς μίσθωσης με μισθώματα ετήσια πληρωτέα στο τέλος κάθε έτους (έναρξη μίσθωσης στην αρχή του έτους), υπολογισμένα με ονομαστικό επιτόκιο 6,5%, και ισόποσου τραπεζικού δανεισμού για επαγγελματική στέγη εξοφλητέου σε 10 ετήσιες δόσεις και με επιτόκιο 7,6 (2,4 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερο από αυτό που υπολογίστηκαν τα μισθώματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης), καταλήγει σε χρήσιμα συμπεράσματα, αν δεχθούμε συντελεστή απόσβεσης 5% και συντελεστή φόρου 40%.

Συγκεκριμένα στα 10 χρόνια για κάθε 1000 ευρώ χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πληρώσει 1.680 ευρώ αλλά οι εκροές της εταιρείας σε τρέχουσες τιμές, υπολογίζοντας το φορολογικό κέρδος, ανέρχονται σε 980 ευρώ. περίπου.

Σε κάθε εκατομμύριο ευρώ δανείου επαγγελματικής στέγης οι συνολικές εκροές είναι περίπου κατά 80.000 ευρώ περισσότερες από ότι στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για να καταστεί λοιπόν ο δανεισμός ισοδύναμος με τη μίσθωση, το επιτόκιο του δανείου πρέπει να κατέβει κάτω από το επίπεδο του 7,5.

Πάντως τα στελέχη των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούν πως μπορούν να αποδείξουν σε κάθε περίπτωση ότι το leasing έχει περισσότερα πλεονεκτήματα από τον ισόποσο τραπεζικό δανεισμό και με τα χαρακτηριστικά που αναφέρθηκαν παραπάνω:

- Ø εύκολη & γρήγορη διαδικασία
- Ø χρηματοδότηση του συνόλου της επένδυσης
- Ø δεν απαιτούνται συνήθως πρόσθετες ασφάλειες  
π.χ. προσημειώσεις, υποθήκες κλπ.
- Ø τα φορολογικά οφέλη από την έκπτωση των μισθωμάτων όπως αναφέρθηκαν παραπάνω
- Ø επίτευξη καλλίτερων όρων (εκπτώσεων) κατά την αγορά του εξοπλισμού από τους προμηθευτές λόγω αγοράς μετρητοίς
- Ø προγραμματισμός & έλεγχος των εξόδων αφού εκ των προτέρων είναι προκαθορισμένα τα μισθώματα
- Ø τα φορολογικά & αναπτυξιακά κίνητρα που ισχύουν από τους αναπτυξιακούς νόμους υφίστανται και για τη χρηματοδότηση της επένδυσης με leasing
- Ø αύξηση της ρευστότητας του μισθωτού με τη μέθοδο του sale & lease back με την αποπαγιοποίηση των ήδη υπαρχόντων επενδύσεων

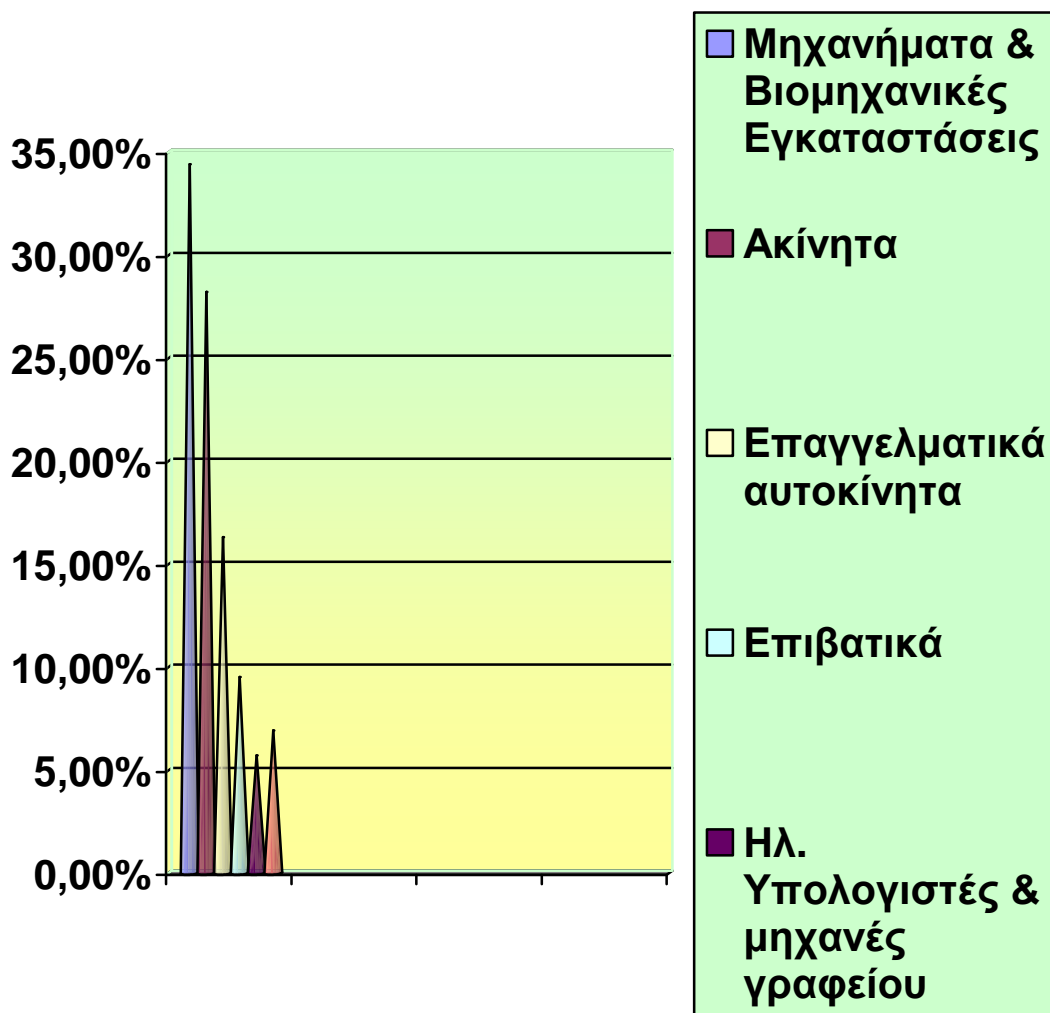
## Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα

Ο Νόμος 1665/86 περιόριζε της χρηματοδοτική μίσθωση μόνο στα πράγματα και μόνο σ' αυτά που προορίζονται για επαγγελματική χρήση. Το 1995 ψηφίζεται ο Νόμος 2367/29.12.95 (ΦΕΚ 261 Α'/95) «Νέοι Χρηματοπιστωτικοί θεσμοί και άλλες διατάξεις». Με αυτόν η χρηματοδοτική μίσθωση εκσυγχρονίζεται και επεκτείνεται και στα ακίνητα. Μόνον όμως σε αυτά που προορίζονται για επαγγελματική χρήση. Από αυτά μάλιστα εξαιρούνται τα οικόπεδα. Η ελάχιστη διάρκεια τέτοιων συμβάσεων ορίζονται τα δέκα έτη. Ο ίδιος νόμος διαχωρίζει από τα κινητά και ακίνητα πράγματα τα αεροσκάφη, τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα. Ενώ επεκτείνει τη χρηματοδοτική μίσθωση στα αεροσκάφη, εξαιρεί απ' αυτήν τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα.

Βάσει του νόμου, ο μισθωτής που αποκτά ακίνητα με χρηματοδοτική μίσθωση απαλλάσσεται από τους φόρους τόσο του αυτόματου υπερτιμήματος κατά τη διάρκεια της σύμβασης, όσο και της μεταβίβασης κατά τη λήξη της. Προβλέπεται επίσης κάτω από σχετικές προϋποθέσεις, η ανάληψη της σύμβασης από τους καθολικούς διαδόχους του μισθωτή.

Οι επενδύσεις σε πάγιο κεφάλαιο μέσω leasing ξεπερνούν σήμερα το ποσό των τεσσάρων δισ. ευρώ. Το ποσό αυτό κατανέμεται σε :

<b>Μηχανήματα και Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις:</b>	<b>34,4%,</b>
<b>Ακίνητα:</b>	<b>28,2%,</b>
<b>Επαγγελματικά αυτοκίνητα.:</b>	<b>16,3%,</b>
<b>Επιβατικά:</b>	<b>9,5%.</b>
<b>Ηλεκτρονικοί υπολογιστές και μηχανές γραφείου:</b>	<b>5,7%</b>
<b>Υπηρεσίες και άλλα:</b>	<b>6,9%.</b>



Η έννοια του δικαιώματος χρήσης εξοχικών διαμερισμάτων εκ περιτροπής άρχισε τη δεκαετία του 1960 στην Ευρώπη ως καινοτόμα ιδέα αύξησης των επιλογών για διακοπές. Αντί να κλείνετε μία εβδομάδα ή δύο σε θέρετρο κάθε χρόνο ή να αγοράζετε ένα ακίνητο μια και καλή, τα χρονομερίδια προσφέρουν τη δυνατότητα στους παραθεριστές να αγοράσουν δικαιώματα χρήσης ενός ακινήτου, συνήθως σε διαστήματα μίας εβδομάδας, είτε για καθορισμένη περίοδο είτε επ'άπειρον. Με αυτόν τον τρόπο εκατομμύρια άνθρωποι έχουν εξοχικό για τις διακοπές τους ενώ δεν μπορούσαν να αγοράσουν ακίνητο. Από τη στιγμή που οι καταναλωτές αγοράσουν τον χρόνο των διακοπών τους, μπορούν να επιλέξουν να το χρησιμοποιήσουν οι ίδιοι, να το μεταβιβάσουν σε φίλους ή συγγενείς, ή να το νοικιάσουν σε άλλους. Όμως, ενώ υπάρχει απόλυτη ελαστικότητα σχετικά με το ποιός χρησιμοποιεί τον χρόνο των διακοπών, στο βασικό χρονομερίδιο απουσίαζε πώς και πού θα μπορούσε να παρθεί.

Η ζήτηση των καταναλωτών για μεγαλύτερη ευελιξία οδήγησε στην ανάπτυξη των συστημάτων ανταλλαγών όπως η RCI και η Interval International. Αυτές επιτρέπουν στον ιδιοκτήτη να ανταλλάξει την εβδομάδα χρονομίσθωσης για άλλη εβδομάδα στο ίδιο θέρετρο ή για μία εβδομάδα σε άλλο θέρετρο εντός του δικτύου ανταλλαγών, το οποίο σήμερα μετράει πάνω από 6.000 θέρετρα σε περισσότερες από 100 χώρες.

Με την επίλυση του προβλήματος της ποιοτικής διαμονής μέσω της χρονομίσθωσης και την επίλυση του θέματος της ευελιξίας μέσω των οργανισμών ανταλλαγών, οι διακοπές με χρονομίσθωση αποτελούν πλέον την επιλογή άνω των 6,5 εκατομμυρίων ανθρώπων παγκοσμίως. Παρόλο που η ποιότητα και η ευελιξία αποτελούν σημαντικά μέρη της επιλογής των διακοπών, δεν είναι μόνο αυτά που μετρούν



## **2.2 ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ LEASING ΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**

Γενικότερα αντικείμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Ακινήτων δύναται να αποτελέσουν οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες, μετά του ποσοστού του οικοπέδου που αναλογεί σε αυτά. Συμβασεις leasing για ακίνητα συνάπτονται συνήθως για τις εξής κατηγορίες ακινήτων :

- Ø Καταστήματα
- Ø Ιατρεία
- Ø Φαρμακεία
- Ø Γραφεία
- Ø Εμπορικά Κέντρα
- Ø Βιομηχανοστάσια
- Ø Αποθήκες
- Ø Σούπερ Μάρκετ
- Ø Κινηματογράφοι

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**

### **3.1 ΕΙΔΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΠΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΟΥΝΤΑΙ ΜΕ**

#### **LEASING:**

Θα διαπιστώσουμε αμέσως παρακάτω ότι η χρηματοδοτική μίσθωση περιλαμβάνει ένα πολύ μεγάλο φάσμα εξοπλισμού το οποίο μπορεί να καλύψει κάθε διαφορετική ανάγκη που έχει κάθε επιχείρηση ξεχωριστά. Προσπαθήσαμε να συλλέξουμε όσο το δυνατόν περισσότερα στοιχεία τα οποία παρατίθενται στη συνέχεια:

- Ø Ποικίλος μηχανολογικός εξοπλισμός.
- Ø Εξοπλισμός ξενοδοχείων, εκπαίδευσης, εργοστασίων, αποθηκών αλλά και βιομηχανικός εξοπλισμός.
- Ø Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές, εξοπλισμός γραφείων, καταστημάτων κ.λπ.
- Ø Μέσα Μεταφοράς (Λεωφορεία, φορτηγά, θάλαμοι, βυτία, επιβατηγά αυτοκίνητα κ.λπ.) τα οποία χρησιμοποιούνται από επαγγελματίες και εταιρίες.
- Ø Μηχανήματα τεχνικών έργων (εκσκαφείς, οδοστρωτήρες, γερανοί, φορτωτές, χωματουργικά κ.λπ.), μηχανήματα παραγωγής αλλά και γεωργικά μηχανήματα.
- Ø Ιατρικά και διαγνωστικά μηχανήματα καθώς και τεχνολογικός εξοπλισμός.
- Ø Χρηματοδότηση σκαφών αναψυχής και εμπορικών πλοίων (όχι από πολλές τράπεζες, την συγκεκριμένη χρηματοδότηση παρέχει η FFB bank (Πρώτη Επιχειρηματική Τράπεζα).
- Ø Εκτυπωτικά μηχανήματα.
- Ø Κλωστοϋφαντουργικά μηχανήματα (πλεκτικές, ραπτικές, κοπτικές μηχανές).

- Ø Μηχανές αυτόματης πώλησης (καφέ / αναψυκτικών / τροφίμων).
- Ø Οικοδομικά μηχανήματα (μπετονιέρες, σκαλωσιές).
- Ø Οικόπεδα, κτίρια, συσκευαστήρια, στάδια, αποθήκες, θερμοκηπιακές μονάδες.
- Ø Έπιπλα
- Ø Μηχανήματα αυτοματισμού γραφείου

### **3.2 ΣΕ ΠΟΙΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΟΛΙΤΩΝ ΑΠΕΥΘΥΝΕΤΑΙ ΤΟ LEASING;**

Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης μπορεί να είναι από 1 μέχρι 5 έτη συνήθως, ενώ κάτω από συγκεκριμένες περιπτώσεις μπορεί να φτάσει και στα έξι χρόνια. Θα πρέπει να γνωρίζουμε ότι οι μισθώσεις μακράς διάρκειας δεν απευθύνονται μόνο σε εταιρείες αλλά και σε ιδιώτες. Σε όποια κατηγορία κι αν ανήκει κάποιος η καλύτερη κίνηση θα είναι, πριν γίνει το οτιδήποτε να συμβουλευτεί το λογιστή του ή τη Δ.Ο.Υ που ανήκει ώστε να ενημερωθεί πλήρως για τις φοροαπαλλαγές αγοράς π.χ για το αυτοκίνητο της αρεσκείας του (είτε για το στόλο των οχημάτων που επιθυμεί, αν πρόκειται για επιχείρηση). Η παραλαβή του αυτοκινήτου γίνεται σε διάστημα το πολύ 15 εργάσιμων ημερών, εάν είναι ετοιμοπαράδοτο και δεν απαιτείται παραγγελία. Το πρώτο μίσθωμα είναι συνήθως αυξημένο ενώ μπορεί να επιλέξει ο ίδιος το ύψος του, το οποίο επέχει χαρακτήρα προκαταβολής και είναι σε άμεση συνάρτηση με τη μηνιαία δόση. Σε περιπτώσεις επαγγελματιών ή επιχειρήσεων δίνεται η δυνατότητα να καταβληθεί υψηλό μίσθωμα σε κάποια εποχή του χρόνου, όταν δηλαδή εμφανιστούν μεγαλύτερα κέρδη.

### **3.3 ΓΙΑΤΙ ΜΑΣ ΣΥΜΦΕΡΕΙ ΤΟ LEASING;**

- Ø Εξασφαλίζουμε φορολογική έκπτωση όταν διαθέτουμε κάποια επιχείρηση (αφού το μίσθωμα εκπίπτει φορολογικά 100% όταν πρόκειται για Ανώνυμη Εταιρεία, ενώ για τις υπόλοιπες επιχειρήσεις εκπίπτει 60% για οχήματα έως 1600 κ. και 25% για μεγαλύτερου κυβισμού).
- Ø Εξασφαλίζουμε μεγαλύτερη ρευστότητα, αφού δεν επηρεάζονται τα κεφάλαιά μας.
- Ø Δεν χρεωνόμαστε την απαξίωση του προϊόντος, που επέρχεται από τη χρήση του.
- Ø Μειώνουμε το κόστος χρήσης του προϊόντος μας, μέσω των καλύψεων που παρέχονται.

### **3.4 ΑΠΟ ΠΟΙΟΥΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΞΑΡΤΑΤΑΙ ΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ Π.Χ ΣΕ ΕΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟ**

Ø Από τον αριθμό των αυτοκινήτων: Αυτό μεταφράζεται ότι αν κάποιος προτίθεται να συνάψει σύμβαση leasing για 10 αυτοκίνητα που επιθυμεί να έχει στην επιχείρησή του, θα πετύχει καλύτερες τιμές από κάποιον που θα ζητήσει προσφορά για 1 αυτοκίνητο. Όσον αφορά στους ιδιώτες, οι χαμηλότερες τιμές μπορούν να επιτευχθούν, όταν απευθύνονται σε μεγάλες



εταιρείες, που λόγω του στόλου αυτοκινήτων που διαθέτουν εμφανίζουν και χαμηλότερες τιμές.

**Τα τελευταία**

**χρόνια, η σύναψη κάθε λογής δανείου επιτρέπει σε μια μεγάλη μερίδα ανθρώπων να απολαμβάνουν αγαθά που υπό άλλες συνθήκες δεν θα μπορούσαν ποτέ να αποκτήσουν.**

Ø Από το μοντέλο και το καθεστώς leasing: Ανάλογα με το αυτοκίνητο και τον κυβισμό που θα επιλέξουμε, διαμορφώνεται και το μηνιαίο μίσθωμα. Δηλαδή λαμβάνεται υπ' όψιν η μεταπολιτική αξία του αυτοκινήτου, καθώς και το αν έχουμε υπογράψει για το αν θα είναι με εξαγορά ή όχι. Στις περιπτώσεις όπου ο πελάτης προτίθεται να εξαγοράσει στο τέλος το αυτοκίνητο, το μίσθωμα είναι αρκετά χαμηλότερο αφού η εταιρεία δεν επωμίζεται το ρίσκο πώλησης ενός μεταχειρισμένου αυτοκινήτου. Τέλος σε άμεση εξάρτηση με το ύψος του μισθώματος βρίσκεται και το χρονικό

διάστημα για το οποίο επιθυμούμε να κρατήσουμε το αυτοκίνητο. Όσο περισσότερο κρατήσουμε το αυτοκίνητο, τόσο καλύτερη τιμή θα πετύχουμε.

Ø Τα χιλιόμετρα του αυτοκινήτου: Σε κάθε σύμβαση αναγράφεται ο μέγιστος αριθμός χιλιομέτρων που μπορεί να καλύψει ο χρήστης του αυτοκινήτου. Όταν υπερβεί κάποιος αυτό το όριο, τότε πληρώνει κάποια έξτρα χρήματα, αφού θεωρείται ότι επιβαρύνει το κόστος συντήρησης του αυτοκινήτου.

Ø Από την οικονομική κατάσταση του πελάτη: Όπως συμβαίνει και με τις αγορές μέσω διακανονισμού, έτσι και στο leasing, οι εταιρείες ελέγχουν την οικονομική κατάσταση των πελατών και διαμορφώνουν ανάλογα την εγγύηση και το μηνιαίο μίσθωμα.

### **3.5 Εφαρμογές leasing – χρηματοδοτικής μίσθωσης:**

Η **ΕΘΝΙΚΗ LEASING** είναι η εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας με πολυετή δραστηριότητα και δυναμική παρουσία στον γοργά αναπτυσσόμενο χώρο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Ως θυγατρική του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας αντλεί από αυτόν όλα τα πλεονεκτήματα της πρώτης δύναμης στην Τραπεζική αγορά εξασφαλίζοντας μεγάλη ευελιξία στην εξυπηρέτηση των πελατών της.

Η **ΕΘΝΙΚΗ LEASING** απευθύνεται σε πελάτες ενεργούς σε κάθε τομέα της οικονομικής δραστηριότητας, με έμφαση στις υπηρεσίες, βιομηχανία, βιοτεχνία, εμπόριο, κατασκευές και ελεύθερους επαγγελματίες. Πλήρως μηχανογραφημένη, με υψηλής ποιότητας ανθρώπινο δυναμικό προσφέρει λύσεις που υπηρετούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τα επενδυτικά σχέδια των πελατών της.

Στις δυνατότητες της **ΕΘΝΙΚΗ LEASING** περιλαμβάνεται κάθε είδους σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) σε ακίνητα και κινητά, καθώς και συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) για εξοπλισμό επενδύσεων που εντάσσονται στους αναπτυξιακούς Νόμους. Έτσι, μπορούν να καλυφθούν όλες οι ανάγκες μιας επιχείρησης σε εξοπλισμό, καινούριο ή μεταχειρισμένο, από μεμονωμένα μηχανήματα έως σειρές μηχανημάτων παραγωγής και έργου, ή ακόμη ηλεκτρονικοί υπολογιστές, αυτοκίνητα, οχήματα παντός τύπου, τηλεφωνικά κέντρα, έπιπλα, κλιματιστικά μηχανήματα κλπ., με ευνοϊκό κόστος χρήματος και χωρίς να επηρεάζεται η ρευστότητά της.



## Εφαρμογές Ακινήτων από την Εθνική Leasing


### Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Leasing

ΑΚΙΝΗΤΩΝ), παρέχει τη δυνατότητα σε κάθε μορφής εταιρείες και ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη (ή ιδιόκτητη έδρα), χωρίς να δεσμεύσουν κεφάλαια από την κύρια δραστηριότητα τους και παράλληλα να ωφεληθούν από τα φορολογικά πλεονεκτήματα του Leasing Ακινήτων.

Συγκεκριμένα η **ΕΘΝΙΚΗ LEASING** αγοράζει μετρητοίς το ακίνητο καθ' υπόδειξη του πελάτη και στη συνέχεια του το εκμισθώνει έναντι συμφωνηθέντος "ενοικίου".

Ο πελάτης αποκτά την επαγγελματική του στέγη ή την έδρα της εταιρείας του χωρίς να δεσμεύσει σημαντικά ίδια κεφάλαια, χωρίς να επιβαρύνει τις οικονομικές του καταστάσεις με Τραπεζικό Δανεισμό και απολαμβάνοντας τα φορολογικά οφέλη δεδομένου ότι το συμφωνηθέν μίσθωμα εκπίπτει με προϋποθέσεις από το φορολογητέο του εισόδημα επειδή αποτελεί λειτουργική δαπάνη.

**Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** αφορά στην αγορά (όχι στην ανέγερση) ακινήτων για επαγγελματική χρήση.

<b>Μισθωτή:</b>	Εταιρείες και Ελεύθεροι Επαγγελματίες.
<b>Ακίνητα:</b>	 <p>Ετοιμα ακίνητα (Γραφεία, Καταστήματα, Εμπορικά Κέντρα) Ιατρεία, Κλινικές Φαρμακεία, Βιομηχανοστάσια, Αποθήκες, Ψυγεία, Super Markets Ξενοδοχεία, Χώροι Στάθμευσης.</p> <p>Οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες μετά του ποσοστού του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτά σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.</p>
<b>Κεφάλαιο:</b>	Από 100.000 Ευρώ και άνω ( Δρχ. 34 εκατ. περίπου).
<b>Διάρκεια:</b>	Από 10 μέχρι 15 έτη.
<b>Μισθώματα:</b>	Μηνιαία, Τριμηνιαία, προκαταβλητέα - ληξιπρόθεσμα.
<b>Νόμισμα:</b>	Ευρώ ή ξένο νόμισμα.
<b>Τίμημα αγοράς:</b>	Κατόπιν συμφωνίας με την <b>ΕΘΝΙΚΗ LEASING</b> και σύμφωνα με τους όρους του Συμβολαίου.
<b>Έξοδα μεταβίβασης</b>	Φόρος Μεταβίβασης, Έξοδα Υποθηκοφυλακείου, Νομικών Συμβούλων, Συμβολαιογραφικά έξοδα.

Τα μισθώματα των ακινήτων (με εξαίρεση των βιομηχανοστασίων) απαλλάσσονται από Φ.Π.Α.

**Παράδειγμα:**


<b>Κεφάλαιο Επένδυσης (χωρίς το Φ.Π.Α)</b>	<b>200.000 €</b>
<b>Συχνότητα</b>	<b>Μήνας</b>
<b>Διάρκεια</b>	<b>10 έτη</b>
<b>Μίσθωμα (χωρίς Φ.Π.Α)</b>	<b>2369,48 €</b>

## **ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

Επικυρωμένα αντίγραφα από το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο των ακολούθων στοιχείων:

- Ø Οικοδομική αλλαγή
- Ø Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα καλύψεως
- Ø Κατόψεις (όπου αποτυπώνεται η εκάστοτε ιδιοκτησία)
- Ø Κατακόρυφος τομής του κτιρίου
- Ø Αντίγραφο στατικής μελέτης

## Εφαρμογές Εξοπλισμού από την Εθνική Leasing

<b>Μισθωτής:</b>	Εταιρείες και Ελεύθεροι Επαγγελματίες.
<b>Εξοπλισμός:</b>	 Κάθε είδους καινούργιος ή μεταχειρισμένο μηχανολογικός εξοπλισμός, από την Ελλάδα ή το εξωτερικό, οχήματα παντός τύπου, έπιπλα, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, εξοπλισμός γραφείων, ιατρείων, ξενοδοχείων, κ.α. Κεφάλαιο: Από 15.000 Ευρώ (Δρχ. 5 εκατ. περίπου).
<b>Διάρκεια:</b>	3-4-5 έτη.
<b>Μισθώματα:</b>	Μηνιαία, Τριμηνιαία, προκαταβλητέα - ληξιπρόθεσμα, εποχικά ανάλογα με το ταμειακό πρόγραμμα του πελάτη.
<b>Υπολειμματική αξία:</b>	3 Ευρώ (Δρχ. 1000 περίπου).
<b>Νόμισμα:</b>	Ευρώ ή ξένο νόμισμα.



### Παράδειγμα:

Κεφάλαιο Επένδυσης (χωρίς το Φ.Π.Α)	45.000 €
Συχνότητα	Μήνας
Διάρκεια	5 έτη
Μίσθωμα (χωρίς το Φ.Π.Α)	898,16 €

## Εφαρμογή με την νέα μέθοδο της Εθνικής Leasing Πώληση & Επαναμίσθωση (Sale & Lease Back )

Η ΠΩΛΗΣΗ & ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ (Sale & Lease Back) αποτελεί μία μορφή Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, με την οποία η **ΕΘΝΙΚΗ LEASING** αγοράζει τον κινητό εξοπλισμό, ή το ακίνητο από τον πελάτη και του τα επαναμισθώνει με προσυμφωνημένους όρους.

Με την ανωτέρω Χρηματοδοτική Μίσθωση:

- ∅ Βελτιώνεται η ρευστότητα των εταιρειών - πελατών και ενεργοποιούνται αδρανούντα κεφάλαια.
- ∅ Εξυπηρετούνται αποτελεσματικότερα εταιρείες - πελάτες με υψηλό δείκτη παγιοποίησης.



## **Εφαρμογές από την Eurobank Leasing και όλα τα είδη:**

Με τα χρηματοδοτικά προϊόντα Leasing που προσφέρουμε, μέσω των θυγατρικών εταιρειών EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ (Leasing) & EFG Eurobank Fin & Rent ΑΕΤΕ, η επιχείρησή σας αποκτά ευέλικτα εργαλεία χρηματοδότησης και επιτυγχάνει μείωση του κόστους, βελτίωση των χρηματικών της ροών και αύξηση των πωλήσεων της.

Επιπλέον, η **Eurobank Leasing** σε συνεργασία με την **Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (European Investment Bank)** ενώνουν τις δυνάμεις τους προσφέροντας προνομιακά προγράμματα leasing για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων για **Επαγγελματικό Εξοπλισμό** (κάθε είδους) **Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων (ΜΜ.Ε.)**. περισσότερα

### **Οι λύσεις**

Τα προσφερόμενα προϊόντα Leasing παρέχουν σημαντικά οφέλη για την επιχείρησή σας:

#### **Optimum & Flex Plan Leasing**

Τα δύο αυτά καινοτόμα προϊόντα που για πρώτη φορά προσφέρουμε στην Ελλάδα σας δίνουν τη δυνατότητα να έχετε σταθερή δόση με κυμαινόμενο επιτόκιο ή να επιλέγετε εσείς το ύψος της δόσης Leasing που καταβάλλει η επιχείρησή σας.

Ø Το **Optimum Leasing**, σας δίνει τη δυνατότητα μακροπρόθεσμου προγραμματισμού καθώς η δόση σας παραμένει σταθερή με κυμαινόμενο επιτόκιο και αντίστοιχη αυξομείωση της διάρκειας της σύμβασης

Ø Το ευέλικτο **Flex Plan Leasing**, σας προσφέρει τη δυνατότητα να προγραμματίζετε τη δόση Leasing μεταξύ του ελάχιστου και μέγιστου ποσού που έχετε ορίσει, ανάλογα με τη ρευστότητα της επιχείρησής σας και εξασφαλίζετε απόλυτη ευελιξία. Με αυτόν τον τρόπο η αποπληρωμή γίνεται ουσιαστικά μέσα από τα έσοδα που δημιουργεί το ίδιο το πάγιο και όχι από άλλα κέντρα κέρδους μέσα στην επιχείρησή σας!

### **Leasing One For All**

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

Ø **Χαμηλότερη δόση**, τόσο μέσω προνομιακού επιτοκίου ειδικά για την επιχείρησή σας, όσο και μέσω παράτασης της διάρκειας της σύμβασης leasing

Ø **Προσαρμογή των εκροών** μέσω των μισθωμάτων στις ταμειακές ιδιαιτερότητες της επιχείρησής σας

Ø **Αποτελεσματικότερη οικονομική διαχείριση**, λόγω της συγκέντρωσης και ενιαίας παρακολούθησης των συμβάσεων

### **Direct Leasing Εξοπλισμού**

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

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

### **Direct Leasing Ακινήτων**

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

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

### **Sale and Lease - Back Εξοπλισμού**

Για την πώληση και επαναμίσθωση κάθε είδους εξοπλισμού.

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

### **Sale and Lease – Back Ακινήτων**



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

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

### **Vendor Leasing**

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

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

### **Λειτουργικές Μισθώσεις Αυτοκινήτων**

Για την μακροχρόνια μίσθωση επιβατηγών αυτοκινήτων.

- ∅ Άμεση κάλυψη μεταφορικών αναγκών

- ∅ Φορολογικά οφέλη (Εκπτώση κατά 100% του ποσού του μισθώματος)

### **Stock Finance εμπόρων αυτοκινήτου**

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

### **Πλεονεκτήματα χρήσης προϊόντος**

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

## Παράδειγμα Χρηματοδότησης μέσω Sale & Lease Back

Η επιχείρηση 'ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΑΕ' έχει ιδιόκτητο ακίνητο στο οποίο στεγάζονται οι κεντρικές διοικητικές και παραγωγικές της εγκαταστάσεις. Η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε €100.000 ενώ η εμπορική του αξία ανέρχεται σε €2.000.000. Η επιχείρηση αποφάσισε να προβεί σε νέες επενδύσεις και χρειάζεται χρηματοδότηση.

Εάν προχωρήσει σε Sale and Lease Back του επιχειρηματικού της ακινήτου, η επιχείρηση από τη μία πλευρά θα εισπράξει την εμπορική του αξία ύψους € 2.000.000 για τη χρηματοδότηση των επιχειρηματικών της σχεδίων, από την άλλη θα δημιουργήσει έκτακτα κέρδη από την πώληση στοιχείου παγίου ενεργητικού τα οποία ισούνται με [Τιμή Πώλησης] μείον [Αναπόσβεστη Αξία] ή στο παράδειγμα €2.000.000 - € 100.000= €1.900.000. Για τα έκτακτα αυτά κέρδη των €1.900.000, ο φόρος που θα προέκυπτε θα ήταν περίπου €665.000.

Μετά την πρόσφατη ψήφιση του σχετικού νόμου (ΦΕΚ 15 / 28.01.2004), η επιχείρηση απαλλάσσεται οποιασδήποτε καταβολής φόρου τόσο για τα έκτακτα κέρδη από την πώληση του ακινήτου όσο και για τη μεταβίβασή του. Το ποσό των €2.000.000 χρησιμοποιείται κατά βούληση (χρηματοδότηση επενδυτικών σχεδίων, αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού, κεφάλαιο κίνησης), η υπεραξία των €1.900.000 εμφανίζεται απλώς σε ειδικό λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, ενώ ταυτόχρονα η επιχείρηση κάνει χρήση των φορολογικών ελαφρύνσεων που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση.

## **Τα πλεονεκτήματα για την επιχείρησή σας**

Οι ολοκληρωμένες λύσεις Leasing που προσφέρουμε σας εξασφαλίζουν μοναδικά πλεονεκτήματα όπως:

- ∅ Δημιουργία άμεσης ρευστότητας για αποδοτικότερη τοποθέτηση
- ∅ Άμεση χρήση του παγίου με την καταβολή ενός ενοικίου
- ∅ Επίσπευση φορολογικών εκπτώσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα αποπληρωμής, με αντίστοιχη μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους
- ∅ Συνολική χρηματοδότηση μακροπρόθεσμου χαρακτήρα μέχρι και του 100% της αξίας του εξοπλισμού και του ΦΠΑ
- ∅ Ανταγωνιστικούς όρους μίσθωσης
- ∅ Ευελιξία στους όρους της σύμβασης σύμφωνα με τις ιδιαίτερες απαιτήσεις της επιχείρησής σας
- ∅ Ταχύτητα και ευελιξία στην υλοποίηση της επένδυσης

**Οι εταιρίες EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ**  
**και EFG Eurobank Fin & Rent ΑΕΤΕ**

Η EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ (Leasing), είναι 100% θυγατρική εταιρία της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias. Δραστηριοποιείται στις χρηματοδοτικές μισθώσεις (Leasing) παντός είδους κινητού εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση, με ηγετική θέση στην ελληνική αγορά του Leasing.

Η EFG Eurobank Fin & Rent ΑΕΤΕ, εταιρεία του ομίλου της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias, έχει δεσπόζουσα θέση, στον τομέα λειτουργικών μισθώσεων αυτοκινήτων.

## **ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ LEASING ΠΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ**

<b><u>Εταιρείες Leasing</u></b>
<b><u>Επωνυμία</u></b>
<b>Aspis Leasing</b>
<b>Αγροτική leasing</b>
<b>Auto Market Δ. Ιωάννου Α.Ε</b>
<b>ALD Automotive</b>
<b>Alpha Leasing</b>
<b>Avis/ Πειραιώς Best Leasing</b>
<b>BNP Paribas Leasing Departmen</b>
<b>Budget</b>
<b>Drive SA</b>
<b>Εμπορική Leasing</b>
<b>ERGO Leasing</b>
<b>ETBA Leasing</b>
<b>Hertz Auto Hellas</b>
<b>Intersale - Intersalonica</b>
<b>Interlease</b>
<b>Leaserplan</b>
<b>Marfin Leasing</b>

<b>Masterlease</b>	
<b>Multifin AE</b>	
<b>Πανταζής Leasing</b>	
<b>Robopoulos/ Roborent</b>	
<b>Sales &amp; Marketing Long Term</b>	
<b>Eurolease</b>	
<b>Cyprus Leasing</b>	
<b>Probank AutoLeasing</b>	

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### 4.1 ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ

Η χρονόμισθωση ή εκμίσθωση είναι ένα προϊόν παροχής υπηρεσιών που παρέχει στον πελάτη τη δυνατότητα χρήσης ή απόκτησης καινούριου ή ελαφρώς μεταχειρισμένου προϊόντος μαζί με ένα πακέτο υπηρεσιών που αφορούν τη χρήση του προϊόντος, πληρώνοντας ένα μηνιαίο μίσθωμα.

Με τον τρόπο αυτό ο πελάτης πλέον δεν αγοράζει κάποιο προϊόν με τον παραδοσιακό τρόπο μετρητοίς ή με χρηματοδότηση αλλά το ενοικιάζει για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα που συνήθως είναι από 3 έως 5 χρόνια.





## **4.2 ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Στην περίπτωση της χρονομίσθωσης δίνεται η δυνατότητα στον πελάτη είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εταιρεία να χρησιμοποιήσει δύο προγράμματα:

- ∅ Με Δικαίωμα Εξαγοράς => ΜΔΕ
- ∅ Χωρίς Δικαίωμα Εξαγοράς => ΧΔΕ

Έτσι διαμορφώνεται ανάλογα και το μηνιαίο μίσθωμα. Η μηνιαία δόση περιλαμβάνει τα πάγια έξοδα χρήσης και το κόστος συντήρησης ενός προϊόντος π.χ ενός αυτοκινήτου, με εξαίρεση βέβαια το κόστος βενζίνης, των διοδίων και των τυχόν προστίμων για παραβάσεις του ΚΟΚ.

Ένα ακόμη βασικό χαρακτηριστικό της χρονομίσθωσης είναι ότι η επιλογή της έχει μεγαλύτερο φορολογικό όφελος για το μισθωτή, όταν πρόκειται για εταιρεία που λειτουργεί με καθεστώς Ανώνυμης Εταιρείας και αυτό γιατί, το μηνιαίο μίσθωμα εκπίπτει 100% από το φορολογητέο εισόδημα. Σε κάθε άλλη μορφή επιχείρησης για να έχουμε την παραπάνω φοροαπαλλαγή θα πρέπει το προϊόν να χρησιμοποιείται για επαγγελματική χρήση, αλλιώς η Εφορία δεν το συμπεριλαμβάνει στις απαλλαγές (αν για παράδειγμα δηλώνουμε ένα πολυτελές αυτοκίνητο για επαγγελματικό). Σε ελεύθερους επαγγελματίες και σε άλλες μορφές επιχειρήσεων η δαπάνη της χρονομίσθωσης αναγνωρίζεται από την Εφορία κατά 60% για οχήματα έως 1600 κ. και κατά 25% για οχήματα μεγαλύτερου κυβισμού, με απαραίτητη προϋπόθεση τα οχήματα να χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες της επιχείρησης.

#### **4.3 ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΞΑΓΟΡΑΣ Η ΧΩΡΙΣ;**

Αυτό είναι ένα θέμα που συχνά προκύπτει στους υποψηφίους χρήστες – αγοραστές μακροχρόνιας μίσθωσης ενός προϊόντος. Και όχι άδικα, ενδεχομένως, καθώς ο καθένας πρέπει να υπολογίσει μια σειρά από παραμέτρους, ώστε να έχει μια σαφή εικόνα για την αξία του προϊόντος μετά από κάποια χρόνια. Από την άλλη πλευρά το “αίσθημα της ιδιοκτησίας” συνεχίζει να υπάρχει έντονο ακόμα σήμερα, αποτρέποντας πολλούς από την επιλογή σεναρίου χωρίς δικαίωμα εξαγοράς.

Αλλά ας πάρουμε τα πράγματα από την αρχή: Χρονομίσθωση ενός προϊόντος με Δικαίωμα Εξαγοράς σημαίνει ότι στη λήξη της μίσθωσης ο πελάτης μπορεί να αποκτήσει το προϊόν σε μια συγκεκριμένη τιμή. Την τιμή αυτή την γνωρίζει από την αρχή της μισθωτικής περιόδου και αποτελεί συνάρτηση της διάρκειας μίσθωσης. Χρονομίσθωση προϊόντος Χωρίς Δικαίωμα Εξαγοράς, αντιθέτως, σημαίνει ότι ο πελάτης κάνει χρήση του αντικειμένου και στη λήξη της μίσθωσης το επιστρέφει στην εταιρεία Χρονομίσθωσης.

Δεν υπάρχει κανόνας που να αποκλείει το ένα σενάριο υπέρ του άλλου. Η επιλογή του συμφερότερου σεναρίου εξαρτάται πρώτα από όλα από το λόγο για τον οποίο κάποιος επιθυμεί ένα προϊόν με χρονομίσθωση. Έτσι για παράδειγμα για εταιρεία που θέλει μικρά και ευέλικτα αυτοκίνητα που θα διανύουν αρκετά χιλιόμετρα κάθε χρόνο, τότε η προτιμότερη λύση είναι Χωρίς Δικαίωμα Εξαγοράς, καθώς κάθε 3 ή 4 χρόνια η εταιρεία θα μπορεί να ανανεώνει το στόλο της. Αν όμως μιλάμε για αυτοκίνητο μεγαλύτερης αξίας, το οποίο ενδεχομένως θα έχει μικρή φθορά στη διάρκεια της μίσθωσης και του οποίου και η εμπορική αξία θα παραμείνει υψηλή και μετά τη λήξη, τότε η επιλογή χρονομίσθωσης Με Δικαίωμα Εξαγοράς θα πρέπει να εξεταστεί σοβαρά.

#### **4.4 ΣΕ ΠΟΙΟΥΣ ΑΠΕΥΘΥΝΕΤΑΙ Η ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ:**

Ανάλογα με το είδος της μίσθωσης και τις επιπλέον παροχές και υπηρεσίες που θα επιλέξει ο υποψήφιος πελάτης, διαμορφώνεται το μηνιαίο μίσθωμα. Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης μπορεί να κυμανθεί από ένα μέχρι πέντε χρόνια συνήθως, ενώ υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις μπορεί να επεκταθεί στα έξι χρόνια.

Ένα σύνηθες λάθος που κάνουν πολλοί είναι να θεωρήσουν ότι οι μισθώσεις μακράς διάρκειας απευθύνονται μόνο σε εταιρείες. Από τα προγράμματα χρονομίσθωσης μπορούν να ωφεληθούν και ιδιώτες ή ελεύθεροι επαγγελματίες. Απαραίτητη προϋπόθεση βέβαια είναι να συνεννοηθούν πρώτα με την εφορία στην οποία υπάγονται, προκειμένου να βεβαιωθούν για το ύψος της φοροαπαλλαγής.

#### **4.5 ΤΑ ΕΙΔΗ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Ø Χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing)

Ø Λειτουργική μίσθωση (Operating Leasing)

Χρηματοδοτική μίσθωση – Financial Leasing: Η μέθοδος Financial Leasing αποτελεί τη δημοφιλέστερη μέθοδο απόκτησης ενός επαγγελματικού οχήματος στη χώρα μας. Με τη σύναψη ενός συμβολαίου η εταιρεία χρηματοδότησης του οχήματος το αποκτά και εν συνεχεία το προσφέρει στον ελεύθερο επαγγελματία ή στην επιχείρηση για προκαθορισμένο χρονικό διάστημα, με αντάλλαγμα τη σταδιακή αποπληρωμή του βάσει ενός – συνήθως μηνιαίου- μισθώματος. Με την ολοκλήρωση της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης, το όχημα παραμένει στην κυριότητα του μισθωτή, καθώς θεωρείται πως η αξία του έχει εξοφληθεί μέσω του μισθώματος. Από φορολογικής απόψεως σε ότι αφορά στα επαγγελματικά οχήματα, οι δαπάνες αναγνωρίζονται στο 100%, κάτι που δεν ισχύει όταν πρόκειται για επιβατικά οχήματα.

Λειτουργική μίσθωση – Operating Leasing: Η εν λόγω μορφή leasing έχει λειτουργικό και όχι χρηματοδοτικό χαρακτήρα και αφορά κυρίως στην απόκτηση επιβατικών οχημάτων και από φορολογικής απόψεως αναγνωρίζεται εξ ολοκλήρου η δαπάνη, χωρίς περιορισμούς σε ότι αφορά στον κυβισμό του οχήματος. Το Operating leasing αφορά ουσιαστικά σε μια μακροχρόνια ενοικίαση του οχήματος, με το πέρας της οποίας το αυτοκίνητο επιστρέφεται στην εκμισθώτρια εταιρεία χωρίς το δικαίωμα εξαγοράς. Η ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπει την

απόκτηση του αυτοκινήτου μετά το πέρας της ενοικίασης, χωρίς όμως αυτό να αποτελεί "ανυπέρβλητο" εμπόδιο για αρκετές εταιρείες, οι οποίες συντάσσουν ξεχωριστές πράξεις πώλησης με τον πελάτη, παρέχοντας του δυνατότητα να αποκτήσει το αυτοκίνητο μετά το πέρας της μίσθωσης.

## **FINANCIAL LEASING ME ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ OPERATING**

Δεδομένου ότι η λειτουργική μίσθωση (Operating leasing) δεν επιτρέπεται στη χώρα μας, αρκετές εταιρείες παρέχουν στους πελάτες τους ένα πακέτο παροχών, το οποίο συνδυάζει στοιχεία και από τις δύο μορφές χρονομίσθωσης. Βέβαια για να καταστεί κάτι τέτοιο εφικτό απαιτείται και η συνεργασία του μισθωτή. Με τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης, η εταιρεία Operating leasing ορίζεται απλά ως παροχέας υπηρεσιών και η αμοιβή της περιλαμβάνεται έμμεσα στο μίσθωμα, που ο πελάτης- μισθωτής καταβάλει στην εταιρεία που προσφέρει το financial leasing.

#### **4.6 ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΔΥΟ ΜΟΡΦΩΝ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Από το 1986 το Financial Leasing είναι η μόνη μορφή απόκτησης του ενός επαγγελματικού οχήματος, καθώς η λειτουργική μίσθωση δεν επιτρέπεται. Αυτό συμβαίνει καθώς στην πρώτη περίπτωση (financial leasing) ο μισθωτής πληρώνει σε μηνιαία βάση το μίσθωμα του οχήματος, ενώ στη δεύτερη (operating leasing) πληρώνει το χρονικό διάστημα της χρήσης του.

Ουσιαστικά στη χρηματοδοτική μίσθωση, η ευθύνη και οι υποχρεώσεις που προκύπτουν από τη χρήση του οχήματος βαρύνουν το μισθωτή, ενώ στη λειτουργική μίσθωση, το σύνολο των επιβαρύνσεων καλύπτεται από την εταιρεία leasing.

#### **4.7 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ**

- Ø Φορολογική απαλλαγή στο 100% των μηνιαίων μισθωμάτων.
- Ø Εξοικονόμηση χρημάτων στην έναρξη -δεν απαιτείται προκαταβολή-.
- Ø Εύκολος οικονομικός προγραμματισμός εξόδων με μία σταθερή δόση για όλες τις υπηρεσίες που απαιτούνται για τη χρήση του αυτοκινήτου (συντήρηση, ασφάλιση, τέλη κυκλοφορίας κτλ).
- Ø Βελτίωση της οικονομικής κατάστασης της εταιρείας, καθώς το χρονομισθούμενο αυτοκίνητο δεν αποτελεί πάγιο στοιχείο του ισολογισμού, ενώ ταυτόχρονα αποφεύγεται ο δανεισμός.
- Ø Απαλλαγή τεκμηρίου ιδιοκτησίας.
- Ø Ευελιξία στη λήξη της μίσθωσης με προαιρετικό το δικαίωμα εξαγοράς του αυτοκινήτου.
- Ø Δυνατότητα χρονομίσθωσης οποιασδήποτε μάρκας και μοντέλου αυτοκινήτου
- Ø Τα βασικά πλεονεκτήματα που απορρέουν από τη λειτουργική μίσθωση είναι πολλά. Κατ' αρχήν τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως λειτουργικές δαπάνες της επιχείρησης και εκπίπτουν 100% από τα ακαθάριστα έσοδα. Στα μισθώματα περιλαμβάνονται τα έξοδα κίνησης του αυτοκινήτου (τέλη κυκλοφορίας, service, ελαστικά, ασφάλιστρα κλπ), με συνέπεια να αναγνωρίζονται όλα ως λειτουργικές δαπάνες.
- Ø Η χρονομίσθωση όμως επιφέρει οφέλη ακόμη και για ιδιώτες που την επιθυμούν. Για παράδειγμα, η εγγύηση του οχήματος σας ισχύει για όλο το διάστημα της χρονομίσθωσης και όχι όσο καθορίζει το εργοστάσιο παραγωγής. Επίσης, ενώ ο ιδιώτης δεν απολαμβάνει την φοροαπαλλαγή που ισχύει για επιχειρηματίες –



εταιρίες, το κόστος μειώνεται λόγω του ότι ο ιδιώτης απολαμβάνει στο συνολικό κόστος, χωρίς επιβάρυνση, την ασφάλιση, το service, την οδική βοήθεια κ.α.

## **ΜΙΑ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ- ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΘΑ ΜΑΣ ΒΟΗΘΗΣΕΙ ΝΑ ΚΑΤΑΝΟΗΣΟΥΜΕ ΤΟ ΘΕΣΜΟ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Μιλώντας στο ΑΠΕ ο γενικός διευθυντής της Sportscar Ζαφείρης Σαργιωτάκης υπογράμμισε ότι το ποσοστό απόκτησης αυτοκινήτων Porsche με αυτή την μέθοδο αντιπροσωπεύει το 55% των πωλήσεων της εταιρείας. Θα πρέπει να τονιστεί ότι το ποσοστό αφοσίωσης των πελατών στην οικογένεια της Porsche ξεπερνά το 70%, γεγονός που αφήνει πολλά περιθώρια προγραμματισμού μελλοντικών δράσεων στη διοίκηση.

“Δυστυχώς ακόμη στην Ελλάδα δεν λειτουργεί ο μηχανισμός της χρονομίσθωσης για τους ιδιώτες με τα ίδια οφέλη που λειτουργεί στην υπόλοιπη ευρωπαϊκή αγορά για τον καταναλωτή”, επισημαίνει με νόημα ο κ. Σαργιωτάκης.

### **Ακολουθεί πλήρης η συνέντευξη:**

*-Τι προσφέρει η εταιρεία σας στο κομμάτι του leasing. Πόσο ανέρχεται δηλαδή το κόστος για τον κάτοχο μιας μακροχρόνιας σύμβασης ενός πολυτελούς αυτοκινήτου;*

Η δυνατότητα που δίνει η χρονομίσθωση στις εταιρείες, μικρές ή μεγάλες, ελεύθερους επαγγελματίες κ.λ.π αντικατοπτρίζεται στα επόμενα ενδεικτικά μισθώματα: για το Cayman 2.7 μηνιαίο μίσθωμα Euro 1.140, για το Cayenne3.6 Euro 1.330.

Σημειώστε δε ότι δυστυχώς ακόμη στην Ελλάδα δεν λειτουργεί ο μηχανισμός της χρονομίσθωσης για τους ιδιώτες με τα ίδια οφέλη που λειτουργεί στην υπόλοιπη ευρωπαϊκή αγορά για τον καταναλωτή.

*-Τι προσφέρει η εταιρεία σας σε έναν τέτοιο πελάτη που θα επιλέξει αυτής της μορφής "κτήσης" μιας Porsche;*

Όλο το πακέτο των υπηρεσιών προς τον πελάτη παρέχεται από την εταιρεία χρονομίσθωσης. Η εταιρεία μας τηρεί τους ίδιους χρόνους αναμονής στο servise, όπως και για τους πελάτες που αποκτούν με άλλη μέθοδο τα αυτοκίνητά μας. Επίσης, προκειμένου οι εταιρείες χρονομίσθωσης να προσφέρουν μισθώματα ανταγωνιστικά στους πελάτες, το κόστος τακτικής συντήρησης των προϊόντων μας είναι χαμηλό.

Τέλος το σημαντικότερο στοιχείο είναι οι υψηλές υπολειμματικές αξίες των προϊόντων μας, οι οποίες βοηθούν ιδιαίτερα τις εταιρείες χρονομίσθωσης στον υπολογισμό του μισθώματος. Εδώ σημειώστε ότι οι υπολειμματικές αξίες διατηρούνται υψηλές, παρόλο την αθρόα εισαγωγή αμφιβόλου ποιότητας μεταχειρισμένων αυτοκινήτων, η οποία όμως τώρα αναμένεται να μειωθεί, λόγω της αύξησης της φορολογίας στα εισαγόμενα μεταχειρισμένα. Αυτή η εξέλιξη θα δώσει την ευκαιρία στους πελάτες να έχουν καλύτερες προοπτικές για τα προϊόντα μας στο μέλλον.

*-Μπορείτε να μας δώσετε μια εικόνα της συνεισφοράς της ενοικίασης των πολυτελών αυτοκινήτων στα οικονομικά μεγέθη της εταιρείας;*

Σήμερα το ποσοστό απόκτησης αυτοκινήτων Porsche με αυτή την μέθοδο αντιπροσωπεύει το 55% των πωλήσεών μας. Είναι σίγουρα ένας από τους πιο σημαντικούς παράγοντες λειτουργίας της επιχείρησής μας.

## **4.8 Η ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΙΖΕΙ ΠΟΛΥ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟ ΡΟΛΟ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ:**

Αν και στην Ευρώπη, ως κυρίαρχη ποσοτικά μορφή παραμένει ο μαζικός τουρισμός κλασικού τύπου, η δεκαετία που διανύουμε έχει χαρακτηριστεί σε παγκόσμιο επίπεδο από την ραγδαία αναζήτηση καινοτόμων, σύνθετων τουριστικών και οικιστικών προϊόντων. Οι νέες μορφές, όπως ο ήπιος τουρισμός, οι ειδικές μορφές τουρισμού και ο παραθεριστικός τουρισμός, αυξάνουν σημαντικά το μερίδιό τους.

Ο τρόπος ζωής και εργασίας, μας ωθεί να έχουμε προτίμηση σε διακοπές οι οποίες θα συνδυάζουν την άνεση και την ποιότητα. Με άλλα λόγια η αναζήτηση υψηλού επιπέδου υπηρεσιών στον χώρο του τουρισμού είναι σταθερά και επίμονα αυξανόμενη.

Από την άλλη πλευρά το παραδοσιακό εξοχικό σπίτι δημιουργεί πολλές φορές αντικίνητρα για εκείνους που το διατηρούν. Αυξημένα έξοδα, έντονη ενασχόληση, μηδαμινή απόσβεση της επένδυσης, μονοτονία, κλπ.

Με βάση τα παραπάνω έχουν ήδη αναπτυχθεί και αναπτύσσονται με ταχύτατους ρυθμούς τα νέα προϊόντα του λεγόμενου παραθεριστικού τουρισμού, σύμφωνα με τα οποία επιχειρείται ο συνδυασμός των ανέσεων της εξοχικής κατοικίας με την παροχή υπηρεσιών από οργανωμένες ξενοδοχειακές μονάδες και συγκροτήματα τουρισμού.

Το μοντέλο που αναπτύσσεται πλέον, είναι η λειτουργία μίας κεντρικής ξενοδοχειακής μονάδας υψηλών προδιαγραφών, η οποία εξυπηρετεί και παρέχει τις υπηρεσίες της, όχι μόνο στα δωμάτια και διαμερίσματα που εκμεταλλεύεται, αλλά παράλληλα και στις εξοχικές κατοικίες τις οποίες η ίδια επιχείρηση έχει μακροεκμισθώσει ή πουλήσει προς ενδιαφερόμενους αγοραστές.

Με τον τρόπο αυτό ο ενδιαφερόμενος θα έχει μία εξοχική κατοικία πάντοτε συντηρημένη και έτοιμη προς χρήση, θα μπορεί να λαμβάνει

υπηρεσίες καθημερινού καθαρισμού, συντήρησης, σιτισμού, catering, φύλαξης, κλπ. από την ξενοδοχειακή μονάδα και επομένως θα έχει την δυνατότητα να απολαύσει πραγματικά τις διακοπές του και να ξεκουραστεί.

Παράλληλα για το χρονικό διάστημα που δεν χρησιμοποιεί την εξοχική του κατοικία, η ξενοδοχειακή μονάδα αναλαμβάνει να την εκμεταλλεύεται και να μοιράζεται μαζί του το έσοδο εκμετάλλευσης.

Γενική τάση επομένως, είναι η ανάπτυξη του παραθεριστικού τουρισμού να βασίζεται σε μορφές που συνδέονται, λιγότερο ή περισσότερο, είτε με συστήματα μακροχρόνιας μίσθωσης ή και με συστήματα πώλησης ιδιοκτησίας ή συνιδιοκτησίας.

Τα πιο γνωστά διεθνώς προϊόντα σύγχρονης τουριστικής κατοικίας ονομάζονται Fractionals, Private Residence Clubs, Destination Clubs, Condo Hotels και Timesharing ή χρονομίσθωση.

Τα προϊόντα αυτά στην ουσία διαφοροποιούνται ως προς τον χρόνο χρήσης του ακινήτου κάθε έτος από τον αγοραστή, την ποιότητα του ακινήτου και του συγκροτήματος στο οποίο ανήκει, του τιμήματος και κατ' επέκταση του οικονομικού επιπέδου του πελάτη προς τον οποίο απευθύνεται.

Επιχειρώντας μία σύντομη περιγραφή των διαφόρων μορφών προϊόντων παραθεριστικού τουρισμού, θα λέγαμε ότι όλα τα παραπάνω έχουν την αυτή νομική βάση. Είναι δικαιώματα που συνίστανται στην πλήρη και αποκλειστική χρήση τουριστικών διαμερισμάτων ή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα για διαφορετικές και επανειλημμένες περιοδικές χρήσεις ετησίως.

Στα **Condo Hotels** ο ενδιαφερόμενος συμφωνεί και αγοράζει ή μισθώνει όλες τις εβδομάδες κάθε χρόνου ενός τουριστικού διαμερίσματος ή κατοικίας, ενώ παράλληλα συμφωνεί με την διεύθυνση του τουριστικού συγκροτήματος να το παραχωρεί για εκμετάλλευση προς

πελάτες του συγκροτήματος τα χρονικά διαστήματα κάθε έτους τα οποία δεν χρησιμοποιεί ο ίδιος. Η τιμή αγοράς ενός τέτοιου διαμερίσματος ή κατοικίας κυμαίνεται μεταξύ 500.000 και 1.500.000 Δολαρίων.

Τα Condo Hotels προβάλλονται από τις πλέον διακεκριμένες αλυσίδες ξενοδοχείων και τουριστικών συγκροτημάτων, με υψηλές προδιαγραφές (όπως για παράδειγμα οι αλυσίδες Sheraton/Starwood, Hilton, Bulgari, Regent International, Le Meridien, Pierre Vacances, Sol Melia, Intrawest, κλπ.).

Στα **Fractionals** καθώς και στα **Private Residence Clubs**, ο ενδιαφερόμενος συμφωνεί και αγοράζει ή μισθώνει μέρος των συνολικών εβδομάδων ή μηνών κάθε χρόνου ενός τουριστικού διαμερίσματος ή κατοικίας.

Τέλος στις περιπτώσεις **Χρονομεριστικής Μίσθωσης (Timesharing)**, ο ενδιαφερόμενος συμφωνεί και αγοράζει ή μισθώνει συνήθως μία (1) ή δύο (2) εβδομάδες κάθε χρόνο ενός δωματίου ή διαμερίσματος σε ένα τουριστικό συγκρότημα, ενώ κατά κανόνα έχει το δικαίωμα είτε να το χρησιμοποιεί κατά το χρονικό διάστημα που έχει συμφωνήσει, ή να το ανταλλάσει.

Η ανάπτυξη των παραπάνω προϊόντων στην Ελλάδα, θα επιφέρει πολλαπλά οφέλη. Νέες θέσεις εργασίας, συνάλλαγμα, προβολή της πατρίδας μας σε υψηλό βιοτικό και οικονομικό επίπεδο τουριστών, κ.α.

Εξάλλου οι τουριστικές κατοικίες μπορούν να παίξουν σημαντικό ρόλο και σε μια στρατηγική χρονικής διεύρυνσης του τουριστικού προϊόντος στην Ελλάδα. Και πέραν αυτού, μπορούν να αποτελέσουν και την απάντηση στο σταθερά αυξανόμενο φαινόμενο του all inclusive, το οποίο με ραγδαίους ρυθμούς μαραζώνει και καταστρέφει τις περιφερειακές τουριστικές επιχειρήσεις (εστιατόρια, bar και γενικά διασκέδασης) σε όλους τους τουριστικούς μας προορισμούς.

Με δεδομένο ότι, όσον αφορά τις τουριστικές κατοικίες, πόλο έλξης αποτελούν οι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και τα καταλύματα υψηλών προδιαγραφών, η προώθηση του μοντέλου των τουριστικών κατοικιών, μπορεί να βρει πρόσφορο έδαφος εάν συμβαδίσει με την παράλληλη ανάπτυξη ειδικής τουριστικής υποδομής στα πλαίσια αναβάθμισης των τουριστικών καταλυμάτων. Προκειμένου, όμως, να υπάρξει αποτελεσματική ενσωμάτωση των νέων προϊόντων στα ελληνικά τουριστικά δεδομένα, είναι απαραίτητη η προσαρμογή των νέων μορφών καταλυμάτων στις ανάγκες της ελληνικής αγοράς με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της. Τα χαρακτηριστικά των νέων αυτών μορφών πρέπει να ενταχθούν σε νομοθετικό πλαίσιο προκειμένου να λειτουργήσει αποτελεσματικά η συγκεκριμένη αγορά, να υπάρξουν επενδυτικές πρωτοβουλίες και αντίστοιχη ζήτηση. Η ανάπτυξη αυτών των μορφών πρέπει επίσης να ενταχθεί στο γενικότερο πλαίσιο στρατηγικής ανάπτυξης για τον τουρισμό, τόσο σε επίπεδο συντονισμού όσο και σε ζητήματα προβολής και προώθησης.

Δεν πρέπει επίσης να ξεχνάμε ότι η μέχρι σήμερα παρατηρούμενη διάσπαρτη δόμηση παραθεριστικών κατοικιών έχει πολλαπλές αρνητικές επιπτώσεις, κοινές σε γενικές γραμμές με τα γενικότερα προβλήματα που δημιουργεί η εκτός σχεδίου δόμηση στην Ελλάδα: στην αλλοίωση του τοπίου, στη ρύπανση του περιβάλλοντος, στην καταστροφή φυσικών πόρων, στις χρήσεις γης, κλπ.

Επιπλέον, έχει μεσοπρόθεσμα αρνητικές επιπτώσεις και στην τουριστική επιχειρηματική δραστηριότητα, αφού τείνει να σπαταλά και καταστρέφει τους εθνικούς τουριστικούς πόρους που, σε πρώτη φάση, καθιστούν ελκυστικό έναν τόπο για τουριστική κατοικία και τουρισμό γενικότερα.

Ως εκ τούτου, έχει ιδιαίτερη σημασία να εξετασθούν οι δυνατότητες που δίνει η Ελληνική νομοθεσία καθώς και οι τροποποιήσεις που πρέπει

να γίνουν σε αυτήν για οργανωμένες μορφές παραθεριστικού τουρισμού, προκειμένου να έχουμε μία υγιή και ελκυστική ανάπτυξη.

Το σχέδιο της Κοινής Υπουργικής Απόφασης για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό που δόθηκε στη δημοσιότητα πριν από λίγους μήνες αποτελεί πραγματικά μία καλή αρχή για την ουσιαστική παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για την χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον τόπο μας καθώς και των αναγκαίων προς τούτο υποδομών.

### **Υπάρχουν όμως οι αντίστοιχες νομοθετικές ρυθμίσεις στην Ελλάδα;**

Οι υπάρχουσες ρυθμίσεις στην Ελληνική νομοθεσία για την μεταβίβαση δικαιώματος κυριότητας στον τομέα της τουριστικής κατοικίας απεδείχθησαν ατελείς και παρουσιάζουν πολλά προβλήματα εφαρμογής.

### **Συγκεκριμένα:**

Ø Σύμφωνα με τον Νόμο 2160/1993, οι «τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις ή κατοικίες» υπάγονται στην έννοια των μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων, με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζονται από πλευράς πολεοδομικής νομοθεσίας ως απλές κατοικίες και να δομούνται με τους όρους δόμησης της κατοικίας.

Ø Απόπειρα να ρυθμισθεί το ζήτημα αυτό νομοθετικά, έγινε με τον Νόμο 3105/03 σε συνδυασμό με το Π.Δ. 250, το οποίο προέβλεψε τη δυνατότητα σύστασης καθέτων και οριζοντίων ιδιοκτησιών επί των πιο πάνω καταλυμάτων και κατ' επέκταση πώλησης ή μακροχρόνιας μίσθωσής τους, εφόσον πληρούνται σωρευτικώς κάποιες προϋποθέσεις.

Όμως η εφαρμογή των προαναφερόμενων διατάξεων δεν κατέστη δυνατή στην πράξη, κυρίως διότι παρουσιάσθηκαν προβλήματα σε ό,τι αφορά το καθεστώς δόμησης των πιο πάνω καταλυμάτων.



Ειδικότερα, τα μη κύρια τουριστικά καταλύματα που σύμφωνα με αυτό το Προεδρικό Διάταγμα μπορεί να ανεγείρονται επί του ιδίου γηπέδου σε συνδυασμό με κύρια τουριστικά καταλύματα, δεν αντιμετωπίζονται από πολεοδομικής απόψεως ως ενιαίο λειτουργικό σύνολο εγκαταστάσεων, αλλά ως διακριτές κατηγορίες εγκαταστάσεων, εκάστη των οποίων υπάγεται σε διαφορετικό καθεστώς δόμησης.

Το γεγονός αυτό συνεπάγεται ότι, ενώ τα κυρίως τουριστικά καταλύματα που ανεγείρονται στο ενιαίο γήπεδο δομούνται σύμφωνα με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης για τις τουριστικές εγκαταστάσεις, τα μη κύρια τουριστικά καταλύματα μπορεί να δομηθούν μόνον ως απλές κατοικίες.

Όμως, σύμφωνα με τις περί εκτός σχεδίου δόμησης διατάξεις, δεν παρέχεται δυνατότητα ανέγερσης στο αυτό γήπεδο κτιρίων προοριζομένων για διαφορετικές χρήσεις και μάλιστα με διαφορετικούς όρους δόμησης.

Επομένως είναι απαραίτητη η άμεση συμπλήρωση και τροποποίηση της νομοθεσίας μας, προκειμένου να αντιμετωπισθούν τα παραπάνω προβλήματα. Υπάρχουν συγκεκριμένες εισηγήσεις και προτάσεις οι οποίες έχουν ήδη κατατεθεί και ευελπιστούμε ότι σύντομα το όλο θέμα θα ρυθμισθεί νομοθετικά.

Για την Μεταβίβαση Δικαιώματος Μακροχρόνιας Μίσθωσης, είναι γνωστό ότι, από το 1986 υπάρχει στην Ελλάδα νομοθεσία που ρυθμίζει με ικανοποιητικό τρόπο θέματα μακροχρόνιων μισθώσεων σε δωμάτια και διαμερίσματα ξενοδοχειακών μονάδων υψηλών προδιαγραφών. Είναι η νομοθεσία για τις χρονομεριστικές μισθώσεις. Ο Νόμος 1652/1986 καθώς και διάφορες συναφείς αποφάσεις και εγκύκλιοι και δύο Προεδρικά Διατάγματα για την προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας σε αντίστοιχες Οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σημειωτέον ότι η νομοθεσία αυτή χρησιμοποιήθηκε στη συνέχεια σαν η βάση για την τροποποίηση πολλών νομοθεσιών άλλων Ευρωπαϊκών

χωρών και θεωρείται, κατά τα τελευταία 21 χρόνια εφαρμογής της, ως απόλυτα εύστοχη και επιτυχής.

Μεταξύ άλλων προβλέπει το δικαίωμα προκαταβολικής είσπραξης από την ξενοδοχειακή επιχείρηση του συνόλου των μισθωμάτων για την διάρκεια της μίσθωσης (μέχρι 60 έτη), την συμβολαιογραφική κατάρτιση του σχετικού συμβολαίου μακροχρόνιας μίσθωσης (με μείωση κατά 50% των συναφών εξόδων), την υποχρεωτική μεταγραφή στο αρμόδιο Υποθηκοφυλάκειο του παραπάνω συμβολαίου, κλπ. Προβλέπει επίσης ότι το συνολικό έσοδο από κάθε μακροχρόνια μίσθωση (που όπως προελέχθη προκαταβάλλεται από τον αγοραστή) φορολογείται όχι εφάπαξ κατά τον χρόνο είσπραξης, αλλά συμμετρικά δια του χρόνου των ετών της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Η νομοθεσία αυτή, παραχωρεί επίσης το δικαίωμα στον Υπουργό Τουριστικής Ανάπτυξης, να εκδίδει σχετικές Υπουργικές Αποφάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να προσδιορίσουν τις νέες μορφές προϊόντων παραθεριστικού τουρισμού, τις ποιοτικές προδιαγραφές, τους κανόνες λειτουργίας και παροχής υπηρεσιών των τουριστικών συγκροτημάτων, κλπ.

Σε πρόσφατη μελέτη που υποβλήθηκε στο Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης, εντοπίζουμε τα σημεία τα οποία συνιστούμε να ενσωματωθούν σε μία Υπουργική Απόφαση, προκειμένου να προστατευθεί η υγιής ανάπτυξη στον τόπο μας αυτών των νέων μορφών παραθεριστικού τουρισμού.

Για παράδειγμα θα πρέπει να προσδιορισθούν αυτές οι νέες μορφές προϊόντων παραθεριστικού τουρισμού και να περιγραφούν οι προϋποθέσεις και προδιαγραφές, όπως ποιοτικές προδιαγραφές, προσφερόμενες υπηρεσίες, κλπ., που θα πρέπει να έχει η επιχείρηση που τα προσφέρει. Θα πρέπει να προσδιορισθούν οι κανόνες λειτουργίας και παροχής υπηρεσιών των συγκροτημάτων αυτών καθώς και η πρόβλεψη

εξασφαλίσεων για την περίπτωση που στο μέλλον η επιχείρηση δεν είναι σε θέση να προσφέρει τις ποιοτικές υπηρεσίες που έχει αναλάβει.

Παράλληλα θα πρέπει να καταργηθούν οι ποσοστιακοί περιορισμοί που ισχύουν καθώς και άλλες προβλέψεις που εκ των πραγμάτων δεν έχουν εφαρμογή και δεν ισχύουν, όπως για παράδειγμα, η πρόβλεψη εξόφλησης του τιμήματος σε 18 μήνες, οι προβλεπόμενοι συναλλαγματικοί περιορισμοί, κ.α.

Σε επόμενη φάση θα πρέπει επίσης το Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης να αναλάβει πρωτοβουλίες, προκειμένου να καταργηθούν οι ξεπερασμένοι πλέον περιορισμοί που ισχύουν σύμφωνα με την νομοθεσία για τις παραμεθόριες περιοχές (αναρωτιέμαι πως ένας Αμερικάνος, Καναδός ή Ρώσος θα αγοράσει μία παραθεριστική κατοικία, στην Κρήτη για παράδειγμα) καθώς και να τεθούν ειδικοί κανόνες από το Υπουργείο Οικονομικών για την φορολόγηση του εσόδου που θα προκύπτει από τον αλλοδαπό αγοραστή λόγω της συνεκμετάλλευσης του ακινήτου του όπως αναλύσαμε παραπάνω.

Τέλος θα πρέπει στο σημείο αυτό να σημειώσουμε ότι στην Γαλλία αλλά κυρίως στην Ισπανία και στην Πορτογαλία τα νέα αυτά προϊόντα παραθεριστικού τουρισμού, αναπτύσσονται κατά μεγάλο ποσοστό με βάση την νομοθεσία τους για χρονομεριστικές, δηλαδή μακροχρόνιες μισθώσεις και κατά μικρότερο ποσοστό με βάση νομοθεσίες για παραχώρηση δικαιώματος κυριότητας

### **ΠΟΙΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΦΟΡΑ:**

Ο νέος αυτός θεσμός εφαρμόζεται παρά μόνο στα πλαίσια της δραστηριότητας τουριστικών επιχειρήσεων, με αντικείμενο την παροχή τουριστικού καταλύματος. Τέτοιες ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα με την

σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμισης συναφών θεμάτων ,  
είναι μόνο τα τουριστικά καταλύματα , που έχουν μία από τις ακόλουθες  
λειτουργικές μορφές:

- Ø ξενοδοχεία κλασικού τύπου
- Ø ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων
- Ø ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής , όπως τουριστικά χωριά
- Ø τουριστικές επαύλεις και
- Ø τουριστικά επιπλωμένα σπίτια.

Ωστόσο στην έννοια του τουριστικού καταλύματος υπάγονται  
ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις , που  
λειτουργούν με άδεια του ΕΟΤ και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του  
νόμου με απόφαση του γενικού γραμματέα του ΕΟΤ . Αξίζει να  
σημειωθεί ότι το ποσοστό υπαγωγής των μονάδων αυτών σε καθεστώς  
χρονομεριστικής μίσθωσης δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τη συνολική  
δυναμικότητα της κάθε μονάδας σε κλίνες , όπου για τις υφιστάμενες  
μονάδες αγγίζει το 49% του συνόλου των κλινών και για τις νέες μονάδες  
ανέρχεται μέχρι το 70% της δυναμικότητάς τους .



## **MARRIOTT: Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΣΤΟΝ ΚΟΣΜΟ:**

Κάμψη 7,6% κατέγραψαν τα καθαρά κέρδη τρίτου τριμήνου χρήσης της Marriott International Inc.(MAR). Η πτώση της κερδοφορία αποδίδεται στο γεγονός ότι η αύξηση στις δαπάνες υπερέβη την άνοδο των εσόδων. Η σχέση αυτή αντανακλά τις υψηλότερες δαπάνες ανάπτυξης των ξενοδοχείων, το ασθενέστερο δολάριο, καθώς και τις πρωτοβουλίες για νέα εμπορικά σήματα.

Την ίδια στιγμή, η διοίκηση της εταιρείας ανακοίνωσε πως τα κέρδη για το 2008 θα κινηθούν σε επίπεδα χαμηλότερα από τις εκτιμήσεις των αναλυτών, ενώ “έκοψε” το άνω άκρο των εκτιμήσεων της για την πορεία των μεγεθών το 2007. Παράλληλα, η Marriott έκανε γνωστά τα σχέδια που αφορούν στο κλείσιμο μικρής μονάδας συνθετικών καυσίμων που διατηρεί έως το τέλος του έτους.

Τα καθαρά κέρδη της εταιρείας διαχείρισης ξενοδοχείων που εδρεύει στη Bethesda του Maryland υποχώρησαν στα 131 εκατ. δολάρια (33 cents ανά μετοχή) από 141 εκατ. δολάρια πέρυσι. Στα κέρδη περιλαμβάνονται 2 cents ανά μετοχή από τις δραστηριότητες της εταιρείας στην παραγωγή συνθετικών καυσίμων, που πέρυσι είχαν εμφανίζει ζημιές 1 cents ανά μετοχή. Στο περυσινό τρίμηνο περιλαμβάνονταν μη επαναλαμβανόμενα κέρδη της τάξης των 15 εκατ. δολαρίων.

Η εταιρεία αρχικά ανέμενε κέρδη ανά μετοχή που θα κυμαίνονταν εντός του εύρους των 27 cents με 31 cents. Τα έσοδα για το τρίμηνο που έληξε στις 7 Σεπτεμβρίου κέρδισαν 12% στα 3,04 δισ. δολάρια, ωστόσο οι συνολικές δαπάνες αυξήθηκαν κατά 15% στα 2,86 δισ. δολάρια από 2,47 δισ. δολάρια πέρυσι.

Τα έσοδα της Marriott ανά διαθέσιμο δωμάτιο ή Revpar ενισχύθηκαν 7,7% στο σύνολο των δραστηριοτήτων της και κατά 7,2% στη Βόρειο Αμερική, που αποτελεί και τη μεγαλύτερη αγορά της εταιρείας. Η διοίκηση του ομίλου εκτιμούσε πως τα έσοδα από τη Βόρειο Αμερική θα αυξάνονταν 6%-7%. Τα συγκρίσιμα Revpar της εταιρείας ενισχύθηκαν κατά 12,9%, ποσοστό ιδιαίτερα ικανοποιητικό καθώς πέρυσι τα μεγέθη είχαν ευνοηθεί από τη διοργάνωση του Παγκοσμίου Κυπέλλου Ποδοσφαίρου της Γερμανίας.

Η εταιρεία γνωστοποίησε πως τα κέρδη από τις δραστηριότητες της στη χρονομίσθωση έδειξαν σημεία επιβράδυνσης, καθώς στο αντίστοιχο περυσινό μέγεθος περιλαμβάνονταν κέρδη από πώληση ακινήτων. Στο τρίμηνο, η Marriott απέκτησε 50 νέα ακίνητα με 7.163 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων των ξενοδοχείων Renaissance στη Σαγκάη και στο Παρίσι. Η εταιρεία απέκτησε επίσης ξενοδοχεία στη Ρωσία και στην Ισπανία.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5**

### **5.1 ΣΕ ΤΙ ΔΙΑΦΕΡΕΙ Η ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ ΑΠΟ ΤΟ LEASING;**

Ø Η μακροχρόνια μίσθωση έχει ομοιότητες αλλά δεν είναι leasing. Το leasing είναι ένα χρηματοδοτικό προϊόν που το παρέχουν οι εταιρείες leasing. Αντίθετα η μακροχρόνια μίσθωση δεν είναι χρηματοδοτικό πρόγραμμα ούτε διακανονισμός δόσεων για αγορά κάποιου προϊόντος. Γι' αυτό το λόγο δεν υπάρχει η λογική της "δόσης ανά εκατομμύριο".

Ø Η χρηματοδοτική μίσθωση π.χ αποτελεί την πιο δημοφιλή μέθοδο απόκτησης επαγγελματικού οχήματος στη χώρα μας, καθώς η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας μπορούν να επιλέξουν το όχημα που καλύπτει τις ανάγκες τους και το αποκτούν χωρίς να επιβαρύνονται με εγγυήσεις, υποθήκες και λοιπές δεσμεύσεις περιουσιακών τους στοιχείων, ενώ παράλληλα η κυριότητα του οχήματος παραμένει στην εκμισθώτρια εταιρεία. Αυτό το χαρακτηριστικό καθιστά τη μέθοδο leasing ως πιο συμφέρουσα σε σχέση με την απόκτηση ενός οχήματος με χρηματοδότηση καθώς σε ορισμένες περιπτώσεις επιβαρύνει άλλα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας. Παράλληλα σε σχέση με την απόκτηση ενός οχήματος τοις μετρητοίς, το leasing υπερτερεί, καθώς προσφέρει τη δυνατότητα στην εταιρεία να διατηρήσει την ταμειακή της ρευστότητα, δεδομένου ότι το ποσό για την αγορά του προϊόντος παραμένει..... στα ταμεία της.

Ø Το leasing – χρηματοδοτική μίσθωση, δίνει τη δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους μισθωτές να ξεπερνούν το αδιέξοδο του δανεισμού και να μπορούν να αποκτούν τον απαραίτητο εξοπλισμό για να προωθούν τις παραγωγικές τους δραστηριότητες.

Ø Το leasing στην περίπτωση αγοράς αυτοκινήτου διαφέρει με τη χρονομίσθωση στα εξής: Σύμφωνα με κάποιες διατάξεις και με τις οδηγίες της Διοίκησης τα μισθώματα που υποχρεούνται λόγω σύμβασης, να καταβάλει η μισθώτρια επιχείρηση προς τις εταιρείες leasing αναγνωρίζονται για έκπτωση

από τα ακαθάριστα έσοδα, μέχρι ποσοστό 60% της δαπάνης, για αυτοκίνητα ΙΧΕ με κυλινδρισμό μηχανής μέχρι 1600 κ. και μέχρι ποσοστό 25% της δαπάνης, για τα αυτοκίνητα με μεγαλύτερο κυβισμό. Ωστόσο, ο παραπάνω περιορισμός δεν εφαρμόζεται για τα μισθώματα που η επιχείρηση καταβάλλει σε επιχειρήσεις ενοικίασης ΙΧΕ αυτοκινήτων.

Ø Μία ακόμη διαφορά της χρονομίσθωσης είναι ότι η επιλογή της έχει μεγαλύτερο φορολογικό όφελος για τον μισθωτή. Αυτό συμβαίνει επειδή το μηνιαίο μίσθωμα εκπίπτει 100% από το φορολογητέο εισόδημα.



## **5.2 Εφαρμογές Χρονομίσθωσης:**

Η ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε. για την καλύτερη εξυπηρέτηση των επιχειρήσεων και των επαγγελματιών δημιούργησε και προσφέρει μέσω των **Καταστημάτων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (Ε.Τ.Ε), λειτουργική μίσθωση οχημάτων.**

Η μακροχρόνια λειτουργική μίσθωση οχημάτων απευθύνεται σε όλους τους ελεύθερους επαγγελματίες οι οποίοι εκδίδουν δελτία παροχής υπηρεσιών ή τιμολόγια, καθώς και σε κερδοφόρες επιχειρήσεις που τηρούν βιβλία Β΄ και Γ΄ κατηγορίας.

Αφορά όλους τους υφιστάμενους αλλά και τους νέους πελάτες που ενδιαφέρονται να συνεργαστούν με την Τράπεζα, **ανεξάρτητα από το κύκλο εργασιών που δηλώνουν** (πελάτες Κέντρου Πιστοδοτήσεων Β΄, Κέντρου Πιστοδοτήσεων Α΄, Δ/σης Πιστοδοτήσεων Μεγάλων Επιχειρήσεων).

Αιτήματα μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης οχημάτων **νέων πελατών** χωρίς συνεργασία με την Τράπεζα (δηλ. χωρίς υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων ή όρια σε ισχύ) και μέχρι του ποσού των **€100.000**, εξετάζονται από την ΕΘΝΙΚΗ LEASING. Σε αυτή την περίπτωση, η απάντηση παρέχεται εντός 2 ημερών από την παραλαβή, από την ΕΘΝΙΚΗ LEASING, πλήρους φακέλου του πελάτη.

Αιτήματα μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης οχημάτων **υφιστάμενων πελατών** (επαγγελματική πίστη), ανεξαρτήτως ποσού, εξετάζονται από τα αρμόδια εγκριτικά όργανα της Τράπεζας (ΚΠ Β΄, ΚΠ Α΄, ΔΠΜΕ), σύμφωνα με τα προβλεπόμενα.

**Τα βασικά χαρακτηριστικά της μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης οχημάτων είναι τα εξής :**

1. Τα μισθώματα είναι σταθερά μηνιαία και προκαταβλητέα
2. Στο μίσθωμα περιλαμβάνονται υποχρεωτικά τα τέλη κυκλοφορίας για όλο το χρονικό διάστημα της μίσθωσης, η οδική βοήθεια και η μικτή ασφάλιση
3. Σε περίπτωση ακινησίας του οχήματος (βλάβη ή ατύχημα) παρέχεται αυτοκίνητο αντικατάστασης
4. Παρέχεται η δυνατότητα αγοράς του οχήματος από τον μισθωτή (πελάτη) μετά το πέρας της μισθώσεως, στην υπολειμματική αξία\* (προσυμφωνημένη τιμή). *\*Υπολειμματική αξία θεωρείται η αξία που έχει συμφωνηθεί με τον πελάτη να μείνει ανεξόφλητη κατά τη λήξη της μίσθωσης*
5. Παρέχεται δυνατότητα, εφ' όσον ο πελάτης το επιθυμεί, συντήρησης του οχήματος και αλλαγής των ελαστικών.

**Τα πλεονεκτήματα της μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης οχημάτων είναι τα εξής:**

- Ø Ο μισθωτής (πελάτης) επωφελείται από την έκπτωση του μισθώματος κατά 100% από τα ακαθάριστα έσοδα, ενώ στην Χρηματοδοτική Μίσθωση κατά 60% ή 25%, αναλόγως του κυβισμού του οχήματος (μικρότερο των 1600 cc ή μεγαλύτερο των 1600 cc αντιστοίχως).
- Ø Δεν υπάρχει επιβάρυνση του πόθεν έσχεσ απόκτησης, αντίθετα από ότι ισχύει στην αγορά ιδιόκτητου αυτοκινήτου
- Ø Η συντήρηση του οχήματος (όταν περιλαμβάνεται στο μίσθωμα) εκπίπτει φορολογικά κατά 100%
- Ø Συνεχής ανανέωση οχημάτων
- Ø Εξοικονόμηση χρόνου, καθώς και ανθρώπινου δυναμικού
- Ø Παρέχεται αυτοκίνητο αντικατάστασης σε περίπτωση ακινησίας του οχήματος λόγω επισκευών (βλάβη ή ατύχημα)
- Ø Χρήση του μισθίου (οχήματος) χωρίς να εμφανίζεται στον ισολογισμό της επιχείρησης ως πάγιο
- Ø Κέρδος από τυχόν ανατίμηση του οχήματος
- Ø Κέρδος από την δυνατότητα εκποίησης σε αξία μεγαλύτερη της υπολειμματικής αξίας

**5.3 ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΕΡΕΙ Η ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥΣ ΑΡΙΘΜΟΥΣ:**

**ΤΙ ΠΛΗΡΩΝΕΤΕ ΓΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ**

<b><u>Πόσο κοστίζει μια χρονομίσθωση (περιλαμβάνει ΦΠΑ)</u></b>				<b><u>Πόσο κοστίζει με αγορά (περιλαμβάνει ΦΠΑ)</u></b>
	<b>Σε € (ανά μήνα)</b>	<b>Σε %</b>	<b>Σε € σύνολο για 48 μήνες</b>	<b>Σε € σύνολο για 48 μήνες</b>
<b>Συντήρηση και Αναλώσιμα</b>	<b>44</b>	<b>3,17%</b>	<b>2.112,00</b>	<b>2.703,36</b>
<b>Ελαστικά</b>	<b>26</b>	<b>1,87%</b>	<b>1.248,00</b>	<b>1.584,96</b>
<b>Μικτή Ασφάλιση</b>	<b>202</b>	<b>14,56%</b>	<b>9.696,00</b>	<b>12.604,80</b>
<b>Αυτ. Αντικατάστασης</b>	<b>17</b>	<b>1,23%</b>	<b>816,00</b>	<b>1.142,40</b>
<b>Οδική Βοήθεια</b>	<b>0</b>	<b>0,36%</b>	<b>240,00</b>	<b>336,00</b>
<b>Τέλη Κυκλοφορίας</b>	<b>5</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Σύνολο Υπηρεσιών</b>	<b>294</b>	<b>21,00%</b>	<b>14.112,00</b>	<b>18.371,52</b>

**Νικητής η Χρονομίσθωση κατά 4.259,52 €**

Τι πληρώνετε για το προϊόν που σας ενδιαφέρει π.χ αυτοκίνητο

<u>Τι σας χρεώνουν (περιλαμβάνει ΦΠΑ)</u>				<u>Τι θα σας κόστιζε (περιλαμβάνει ΦΠΑ)</u>	
	Σε €ανά μήνα	Σε %	Σε €σύνολο για 48 μήνες		Σε € σύνολο για 48 μήνες
Σύνολο κεφαλαίου και τόκων ή/και εμπορικού κέρδους	1.093,00	79%	52.464,00	Αγορά αυτοκινήτου	62.900,00
Επιλογή αγοράς			22.305,00	Τόκοι 9,5% επιτόκιο και 0% προκαταβολή δόση 390,52	12.951,77
Μεταπώληση Πίνακες			35.853,00	Μεταπώληση Πίνακες	35.853,00
Το κόστος			38.916,00	Το κόστος	39.998,77

Νικητής η Χρονομίσθωση κατά 1.082,77

## **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ**

### **Για ιδιώτες- μισθωτούς:**

Αν κάποιος είναι ιδιώτης- μισθωτός πληρώνει πολύ μικρότερη δόση, δεν υπάρχουν απρόοπτα, δεν καταβάλλει ξεχωριστά τις δαπάνες π.χ ασφάλιση, συντήρηση κ.λ.π κάτι που στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης- leasing δεν ισχύει. Επίσης το κυριότερο, η εξαγορά στο τέλος της περιόδου είναι προαιρετική. Άρα αν δεν επαληθεύεται και δεν είναι σίγουρος για τις υπηρεσίες που προσφέρει το προϊόν που πρόκειται να αγοράσει τότε απλά δεν το αγοράζει κάτι που στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης- leasing έχει γίνει ήδη. Έτσι λοιπόν η μίσθωση κοστίζει αρκετά λιγότερο από την αγορά.

### **Για επιχειρηματίες:**

Αν κάποιος είναι επιχειρηματίας πληρώνει πολύ μικρότερη δόση, δεν υπάρχουν απρόοπτα, δεν καταβάλλει ξεχωριστά τις δαπάνες π.χ ασφάλιση, συντήρηση κ.λ.π κάτι που στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης- leasing δεν ισχύει. Επιπλέον αν η επιχείρηση του παρουσιάζει κέρδη τότε γλιτώνει επιπλέον χρήματα από την εφορία. Έτσι λοιπόν το κέρδος από τη μίσθωση μακράς διάρκειας είναι πολύ υψηλότερο σε σχέση με μια χρηματοδοτική μίσθωση- leasing.

### **Για ελεύθερους επαγγελματίες:**

Αν κάποιος είναι ελεύθερος επαγγελματίας τότε πληρώνει πολύ μικρότερη δόση, δεν υπάρχουν απρόοπτα, δεν καταβάλλει ξεχωριστά τις δαπάνες π.χ ασφάλιση, συντήρηση κ.λ.π κάτι που στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης- leasing δεν ισχύει. Επιπλέον αν η άσκηση του επαγγέλματος του δικαιολογεί μετακινήσεις γλιτώνετε επιπλέον

αρκετά χρήματα από την εφορία. Και εδώ το συνολικό κέρδος της μακροχρόνιας μίσθωσης είναι πολύ υψηλότερο από τη χρηματοδοτική μίσθωση- leasing.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- 1) **www.lib.teipat.gr** – κατάλογος βιβλιοθήκης –  
πτυχιακές
  
- 2) **www.google.gr** – χρονομίσθωση
  
- 3) **www.google.gr** – leasing –χρηματοδοτική μίσθωση
  
- 4) **www.ethnolease.gr**
  
- 5) **www.eurobank.gr**
  
- 6) **www.alphabank.gr**