

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

«LEASING ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ»



ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: ΤΣΑΠΑΛΟΥ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Δρ. ΖΑΦΕΙΡΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ

ΠΑΤΡΑ 2009

Θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στην καθηγητριά μου Κα **ΖΑΦΕΙΡΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ** και στην οικογένεια μου, οι οποίοι υπήρξαν αρωγοί και υποστηρικτές καθ' όλη τη διάρκεια των προσωπικών μου προσπαθειών στην εκπόνηση της Πτυχιακής μου εργασίας.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	4
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 : ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ LEASING	
1.1 Τρόπος Λειτουργίας του Leasing.....	6
1.2 Μορφές Leasing.....	8
1.3 Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	9
1.4 Προϋποθέσεις για την κατάρτιση της σύμβασης.....	19
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : ΝΟΜΙΚΗ ΕΚΦΑΝΣΗ ΤΟΥ LEASING	
2.1 Νομικό Πλαίσιο.....	25
2.2. Φορολογικά κίνητρα.....	29
2.3 Λήψη απόφασης Leasing.....	37
2.4 Λήξη της σύμβασης.....	38
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : LEASING ΣΤΟΥΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥΣ	
3.1 Η δυναμική του τουριστικού τομέα στην διεθνή και εγχώρια αγορά.....	41
3.2 Χαρακτηριστικά του κλάδου.....	45
3.3 Οι κοινωνικο – οικονομικοί παράγοντες.....	46
3.4 Leasing και ξενοδοχεία.....	55
3.5 Σύγκριση leasing – Δανεισμού.....	57

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ- ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

4.1 Πλεονεκτήματα για το μισθωτή.....	59
4.2 Μειονεκτήματα για το μισθωτή.....	62
4.3 Βασικές Διαπιστώσεις.....	63
4.4 Συμπεράσματα – προτάσεις.....	64

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	66
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	69

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

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

Συχνά αντί για συγχώνευση ή εξαγορά οι ισχυρότερες σιδηροδρομικές εταιρίες κατέφευγαν στην μίσθωση των γραμμών και των εξοπλισμών των πιο αδύναμων ανταγωνιστών τους. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι αυτή το 1844 της μίσθωσης για 999 χρόνια του σιδηροδρόμου London and Greenwich από το σιδηρόδρομο South Eastern Railway.

Στις ΗΠΑ η μίσθωση σιδηροδρομικού εξοπλισμού αποτέλεσε ένα έμμεσο τρόπο χρηματοδότησης του διευρυνόμενου σιδηροδρομικού δικτύου της χώρας. Ήδη την πρώτη δεκαετία του αιώνα ομάδες κεφαλαιούχων, στις οποίες δόθηκε το όνομα “car trusts” , αγόραζαν βαγόνια τα οποία εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηροδρόμους. Στη συνέχεια εμφανίσθηκε σε σημαντική κλίμακα η μίσθωση μηχανημάτων, ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού.

Με αυτό τον τρόπο εξασφαλίζεται καλύτερα ο έλεγχος της αγοράς και αποφεύγεται η δευτερογενής αγορά των μεταχειρισμένων μηχανημάτων. Στην Αγγλία το 1919 υπολογίζεται ότι το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων ήταν ουσιαστικά δέσμιο των κατασκευαστών μηχανημάτων. Την ίδια τακτική χρησιμοποίησε την δεκαετία του 1930 η μεγαλύτερη αγγλική εταιρεία μεταλλικών κουτιών, η Metal Box Company, στην περίπτωση των μηχανημάτων κατασκευής τους.

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

εφάρμοσαν τράπεζες και άλλοι χρηματοδοτικοί οργανισμοί που είχαν επαρκείς πηγές διαθέσιμων κεφαλαίων, κατορθώνοντας με αυτό τον τρόπο να διευρύνουν τις εργασίες τους.

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

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

Σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία φαίνεται ότι στην Ελλάδα υπάρχουν πολλά περιθώρια ανάπτυξης του θεσμού του leasing δεδομένου ότι ένα μεγάλο μέρος των πελατών προς τους οποίους απευθύνεται το προϊόν δεν το γνωρίζουν επαρκώς με αποτέλεσμα να μην έχουν προβεί μέχρι τώρα σε χρησιμοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης . Συγκεκριμένα, στην Ελλάδα με το θεσμό leasing καλύπτονται μόνο το 7% των επενδύσεων πάγιου κεφαλαίου, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό στην Ευρώπη κυμαίνεται από 10%- 30%, στις ΗΠΑ 32% και στην Αυστραλία 20%. Με το Ν.1665/1986 τέθηκε σε εφαρμογή η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα. Πρώτες εταιρίες που λειτούργησαν ήταν η ETBA LEASING, θυγατρική της ETBA, CITILEASING, θυγατρική της Citibank και η ALPHA LEASING.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ LEASING

1.1 Τρόπος Λειτουργίας του Leasing

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια τεχνική η οποία επιτρέπει σε μια οικονομική μονάδα(τον μισθωτή) να αποκτήσει την οικονομική χρήση ενός πάγιου στοιχείου (κινητού ή ακίνητου), για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Τα κύρια χαρακτηριστικά αυτής της τεχνικής είναι ότι ο εκμισθωτής αναπτύσσει κατά κύριο λόγο τη δραστηριότητά του στον τομέα των χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Η επιλογή του πάγιου στοιχείου, σχετικά με τις τεχνικές προδιαγραφές, τιμή, χρόνο παραδόσεως γίνεται από το μέλλοντα μισθωτή. Τα μισθώματα κατά τη διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως καλύπτουν την αξία κτήσεως του πάγιου στοιχείου, πλέον των τόκων και των άλλων εξόδων του εκμισθωτή. Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα βάσει σχετικής ρήτηρας να αποκτήσει το πάγιο στοιχείο στο τέλος της μισθώσεως έναντι προκαθορισμένου ποσού.

Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μισθώσεως έχει χρησιμοποιηθεί σε όλους τους τομείς της βιομηχανίας, του εμπορίου και των υπηρεσιών. Είναι σκόπιμο λοιπόν, να εντοπίσει κανείς ορισμένες κατηγορίες παγίων στοιχείων όπου η εφαρμογή της είναι ιδιαίτερα εκτεταμένη. Οι περιπτώσεις αυτές είναι τα μέσα μαζικής μεταφοράς, επιβατικά αυτοκίνητα, γερανοί και οδοποιητικά μηχανήματα, εργοστασιακά συγκροτήματα σε ορισμένους βιομηχανικούς κλάδους, τρακτέρ και γεωργικά μηχανήματα, εξοπλισμός ξενοδοχείων ηλεκτρονικοί υπολογιστές και μηχανές γραφείου.

Τα στελέχη μιας εταιρίας χρηματοδοτικής μισθώσεως θα πρέπει να είναι σε θέση να αξιολογούν το επενδυτικό πρόγραμμα της επιχείρησης- πελάτη που απευθύνεται σε αυτούς. Επιπλέον θα πρέπει να αντιλαμβάνονται τις χρηματοδοτικές ανάγκες της , να προτείνουν το κατάλληλο χρηματοδοτικό πακέτο και να αναλύουν τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της κάθε μορφής χρηματοδοτήσεως. Μετά την ολοκλήρωση της εκμίσθωσης το υπεύθυνο στέλεχος θα πρέπει να παρακολουθεί τα δραστηριότητα του μισθωτή, να επεμβαίνει αμέσως σε περιπτώσεις όπου

εμφανίζονται αποκλίσεις από τις προβλέψεις, που θέτουν σε αμφιβολία την ομαλή καταβολή των μισθωμάτων.

Τελικά, αν πράγματι παρουσιαστούν δυσχέρειες πρέπει να κάνει τις απαιτούμενες προσαρμογές στην κλίμακα των μισθωμάτων. Στην περίπτωση που ο μισθωτής παρουσιάσει απόλυτη αδυναμία να αντεπεξέλθει στις υποχρεώσεις του, τότε το υπεύθυνο στέλεχος για τη συγκεκριμένη μίσθωση θα πρέπει να φροντίσει για την επανάκτηση του παγίου στοιχείου και στην συνέχεια την επαναμίσθωσή του.

Όσο αφορά το μίσθωμα, αυτό υπολογίζεται έτσι ώστε να καλύπτεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης το κόστος του παγίου στοιχείου καθώς και οι τόκοι, οι λοιπές δαπάνες και το κέρδος του εκμισθωτή. Το μίσθωμα καταβάλλεται συνήθως κατά τρίμηνο ή εξάμηνο και πάντοτε στην αρχή της περιόδου. Στα πρώτα χρόνια που εμφανίστηκε η χρηματοδοτική μίσθωση είχε επικρατήσει η μηνιαία καταβολή των μισθωμάτων. Ωστόσο, ο μεγάλος όγκος εργασίας έκανε τις περισσότερες εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως να κατευθυνθούν σε τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες καταβολές.

Η περίοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης σπάνια είναι μικρότερη από τρία χρόνια. Γι' αυτό θα πρέπει κατά αναλογία και τα διαθέσιμα που χρησιμοποιεί η εταιρία μίσθωσης να είναι ανάλογης διάρκειας. Δηλαδή, θα πρέπει η εταιρία να χρησιμοποιεί ένα μίγμα διαθεσίμων του οποίου η μέση διάρκεια να μην υφίσταται από τη μέση διάρκεια των εκμισθώσεων. Επίσης, θα ήταν τελείως άσκοπο να χρησιμοποιούνται διαθέσιμα δεκαετούς διάρκειας για τη χρηματοδότηση πενταετούς εκμισθώσεων, εν όψει του μεγαλύτερου κόστους των διαθεσίμων που έχουν μεγαλύτερη διάρκεια. Μέχρι τώρα, όταν μια επιχείρηση ή ένας επαγγελματίας χρειαζόταν κεφαλαιουχικά αγαθά υψηλού κόστους, με σκοπό την πραγματοποίηση κέρδους από την χρησιμοποίησή τους, κατέφευγε είτε στο να εκμιαεύσει τα αναγκαία ποσά για την αγορά τους μειώνοντας αντίστοιχα τη ρευστότητά του, είτε να δανειστεί τα ποσά αυτά από πιστωτικό ίδρυμα πληρώνοντας επιπλέον τόκους και εξασφαλίζοντάς το με εμπράγματα ή προσωπικές εγγυήσεις.

Ο θεσμός του leasing είναι ένας ολοκληρωμένος χρηματοδοτικός μηχανισμός που παρέχει τη δυνατότητα σε μια επιχείρηση να δημιουργήσει, να συμπληρώσει, να ανανεώσει, να εκσυγχρονίσει ή να επεκτείνει τον παραγωγικό εξοπλισμό της, χωρίς να απαιτείται η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή στο δανεισμό.

Η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης διακρίνεται από το χαρακτηριστικό γνώρισμα, ότι για τον επιχειρηματία (μισθωτή) δεν έχει τόση

σημασία η κυριότητα επί του αντικειμένου, όσο η δυνατότητα χρήσης του, ενώ η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (εκμισθωτής) , παρόλο που είναι κύρια του αντικειμένου, δεν ενδιαφέρεται για τις ιδιότητες του και τις παραγωγικές ή άλλες δυνατότητες που παρέχει αλλά μόνο για τη διατήρηση της εμπορικής του αξίας, αφού το πράγμα αποτελεί μέσο εξασφάλισης των απαιτήσεων της κατά του μισθωτή.

1.2 Μορφές Leasing

Η διάπλαση των ειδικότερων τύπων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η διαμόρφωση του περιεχομένου τους γίνεται με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και ενόψει του χαρακτήρα των περισσότερων διατάξεων του ενοχικού δικαίου. Στις διάφορες χώρες όπου εφαρμόζεται ο θεσμός του Leasing έχουν αποκρυσταλλωθεί ορισμένοι τύποι της σύμβασης Leasing και οι σπουδαιότερες από αυτές κατατάσσονται στις παρακάτω κατηγορίες:

α) Άμεση Μίσθωση(Direct Leasing)

Στην περίπτωση αυτή η σχέση είναι διμερής, δηλαδή υπάρχει μόνο ο εκμισθωτής-κατασκευαστής του παγίου στοιχείου και ο μισθωτής. Χαρακτηριστικά της άμεσης μίσθωσης είναι η τυποποίηση του μισθωμένου παγίου, η σύντομη διάρκεια της μίσθωσης(συνήθως 12 μήνες) με δυνατότητα ανανέωσης, η δυνατότητα ακύρωσης της μίσθωσης από τον μισθωτή μετά από προειδοποίηση και η ανάληψη του κινδύνου οικονομικής απαξίωσης από τον εκμισθωτή. Συνήθως ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την τεχνική συντήρηση του παγίου(στην περίπτωση των ηλεκτρονικών υπολογιστών και μηχανών γραφείου) αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις που την υποχρέωση αυτή την αναλαμβάνει ο μισθωτής(στην περίπτωση των φορτηγών αυτοκινήτων).

Η άμεση μίσθωση περιέχει δύο στάδια. Κατά το πρώτο στάδιο, ο μισθωτής διαλέγει τα ειδικά χαρακτηριστικά που θέλει να έχει το περιουσιακό στοιχείο και διαπραγματεύεται με τον κατασκευαστή την τιμή και τους όρους της μεταβίβασής του. Κατά το δεύτερο στάδιο, ο μισθωτής που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο συμφωνεί με μια τράπεζα ή με μια επιχείρηση leasing για την αγορά του στοιχείου αυτού και τη μίσθωσή του. Οι όροι της μίσθωσης είναι τέτοιοι ώστε να επιτυγχάνεται η πλήρης απόσβεση του κόστους του εκμισθωτή συν ένα περιθώριο κέρδους. Στον μισθωτή δίνεται η δυνατότητα για την

ανανέωση της μίσθωσης με ένα ελαττωμένο μίσθωμα σε σύγκριση με το αρχικό. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο με βάση τις διατάξεις και οδηγίες που σχετίζονται με την καλή λειτουργία του. Τέλος, η σύμβαση μπορεί να προβλέπει την απαγόρευση της παραχώρησης ή της υπομίσθωσης της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου σε τρίτους χωρίς την έγγραφη άδεια του εκμισθωτή.

β) Πώληση και Μίσθωση (Sale and Lease Back)

Σε μια συμφωνία πώλησης και μίσθωσης η επιχείρηση που κατέχει ένα περιουσιακό στοιχείο το πουλά σε μια εταιρία leasing και ταυτόχρονα γίνεται μια συμφωνία μίσθωσης του εν λόγω στοιχείου στον πωλητή για μια ορισμένη χρονική περίοδο κάτω από ειδικούς όρους. Βέβαια ο εκμισθωτής αντί για εταιρία leasing μπορεί να είναι μια εμπορική τράπεζα, μια ασφαλιστική εταιρία ή ένας μεμονωμένος επενδυτής.

Με τη μορφή αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα στον μελλοντικό μισθωτή να προμηθευτεί για προκαθορισμένη περίοδο, περιουσιακά στοιχεία της αρεσκείας του. Μετά τη λήξη της περιόδου έχει τη δυνατότητα να τα ξαναγοράσει αν το επιθυμεί σε τιμή που προκαθορίζεται ή είναι δυνατό να καθοριστεί με συγκεκριμένη διαδικασία. Σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης τα έξοδα επισκευών και συντήρησης, οι φόροι και τα τέλη θα επιβαρύνουν τον μισθωτή.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο πωλητής ή μισθωτής λαμβάνει αμέσως τη τιμή της αγοράς που προσφέρθηκε από τον αγοραστή-εκμισθωτή ενώ ταυτόχρονα ο πωλητής διατηρεί τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

1.3 Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Τα είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης ποικίλουν ανάλογα με τις ανάγκες του μισθωτή καθώς και το συμφέρον του εκμισθωτή. Σ' αυτό συμβάλλει και η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων.

Τα δύο βασικά είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι:



Απλή χρηματοδοτική μίσθωση

Εδώ ο υποψήφιος μισθωτής που χρειάζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμά του ορισμένο αγαθό απευθύνεται πρώτα στον αντίστοιχο βιομήχανο, επιχειρηματία ή ιδιώτη που παράγει, εμπορεύεται ή διαθέτει το αγαθό (προμηθευτή) και διαπραγματεύεται μαζί του τις ιδιότητες, τις τεχνικές προδιαγραφές, την τιμή και γενικότερα οτιδήποτε έχει σχέση με το αγαθό αυτό.

Στη συνέχεια προσφεύγει σε μία εταιρεία leasing, η οποία αγοράζει ή εισάγει το αγαθό καταβάλλοντας το τίμημα. Η εταιρία leasing δίνει εντολή στον προμηθευτή να παραδώσει το πράγμα απευθείας στον ενδιαφερόμενο με τον οποίο έχει ήδη συνάψει τη χρηματοδοτική μίσθωση. Πιο συγκεκριμένα ο εκμισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση αποβλέπει να αποσβέσει όλο το κόστος του μηχανολογικού εξοπλισμού με μια μακρόχρονη συμφωνία από έναν μόνο μισθωτή.

Το συνολικό κόστος των μισθωμάτων υπερβαίνει την αξία του μισθίου ώστε να εξασφαλίσουν στον εκμισθωτή την ανάκτηση της δαπάνης αγοράς του μισθίου καθώς και μια λογική καθαρή απόδοση των κεφαλαίων που επένδυσε. Για το λόγο αυτό στη χρηματοδοτική μίσθωση κινητού η διάρκεια της σύμβασης σχεδόν ταυτίζεται με τη διάρκεια ζωής του αντικειμένου. Επειδή η επενδυτική απόφαση είναι του μισθωτή και ο εκμισθωτής δεν επεμβαίνει στην διαδικασία της επιλογής του πράγματος ή του προμηθευτή ο μισθωτής έχει την υποχρέωση της συντήρησης και της επισκευής του μισθίου καθώς και όλους τους κινδύνους αλλά και όλα τα οφέλη που είναι δυνατόν να προέλθουν από το μίσθιο.

Επίσης η μίσθωση δεν διακόπτεται από το μισθωτή πριν από τη λήξη της ημερομηνίας που έχει συμφωνηθεί στη σύμβαση. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης κατά τη λήξη της με μειωμένο μίσθωμα ή την αγορά του μισθίου σε χαμηλή τιμή. Ο μόνος κίνδυνος που φέρει τελικά η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εκείνος της ενδεχόμενης αφερεγγυότητας του οφειλέτη μισθωτή.

Λειτουργική ή διαχειριστική μίσθωση (operating leasing)

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

περιπτώσεις που ο μισθωτής επιθυμεί να καλύψει μια βραχεία – σε σχέση με τη διάρκεια οικονομικής ζωής του αντικειμένου – ανάγκη του για ορισμένα πάγια αγαθά (π.χ. η επιχείρηση χρειάζεται ένα καινούριο μηχάνημα για να εκτελέσει μια συγκεκριμένη και ίσως μοναδική παραγγελία.

Τα αγαθά αυτά αποκτά ο εκμισθωτής με δικό του επιχειρηματικό κίνδυνο με σκοπό να τα απόσβεση και να κερδίσει από τη διαδοχική εκμίσθωση τους σε περισσότερους. Γι' αυτό το λόγο το ύψος των μισθωμάτων που πρέπει να πληρώσει ο μισθωτής δεν είναι απαραίτητο να καλύπτει όλο το κόστος του μισθίου. Η μίσθωση μπορεί να διακοπεί με μια απλή προειδοποίηση του μισθωτή πριν από τη λήξη της ημερομηνίας της συμφωνημένης χρονικής περιόδου. Πλεονεκτήματα παρουσιάζει η κατηγορία αυτή του leasing και για τον εκμισθωτή. Έχοντας αυτός τη συντήρηση του πράγματος και φροντίζοντας να το διατηρεί σε καλή κατάσταση, μπορεί μετά τη λύση της σύμβασης μισθώσεως να επιτύχει αξιόλογο κέρδος είτε με εκμίσθωση του πράγματος περαιτέρω σε άλλον ενδιαφερόμενο είτε με την πώλησή του. Αυτονόητο ότι για τη συντήρηση, ασφάλιση κ.τ.λ. του μισθίου υπολογίζονται κατά τον υπολογισμό του μισθώματος, το οποίο για το λόγο αυτό είναι προφανώς υψηλότερο από ότι στην απλή χρηματοδοτική μίσθωση.

Σύμφωνα με τα πιο πάνω λεχθέντα, το κρίσιμο εννοιολογικό στοιχείο διάκρισης των δύο αυτών μορφών leasing είναι το γεγονός ότι εδώ τον επενδυτικό κίνδυνο φέρει ο εκμισθωτής ο οποίος επιδιώκει την διαδοχική εκμίσθωση του πράγματος και όχι την παράδοσή του για το σύνολο της οικονομικής του ζωής σε έναν μισθωτή και την επίτευξη του επιχειρηματικού του κέρδους μόνον από αυτόν. Εκτός από τα δύο βασικά είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει ένας αρκετά μεγάλος αριθμός χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι οποίες ενώ από πρώτη όψη εντάσσονται στο ένα ή στο άλλο από τα προαναφερθέντα είδη, παρουσιάζουν τέτοιες ιδιαιτερότητες, οι οποίες τις κατατάσσουν σε ξεχωριστά είδη χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Τα είδη αυτά είναι:



Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων παρουσιάζει ουσιαστικές διαφορές από τη χρηματοδοτική μίσθωση κινητών, οι οποίες οφείλονται στη διαφορετική φύση του πάγιου στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο τη πράξης.

Ενώ στην περίπτωση των κινητών, ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μισθώσεως είναι η συσχέτιση της διάρκειας της συμβάσεως με την οικονομική ζωή του παγίου στοιχείου, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μισθώσεως ακινήτων η κατάσταση είναι εντελώς διαφορετική.

Συγκεκριμένα είναι πιθανό, ως αποτέλεσμα της νομισματικής διαβρώσεως, η αξία του ακινήτου να αυξάνεται με την πάροδο του χρόνου. Επίσης η δυνατότητα εκμεταλλεύσεως και αποδόσεως του ακινήτου είναι συχνά πολύ μεγαλύτερη από τη διάρκεια της εκμισθώσεως.

Οι σημαντικές ιδιομορφίες που χαρακτηρίζουν τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, συνεπάγονται ότι η εργασία αυτή διεξάγεται συνήθως από εξειδικευμένες εταιρείες που ασχολούνται μόνο με αυτό τον κλάδο.

Συνοψίζοντας, οι κυριότερες από αυτές τις ιδιομορφίες είναι:

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

Δηλαδή ενώ υπό ομαλές συνθήκες η αξία του εκμισθωμένου ακινήτου θα παρουσίαζε ανατιμητική τάση, υπάρχουν περιπτώσεις που συνέβη ακριβώς το αντίθετο.

Θα πρέπει να αναφερθεί μια περίπτωση που η χρηματοδοτική εκμίσθωση ακινήτων, έχει πολλές ομοιότητες με την εκμίσθωση κινητών. Συγκεκριμένα, όταν το κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο μισθωμένο για ορισμένο χρονικό διάστημα, τότε η διάρκεια της οικονομικής ζωής του κτιρίου που αποτελεί το αντικείμενο της μισθώσεως, είναι σαφώς καθορισμένη και κατά αντιστοιχία και η διάρκεια της εκμισθώσεως είναι καθορισμένη, ενώ η υπολειμματική αξία του εκμισθωμένου πάγιου στοιχείου είναι μηδέν.

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

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μισθώσεως αναλαμβάνει να κατασκευάσει σύμφωνα με τις προδιαγραφές του μελλοντικού μισθωτού ή να αγοράσει σύμφωνα με τις υποδείξεις του τελευταίου, ακίνητο το οποίο εκμισθώνει για προκαθορισμένη διάρκεια, δίνοντας όμως στο μισθωτή τη δυνατότητα να το αγοράσει όταν λήξει η σύμβαση εκμισθώσεως, σε μια προκαθορισμένη τιμή. Φυσικά όλα τα έξοδα συντηρήσεως, φόροι, τέλη, κ.τ.λ. βαραίνουν το μισθωτή.

Η διάρκεια της εκμισθώσεως κυμαίνεται από 10 έως 25 ή και 30 ακόμα χρόνια. Μέσα στην περίοδο αυτή γίνεται η πλήρης απόσβεση της αξίας των κατασκευαστών, οπότε η υπολειμματική αξία θα αποτελείται κυρίως από το γήπεδο.

Πώληση και επαναμίσθωση

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

Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση

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

Ο εκμισθωτής αγοράζει από τον προμηθευτή (ή συμβάλλεται με σύμβαση έργου με τον εργολάβο-προμηθευτή που θα κατασκευάσει) το ακίνητο καταβάλλοντας μέρος μόνο του τιμήματος, που συνήθως δεν υπερβαίνει το 40%.

Το υπόλοιπο του τιμήματος καλύπτεται με μακροπρόθεσμο δανεισμό από τράπεζες(πιστοδότη), οι οποίες όμως δέχονται να ικανοποιηθούν αποκλειστικά από τα μισθώματα και σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή από την εκποίηση του μισθίου, χωρίς επομένως να δικαιούνται να στραφούν κατά του εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής δεν έχει την υποχρέωση να εξοφλήσει το δάνειο στη περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτή.

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

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

Άμεση μίσθωση

Στην περίπτωση της άμεσης μίσθωσης η σχέση είναι διμερής, δηλαδή υπεισέρχεται μόνο ο εκμισθωτής-κατασκευαστής του πάγιου στοιχείου και ο μισθωτής. Χαρακτηριστικά της άμεσης μισθώσεως, είναι η τυποποίηση του μισθωμένου παγίου στοιχείου, η γενικά σύντομη διάρκεια μισθώσεως(συνήθως 12 μήνες) με δυνατότητα ανανεώσεως, ή δυνατότητα ακυρώσεως της μισθώσεως μετά από σύντομη προειδοποίηση από τον μισθωτή και τέλος η ανάληψη του κινδύνου «οικονομικής απαξίωσης» από τον εκμισθωτή. Συνήθως ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την τεχνική συντήρηση του πάγιου στοιχείου. Κύριο προσδιοριστικό στοιχείο, για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση ως άμεση, είναι η υπερίσχυση της εμπορικής επί της χρηματοδοτικής πλευράς.

Οι μεγάλες εταιρείες φορτηγών, επιβατικών αυτοκινήτων και τρακτέρ, έχουν δημιουργήσει τις δικές τους εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για την προώθηση των πωλήσεων. Η πρακτική αυτή θα πρέπει να θεωρηθεί ως άμεση μίσθωση παρ' όλο που παρεμβάλλεται η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, γιατί το αντικείμενο της συναλλαγής είναι κυρίως εμπορικό (προώθηση πωλήσεων) και όχι χρηματοδοτικό.

Πώληση – μίσθωση υπό όρους

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

Μίσθωση κατά παραγγελία

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

Πρόγραμμα μίσθωσης πώλησης

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

μίσθωσης μπορεί να παρέχει στον πωλητή υπηρεσίες σε θέματα marketing προώθησης, διαφήμισης κ.τ.λ.

Ειδική μορφή μίσθωσης

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

Φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση

Η ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις ΗΠΑ έχει επηρεαστεί σημαντικά από τη φορολογική νομοθεσία. Ο θεσμός προσφέρει την ευκαιρία σε επιχειρήσεις, οι οποίες δεν προβλέπεται να έχουν φορολογητέα κέρδη, να αποκτήσουν νέα περιουσιακά στοιχεία απαραίτητα για την παραγωγική τους διαδικασία, εκχωρώντας τις φορολογικές τους ωφέλειες στον εκμισθωτή. Για παράδειγμα ο εκμισθωτής Α είναι μια επιχείρηση που πραγματοποιεί σημαντικά κέρδη και έχει φορολογικό συντελεστή 46%.

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

Χρηματοδοτική υπομίσθωση

Στην περίπτωση αυτή η εκμισθώτρια εταιρεία δεν είναι απαραίτητο να αγοράζει και να αποκτά την κυριότητα του αντικειμένου προκειμένου να εφαρμοσθεί. Εδώ επιτρέπεται η μίσθωση με σκοπό υπεκμίσθωσης από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και μάλιστα όχι μόνο από τον κατασκευαστή ή πωλητή αλλά και από άλλη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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

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

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



Διεθνής μίσθωση

Στη διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση δύο τουλάχιστον από τους συμβαλλομένους έχουν την έδρα των επιχειρήσεών τους σε διαφορετικές χώρες. Όταν ο πωλητής του αντικειμένου εδρεύει στο εξωτερικό και ο μισθωτής και ο εκμισθωτής στο εσωτερικό, έχουμε εισαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ

αντίθετα, όταν ο μισθωτής έχει έδρα σε χώρα του εξωτερικού και οι άλλοι δύο στο εσωτερικό, τότε έχουμε εξαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση.

Η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση συνδέεται, σε σύγκριση με την εγχώρια χρηματοδοτική μίσθωση, με πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή. Πρώτον το συναλλαγματικό κίνδυνο που οφείλεται στη διακύμανση των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος, στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα, έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή. Δεύτερον, τον κίνδυνο χώρας, ο οποίος περιλαμβάνει τόσο τον οικονομικό όσο και τον πολιτικό κίνδυνο.

Ο οικονομικός κίνδυνος αναφέρεται στο ενδεχόμενο αδυναμίας της χώρας του μισθωτή να ανταποκριθεί στις οικονομικές της υποχρεώσεις στο εξωτερικό. Ο πολιτικός κίνδυνος αναφέρεται στην ενδεχόμενη απροθυμία του νέου καθεστώτος της χώρας του μισθωτή να αναγνωρίζει τις συμβατικές δεσμεύσεις του προηγούμενου καθεστώτος. Τρίτον, τον αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο λόγω των σοβαρών πρόσθετων δυσχερειών στην εκτίμηση της φερεγγυότητας του εκμισθωτή ή μισθωτή που οφείλονται κυρίως στο διαφορετικό νομικό περιβάλλον.

Η διερεύνηση και η αξιολόγηση των διαφορών αυτών απαιτούν γνώσεις που δεν μπορεί να διαθέτουν τα αρμόδια στελέχη μίας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που εδρεύει σε μία άλλη χώρα.

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

Μερικές φορές η προσεκτική μελέτη των νομοθεσιών αποκαλύπτει νομικούς χειρισμούς οι οποίοι τελικά καθιστούν μια διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση ελκυστική. Για παράδειγμα, αν ένας Άγγλος εκμισθώσει ένα περιουσιακό στοιχείο σε έναν Αμερικάνο στις Η.Π.Α. , χωρίς δικαίωμα αγοράς στο τέλος της σύμβασης, αλλά

μόνο με δικαίωμα ανανέωσης, τότε ο εκμισθωτής δικαιούται έκπτωση 25%. Αν είχε χορηγηθεί δικαίωμα αγοράς, τότε η χρηματοδοτική μίσθωση θα ήταν για την αγγλική νομοθεσία «ενοικίαση-αγορά» και ο εκμισθωτής θα έχανε την έκπτωση του 25%. Σύμφωνα με την νομοθεσία των Η.Π.Α., επειδή ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανανέωσης, αποκτά την κυριότητα του μισθίου και επομένως δικαιούται την έκπτωση της επένδυσης 10% και τις αποσβέσεις του μισθίου. Οι φορολογικές αρχές της Αγγλίας θεωρούν ότι ο Άγγλος εκμισθωτής έχει την κυριότητα του μισθίου, ενώ οι αρχές των Η.Π.Α., θεωρούν ότι ο Αμερικάνος μισθωτής έχει την κυριότητα με αποτέλεσμα να διπλασιάζονται τα φορολογικά πλεονεκτήματα.

1.4 Προϋποθέσεις για την κατάρτιση της σύμβασης

Από τις διατάξεις των άρθρων 1-3 του ν. 1665/1986 προκύπτει ότι οι ουσιαστικές προϋποθέσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι: ανώνυμη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως εκμισθωτής, και επιχείρηση ή επαγγελματίας ως μισθωτής. Αντικείμενο της σύμβασης η παραχώρηση της χρήσης πράγματος, κινητού ή ακινήτου, που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή. Μίσθωμα, με διάρκεια σύμβασης ορισμένη και σε καμία περίπτωση μικρότερη από αυτή που ορίζει ο νόμος, και τέλος, η παροχή συγχρόνως στον μισθωτή του δικαιώματος είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.

Ειδικότερα:

α) Ειδική ανώνυμη εταιρεία ως εκμισθωτής: Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συνάψει μόνο ανώνυμη εταιρεία που έχει συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια τέτοιων εργασιών και μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος (άρθρο 2 παρ 1). Με ειδική διάταξη νόμου (άρθρο 8 ν. 2469/1997) επιτρέπεται να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και δημόσιοι οργανισμοί, ασφαλιστικοί φορείς και Ν.Π.Δ.Δ.

Με τον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργήθηκε μια νέα μορφή οικονομικής δραστηριότητας. Ένας κεφαλαιούχος διαθέτει κεφάλαια για να αποκτήσει ορισμένα αγαθά, τα οποία στη συνέχεια εκμισθώνει, φροντίζοντας μάλιστα ώστε τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους να καθοριστούν από αυτόν που θα τα χρησιμοποιήσει, δηλαδή από τον μελλοντικό μισθωτή. Ωστόσο, λόγω του

χρηματοδοτικού στόχου του νέου θεσμού, ο νομοθέτης έκρινε ότι η δραστηριότητα αυτή δεν πρέπει να ανατεθεί σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιαδήποτε νομική μορφή.

Οι επιχειρήσεις που θα αναλάβουν την οικονομική αυτή δραστηριότητα πρέπει αφενός να έχουν μέγεθος που ανταποκρίνεται στον χρηματοδοτικό τους σκοπό και να παρέχουν με την κεφαλαιακή τους διάρθρωση εχέγγυα ασφάλειας για την απρόσκοπτη διεξαγωγή των εργασιών τους και αφετέρου να υπόκεινται, ως φορείς επιφορτισμένοι με την άσκηση χρηματοδοτικής πολιτικής, στην εποπτεία και στον έλεγχο της Τράπεζας της Ελλάδος. Υποστηρίζεται η άποψη ότι η κατ' επάγγελμα σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης από εκμισθώτρια εταιρεία που δεν έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού ή από φυσικό πρόσωπο είναι κατά την ΑΚ 174 άκυρη, με δυνατότητα αναζήτησης των καταβληθέντων κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό.

Ωστόσο ο σκοπός της διάταξης που προβλέπει τις προϋποθέσεις αυτές δεν μπορεί να οδηγήσει στην αποδοχή της ακυρότητας. Νομοθετικός λόγος επιβολής των αυστηρών αυτών προϋποθέσεων είναι η προστασία του κοινού από αφερέγγυους χρηματοδοτικούς οργανισμούς. Η προστασία αυτή δεν επιτυγχάνεται όμως με αποδοχή της απόλυτης ακυρότητας της χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφού έτσι αφενός χάνονται οι ορολογικές διευκολύνσεις που προβλέπονται υπέρ του μισθωτή –και οι οποίες αποτέλεσαν το βασικότερο κίνητρο γι' αυτόν – και αφετέρου η αναζήτηση των δόσεων που καταβλήθηκαν μπορεί να καταστεί ατελέσφορη. Ορθότερο λοιπόν είναι να θεωρήσει κανείς την επιβολή των ειδικών προϋποθέσεων στο πρόσωπο του εκμισθωτή ως ρύθμιση διοικητικής φύσεως, που δεν επιφέρει – πέραν από τις όποιες διοικητικές κυρώσεις – και την απόλυτη ακυρότητα της σύμβασης κατά την ΑΚ 174 αλλά μόνο τη σχετική, υπέρ του μισθωτή, ο οποίος θα δικαιούται σταθμίζοντας τα συμφέροντά του, να συνεχίσει ή να λύσει τη σύμβαση.

Αλλιώς βέβαια θα πρέπει να κριθεί η περίπτωση, κατά την οποία ο μισθωτής γνωρίζει το νομικό πλαίσιο status της εταιρείας και παρά ταύτα συνάπτει μαζί της τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ πρόκειται στην ουσία για πώληση με δόσεις και παρακράτηση της κυριότητας, προκειμένου να εφαρμοστούν οι φορολογικές διατάξεις του ν. 1665/1986. εν πάση περιπτώσει είναι αυτονόητο ότι εταιρεία δεν θα απολαύσει σε καμία περίπτωση τις ευνοϊκές ρυθμίσεις του άρθρου 6 του ν. 1665/1986.

β) Επιχείρηση ή επαγγελματίας ως μισθωτής. Ως μισθωτής μπορεί να καταρτίσει τη χρηματοδοτική μίσθωση οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου, το οποίο ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα και επιθυμεί να προμηθευτεί μηχανήματα παραγωγής, αγαθά επαγγελματικού εξοπλισμού ή και ακίνητο για επαγγελματική εγκατάσταση.

Ο όρος αυτός, τον οποίο θέτει ο νόμος, δικαιολογείται από το σκοπό το θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι η ενίσχυση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων για την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων. Επομένως αποκλείονται από τη σύμβαση αυτή ιδιώτες που θα ήθελαν να προμηθευτούν αγαθά για αποκλειστικώς προσωπική τους χρήση, όπως π.χ. ο συνταξιούχος ή ο φοιτητής ή ο υπάλληλος που θέλει έναν ηλεκτρονικό υπολογιστή για την απασχόλησή του στο σπίτι τις ώρες της σχολής. Ωστόσο, δικαιοπολιτικά ο αποκλεισμός της δυνατότητας κατάρτισης συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης με τελικούς καταναλωτές δεν φαίνεται αναγκαίος ή απολύτως πειστικός, ούτε επιβάλλεται από τη νομοθεσία για τον έλεγχο των πωλήσεων επί πιστώσει (ν.δ. 3838/1958, ANE 134/1964), αφού η σύμβαση leasing δεν είναι πώληση και άρα δεν υπάγεται στους περιορισμούς της νομοθεσίας αυτής.

γ) Παραχώρηση της χρήσης πράγματος: Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι μόνο η παραχώρηση της χρήσης πραγμάτων ή ακινήτων ή συνδυασμού των δύο, τα οποία προορίζονται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή, όπως χώροι γραφείων, μηχανολογικός εξοπλισμός, εξοπλισμός γραφείου, ιατρικά μηχανήματα, μέσα μεταφοράς, εργαλεία κλπ. Αποκλείονται έτσι πράγματα που προορίζονται για ιδιωτική καταναλωτική χρήση. Επίσης αποκλείονται τα άυλα περιουσιακά αγαθά και τα δικαιώματα .

Αυτονόητο είναι ότι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης θα προτιμούν να προμηθεύονται και να εκμισθώνουν αγαθά ευκολόχρηστα, που θα ήταν εύκολο να πωληθούν ή να ξαναεκμισθωθούν σε περίπτωση αδυναμίας πληρωμής ή πτώχευσης του μισθωτή, παρά αγαθά πολύ ειδικά που ενδιαφέρουν περιορισμένο κύκλο προσώπων. Όταν η εταιρεία leasing εκμισθώνει αγαθά της δεύτερης κατηγορίας, το μίσθωμα που καταβάλλει ο μισθωτής είναι μεγαλύτερο, αφού πρέπει να καλύψει και αυτό τον κίνδυνο του εκμισθωτή.

δ) Μίσθωμα: Η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος γίνεται έναντι μισθώματος, το οποίο μάλιστα – ενόψει του επιδιωκόμενου σκοπού ενίσχυσης μικρομεσαίων επιχειρήσεων για την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων – απολαύει ευνοϊκής φορολογικής μεταχείρισης.

Ο προσδιορισμός του μισθώματος γίνεται με βάση το κεφάλαιο που διέθεσε ο εκμισθωτής για την απόκτηση του αγαθού, τη διάρκεια απόσβεσής του, τα έξοδα χρηματοδότησης (τόκοι, προμήθειες στις τράπεζες κλπ.), τα λειτουργικά έξοδα του εκμισθωτή και τα ποσοστά κέρδους του. Όλα αυτά τα κονδύλια αποτελούν το ποσό, που θα κλιθεί να πληρώσει εντέλει ο μισθωτής ως αντάλλαγμα για τη χρήση του πράγματος. Με τον τρόπο αυτό, το συνολικό ποσό που θα καταβάλει ο μισθωτής μπορεί να είναι μεγαλύτερο από τα έξοδα μιας αντίστοιχης πίστωσης (τόκοι, προμήθειες κλπ.). το μειονέκτημα όμως αυτό αντισταθμίζεται με τα φορολογικά πλεονεκτήματα που καθιερώνει ο νόμος για το μισθωτή.

Το μίσθωμα καταβάλλεται συνήθως κάθε τρίμηνο ή εξάμηνο, ανάλογα με τη συμφωνία των μερών, και πάντοτε στην αρχή της περιόδου. Το ποσό του μισθώματος μπορεί να είναι το ίδιο καθ' όλη της διάρκεια της σύμβασης είτε να μειώνεται σταδιακά ανάλογα με την απόσβεση της αξίας του αγαθού, είτε αντιθέτως, λόγω των προβλημάτων ρευστότητας που πιθανόν να έχει ο μισθωτής κατά τα πρώτα έτη της μισθώσεως, να κλιμακώνεται με αύξουσα τάση. Είναι δυνατόν, ακόμη, να συμφωνήσουν τα μέρη κάποια περίοδο χάριτος πριν αρχίσει η καταβολή των μισθωμάτων.

Για να αποτρέψει ο νομοθέτης την εκμισθώτρια από το να προσδιορίσει σε ψηλά επίπεδα το μίσθωμα, στην επιδίωξή της να καλυφθεί και από κινδύνους που προέρχονται από κυμαινόμενα οικονομικά στοιχεία (αύξηση των επιτοκίων ή των λειτουργικών εξόδων της εταιρείας, υποτίμηση του ευρώ σε σχέση με ξένα νομίσματα κλπ.), επιτρέπει στους συμβαλλόμενους (εκμισθωτή και μισθωτή) – κατά παρέκκλιση από την ισχύουσα νομισματική νομοθεσία – να καθορίσουν το μίσθωμα συνομολογώντας και ορισμένες ρήτρες, όπως ρήτρες επιτοκίου, είδους ή αξίας συναλλάγματος.

Η σχετική διάταξη πάντως (άρθρο 5 παρ. 1 εδ. β') εμφανίζεται πλέον προβληματική, στον βαθμό που φαίνεται να περιορίζει τη δυνατότητα των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης να συνομολογήσουν ρήτρα αξίας συναλλάγματος μόνο για υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει σε συνάλλαγμα για κινητά. Η διάταξη αυτή βεβαίως, όπως και η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 7, αναφέρεται μόνο σε κινητά εκ

προφανούς παραδρομής. Πράγματι καμία τελολογική, συστηματική ή άλλη ερμηνευτική προσέγγιση της εν λόγω διάταξης δεν δικαιολογεί αυτόν τον περιορισμό. Θα πρέπει συνεπώς να γίνει δεκτό ότι η συνομολόγηση ρήτρας συναλλάγματος για τον καθορισμό του μισθώματος σε περίπτωση συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων είναι επιτρεπτή, εφόσον βεβαίως πληρούνται οι λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου 5 παρ. 1 εδ. β'. Τονίσθηκε παραπάνω ότι συνήθως το μίσθωμα θα είναι έτσι υπολογισμένο, ώστε στο τέλος του συμβατικού χρόνου να έχουν καλυφθεί πλήρως τα έξοδα και το κέρδος του μισθωτή.

ε) Ελάχιστη διάρκεια σύμβασης: Ενόψει του σκοπού που επιδιώκεται με τη χρηματοδοτική μίσθωση και για να αποφευχθεί η κατάχρηση του θεσμού σε επιδιώξεις ξένες προς τον χρηματοδοτικό του χαρακτήρα, ο νόμος επιβάλλει ως ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης τα τρία έτη για τα κινητά, τα πέντε έτη για τα αεροσκάφη και τα δέκα έτη για τα ακίνητα. Η δικαιολογία της ρύθμισης αυτής γίνεται κατανοητή, αν ληφθεί υπόψη ότι ο εκμισθωτής δεν είναι βιομηχανία παραγωγής ή εξ' αρχής ιδιοκτήτης των αγαθών, τα οποία ενδιαφέρεται να εκμισθώσει για σύντομο χρονικό διάστημα αλληλοδιαδόχως σε όσο το δυνατόν περισσότερα πρόσωπα.

Αντιθέτως, τα αντικείμενα που εκμισθώνει τα αγοράζει κάθε φορά με βάση τις ανάγκες και τις υποδείξεις ενός συγκεκριμένου μελλοντικού μισθωτή. Ο εκμισθωτής - λαμβάνοντας υπόψη το κόστος απόκτησης των αγαθών, την προβλεπόμενη διάρκεια ζωής τους, την πιθανολογούμενη προοπτική αγοράς τους από το μισθωτή κατά τη λήξη της μίσθωσης, τα έξοδα χρηματοδότησης και λειτουργίας της εταιρείας του καθώς και το προσδοκώμενο κέρδος – καθορίζει το ύψος του μισθώματος που πρέπει να καταβληθεί από το μισθωτή. Όλοι αυτοί οι υπολογισμοί θα αχρηστεύονταν και ο εκμισθωτής θα περιεχόταν σε αδιέξοδο αναφορικά με την απόσβεση του κεφαλαίου που επένδυσε και το κέρδος που προσδοκούσε, αν ο μισθωτής μπορούσε να καταγγέλλει ελεύθερα οποτεδήποτε τη σχετική σύμβαση.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λύεται όμως και με την αγορά του πράγματος από τον μισθωτή. Εάν αυτό συμβεί πριν από την κατώτατη διάρκεια που προβλέπει ο νόμος, τότε ο μισθωτής οφείλει να καταβάλει τις φορολογικές και λοιπές ελαφρύνσεις που πέτυχε με τη σύναψη της χρηματοδοτικής μίσθωσης (άρθρο 3 παρ. 3 ν.1665/1986). Ο δικαιολογητικός λόγος της ρύθμισης αυτής είναι προφανής: Να μη

χρησιμοποιηθεί καταχρηστικά ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, με μόνο αληθή σκοπό τη φορολογική ελάφρυνση συμβάσεων πωλήσεως.

Κατά τη συμφωνημένη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης κανείς από τους συμβαλλόμενους δεν έχει δικαίωμα καταγγελίας, εκτός από τις περιπτώσεις και για τους λόγους που προβλέπονται ειδικά στη σύμβαση. Συνήθως προβλέπεται ότι δικαίωμα καταγγελίας έχει μόνο ο εκμισθωτής στην περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή ως προς την πληρωμή του μισθώματος.

στ) Δικαίωμα του μισθωτή να αγοράσει το πράγμα ή να ανανεώσει τη μίσθωση: Στην επίτευξη του χρηματοδοτικού σκοπού της σύμβασης Leasing αποβλέπει και η σύζευξή της με το δικαίωμα προαίρεσεως του μισθωτή είτε να αγοράσει το μίσθιο κατά τη λήξη της μίσθωσης (ή και πριν από αυτή) είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο (άρθρο 1 παρ. 1.). Τονίσθηκε παραπάνω ότι η διάρκεια της οικονομικής ζωής του αντικειμένου και επομένως κατά τη λήξη της σύμβασης ο εκμισθωτής θα έχει αποσβέσει το κεφάλαιο που επένδυσε και θα έχει αποκομίσει κέρδος. Για το λόγο αυτό συμφωνείται συνήθως ότι ο μισθωτής μετά τη λήξη της σύμβασης δικαιούται είτε να αγοράσει το μίσθιο καταβάλλοντας μικρό τίμημα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση με μίσθωμα κατά πολύ μειωμένο του αρχικού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΝΟΜΙΚΗ ΕΚΦΑΝΣΗ ΤΟΥ LEASING

2.1 Νομικό Πλαίσιο

Η νομική θέση του εκμισθωτή

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

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

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

α)η καταχώρηση στο μητρώο ανώνυμων εταιρειών, που τηρεί η υπηρεσία του Υπουργείου Εμπορίου της Νομαρχίας της έδρας της επιχείρησης, της απόφασης του αρμόδιου νομάρχη για την έγκριση του καταστατικού τους και

β)η χορήγηση άδεια συστάσεως της εταιρείας.

Για τη σύσταση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται, ειδική άδεια της τράπεζας της Ελλάδος που είναι και η εποπτεύουσα αρχή των εταιρειών αυτών. Αυτό ισχύει και στις περιπτώσεις μετατροπής υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης με τροποποίηση του καταστατικού

της καθώς και εγκατάσταση αλλοδαπής εταιρείας με τέτοιο σκοπό στην Ελλάδα. Η άδεια αυτή που συνδέεται με τη χρηματοδοτική λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και αποτελεί προϋπόθεση για την έγκριση από τον αρμόδιο νομάρχη της άδειας σύστασης της εταιρείας. Τυχόν ρητή ή σιωπηρή άρνηση της Τράπεζας της Ελλάδος να χορηγήσει τη ζητούμενη άδεια λειτουργίας προσβάλλεται ως ατομική διοικητική πράξη με αίτηση ακυρώσεως στο Συμβούλιο της Επικρατείας.

Η νομική θέση του εκμισθωτή σε σχέση με το μίσθιο.

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

Α) Στα κινητά.

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

Συγκεκριμένα, με την καταχώριση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις

α) για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο

β) για το τεκμήριο κυριότητας

γ) για την τακτική χρησικτησίας

δ) για την ένωση και τη συνάφεια

ε) για την απόσβεση της κυριότητας μηχανημάτων και λοιπών εγκαταστάσεων, αν επάγουν ή εντεθούν στο οικοδόμημα ή στο έδαφος ακινήτου βεβαρημένου με υποθήκη.

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

Β) Στα ακίνητα.

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

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

Γενικά, εάν ο μισθωτής αθετήσει τις υποχρεώσεις του, η εκμισθώτρια εταιρεία μπορεί να λύσει τη σύμβαση με καταγγελία. Η εταιρεία δικαιούται μετά τη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αναζητήσει το πράγμα είτε με διεκδικητική αγωγή, είτε με αγωγή αποβολής από τον νόμο, είτε τέλος και με αίτηση για λήψη ασφαλιστικών μέτρων νομής αλλά και έκδοση προσωρινής διαταγής. Σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής δεν μπορεί να προβάλει δίκη ασφαλιστικών μέτρων την ένσταση επίσχεσης. Το ζήτημα πάντως έχει μικρή πρακτική σημασία στη χρηματοδοτική μίσθωση, όπου τα βάρη του μισθίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης φέρει ο μισθωτής. Ποινικά κολάσιμη είναι όμως και η μη απόδοση του μισθίου μετά την καταγγελία της σύμβασης, αφού συνιστά υπεξαίρεση, όπως η νομολογία έχει ήδη δεχθεί στον χώρο των πωλήσεων με παρακράτηση της κυριότητας.

Όσον αφορά τις τυχόν πρόσθετες ασφάλειες που δόθηκαν στην εταιρεία υπό τη μορφή υποθήκης ή ενέχυρου από τον μισθωτή ή τρίτον προς εξασφάλιση των συμφωνηθέντων μισθωμάτων, θα μπορεί η εταιρεία, παίρνοντας σχετική άδεια να επιδιώξει αναγκαστικά την ικανοποίηση της, αφού τα μισθώματα αποτελούν από

οικονομικής άποψης, επιστροφή χρηματοδότησης, ώστε να αναγνωρίζεται στη χρηματοδοτική μίσθωση και το στοιχείο της πίστωσης.

Η νομική θέση του μισθωτή

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

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

Η νομική θέση του μισθωτή, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του που πηγάζουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση, μπορεί να μεταβιβαστεί σε τρίτο, αν υπάρχει σχετική έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός μισθωτής εξέρχεται από τη χρηματοδοτική μίσθωση και στη θέση του υπεισέρχεται νέος. Η υπάρχουσα συμβατική σχέση διατηρείται και συνεχίζεται μεταξύ του εκμισθωτή και του νέου μισθωτή. Σκοπός της ρύθμισης αυτής είναι η διευκόλυνση του μισθωτή, ο οποίος είτε επιθυμεί να αναστείλει την επαγγελματική του δραστηριότητα (για οποιονδήποτε λόγο, όπως ασθένεια συνταξιοδότηση κλπ) είτε αδυνατεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του από τη χρηματοδοτική μίσθωση και για τους λόγους αυτούς θέλει να μεταβιβάσει τη χρήση του πράγματος και τις αντίστοιχες υποχρεώσεις σε άλλον. Αν ο μισθωτής παραδώσει το πράγμα χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή, όπως απαιτεί ο νόμος για

την κατοχύρωση και των συμφερόντων του τελευταίου, θα πρόκειται για απλή υπομίσθωση.

Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται απέναντι στον εκμισθωτή για τα μισθώματα. Αν μάλιστα είχε απαγορευθεί η υπομίσθωση, θα υπάρχει αθέτηση από τον μισθωτή των συμβατικών του υποχρεώσεων και εκμισθωτής θα δικαιούται να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση πριν από τη λήξη της.

2.2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ

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

Α) Απαλλαγές.

Εκτός από το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιονδήποτε φόρο, τέλος, εισφορά, δικαιώματα υπέρ του δημοσίου Ν.Π.Δ.Δ. και γενικά τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στη χώρα μας είτε μεταγενέστερα • Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέχονται σε εταιρείες χμ , είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινήτα που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των κινήτων τα οποία αφορά το εδάφιο αυτό υπάγεται στο κοινό εξωτερικό δασμολόγιο των ευρωπαϊκών κοινοτήτων

• Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

• Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης

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

- Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον μισθωτή.
- Δανειακές ή πιστωτικές συμβάσεις προς τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης από τραπεζικά ή πιστωτικά, ημεδαπά ή αλλοδαπά, ιδρύματα ή πιστωτές εγκατεστημένους στην αλλοδαπή, καθώς και συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

B) Καταβολή μειωμένων τελών.

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

Γ) Ειδικότερες διευκολύνσεις του εκμισθωτή.

Οι παρεχόμενες στον εκμισθωτή διευκολύνσεις είναι οι εξής

- Η εταιρεία leasing δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις στα κινητά και στα ακίνητα πλην οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης
- Ειδικά αφορολόγητα αποθεματικά. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους έκπτωση έως 2% του ύψους των μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.
- Ειδικά για τα ακίνητα για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η εταιρεία leasing δεν είναι υπόχρη σε καταβολή Φ.Π.Α. καθώς ο φόρος αυτός επιρρίπτεται στον μισθωτή (άρθρο 22 παρ. 1 ν 2459/1997).
- Τα έξοδα που πραγματοποιούν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για την αγορά ακινήτων, μπορούν να αποσβένονται ισόποσα, ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης (άρθρο 4 παρ 18 Ν2753/1999). Στο σημείο αυτό θα μπορούσαμε να σημειώσουμε ότι οι διατάξεις αυτές δημιουργούν πρόβλημα, για τις εταιρείες

χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα έξοδα αγοράς ακινήτων (φόρος μεταβιβάσεως, συμβολαιογραφικά κλπ) είναι σημαντικά ποσά, με συνέπεια και το εκάστοτε αναπόσβεστο υπόλοιπο του λογαριασμού 16.14 «έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων» να είναι σημαντικά υψηλό, οπότε, από τις διατάξεις του άρθρου 43 παρ.3 περ. δ κωδ Ν 2190/1920 (που απαιτούν το αναπόσβεστο υπόλοιπο να καλύπτεται από προαιρετικά αποθεματικά κλπ), δημιουργείται πρόβλημα στη δυνατότητα διανομής μερίσματος.

Είναι προφανές ότι τα πιο πάνω έξοδα, παρότι είναι ειδικά έξοδα κτήσεως, προβλέπεται, να καταχωρούνται στις δαπάνες πολυετούς απόσβεσης όταν αφορούν ακίνητα που αποκτώνται για πάγια εκμετάλλευση και όχι για ακίνητα που προορίζονται για μεταπώληση, όπως συμβαίνει στις κτηματικές και οικοδομικές επιχειρήσεις που τα αγοράζόμενα προς μεταπώληση (μετά από οικοδόμηση ή όχι) γήπεδα εξομοιώνονται με τα εμπορεύματα ή τις πρώτες ύλες εμπορικών και βιομηχανικών επιχειρήσεων. Και οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν αγοράζουν τα ακίνητα για να τα χρησιμοποιούν ως πάγια, αλλά για να τα εκποιήσουν μέσω της μισθώσεως. Είναι σαφές ότι, σε όλες τις περιπτώσεις που τα ακίνητα δεν αγοράζονται για πάγια εκμετάλλευση αλλά για εκποίηση, ενδείκνυται τα πιο πάνω έξοδα αγοράς να αυξάνουν την αξία κτήσεως τους ως ειδικά έξοδα αγοράς τους, όπως συμβαίνει με τα εμπορεύματα και τις πρώτες ύλες.

🌐 Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου από την εκμισθώτρια στον μισθωτή ή στους κληρονόμους του κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή της εξαγοράς του μίσθιου ακινήτου πριν από τη λήξη της μίσθωσης, ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης (άρθρο 22 παρ. 1 ν 2238/1994)

🌐 Ο Φ.Π.Α. που καταβάλλει η εκμισθώτρια κατά την αγορά των επενδυτικών αγαθών, τα οποία στη συνέχεια εκμισθώνει χρηματοδοτικά, εκπίπτει και επιστρέφεται.

🌐 Θα πρέπει να επισημανθεί εδώ ότι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης υπόκεινται σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων καθώς επίσης υπόκεινται και σε φόρο εισοδήματος με το συντελεστή φορολογίας που προβλέπεται για τις ανώνυμες εταιρείες.

🌐 Για τις υποχρεώσεις από δάνεια ή πιστώσεις καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης από συμβάσεις με τις οποίες μίσθωσαν αυτές, με σκοπό χρηματοδοτικής υπεκμίσθωσης, από το εξωτερικό κινητά πράγματα, εφαρμόζονται ανάλογες διατάξεις οι οποίες επιτρέπουν

τη συνομολόγηση ρήτρας συναλλάγματος, και τη συναλλαγματική εξυπηρέτηση των σχετικών συμβάσεων

● Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις. Τα ανωτέρω καταβλητέα δικαιώματα των συμβολαιογράφων καθορίζονται στα 150 ευρώ. Με αποφάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας το ανωτέρω ποσό μπορεί να προσαρμόζεται.

Δ)Ειδικότερες διευκολύνσεις του μισθωτή.

Οι διευκολύνσεις που παρέχει ο νόμος στον μισθωτή είναι οι εξής

● τα μισθώματα που καταβάλει ο μισθωτής στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα.

● Αφορολόγητες εκπτώσεις από τα μη διανεμηθέντα κέρδη τους για το νέο κινητό παραγωγικό τους εξοπλισμό, που αποτελεί αντικείμενο συμβάσεως leasing μπορούν να ενεργήσουν οι επιχειρήσεις οι οποίες είναι εγκατεστημένες ή μεταφέρονται ή ιδρύονται στις περιοχές Β Γ Δ της χώρας όπως οι περιοχές αυτές ορίζονται στο άρθρο 3 του ν 1892/1990

Οι επενδύσεις που θεωρούνται παραγωγικές είναι

● Κατασκευή και επέκταση βιομηχανοστασίων, ξενοδοχείων, αποθηκευτικών χώρων κ.λ.π

● Αγορά ετοιμών και ημιτελών κτιριακών εγκαταστάσεων σε ΒΠΠΕ Ε.Τ.Β.Α.

● Αγορά καινούριου μηχανολογικού εξοπλισμού παραγωγής

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

Προϋπόθεση για πραγματοποίηση αφορολόγητων εκπτώσεων με leasing είναι ότι μετά τη λήξη της συμβάσεως ο εξοπλισμός πρέπει να περιέχεται στην κυριότητα του μισθωτή ή η σύμβαση να είναι διάρκειας μεγαλύτερης των 10 ετών. Αν μετά τη λήξη της σύμβασης, η κυριότητα του εξοπλισμού δεν περιέλθει, για οποιοδήποτε

λόγο, στον επενδυτή, η σχηματισθείσα ήδη αφορολόγητη έκπτωση θα υπαχθεί σε φορολογία.

Τα ποσοστά των αφορολόγητων εκπτώσεων επί της αξίας των νέων παραγωγικών επενδύσεων, καθώς και τα ποσοστά των ετήσιων καθαρών κερδών της επιχείρησης, μέχρι τα οποία μπορεί να φθάσει η αφορολόγητη έκπτωση, τα οποία κλιμακώνονται κατά περιοχή είναι:

1) για όλες τις επιχειρήσεις πλην ξενοδοχειακών-τουριστικών κλπ

Περιοχές ποσοστό αφορολόγητης ποσοστό ετήσιων έκπτωσης επί της αξίας κερδών μέχρι του οποίου της επένδυσης μπορεί να φθάσει η αφορολόγητη έκπτωση

A - -

B 60% 60%

Γ 75% 75%

Δ 90% 90%

Θράκη 100% 100%

2) για τις επενδύσεις ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, ξενώνων, ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων και κατασκηνοτικών κέντρων

Περιοχές ποσοστό αφορολόγητης ποσοστό ετήσιων Έκπτωσης επί της αξίας κερδών μέχρι του οποίου της επένδυσης μπορεί να φθάσει η Αφορολόγητη έκπτωση

A - -


B 40% 60%

Γ 55% 75%

Δ 70% 90%

Θράκη 100% 100%

Σημειώνεται ότι για ορισμένες κατηγορίες επιχειρήσεων καθώς και για επενδύσεις που πραγματοποιούνται σε καθορισμένες ζώνες (πχ βιομηχανικές περιοχές ΕΤΒΑ) ισχύουν αυξημένα ποσοστά.

 Ειδικά αφορολόγητα αποθεματικά επενδύσεων. Πρόκειται για αφορολόγητα αποθεματικά που μπορούν να σχηματιστούν από τις επιχειρήσεις σε ποσοστά επί των συνολικών αδιανέμητων καθαρών κερδών τους έκαστης χρήσεως μέχρι την 31 Δεκεμβρίου

Τα ποσοστά για το σχηματισμό αφορολόγητου αποθεματικού που ισχύουν σήμερα ανέρχονται για την περιοχή Α σε 30% και για λοιπές περιοχές σε 40%. Σε

ορισμένες περιπτώσεις που ο εξοπλισμός είναι αρκετά προηγμένης τεχνολογίας τα ποσοστά αυτά αυξάνονται κατά 10 ακόμη ποσοστιαίες μονάδες.

Οι επενδύσεις πρέπει να πραγματοποιηθούν και να ολοκληρωθούν σε μια τριετία από το σχηματισμό του αποθεματικού και επίσης πρέπει να ανέλθουν σε ύψος τουλάχιστον 30% μεγαλύτερο του σχηματισθέντος ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού. Η έναρξη πραγματοποιήσεως της επένδυσης πρέπει να γίνει το πρώτο έτος μετά το σχηματισμό του αποθεματικού και μάλιστα κατά το έτος αυτό να καλυφθεί το 1/3 του σχηματισθέντος αποθεματικού.

Η κάλυψη των άνω αφορολόγητων αποθεματικών μπορεί να γίνει με εξοπλισμό που θα αποκτηθεί με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αρκεί από τη σύμβαση αυτή να προβλέπεται ότι μετά τη λήξη της μίσθωσης ο εξοπλισμός θα περιέχεται στην κυριότητα του μισθωτή ή η διάρκεια της θα είναι μεγαλύτερη από 10 έτη.

Τα αφορολόγητα αποθεματικά που προκύπτουν σύμφωνα με τα ανωτέρω, κεφαλοποιούνται μετά από πάροδο τριετίας από τη χρήση που σχηματίστηκαν χωρίς την καταβολή φόρου εισοδήματος.

• Όσον αφορά τους ελεύθερους επαγγελματίες από το ακαθάριστο εισόδημά του εκπίπτουν οι επαγγελματικές δαπάνες ,μόνο εφόσον αποδεικνύεται η καταβολή τους από νόμιμο φορολογικό στοιχείο και έχουν αναγραφεί στα βιβλία του υπόχρεου. Ειδικά για τις δαπάνες συντήρησης ,λειτουργίας, επισκευής, κυκλοφορίας και αποσβέσεων των ΕΙΧ αυτοκινήτων, που χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες του ελεύθερου επαγγελματία εφόσον αποδεικνύεται η καταβολή τους, και έχουν καταγραφεί στα βιβλία του υπόχρεου προβλέπεται έκπτωση ποσοστού 25% του συνολικού ύψους αυτών μη δυνάμενο να υπερβεί ποσοστό 3% του δηλωθέντος ακαθάριστου εισοδήματος από υπηρεσίες ελευθέρων επαγγελματιών.

Με βάση όσα αναφέρονται παραπάνω, τα μισθώματα που καταβάλει ο μισθωτής αυτοκινήτου, ελεύθερος επαγγελματίας, σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του, από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει συνάψει με αυτή, συμπεριλαμβάνονται στα γενικά έξοδα διαχείρισης στο σύνολό τους, και εκπίπτουν από το ακαθάριστο εισόδημά του, μη δυναμένου όμως του εκπιπόμενου ποσού να υπερβεί ποσοστό 3% του δηλωθέντος εισοδήματος του από υπηρεσίες ελευθέρων επαγγελματιών.

• Η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια στον μισθωτή από την εκμισθώτρια στον μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και η

εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της μισθώσεως απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου και από τον φόρο αυτόματου υπερτιμήματος

Εξαιρούνται οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες ο αντισυμβαλλόμενος είναι αλλοδαπή εταιρεία.

Αν το μίσθιο αγοραστεί πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης ή ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβασθεί από αυτή σε τρίτο, αίρεται η χορηγηθείσα ως άνω απαλλαγή. Στις περιπτώσεις αυτές καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης αυτής είναι μεγαλύτερος οπότε καταβάλλεται μεγαλύτερος αυτός φόρος. Η οικεία δήλωση υποβάλλεται εντός δίμηνης ανατρεπτικής προθεσμίας από το χρόνο άρσης της απαλλαγής.

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να αναφέρουμε ότι τα ενοίκια που καταβάλλονται για χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων και αναλογούν στην αξία των οικοπέδων, δεν εκπίπτουν από τα φορολογητέα έσοδα.

Οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.

● Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοι του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό τον όρο της καταβολής από αυτούς του φόρου κληρονομιάς, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, σε περίπτωση που οι καθολικοί διάδοχοι δεν συγκεντρώνουν στο πρόσωπό τους τις προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη.

● Στις επιχειρήσεις που αποκτούν τη χρήση καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού με χρηματοδοτική μίσθωση, και υπό την προϋπόθεση ότι στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζεται ότι μετά τη λήξη της μίσθωσης ο εξοπλισμός θα περιέχεται στην κυριότητα της επιχείρησης, είτε η χρήση του

εξοπλισμού αυτού συνδυάζεται με επένδυση που υπάγεται στις διατάξεις επιχορήγησης και επιδότησης επιτοκίου του παρόντος νόμου είτε όχι, παρέχεται επιδότηση υπολογιζόμενη επί της αξίας κτήσης από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ενοικιαζόμενου εξοπλισμού. Το παρεχόμενο ποσοστό της επιδότησης είναι ίσο προς το ποσοστό επιχορήγησης που θα ελάμβανε η επιχείρηση εάν είχε αγοράσει τον εξοπλισμό αυτόν. Για το προσδιορισμό του ποσοστού της επιδότησης, προκειμένου για χρήση εξοπλισμού αξίας μεγαλύτερη των 15 εκατομμυρίων ευρώ και μέχρι 74 εκατομμύρια ευρώ έχουν ανάλογη εφαρμογή.

Η εφαρμογή της επιδότησης αρχίζει μετά την εγκατάσταση του μισθωμένου εξοπλισμού και την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του, σε περιπτώσεις δε που η χρήση του εξοπλισμού με χρηματοδοτική μίσθωση συνδυάζεται και με επένδυση που υπάγεται στις διατάξεις επιχορήγησης και επιδότησης επιτοκίου του παρόντος νόμου, η καταβολή της επιδότησης για το μισθωμένο εξοπλισμό αρχίζει μετά και την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης. Η επιδότηση καταβάλλεται μετά την εκάστοτε πληρωμή των δόσεων του μισθώματος από την επιχείρηση σε δόσεις, καθεμία εκ των οποίων υπολογίζεται επί του τμήματος της αξίας κτήσεως του εξοπλισμού, το οποίο εμπεριέχεται στην εκάστοτε καταβαλλόμενη δόση του μισθώματος. Σε περίπτωση που η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπει καταβολή των δόσεων του μισθώματος σε διαστήματα μικρότερα του τριμήνου, η καταβολή της επιδότησης γίνεται ανά τρίμηνο.

Η επιδότηση του παρόντος άρθρου παρέχεται μόνο για την απόκτηση της χρήσης εξοπλισμού αξίας κτήσης μέχρι 15 εκατομμύρια ευρώ και προκειμένου για μεταποιητικές επιχειρήσεις μέχρι 74 εκατομμύρια ευρώ. Σε περιπτώσεις που η χρήση του ενοικιαζόμενου εξοπλισμού συνδυάζεται και με επένδυση που υπάγεται στις διατάξεις επιχορήγησης και επιδότησης επιτοκίου του παρόντος νόμου, η επιδότηση παρέχεται για την αξία εκείνη του εξοπλισμού η οποία αθροιζόμενη με το ύψος της επένδυσης συμπληρώνουν το ποσό των 15 εκατομμυρίων ευρώ ή 74 εκατομμύρια ευρώ κατά περίπτωση.

Τα ποσά των δόσεων της επιδότησης που εισπράττει η επιχείρηση μειώνουν το ποσό των δαπανών που αφαιρούνται από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης για να υπολογιστούν τα καθαρά κέρδη που φορολογούνται.

Για την εφαρμογή του κινήτρου της επιδότησης της παραγράφου αυτής ισχύουν ανάλογα οι ρυθμίσεις του παρόντος, που αφορούν στην υποβολή της αίτησης υπαγωγής και τα απαιτούμενα γι' αυτήν δικαιολογητικά, στο ελάχιστο ύψος, στην

έναρξη, στην αξιολόγηση, στην έγκριση και έκδοση των αποφάσεων υπαγωγής, ολοκλήρωσης και έναρξης παραγωγικής λειτουργίας, στον επιτόπιο έλεγχο και τα όργανα ελέγχου, καθώς και στην επιστροφή της καταβληθείσας επιδότησης.

Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας καθορίζονται οι αναγκαίες λεπτομέρειες για την εφαρμογή του κινήτρου της παραγράφου αυτής.

Οι επιχειρήσεις της προηγούμενης παραγράφου, με την προϋπόθεση ότι μπορούν να κάνουν χρήση του κινήτρου των αφορολόγητων εκπτώσεων ή του ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού, επί της αξίας κτήσης από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του χρησιμοποιούμενου από τις επιχειρήσεις αυτές καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού

Η επιχείρηση που έτυχε του κινήτρου της επιδότησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου δεν μπορεί να εφαρμόσει το κίνητρο των αφορολόγητων εκπτώσεων ή του ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού, για τη χρήση με χρηματοδοτική μίσθωση του ίδιου εξοπλισμού.

Ο μισθωτής υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Η υπαγωγή του στις αντίστοιχες διατάξεις γίνεται αναλόγως του αν είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο και αναλόγως της δραστηριότητας που ασκεί. Εξάλλου τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής υπόκειται σε ΦΠΑ. Για τον ΦΠΑ ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα έκπτωσης και κατ' επέκταση επιστροφής.

2.3 Λήψη απόφασης Leasing

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

Συνοπτικά, ορισμένοι τρόποι χρηματοδότησης ενός επενδυτικού προγράμματος είναι η αύξηση ιδίων κεφαλαίων, ο μακροπρόθεσμος ή βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός, η χρηματοδοτική μίσθωση και το ομολογιακό δάνειο. Σε αυτό το στάδιο επιλογής του τρόπου χρηματοδότησης της επένδυσης παρουσιάζεται και το πρόβλημα του κατά πόσο το νέο πάγιο περιουσιακό

στοιχείο θα αγορασθεί με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η σχετική απόφαση δεν θα εξαρτηθεί μόνο από τη χρηματοοικονομική δομή της επιχείρησης, αλλά και από εξωγενείς παράγοντες, όπως είναι η επίδραση του φορολογικού συστήματος.

Ειδικότερα, αν μια επιχείρηση έχει ιδιαίτερα υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα, ενδεχομένως ο μοναδικός τρόπος να αποκτήσει το νέο πάγιο περιουσιακό στοιχείο θα είναι μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επίσης, όμως, είναι πιθανό μια επιχείρηση με σημαντικά αχρησιμοποίητα ίδια κεφάλαια να επιλέξει για φορολογικούς ή άλλους λόγους, τη χρηματοδοτική μίσθωση αντί τη χρησιμοποίηση των ιδίων της διαθεσίμων. Συνεπώς, η σχετική επιλογή του τρόπου αποκτήσεως του πάγιου περιουσιακού στοιχείου θα βασισθεί πρώτο σε καθαρά χρηματοοικονομικούς παράγοντες και δεύτερο σε φορολογικούς, περιλαμβανομένου του συστήματος των αποσβέσεων που ισχύει στη συγκεκριμένη περίπτωση.

Επιπροσθέτως, η χρηματοδοτική σύμβαση υπογράφεται μόνο αν η χρηματοδοτική μίσθωση είναι συμφέρουσα και για τους δυο συμβαλλομένους. Δηλαδή, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις αξιολογούνται, τόσο από το μισθωτή, όσο και από τον εκμισθωτή. Η απόφαση για την αποδοχή ή απόρριψη κάποιου περιουσιακού στοιχείου λαμβάνεται με βάση τη διαδικασία αξιολόγησης επενδύσεων. Στη συνέχεια, εάν η επένδυση κριθεί συμφέρουσα, η επιχείρηση πρέπει να επιλέξει το χρηματοδοτικό σχήμα για την πραγματοποίησή της.

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

2.4 Λήξη της σύμβασης

Πάροδος του χρόνου

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

Αγορά του πράγματος από τον μισθωτή

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει, επίσης, όταν ο μισθωτής αγοράσει το πράγμα ασκώντας το σχετικό δικαίωμα προαιρέσεως που του έχει παραχωρηθεί κατά τη συνολογία της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η άσκηση του δικαιώματος αυτού θα γίνει με μονομερή δήλωση του μισθωτή προς τον εκμισθωτή και την καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος. Εφόσον πρόκειται για κινητό, η άσκηση του δικαιώματος αγοράς μπορεί να γίνει εμμέσως ή σιωπηρώς, αφού ο νόμος δεν απαιτεί τύπο για την πώληση και μεταβίβαση της κυριότητας κινητού. Αντιθέτως για τα ακίνητα απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο. Με τη διαπλαστική δήλωση περί ασκήσεως του δικαιώματος προαιρέσεως λήγει η χρηματοδοτική μίσθωση και ολοκληρώνεται η σύμβαση πώλησης και συγχρόνως μεταβιβάζεται η κυριότητα από τον εκμισθωτή στον μισθωτή.

Καταγγελία της σύμβασης

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

Η πτώχευση του μισθωτή

Η πτώχευση του μισθωτή επιφέρει, κατά ρητή επιταγή του νόμου, λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να απαιτείται καταγγελία ή άλλη δικαστική ή εξώδικη ενέργεια του εκμισθωτή. Με τη λύση της σύμβασης δεν δικαιούται πλέον ο μισθωτής να κατέχει το πράγμα και υποχρεούται να το παραδώσει στον εκμισθωτή. Ο μισθωτής δεν προστατεύεται στην περίπτωση αυτή, καθώς η εν λόγω προστασία παρέχεται έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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

Αντίθετα, η πτώχευση του εκμισθωτή δεν συνεπάγεται λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η κυριότητα του πράγματος και η αξίωση κατά του μισθωτή για την καταβολή του μισθώματος περιλαμβάνονται στην πτωχευτική περιουσία, γι αυτό η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται εφεξής στον σύνδικο. Η νομική θέση του μισθωτή παραμένει απέναντι στον σύνδικο, όπως ακριβώς ήταν στην εταιρεία που πτώχευσε. Ο σύνδικος έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση και να ζητήσει την απόδοση του πράγματος, μόνο με τους όρους και τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες είχε το δικαίωμα αυτό η εταιρεία, δηλαδή μόνο αν ο μισθωτής γίνει υπερήμερος ως προς την καταβολή του μισθώματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

LEASING ΣΤΟΥΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥΣ

3.1 Η δυναμική του τουριστικού τομέα στην διεθνή και εγχώρια αγορά

Αναμφίβολη είναι η σπουδαιότητα του τουριστικού τομέα τόσο για τη μελλοντική οικονομική ανάπτυξη, όσο και για την απασχόληση του ανθρωπίνου δυναμικού. Τόσο σε διεθνές όσο και σε εθνικό επίπεδο έχουν παρατηρηθεί τα κάτωθι:

1) Ο τουρισμός ως δυναμική παγκόσμια αγορά

Ο τουρισμός έχει εξελιχθεί παγκοσμίως σε μία από τις σημαντικότερες βιομηχανίες, αποτελώντας σημαντικό παράγοντα ανάπτυξης και απασχόλησης. Εκτιμάται ότι η τουριστική βιομηχανία συντελεί, άμεσα και έμμεσα, στο 10,3% του παγκόσμιου ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος, 8,7% των συνολικών θέσεων εργασίας και 9,3% των συνολικών επενδύσεων.

Σύμφωνα με στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (WTO):

- Οι διεθνείς αφίξεις αυξήθηκαν κατά 18 φορές την περίοδο 1950-1991.
- Το 2005 οι διεθνείς αφίξεις έφτασαν τον αριθμό ρεκόρ των 681,5 εκατομμυρίων έπειτα από μία συνεχή άνοδο 21 ετών.

Σε επίπεδο σε Ευρωπαϊκής Ένωσης ο τουρισμός απασχολεί άμεσα 9 εκατομμύρια ευρωπαίους πολίτες, μέγεθος που αντιπροσωπεύει το 6% της συνολικής απασχόλησης, συνδράμοντας στο 5.5% τουλάχιστον του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος και στο 30% των εξαγωγών σε υπηρεσίες. Συνάμα εκτιμάται ότι στα τέλη της επόμενης δεκαετίας οι θέσεις εργασίας σχετιζόμενες με τον τουρισμό και τα ταξίδια, θα αυξηθούν κατά 2 εκατομμύρια, αντιπροσωπεύοντας το 9% της συνολικής απασχόλησης στην Ένωση.

Η τουριστική αγορά όντας επιρρεπής σε δομικές αλλαγές, προερχόμενες ιδίως από την παγκοσμιοποίηση των αγορών, διέπεται από ένα σύνολο συνεχών μεταβολών.

Χαρακτηριστικές μεταβολές αποτελούν:

- Η φιλελευθεροποίηση των αεροπορικών μεταφορών. Η μείωση της τιμής των ναύλων ενθαρρύνει τα ταξίδια σε μακρινούς, εξωτικούς προορισμούς.
- Η αυξανόμενη ανταγωνιστικότητα νέων προορισμών. Το χαμηλό κόστος εργασίας και η χρήση περιβαλλοντικών πόρων με τρόπο που δεν συνάδει με τις αρχές αειφόρου ανάπτυξης επιτρέπει την προσφορά ελκυστικών πακέτων διακοπών.
- Οι νέες μορφές προώθησης και διαχείρισης του τουριστικού προϊόντος με τη χρήση των τεχνολογιών της πληροφορικής και των τηλεπικοινωνιών. Καθώς νέοι προορισμοί εισέρχονται στη διεθνή τουριστική αγορά, ο ανταγωνισμός για την προσέλκυση τουριστών και την αύξηση των εσόδων εντείνεται σε παγκόσμιο επίπεδο. Για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας ενός τουριστικού προορισμού υπάρχουν ποικιλόμορφες προσεγγίσεις. Η σύγχρονη προσέγγιση εστιάζει στην ποιοτική αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών, η οποία ωστόσο πρέπει να αυξάνεται περισσότερο από το κόστος (value for money).

2) Η σημασία του τουρισμού στην Ελληνική οικονομία

Εξετάζοντας την πολύπλευρη συμβολή του τουριστικού τομέα στην οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας από τα μέσα της δεκαετίας του '60 και έπειτα, παρατηρείται ότι ο τουρισμός έχει εξελιχθεί σε κύρια πηγή ανάπτυξης και σε έναν εκ των σημαντικότερων κλάδων της ελληνικής οικονομίας. Η δε συνολική συνεισφορά της τουριστικής βιομηχανίας στον ακαθάριστο εγχώριο προϊόν (ΑΕΠ) κυμαίνεται στο 15 με 20%.

Συγκεκριμένα, το έτος 2005 η συνεισφορά της εν λόγω δραστηριότητας στην ελληνική οικονομία εκφράζεται με το 15,1% του ΑΕΠ, το 15,9% των συνολικών θέσεων εργασίας και το 12,6% των συνολικών επενδύσεων. Επισημαίνεται επίσης ότι οι εισπράξεις κατά το ίδιο έτος, από την παροχή πάσης φύσεως υπηρεσιών προς τους αλλοδαπούς επισκέπτες ανήλθαν στα €1 δισεκατομμύρια, μέγεθος που αντιστοιχεί περίπου στο 6% του ΑΕΠ.

Η σπουδαία συμβολή του τουρισμού στην περιφερειακή ανάπτυξη υπογραμμίζεται επίσης, τονίζοντας ιδίως τη συνεισφορά αυτού στην άμβλυνση της ανισοκατανομής του εθνικού προϊόντος προς την περιφέρεια καθώς δε και στη συγκράτηση του εγχώριου πληθυσμού στην ύπαιθρο.

Αν και το τουριστικό προϊόν «*ήλιος & θάλασσα*» στο οποίο στηρίχθηκε η εγχώρια τουριστική ανάπτυξη δεν έχει διαφοροποιηθεί ουσιαστικά, την τελευταία δεκαετία ο συνολικός αριθμός των αφίξεων αλλοδαπών επισκεπτών υπερβαίνει αισθητά το συνολικό ημεδαπό πληθυσμό. Συγκεκριμένα, ενώ το 1970 οι αφίξεις αλλοδαπών επισκεπτών ήταν λιγότερες από 2 εκατομμύρια, κατά το έτος 2005 ο ετήσιος αριθμός αλλοδαπών επισκεπτών ανήλθε στις 15,45 εκατομμύρια αφίξεις, κατατάσσοντας την Ελλάδα στη 17η θέση της κατάταξης με τους κυριότερους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως.

Εκ των κυριότερων χαρακτηριστικών τόσο του προσφερόμενου ελληνικού τουριστικού προϊόντος όσο και του ζητούμενου προϊόντος από τους αλλοδαπούς επισκέπτες στην ελληνική επικράτεια είναι τα ακόλουθα:

1. Η έντονη εποχικότητα της ζήτησης τουριστικού προϊόντος. Το 50% των αλλοδαπών τουριστών επισκέπτεται την ελληνική επικράτεια κατά το τρίμηνο Ιουλίου – Σεπτεμβρίου, ενώ την περίοδο Μάιο – Σεπτέμβριο το εν λόγω ποσοστό ανέρχεται στο 70%.
2. Το τουριστικό προϊόν «*ήλιος & θάλασσα*» αποτελεί το βασικό λόγο επισκεψιμότητας. Η συντριπτική πλειοψηφία των τουριστών επισκέπτονται τη χώρα για να καταναλώσουν το προϊόν «*ήλιος και θάλασσα*». Αντίθετα μορφές τουρισμού όπως ο συνεδριακός ή ο αγροτουρισμός δεν κατέχουν αξιοσημείωτα μερίδια αγοράς, εντείνοντας το πρόβλημα της εποχικότητας.
3. Η σύσταση του εισερχόμενου τουρισμού, αναφορικά με τη χώρα προέλευσής, δεν έχει μεταβληθεί στο χρόνο. Οι Ευρωπαϊκές χώρες αποτελούν τις σημαντικότερες χώρες προέλευσης αλλοδαπών τουριστών. Κατά φθίνουσα σειρά τα μεγαλύτερα ποσοστά προσέλευσης τουριστών κατέχουν: το Ηνωμένο Βασίλειο (19% του εισερχόμενου τουρισμού το 2005), η Γερμανία (15,7%), η Ιταλία (7,9%) και ακολουθούν με μικρότερα ποσοστά η Ολλανδία, η Γαλλία και οι Σκανδιναβικές χώρες. Τα ποσοστά προσέλευσης τουριστών από χώρες όπως οι Ηνωμένες Πολιτείες και η Ιαπωνία διατηρούνται σε

εξαιρετικά χαμηλά επίπεδα, ενώ το δυναμικό των χωρών της πρώην ΕΣΣΔ παραμένει ουσιαστικά αναξιοποίητο.

4. Η προσφορά ξενοδοχειακών κλινών είναι γεωγραφικά συγκεντρωμένη στη νησιωτική Ελλάδα. Η Περιφέρεια Κρήτης κατέχει το 21% των συνολικών ξενοδοχειακών κλινών, τα Δωδεκάνησα το 17,3%, τα Ιόνια Νησιά περίπου το 12% και οι Κυκλάδες το 6%. Στην υπόλοιπη Ελλάδα, η Αττική κατέχει το 9% των κλινών και η δε Περιφέρεια Μακεδονίας (κυρίως η Χαλκιδική) το 14%.
5. Δυσμενές επενδυτικό περιβάλλον. Όπως διαφαίνεται από τους δείκτες των μελετών ανταγωνιστικότητας, η Ελλάδα κατατάσσεται στις χαμηλότερες θέσεις όσον αφορά την ανταγωνιστικότητα. Αποτέλεσμα είναι η χαμηλή προσέλκυση μεγάλου ύψους επενδύσεων και στον τομέα του τουρισμού.
6. Χαμηλοί ρυθμοί εισαγωγής και υιοθέτησης νέων τεχνολογιών κυρίως από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις και φορείς του τουρισμού.
7. Η ελληνική τουριστική αγορά θεωρείται πλέον μια ώριμη αγορά (η Ελλάδα ώριμος τουριστικός προορισμός).

Εκ των ανωτέρω συνεπάγεται ότι ενώ το ελληνικό τουριστικό προϊόν κατέχει σημαντική θέση στην παγκόσμια τουριστική αγορά, εντούτοις παρουσιάζει προβλήματα ιδιαίτερης διαρθρωτικής φύσης, όπως:

- Συγκέντρωση προσφοράς.
- Εποχικότητα.
- Ανεπάρκεια ειδικών υποδομών.
- Μεγάλος αριθμός μη νόμιμων τουριστικών γραφείων.
- Ελλιπές θεσμικό πλαίσιο.

Συνεπώς, από τις προτεραιότητες της εθνικής τουριστικής πολιτικής αποτελεί ο εμπλουτισμός και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος, η περιφερειακή ανάπτυξη, χωροταξικά ζητήματα αλλά και η ενίσχυση του ρόλου της τοπικής αυτοδιοίκησης στην υποστήριξη και προστασία της τουριστικής δραστηριότητας.

Τέλος, εστιάζοντας στην περίπτωση της Περιφέρειας Κρήτης, παρατηρείται ότι ο τουρισμός αποτελεί νευραλγικό τομέα της τοπικής οικονομίας. Συγκεντρώνοντας το 25% των ιδιωτικών τουριστικών υποδομών σε πανελλαδικό

επίπεδο, η Περιφέρεια Κρήτης παρέχει τουριστικά προϊόντα τα οποία κινούνται σε αγορές υψηλού ανταγωνισμού. Αν και η απόδοση του τουριστικού τομέα θεωρείται ικανοποιητική, το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών δεν ταυτίζεται πάντοτε με τις ποιοτικές απαιτήσεις του καταναλωτικού κοινού.

3.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

Όπως γενικότερα στην ελληνική οικονομία, ο κλάδος κατακλύζεται από πολλές μικρομεσαίες επιχειρήσεις (95% του συνόλου), γεγονός που δεν επιτρέπει

- 🌐 Οικονομίες κλίμακας
- 🌐 Δυνατότητα μεγάλων επενδύσεων
- 🌐 Δυνατότητα συνδυασμού υπηρεσιών

Επίσης, όπως προαναφέρθηκε, πρόκειται για παροχή υπηρεσιών που έχει πολλές ιδιαιτερότητες:

- 🌐 Η υπηρεσία δεν αποθηκεύεται
- 🌐 Η δυναμικότητα που περισσεύει πάει χαμένη
- 🌐 Η ποιότητα στις υπηρεσίες είναι άυλη δεν υπόκειται σε δειγματοληψίες (άμεσα) και μετριέται σχετικά, με βάση την υποκειμενική αντίληψη του πελάτη
- 🌐 Η υπηρεσία καταναλώνεται τη στιγμή και στον τόπο που παράγεται.

Ειδικά με τον τουρισμό, η υπηρεσία δεν μπορεί να εξαχθεί για να παρέχεται στον τόπο του πελάτη (όπως π.χ. διεθνείς εταιρίες συμβούλων) ή μέσω δικτύων (π.χ. Ινδία -υποστήριξη πληροφορικής)

Επίσης ο τουρισμός μας παρουσιάζει έντονη εποχικότητα, ίσως εξ' αιτίας της προώθησης της έννοιας «Τουριστικός προορισμός» αντί γενικά «Δημοφιλής προορισμός», δηλαδή προορισμός για πολλούς λόγους και όχι μόνο για διακοπές:

- 🌐 Συνέδρια, ημερίδες, επιχειρηματικές συναντήσεις (π.χ. Βιέννη)
- 🌐 Αθλητικές και πολιτιστικές συναντήσεις
- 🌐 Έρευνα (αρχαιολογική, θαλάσσια)

- Σπουδές (ξένοι φοιτητές, έλληνες του εξωτερικού)
- Επιχειρηματικές δραστηριότητες

3.3 ΟΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ

Σ' αυτή την κατηγορία μπορεί να ενταχθούν οι παρακάτω παράγοντες:

Ο ελεύθερος Χρόνος

Η καθιέρωση των "διακοπών μετ' αποδοχών" από ένα σημαντικό αριθμό κρατών, όπως η Αυστρία (1910), το Βέλγιο (1936), η Γαλλία (1936), η Ιταλία (1927), η Ολλανδία (1952 & 1966), η Γερμανία (εναρμονισμός των νομοθεσιών μεταξύ των Landers το 1952) κ.λπ., αποτέλεσε το σημαντικότερο παράγοντα ο οποίος συνέβαλε στην εξελικτική πορεία και διαμόρφωση της σύγχρονης τουριστικής ζήτησης.

Εκτός των "διακοπών μετ' αποδοχών", η μείωση της εβδομαδιαίας διάρκειας της εργασίας, η μείωση του συντάξιμου ορίου ηλικίας και η αύξηση της διάρκειας σπουδών επέφεραν σημαντική μείωση στη συνολική διάρκεια του χρόνου εργασίας, ως απόρροια της αύξησης της παραγωγικότητας.

Η αναγκαιότητα των ετησίων διακοπών γίνεται κοινά αποδεκτή στον 20ό αιώνα. Οι τουριστικές μετακινήσεις στις αρχές του, και ίσως μέχρι την δεκαετία του 1960, έκρυβαν ελιτίστικες πτυχές προηγούμενων αιώνων. Σύμφωνα με τη μαρξιστική θεωρία, ο ελεύθερος χρόνος ανταποκρίνεται στον αναγκαίο για την αναπαραγωγή της εργατικής δύναμης χρόνο.

Στα πλαίσια όμως της σύγχρονης ζωής, η έννοια του ελεύθερου χρόνου αποδεικνύεται αρκετά πολυσύνθετη. Οι διακοπές θεωρούνται στο εξής ως μία κοινωνική αναγκαιότητα, η οποία επιδιώκει να επιτύχει μία πιθανή ανάπαυλα που εξισορροπεί την υπάρχουσα στις βιομηχανικές κοινωνίες ένταση και την προκαλούμενη από την εργασία φυσική και πνευματική φθορά. Φυσικά ο τουρισμός επωφελήθηκε, αλλά δεν υπήρξε ο μοναδικός διεκδικητής του πλεονασματικού αυτού χρόνου. Άλλοι διεκδικητές ήταν τα μεταφορικά μέσα, η διοικητική γραφειοκρατία κ.λπ. Το μεγαλύτερο ωστόσο τμήμα απορρόφησαν οι διάφορες δραστηριότητες του

ελεύθερου χρόνου εντός οικίας, με σημαντικότερη την "τηλεθέαση". Οι νέες οργανώσεις του ελεύθερου χρόνου μετέβαλαν σημαντικά και τις δομές της τουριστικής ζήτησης. Η πέμπτη εβδομάδα των "διακοπών μετ' αποδοχών" και η μείωση της εβδομαδιαίας διάρκειας της εργασίας προκάλεσαν μία μερικότερη τμηματοποίηση του συνολικού χρόνου διακοπών και την αύξηση των διακοπών μικρής διάρκειας.

Η επιμήκυνση της συντάξιμης περιόδου, η οποία οφείλεται στη μείωση του ορίου της ηλικίας συνταξιοδότησης καθώς και η αύξηση του μέσου όρου της διάρκειας ζωής, δημιούργησαν ένα νέο σημαντικό τμήμα της τουριστικής αγοράς, εκείνο της τρίτης ηλικίας. Στη διεθνή βιβλιογραφία χαρακτηρίζεται ως το "rappy boom", ενώ έρευνες της Ε.Ε. (42) αναφέρουν ότι το 1999 τα ηλικιωμένα άτομα, μεγαλύτερα των εξήντα ετών, θα έχουν διπλασιαστεί σε σχέση με το 1980. Σύμφωνα με το Eurostat, στο τέλος του αιώνα μας τα άτομα της τρίτης ηλικίας θα είναι: 10,3 εκατ. στη Γερμανία, 10,5 εκατ. στη Μ. Βρετανία, 11 εκατ. στην Ιταλία, 8,2 εκατ. στη Γαλλία, 6,9 εκατ. στην Ισπανία, 2,2 εκατ. στην Ολλανδία, 1,8 εκατ. στην Ελλάδα, 1,4 εκατ. στο Βέλγιο και 1 εκατ. στη Δανία.

Φυσικά, το μεγαλύτερο ποσοστό από αυτούς διαθέτει αρκετό ελεύθερο χρόνο και είναι οικονομικά ανεξάρτητοι. Εκτιμάται ότι ένα ποσοστό μεγαλύτερο του 50% θα πραγματοποιεί τις διακοπές του στο εξωτερικό. Σ' αυτό το ποσοστό προστίθενται και οι τουρίστες της τρίτης ηλικίας που προέρχονται από άλλες τουριστικές ζώνες του κόσμου. Στις Η.Π.Α. μόνο, οι "senior citizens" υπολογίζεται ότι θα φθάσουν τα 35 εκατομμύρια.

Στα πλαίσια της επιμήκυνσης της περιόδου των σπουδών, οι νέοι διαθέτουν επίσης ένα τμήμα του ελεύθερου χρόνου τους για να συμμετάσχουν στις τουριστικές μετακινήσεις.

Οι δύο τελευταίες κατηγορίες τουριστών (τρίτη ηλικία και νέοι) θα πρέπει να μελετηθούν ευρύτερα και ουσιαστικότερα στα πλαίσια της διαμόρφωσης της τουριστικής ζήτησης, καθώς και οι τάσεις τμηματοποίησης του συνολικού χρόνου διακοπών σε μικρότερες περιόδους.

Οι Δημογραφικοί Παράγοντες

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται κατεξοχήν οι παρακάτω παράγοντες:

- ο βαθμός αστικοποίησης
- η ηλικία
- η δομή του νοικοκυριού.

A. Η αστικοποίηση

Οι κύριες χώρες προέλευσης των τουριστών διέπονται από ένα σύστημα βιομηχανικών δομών και μία αυξανόμενη αστικοποίηση. Βασικά, πρόκειται για τη δημιουργία ενός τεχνητού περιβάλλοντος, το οποίο επηρεάζει τη διαμόρφωση της προσωπικότητας του ατόμου με πολλούς τρόπους. Η ατομικότητα, ο επαγγελματισμός, η κοινωνική προβολή, η εξαφάνιση της γειτονιάς, οι απρόσωπες σχέσεις αποτελούν μερικές από τις εκφράσεις της ισχύουσας κοινωνικής διαφοροποίησης.

Ο κάτοικος των αστικών κέντρων ζει σ' ένα πλέγμα αντιθέσεων, εντός του οποίου ικανοποιεί έναν αριθμό κύριων αναγκών, όπως η εκπαίδευση, η επαφή του με την τέχνη, η κοινωνική καταξίωση κ.λπ., αλλά ταυτόχρονα στερείται της ικανοποίησης μίας σειράς άλλων, όπως η επαφή του με τη φύση, η καλή κατάσταση της υγείας του (θόρυβοι, ατμοσφαιρική ρύπανση, άγχος κ.λπ.), η αίσθηση της ελευθερίας, η ηρεμία κ.λπ.

Το αναμφισβήτητα υπαρκτό πλέγμα των αντιθέσεων που καθορίζει τη ζωή των κατοίκων των αστικών κέντρων αποτελεί πλέον μία απειλή για την κοινωνικοτητά τους, συμβάλλοντας κατ' αυτό τον τρόπο στην εξέλιξη μίας κατάστασης κοινωνικής αποδιοργάνωσης. Για τους παραπάνω λόγους, ο κάτοικος των αστικών κέντρων θεωρεί ζωτικής σημασίας την "απόδρασή του" από αυτά, συμμετέχοντας στις τουριστικές μετακινήσεις και επιδιώκοντας ταυτόχρονα την ελάττωση του "βαθμού στέρησης" που τον διακατέχει.

Σύμφωνα με τον A. Laurent, ο καθοριστικότερος παράγοντας που θα ενεργοποιήσει μία τουριστική μετακίνηση δεν θα είναι η ελκτική ισχύς ενός

τουριστικού πόρου, αλλά ο βαθμός απόθησης που προξενεί η ζωή στην αστικοβιομηχανική μας κοινωνία. Έρευνες που διεξάγονται περιοδικά από την Κεντρική Στατιστική Υπηρεσία, την I.N.S.E.E., σε χώρες προέλευσης των τουριστών, όπως η Γαλλία, πιστοποιούν με αρκετά ευκρινή τρόπο ότι οι κοινωνικές ομάδες που παρουσιάζουν υψηλό βαθμό αστικοποίησης χαρακτηρίζονται από συγκεκριμένες τουριστικές συμπεριφορές και εμφανίζουν υψηλότερα ποσοστά αναχώρησης για διακοπές.

Ο βαθμός αστικοποίησης επηρεάζει όχι μόνο το ποσοστό αναχώρησης και κατά συνέπεια την ποσοτική διάρθρωση της ζήτησης, αλλά επηρεάζει επίσης τα κίνητρα και τις μορφές του τουρισμού. Αν και η μελέτη του συγκεκριμένου παράγοντα υπό την οπτική γωνία της τουριστικής σκοπιμότητας είναι σχεδόν ανύπαρκτη, εντούτοις αυτός παρουσιάζει πολλαπλή χρησιμότητα τόσο για τις χώρες υποδοχής όσο και για τις χώρες προέλευσης των τουριστών.

B. Η Ηλικία

Η συμπεριφορά του τουρίστα ποικίλλει ανάλογα με την ηλικία του. Οι μεγάλες ηλικίες παρουσιάζουν μεγαλύτερη δυσκολία να συμμετάσχουν στις τουριστικές μετακινήσεις. Ωστόσο, στα πλαίσια του τουριστικού σχεδιασμού και της οργάνωσης του ελεύθερου χρόνου, εκτιμάται ότι η τουριστική πελατεία θα αυξηθεί ταχύτερα, εξαιτίας της μείωσης της γεννητικότητας και θα αποτελείται κατεξοχήν από άτομα μεταξύ είκοσι πέντε και σαράντα τεσσάρων ετών και μεγαλύτερα των εξήντα πέντε ετών(44).

Η ηλικία αποτελεί έναν καθοριστικό παράγοντα όσον αφορά στην επιλογή του είδους των διακοπών, του μεταφορικού μέσου, του είδους και της κατηγορίας του τουριστικού καταλύματος. Έτσι, οι νέοι, για παράδειγμα, παρουσιάζουν υψηλή κινητικότητα κατά τη διάρκεια των διακοπών τους, ταξιδεύουν ανεξάρτητα των οικογενειών τους και συχνά θεωρούνται πρωτοπόροι επιλέγοντας μακρινούς τουριστικούς προορισμούς.

Η συμπεριφορά όμως των παραπάνω πληθυσμιακών ομάδων (τρίτη ηλικία, νέοι) μεταβάλλεται ανάλογα με τα δημογραφικά τους χαρακτηριστικά. Οι δημογραφικές διακυμάνσεις στις χώρες προέλευσης των τουριστών μεταβάλλουν

την πυραμίδα των ηλικιών, καθώς και τη σχέση: ενεργός πληθυσμός/ανενεργός πληθυσμός. Οι επιτελούμενες ωστόσο μεταβολές είναι σε θέση, αργά αλλά σταθερά, να διαφοροποιήσουν τη συμπεριφορά των τουριστικών ροών έναντι του τουριστικού προ"ίοντος. Κατ' αυτό τον τρόπο, στα πλαίσια των δημογραφικών εξελίξεων που πραγματοποιούνται στις βιομηχανικές χώρες, παρατηρείται:

- Μείωση του ποσοστού των γάμων και μετατόπιση της ηλικίας σύναψης γάμου.

- Μείωση της γεννητικότητας και γήρανση των πληθυσμών.

Τα δύο αυτά χαρακτηριστικά πιστοποιούν σημαντικές αλλαγές σχετικά με το συνολικό χρόνο των διακοπών και του τρόπου διάθεσής του για μεγάλα τμήματα του πληθυσμού. Συνεπώς, είναι σε θέση να επιφέρουν αρκετές ποσοτικές και ποιοτικές διαφοροποιήσεις στην ισχύουσα διάρθρωση της τουριστικής ζήτησης.

Γ. Η δομή του νοικοκυριού

Η δομή του νοικοκυριού επιδρά σημαντικά σε δύο ουσιαστικούς παράγοντες, που επηρεάζουν ποικιλοτρόπως τη διάρθρωση της τουριστικής ζήτησης. Ο πρώτος παράγοντας αφορά στον ελεύθερο χρόνο και ο δεύτερος στο εισόδημα.

Η δομή του νοικοκυριού οφείλει τη σύγχρονη μορφή της σε μία σειρά εξελικτικών διαδικασιών, απόρροια του τεχνοκρατικού πολιτισμού των χωρών προέλευσης των τουριστών. Αυτές είναι οι παρακάτω:

- Η ύπαρξη διπλής δραστηριότητας στους κόλπους του νοικοκυριού (εργαζόμενος άνδρας και γυναίκα).

- Ο πολλαπλασιασμός των νοικοκυριών χωρίς παιδιά.

Η αύξηση των νοικοκυριών χωρίς καμία δραστηριότητα

- Η αύξηση του αριθμού των ανύπαντρων ατόμων .

- Η αύξηση του αριθμού των διαζευγμένων ατόμων.

Αυτές οι εξελίξεις προκαλούν σημαντικές μεταβολές στη διάρθρωση της τουριστικής ζήτησης, δημιουργώντας νέες τμηματοποιήσεις των τουριστικών αγορών.

Το Εισόδημα

Η ανάπτυξη του τουριστικού φαινομένου είναι απόρροια του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων των χωρών προέλευσης των τουριστών. Αυτή διάκειται ανάλογα προς το εισόδημα και αντιστρόφως ανάλογα προς το κόστος διαβίωσης. Συνεπώς, το ποσοστό αναχώρησης για διακοπές σχετίζεται άμεσα με το επίπεδο του εισοδήματος και αυξάνεται παράλληλα με τις αυξήσεις του.

Η κατάταξη των κυριοτέρων χωρών προέλευσης των τουριστών στην ομάδα των ανεπτυγμένων χωρών τούς εγγυάται μία οικονομική ευημερία και εξασφαλίζει στους κατοίκους τους ένα υψηλό κατά κεφαλήν εισόδημα, το οποίο με τη σειρά του διασφαλίζει υψηλά ποσοστά αναχώρησης για διακοπές. Κατ' αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται σε μεγάλο βαθμό ο εκδημοκρατισμός των τουριστικών μετακινήσεων και το πέρασμα του τουρισμού από τα αγαθά πολυτελείας, όπως θεωρείτο πριν, στα αγαθά πρώτης ανάγκης. Πρακτική διαπίστωση των προαναφερθέντων αποτελεί η έκρηξη (boom) του μαζικού τουρισμού, καθώς και το γεγονός ότι το 76% περίπου των διεθνών αφίξεων στους σταθμούς εισόδους της χώρας μας προέρχονται από εννέα βιομηχανικά κράτη (1994)(46).

Το ποσοστό αναχώρησης για διακοπές, το οποίο διαμορφώνεται από το ύψος του εισοδήματος, επηρεάζεται άμεσα από το μέγεθος του νοικοκυριού, με αποτέλεσμα τη δημιουργία μίας σειράς επιδράσεων στο ίδιο το ποσοστό αναχώρησης, τον τύπο και την κατηγορία του καταλύματος, καθώς και στη χρονική διάρκεια των διακοπών.

Η σπουδαιότητα όμως του εισοδήματος δεν περιορίζεται μόνο στη χώρα προέλευσης των τουριστών και στα ποσοστά αναχώρησης για διακοπές. Αφορά επίσης και στις χώρες υποδοχής, εφόσον το εισόδημα καθορίζει τον τύπο των διακοπών, την περιοχή υποδοχής, την απόσταση, τον τύπο και την κατηγορία του τουριστικού καταλύματος, την animation κ.λπ. Ουσιαστικά, συμβάλλει στην ποσοτική και ποιοτική προσαρμογή της τουριστικής προσφοράς στις απαιτήσεις

της τουριστικής ζήτησης. Επομένως, το τουριστικό φαινόμενο εμφανίζεται στενά συσχετιζόμενο με την ιεράρχηση των εισοδημάτων και την ταξινόμηση των τουριστών σε κοινωνικά στρώματα.

Η Κοινωνικο – Επαγγελματική Κατηγορία

Ο ρόλος αυτού του παράγοντα χαρακτηρίζεται κατεξοχήν "διορθωτικός". Ωστόσο, η σημασία του είναι μεγάλη, γιατί ασκεί μία σειρά επιδράσεων στο ποσοστό αναχώρησης και στη μέση διάρκεια παραμονής των τουριστών. Από έρευνες(47) που έχουν πραγματοποιηθεί, προκύπτει ότι τα ανώτατα στελέχη και οι ελεύθεροι επαγγελματίες παρουσιάζουν τα υψηλότερα ποσοστά αναχώρησης για διακοπές, ενώ αντίθετα το χαμηλότερο ποσοστό εντοπίζεται στους αγρότες. Φυσικά, ο βαθμός αστικοποίησης σχετίζεται άμεσα με τις κοινωνικο-οικονομικές κατηγορίες και παίζει σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση των ποσοστών αναχώρησης.

Οι τιμές

Η τουριστική αγορά, όπως οποιαδήποτε άλλη αγορά, παρουσιάζεται ιδιαίτερα ευαίσθητη στις τιμές και τις διακυμάνσεις τους. Ο τουριστικός τομέας, εκ φύσεως ετερογενής, όπως αναφέραμε σε προηγούμενη παράγραφο, παρεμβαίνει σ' όλους τους κλάδους της οικονομικής δραστηριότητας, αποσκοπώντας στην ικανοποίηση των αναγκών των τουριστών-καταναλωτών. Ως εκ τούτου, φαίνεται να επηρεάζεται από την άνοδο των τιμών, οι οποίες είναι λιγότερο ή περισσότερο αισθητές στους κόλπους μίας εθνικής οικονομίας. Σ' αυτό το πλαίσιο, λαμβάνοντας υπόψη μία διπλή παράμετρο, το επίπεδο των τουριστικών τιμών και τις διακυμάνσεις τους, η ζήτηση, η οποία είναι στενά συνδεδεμένη με το ύψος των εισοδημάτων και τον προϋπολογισμό των διακοπών, φαίνεται να επηρεάζεται άμεσα.

Η επίδραση των διακυμάνσεων των τιμών στη διαμόρφωση της τουριστικής ζήτησης γίνεται εντονότερη, εάν λάβουμε υπόψη μας ότι οι τουριστικές τιμές εμφανίζουν μεγαλύτερες διακυμάνσεις απ' ό,τι οι τιμές άλλων αγαθών και υπηρεσιών, εφόσον ο διεθνής τουρισμός χαρακτηρίζεται από ισχυρές χωρο-χρονικές συγκεντρώσεις. Έναντι μίας ελαστικής τουριστικής ζήτησης παρατίθεται μία

ανελαστική προσφορά.

Όμως, παρ' όλες τις ευαισθησίες που παρουσιάζει η τουριστική ζήτηση στις διακυμάνσεις των τιμών, οι δυνητικοί τουρίστες, προκειμένου να συμμετάσχουν στις τουριστικές μετακινήσεις, για μία πληθώρα από λόγους, όπως ο τρόπος ζωής, το εισόδημα, ο βαθμός αστικοποίησης, η ηλικία κ.λπ., είναι διατεθειμένοι να υποστούν εν μέρει τις επιβαρύνσεις αυτών των διακυμάνσεων. Συχνά οι υψηλές τουριστικές τιμές γίνονται αποδεκτές από τον τουρίστα, γιατί το ταξίδι αποτελεί ένα "εξαιρετικό γεγονός" στη ζωή του (π.χ. ένα εξωτικό ταξίδι που πραγματοποιεί μία φορά στη ζωή του). Η άποψη ότι το επίπεδο των τιμών κατέχει σημαντικό ρόλο στην επιλογή των τουριστικών προορισμών είναι γενικώς αποδεκτή και επιβεβαιώνεται από την εξέλιξη των διεθνών τουριστικών ροών. Οι διακυμάνσεις που παρουσιάζουν οι αφίξεις των διεθνών τουριστών στις μεσογειακές χώρες, οφείλονται σε μεγάλο βαθμό στις διαφορές που χαρακτηρίζουν τη σχέση τιμής -ποιότητας

Παραδείγματα αλληλοσυσχετισμού μεταξύ των τιμών των τουριστικών προϊόντων, συναλλαγματικών ισοτιμιών και τουριστικής ζήτησης μας παρέχουν οι παρακάτω χώρες:

- 🌍 Η τουριστική ζήτηση στην Ιταλία, εκφρασμένη σε διανυκτερεύσεις, υπήρξε ουσιαστικά στάσιμη το 1988, ενώ μειώθηκε κατά 6% το 1989 εξαιτίας των υψηλών τιμών.
- 🌍 Στην Ισπανία, οι συναλλαγματικές τουριστικές εισπράξεις μειώθηκαν κατά 3% το 1989 σε σχέση με το 1988. Οι αιτίες οφείλονται στην ανατίμηση της πεσέτας σε σχέση με τα άλλα νομίσματα της Ε.Ε., και κυρίως του γερμανικού μάρκου, εφόσον οι τιμές των τουριστικών υπηρεσιών αυξήθηκαν για τους Γερμανούς δυνητικούς τουρίστες από 15-20%.
- 🌍 Η Τουρκία παρουσίασε σημαντική αύξηση των διεθνών τουριστικών αφίξεων στους σταθμούς εισόδου της χώρας, που ανήλθε κατά μέσο όρο σε 13,2% ετησίως την περίοδο 1970-78. Ο κυριότερος παράγοντας που συνέβαλε σ' αυτή την αύξηση ήταν οι υποτιμήσεις του τουρκικού νομίσματος.
- 🌍 Η θεαματική αύξηση του διεθνούς τουρισμού στην Ιρλανδία το 1988 (+30%) και το 1989 (+17%) οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στη συγκράτηση του πληθωρισμού και στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος.
- 🌍 Στην Ελβετία, αντίθετα, η σταθερή μείωση του αριθμού των

διανυκτερεύσεων των ξένων τουριστών μεταξύ 1982 και 1986 αιτιολογείται από την αύξηση των τιμών και την υψηλή ισοτιμία του ελβετικού φράγκου έναντι των άλλων νομισμάτων.

● Το 1986 επίσης, η υποτίμηση της αξίας του δολαρίου έναντι των ευρωπαϊκών νομισμάτων μείωσε τις αφίξεις των Αμερικανών τουριστών στην Ευρώπη, ενώ αντίθετα παρατηρήθηκε μία αύξηση των μετακινήσεων των Ευρωπαίων τουριστών προς τις Η.Π.Α. (+ 23 %).

● Στην Ελλάδα, οι υποτιμήσεις της δραχμής (π.χ. 15,5% το 1983) και οι ανατιμήσεις του δολαρίου και του γερμανικού μάρκου επέδρασαν καθοριστικά στη διαμόρφωση των διεθνών τουριστικών ροών προς αυτήν.

Οι συναλλαγματικές ισοτιμίες, οι οποίες συνήθως ευνοούν τα ισχυρά νομίσματα των χωρών προέλευσης των τουριστών, αυξάνουν την αγοραστική τους δύναμη στις χώρες υποδοχής και ταυτόχρονα ενισχύουν την ένταση των τουριστικών ροών από τις πρώτες προς τις δεύτερες. Θα πρέπει ωστόσο να υπογραμμίσουμε ότι οποιαδήποτε αξιόπιστη έρευνα των επιπτώσεων του ζεύγους "κόστος ζωής-συναλλαγματικές ισοτιμίες" στη διαμόρφωση της τουριστικής ζήτησης θα πρέπει να διενεργείται μέσα από τη σχέση "τιμής-ποιότητας" που χαρακτηρίζει το εκάστοτε τουριστικό προϊόν.

Το τουριστικό προϊόν

Η εξέλιξη της τουριστικής προσφοράς επιδρά ποικιλοτρόπως στη διαμόρφωση της τουριστικής ζήτησης.

Η συμβολή ενός παράγοντα τεχνικής φύσης, όπως οι αερομεταφορές, επέδρασε σημαντικά στην αύξηση της κατανάλωσης του τουριστικού προϊόντος μέσα από τις συνεχείς μειώσεις της μεταβλητής "χρονοαπόσταση". Η δημιουργία αεροσκαφών μακρινών αποστάσεων, μεγάλων ταχυτήτων και υψηλού βαθμού άνεσης και ασφάλειας επέτρεψαν στην τουριστική ζήτηση να εκδηλωθεί και στις πιο μακρινές χώρες του πλανήτη (τέτοιοι τύποι αεροσκαφών είναι: Boeing 707 και 737, Mac Dounel Douglas DC-9, Caravelle κ.λπ.).

Άλλοι παράγοντες που συνέβαλαν επίσης στην τουριστικοποίηση αυτών των χωρών είναι οι παρακάτω:

- Η δημιουργία υποδομών (αεροδρόμια).
- Η κατασκευή τουριστικών καταλυμάτων,
- Η σχετική μείωση των αεροπορικών ναύλων.

Αυτή η σταθεροποίηση αλλά και η ουσιαστική μείωση σε σταθερές τιμές των ναύλων επέτρεψε σε μεγάλα πληθυσμιακά στρώματα να χρησιμοποιήσουν το αεροπλάνο(SO) ως κύριο μεταφορικό μέσο. Ουσιαστικά όμως οι επιτυγχανόμενες μειώσεις των αεροπορικών ναύλων οφείλονται σε τρεις επιμέρους παράγοντες, που είναι:

- η αύξηση των κερδών
- η εμφάνιση των πτήσεων charters
- η αύξηση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων των χωρών προέλευσης των τουριστών.

Αν οι τεχνικοί παράγοντες (αερομεταφορές) διευκολύνουν την προσέγγιση της τουριστικής ζήτησης στην τουριστική προσφορά, η πρώτη ενεργοποιείται με τη βοήθεια μίας σειράς παραγόντων που αφορούν τη δεύτερη. Αυτοί οι παράγοντες είναι οι ακόλουθοι:

- Οι τουριστικοί πόροι (φυσικοί, πολιτιστικοί κ.λπ.).
- Η τουριστική υποδομή και ανωδομή (καταλύματα, εστιατόρια, κέντρα αναψυχής, μεταφορικά μέσα, οδικό δίκτυο, βιολογικοί καθαρισμοί κ.λπ.).
- Η απόσταση της χώρας υποδοχής από τις κύριες χώρες προέλευσης των τουριστών.
- Η δομή και η αποτελεσματικότητα των δικτύων επικοινωνίας, πληροφόρησης και προβολής των χωρών υποδοχής στις χώρες προέλευσης των τουριστών.

3.4 LEASING ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ

Οι επιχειρήσεις του ξενοδοχειακού κλάδου έχουν εξοικειωθεί σε μεγάλο βαθμό με το Leasing και γνωρίζουν ότι μπορούν να το χρησιμοποιήσουν για την απόκτηση εξοπλισμού κάθε είδους, όπως για παράδειγμα : έπιπλα, Η/Υ, μηχανολογικές εγκαταστάσεις, τηλεφωνικά κέντρα, λεωφορεία ιδιωτικής χρήσης, αυτοκίνητα, αλλά και των ίδιων των ξενοδοχειακών μονάδων. Επίσης μπορούν να αποκτήσουν

ρευστότητα, κάνοντας χρήση του Sale & Lease Back ιδιοκτητών ξενοδοχειακών μονάδων.

Τα οφέλη από αυτό είναι :

Κάνοντας χρήση του Sale & Lease Back η ξενοδοχειακή επιχείρηση πετυχαίνει τα ακόλουθα:

- Χρηματοδότηση έως το ύψος της εμπορικής αξίας της ξενοδοχειακής μονάδας.
- **Απαλλαγή από την καταβολή φόρου μεταβίβασης,**
- Απαλλαγή από την καταβολή φόρου υπεραξίας, δηλαδή του φόρου που αφορά στη διαφορά μεταξύ τιμήματος πώλησης και αναπόσβεστης αξίας της μονάδας. Η διαφορά αυτή εμφανίζεται στα βιβλία του μισθωτή ως αφορολόγητο αποθεματικό.
- Απαλλαγή των μισθωμάτων από ΦΠΑ.
- Φορολογική έκπτωση των μισθωμάτων σε ποσοστό ανάλογο με τη συμμετοχή του κτιρίου στη συνολική αντικειμενική αξία της ξενοδοχειακής μονάδας.
- Απόκτηση ρευστότητας και μετατροπή των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε μακροπρόθεσμες
- Βελτίωση της εικόνας του Ισολογισμού με αύξηση των ιδίων κεφαλαίων – λόγω της δημιουργίας αφορολόγητων αποθεματικών – και μείωση των υποχρεώσεων.
- Δυνατότητα επιτάχυνσης των αποσβέσεων, εάν επιλεγεί διάρκεια σύμβασης μικρότερη από τα προβλεπόμενα βάσει Π.Δ. έτη απόσβεσης του κτιρίου
- Δυνατότητα για μεγάλη διάρκεια αποπληρωμής, προκειμένου να μειωθεί η ετήσια δαπάνη.
- Δυνατότητα επιλογής εποχικών μισθωμάτων, προσαρμοσμένων στις ταμειακές εισροές της επιχείρησης.
- Απόκτηση της ιδιοκτησίας του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης έναντι καταβολής ενός συμβολικού ποσού. Ο μισθωτής, προκειμένου να έχει ακόμη μικρότερη ετήσια δαπάνη για μισθώματα, μπορεί να επιλέξει την ύπαρξη υπολειμματικής αξίας, την οποία καταβάλλει στη λήξη της μίσθωσης και αποκτά την ιδιοκτησία
- Δυνατότητα πρόωρης εξαγοράς του ακινήτου, μετά το πέρας της τριετίας, προκειμένου η ξενοδοχειακή μονάδα να αποτελέσει αντικείμενο re-financing.

Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που εξετάζουν την ένταξη επενδυτικών τους σχεδίων για επέκταση ή / και ανακαίνιση των μονάδων τους στον αναπτυξιακό νόμο 3299/2004, μπορούν προ της υποβολής του φακέλου να προβούν σε Sale & Lease Back του ακινήτου πετυχαίνοντας τόσο την εξεύρεση ρευστότητας που θα καλύψει την ίδια τους συμμετοχή, όσο και την τήρηση των διατάξεων του αναπτυξιακού νόμου, ο οποίος προβλέπει ότι η μονάδα στην οποία θα πραγματοποιηθεί η επένδυση μπορεί να είναι είτε ιδιόκτητη, είτε εκμισθωμένη για διάρκεια μεγαλύτερη των 15 ετών.

Επίσης, μέσω Leasing η επιχείρηση μπορεί να αποκτήσει άλλη λειτουργούσα ξενοδοχειακή μονάδα, με αγορά του ακινήτου, αποκομίζοντας αντίστοιχα οφέλη με το Sale & Lease Back, χωρίς να απαλλάσσεται όμως από την καταβολή του φόρου μεταβίβασης.

3.5 ΣΥΓΚΡΙΣΗ LEASING – ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ

Η χρηματοδοτική μίσθωση συμφέρει, διότι η επιχείρηση κάνοντας χρήση του ίδιου πάγιου στοιχείου είτε το έχει αγοράσει, είτε το έχει μισθώσει, έχει τη δυνατότητα να χρεώσει στα αποτελέσματά της συνολικά μεγαλύτερο ποσό μειώνοντας αντίστοιχα τη φορολογική της επιβάρυνση. Η διαφορά οφείλεται στο ότι η περίοδος αποσβέσεως του πάγιου στοιχείου είναι συνήθως μεγαλύτερη από την περίοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης (5 χρόνια). Η περίοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μικρότερη και σε περιπτώσεις πάγιων στοιχείων με ταχεία οικονομική απαξίωση αισθητά μικρότερη, από την περίοδο της αποσβέσεως που αναγνωρίζουν οι Φορολογικές Αρχές.

Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει συνήθως το 100% της εμπορικής-πραγματικής αξίας του πάγιου στοιχείου. Ενώ οι άλλοι τρόποι χρηματοδότησης όπως ο τραπεζικός δανεισμός (για την αγορά του ίδιου πάγιου στοιχείου) καλύπτουν συνήθως μέχρι το 65% της σκοπούμενης επένδυσης, που σημαίνει ότι η επιχείρηση πρέπει να διαθέσει εξ' ιδίων ή να αντλήσει το 35% από άλλη πηγή, η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει ολόκληρη την αξία (100%) του πάγιου στοιχείου που χρειάζεται η επιχείρηση και της εξασφαλίζει τη δυνατότητα χρήσης του αναγκαίου για τη λειτουργία της εξοπλισμού χωρίς να χρειαστεί να εκταμιεύσει κάποιο ποσό.

Επίσης, η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει μικρότερο κίνδυνο για τον εκμισθωτή σε σχέση με αυτόν που αναλαμβάνει ο ενυπόθηκος δανειστής για αντίστοιχο ποσό, διότι ο εκμισθωτής, σε περίπτωση οικονομικών δυσχερειών του μισθωτή, μπορεί να αναλάβει το πάγιο στοιχείο σύντομα, σε σύγκριση με το χρόνο που απαιτείται για την ικανοποίηση του δανειστή με εκπλειστηρίαση του ενυπόθηκου στοιχείου. Ακόμα, τα φορολογικά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η δυνατότητα πληρωμής του μισθώματος από την εκμετάλλευση του πάγιου στοιχείου επιτρέπουν στην επιχείρηση να ανταποκριθεί πολύ καλύτερα στις υποχρεώσεις της, παρά αν προσέφευγε σε ανάλογο δανεισμό.

Επιπροσθέτως, η αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου μπορεί να σημαίνει πτώχευση για την επιχείρηση. Γενικά, ο κίνδυνος πτώχευσης λόγω μη εκπλήρωσης υποχρεώσεων από τη χρηματοδοτική μίσθωση, είναι μικρότερος από εκείνον που δημιουργείται από την αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου.

Επιπλέον, δεν απαιτούνται μεγάλες εγγυήσεις, όπως συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό, διότι οι διαδικασίες του leasing είναι απλούστερες, τόσο για τον εκμισθωτή, όσο και για το μισθωτή και διεκπεραιώνονται ταχύτερα. Επίσης, ο μισθωτής δεν είναι υποχρεωμένος να διατηρεί περιοριστικούς όρους (παρέμβασης του δανειστή) όπως συμβαίνει στην περίπτωση των τραπεζικών και ομολογιακών δανείων. Η γρήγορη και αποτελεσματική διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν συγκρίνεται με τις χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται στον δανεισμό.

Ακόμα, υπάρχει η δυνατότητα περιόδου χάριτος, εκπίπτει ολόκληρο το μίσθωμα από τα αποτελέσματα και όχι μόνο ο τόκος, όπως στην περίπτωση του δανεισμού και το τελικό κόστος για το μισθωτή συνήθως είναι χαμηλότερο από το κόστος του αντίστοιχου δανεισμού. Όλα τα παραπάνω επιτρέπουν στον οικονομικά αδύναμο μισθωτή να ανταποκριθεί καλύτερα στις υποχρεώσεις του, παρά αν προσέφευγε σε αντίστοιχο δανεισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Πλεονεκτήματα- Μειονεκτήματα- Προτάσεις

4.1 Πλεονεκτήματα για το μισθωτή

Η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει τα ακόλουθα πλεονεκτήματα

- Αποτελεί πρόσθετη πηγή κεφαλαίων για την επιχείρηση, πέρα από τις συνηθισμένες πηγές άντλησης δανειακών κεφαλαίων. Παρέχει τη δυνατότητα πρόσθετης χρηματοδότησης, κυρίως στην περίπτωση που η επιχείρηση έχει υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα. Λειτουργεί σαν συμπληρωματική και εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης.
- Οι διαδικασίες έγκρισης και υπογραφής της σύμβασης είναι απλές και σύντομες. Οι συμβάσεις leasing δεν επιβαρύνονται με τον ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών και χαρτόσημο, σε αντίθεση με τις δανειακές συμβάσεις. Η αποπληρωμή της σύμβασης προσαρμόζεται στις οικονομικές δυνατότητες και τις εποχιακές ανάγκες του μισθωτή.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση επιτρέπει στην επιχείρηση να ανανεώσει, εκσυγχρονίσει και επεκτείνει τις παραγωγικές της εγκαταστάσεις χωρίς να απαιτείται η διάθεση δικών της κεφαλαίων ή η προσφυγή στο δανεισμό.
- Η επιχείρηση εξοικονομεί σημαντικά δικά της κεφάλαια, τα οποία ενδεχομένως να μη διαθέτει για την αγορά μηχανολογικού εξοπλισμού, ο οποίος συνήθως κοστίζει πολύ ακριβά. Επίσης, μπορεί να τα επενδύσει αλλού με μεγαλύτερη απόδοση, πληρώνοντας το μίσθωμα από τις εισπράξεις της τρέχουσας παραγωγής.
- Υπάρχει ανταπόκριση στις δυνατότητες και στις ανάγκες κάθε μικρομεσαίας επιχείρησης. Αν και ο σύγχρονος μηχανισμός του leasing μπορεί να εφαρμοσθεί σε όλους τους κλάδους της οικονομικής δραστηριότητας, δηλαδή ακόμη και στη μεγάλη

βιομηχανία, η τεχνική του ταιριάζει περισσότερο στη μικρή και μέσου μεγέθους αναπτυσσόμενη επιχείρηση.

Άλλωστε, πρόκειται για ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης προς όφελος κυρίως μικρομεσαίων επιχειρήσεων, οι οποίες δεν διαθέτουν το αναγκαίο κεφάλαιο για την απόκτηση ή ανανέωση του παραγωγικού τους εξοπλισμού, παρουσιάζουν κατά συχνά χρονικά διαστήματα την ανάγκη εκσυγχρονισμού και επέκτασής του και έχουν περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα λόγω συνήθως αδυναμίας παροχής εμπράγματων ή προσωπικών ασφαλειών.

● Ενθαρρύνεται η προσέλκυση νέων επιχειρηματιών για την ανάληψη επενδύσεων. Χρηματοδοτείται μέχρι και το 100% της εμπορικής-πραγματικής αξίας του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού.

● Παρέχεται η δυνατότητα ταχύτερης και μεγαλύτερης απόσβεσης του εξοπλισμού, δημιουργώντας φορολογικά οφέλη. Η ταχύτερη απόσβεση επιτρέπει την αντικατάστασή του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που η τεχνολογική πρόοδος το επιβάλλει.

● Επιτυγχάνεται χαμηλότερο κόστος επένδυσης. Η επιχείρηση (μισθωτής) γνωρίζει με ακρίβεια το κόστος επένδυσης και ενημερώνεται για όλες τις λεπτομέρειες από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει τη σχετική εμπειρία. Αντίθετα, όταν η επιχείρηση αγοράζει ένα περιουσιακό στοιχείο, πρέπει να εκτιμήσει την οικονομική ζωή του, την υπολειμματική αξία του και την ετήσια απόσβεσή του.

● Πραγματοποιείται εξάλειψη των αρνητικών επιπτώσεων στην παραγωγικότητα από την οικονομική απαξίωση του μηχανολογικού εξοπλισμού. Η αξία του μειώνεται σταδιακά στην πορεία του χρόνου, δηλαδή απαξιώνεται, σε αντίθεση με πολλά, άλλα πάγια στοιχεία που αυξάνουν την αξία τους. Άρα, συμφέρει την μισθώτρια επιχείρηση να χρησιμοποιεί τη χρηματοδοτική μίσθωση για να μισθώνει αυτά που απαξιώνονται.

Επίσης, η ταχεία τεχνολογική πρόοδος καθιστά αναγκαία την αντικατάσταση μηχανημάτων, τα οποία δεν έχουν πλήρως αποσβεσθεί. Με το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείται πάντοτε η πιο προηγμένη τεχνολογία.

• Τα μισθώματα θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν στο σύνολό τους από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή-επενδυτή (με εξαίρεση τα Ι.Χ. αυτοκίνητα).

• Ο Φ.Π.Α. καταβάλλεται τμηματικά κατά την πληρωμή των μισθωμάτων και όχι εφάπαξ κατά την αγορά του εξοπλισμού. Δηλαδή, πραγματοποιείται σταδιακή εκταμίευση Φ.Π.Α.

• Η χρηματοδοτική μίσθωση συνήθως δεν απαιτεί από το μισθωτή να προκαταβάλλει μέρος της αξίας του μισθίου. Έχει ευελιξία στο χρονικό προσδιορισμό των περιοδικών καταβολών των μισθωμάτων. Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να προσαρμόσει το ύψος και το χρόνο καταβολής των μισθωμάτων στις αναμενόμενες χρηματικές εισροές από την εκμετάλλευση του μισθίου, επιτυγχάνοντας έτσι την αυτοχρηματοδότησή του μισθίου.

• Αφού το ποσό των μισθωμάτων και ο χρόνος καταβολής τους προκαθορίζονται για ολόκληρη την περίοδο της σύμβασης και αφού προβλέπεται η απόδοση του εξοπλισμού, η επιχείρηση μπορεί να προγραμματίσει με ακρίβεια τις σχετικές δαπάνες της και έτσι να περιορίσει τα άτοκα ρευστά διαθέσιμα που πρέπει να διατηρεί για να αντιμετωπίσει τυχόν έκτακτες ανάγκες της. Συνεπώς, η επιχείρηση επιτυγχάνει χρηματοοικονομική σταθερότητα, διότι η χρονική περίοδος της σύμβασης συμπίπτει συνήθως με τη χρονική διάρκεια της ζωής του εξοπλισμού. Ο μισθωτής γνωρίζει τι έσοδα έχει και τι πρέπει να πληρώνει.

• Ο μισθωτής προστατεύεται από τον πληθωρισμό, γιατί ρυθμίζονται από την αρχή της περιόδου, σύμφωνα με τη σύμβαση, τα μισθώματα που παραμένουν σταθερά και δεν επηρεάζονται από τις μελλοντικές αυξήσεις του πληθωρισμού. Η λογιστική καταχώρηση και παρακολούθηση είναι απλή.

• Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού, διότι η υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων δεν εμφανίζεται στα στοιχεία του παθητικού, με αποτέλεσμα να μην αυξάνεται η δανειακή επιβάρυνση και ο μισθωτής να έχει λιγότερες υποχρεώσεις και κατά συνέπεια διατηρείται η πιστοληπτική ικανότητα της επιχείρησης. Επομένως, η επιχείρηση εμφανίζει καλύτερη εικόνα στις οικονομικές καταστάσεις της, καθώς δεν επηρεάζονται αρνητικά ορισμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες.

● Βελτιώνεται η ρευστότητα και ενεργοποιούνται αδρανούντα κεφάλαια, κυρίως μέσω του Sale and Lease Back (ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να πωλήσει κινητό εξοπλισμό στην εταιρία leasing και στη συνέχεια να τον μισθώνει). Συνεπώς, αυξάνεται η αποδοτικότητα της επιχείρησης, διότι η χρηματοδοτική μίσθωση μειώνει την παγιοποίηση των κεφαλαίων και αυξάνει την ρευστότητά τους. Δηλαδή, το ποσοστό των κερδών επί των ιδίων κεφαλαίων είναι μεγαλύτερο, όταν η επιχείρηση χρησιμοποιεί το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

● .Ενισχύεται η ανταγωνιστική ικανότητα της επιχείρησης. Η βεβαιότητα παροχής υπηρεσιών συντήρησης υψηλού επιπέδου σε λογικό κόστος κάνει τη λειτουργική χρηματοδοτική μίσθωση πολύ ελκυστική, ιδιαίτερα για περιουσιακά στοιχεία υψηλής τεχνολογίας, η συντήρηση των οποίων απαιτεί την ύπαρξη εξειδικευμένου προσωπικού.

● Δεν απαιτούνται, συνήθως, πρόσθετες εμπράγματες εξασφαλίσεις, επειδή ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα κυριότητας επί του μισθίου. Τα φορολογικά και λοιπά κίνητρα που έχει εξασφαλίσει ο μισθωτής-επενδυτής μέσω του Ν.2601/98 καθώς και των λοιπών αναπτυξιακών νόμων της Ευρωπαϊκής Ένωσης δεν θίγονται από τη συμμετοχή του leasing στην επένδυση, με εξαίρεση την επιδότηση του επιτοκίου.

4.2 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟ ΜΙΣΘΩΤΗ

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζει και μειονεκτήματα.

● Είναι υψηλότερο το κόστος, με το οποίο βαρύνεται η επιχείρηση, συγκρινόμενο με το κόστος ενός μακροπρόθεσμου δανείου που ο τόκος του είναι μικρότερος έναντι του καταβαλλομένου μισθώματος. Το ονομαστικό επιτόκιο, με βάση το οποίο υπολογίζονται τα μισθώματα, είναι συνήθως υψηλότερο από το αντίστοιχο των τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Συνεπώς, το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υψηλότερο από το κόστος της τραπεζικής χρηματοδότησης.

● Η υπολειμματική αξία του μισθίου ανήκει στον εκμισθωτή. Σε περίπτωση που η αξία αυτή είναι σημαντική στο τέλος της περιόδου της μίσθωσης, ο μισθωτής βρίσκεται σε μειονεκτική θέση. Για παράδειγμα, τα οικόπεδα ανατιμώνται με την πάροδο του χρόνου. Έτσι, ο μισθωτής μπορεί να αναγκαστεί να πληρώσει σημαντικά αυξημένο μίσθωμα για να βρει ανάλογο χώρο στο τέλος της περιόδου της μίσθωσης.

Αν ο μισθωτής είχε προτιμήσει την αγορά αντί της ενοικίασης του οικοπέδου, τότε θα πλήρωνε σημαντικά λιγότερο κόστος. Επίσης, ο μισθωτής χάνει την υπολειμματική αξία του παραγωγικού εξοπλισμού με τη λήξη της σύμβασης, γιατί δεν του ανήκει και είναι υποχρεωμένος να τον αναδιαπραγματευτεί ή να τον επιστρέψει στον εκμισθωτή.

● Ο μισθωτής βαρύνεται με τα τυχαία περιστατικά και τα γεγονότα ανωτέρας βίας. Επίσης, σε περίπτωση που ο μισθωτής καθυστερήσει πέρα από ένα διάστημα την καταβολή του μισθώματος, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να προχωρήσει σε καταγγελία της σύμβασης και να αφαιρέσει το μίσθιο από τη χρήση του μισθωτή και επιπλέον να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των υπολειπόμενων μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης.

● Ενώ η επιχείρηση-μισθωτής εκμεταλλεύεται τον εξοπλισμό κατά τη διάρκεια της σύμβασης, ο εξοπλισμός δεν ανήκει στην ιδιοκτησία της. Το γεγονός αυτό, πολλές φορές, θεωρείται ότι μειώνει την οικονομική επιφάνεια και το κύρος της επιχείρησης και της περιορίζει τη διαπραγματευτική της ικανότητα στις συναλλαγές της.

● Οι εταιρίες leasing με τη διατήρηση της νομικής κυριότητας του εξοπλισμού, συχνά υπεισέρχονται και παρεμβαίνουν σε θέματα διαχείρισης και παρακολούθησης των οικονομικών της μισθώτριας επιχείρησης.

4.3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

∅ Τα οικονομικά οφέλη στα συμμετέχοντα μέρη (εκμισθωτής-εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, μισθωτής-χρήστης, προμηθευτής-κατασκευαστής) είναι σημαντικά και πραγματοποιούνται από τα σχετικά κίνητρα που παρέχονται στους συμμετέχοντες. Ορισμένα από αυτά παραθέτονται. Τα χαμηλά επιτόκια που διαμορφώνονται από τον υγιή ανταγωνισμό που αναπτύσσεται μεταξύ των τραπεζών, προς όφελος των εκμισθωτών και μισθωτών. Οι τράπεζες χρηματοδοτούν εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης ή ιδρύουν θυγατρικές. Η ευελιξία που έχει η εταιρία leasing να αντικαθιστά και να ανανεώνει τον εξοπλισμό στον μισθωτή λόγω της απλούστευσης των διαδικασιών και της έλλειψης γραφειοκρατίας. Τα κίνητρα των αναπτυξιακών νόμων, όπως οι επιδοτήσεις επιτοκίων, οι πριμοδοτήσεις, οι φορολογικές απαλλαγές και ελαφρύνσεις οδηγούν τις εταιρίες leasing με την

κατάλληλη αξιοποίησή τους σε υψηλά κέρδη και παράλληλα σε χαμηλά μισθώματα στους μισθωτές.

Ø Το leasing είναι φθινό χρηματοδοτικό εργαλείο, εάν κι εφ' όσον η επιχείρηση που το χρησιμοποιεί είναι κερδοφόρα, ώστε να μπορεί να εκμεταλλευθεί το φορολογικό όφελος που προκύπτει από την κατά 100% φορολογική έκπτωση των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδά της.

Ø Ο μισθωτής καρπούται όλα τα οφέλη από τη χρήση του εξοπλισμού, αναλαμβάνει, όμως, όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που σχετίζονται με την κυριότητά του (π.χ. καταλληλότητα, ασφάλιση, καλή λειτουργία).

Ø Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική χρηματοδοτική μορφή έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό χαρακτήρα και φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στο μισθωτή μια πρόσθετη μορφή χρηματοδότησης, χωρίς να υποκαθιστά τον παραδοσιακό δανεισμό, με αποτέλεσμα να μπορεί να καλύπτει ευκολότερα τις επενδυτικές του ανάγκες. Ο εκσυγχρονιστικός χαρακτήρας της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρία leasing να μισθώνει στο μισθωτή σύγχρονο και διαρκώς ανανεωμένο τεχνολογικό εξοπλισμό.

Ø Τέλος, προβλέπεται ότι θα γίνει μεγάλη χρήση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης από σχήματα οικονομικής συνεργασίας των εταιριών leasing με προμηθευτές κεφαλαιουχικού εξοπλισμού.

4.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Ø Το Leasing ως μορφή χρηματοδότησης στην Ελληνική Αγορά βρίσκεται σε συνεχή ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια, σε σύγκριση με άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης καθώς και τις Η.Π.Α., στις οποίες είναι ήδη σε υψηλά στάδια ανάπτυξης.

Ø Η ανάπτυξη του Leasing είναι ανάλογη της εμπορικής και οικονομικής ανάπτυξης του κάθε Νομού. Π.χ. αισθητή είναι η διαφορά ανάπτυξης και οργάνωσης στο Νομό Ηρακλείου απ' ότι στο Νομό Χανίων και Ρεθύμνου.

Ø Το Leasing ως μορφή χρηματοδότησης έχει θετικά αλλά και αρνητικά στοιχεία. Π.χ. δεν προτείνεται σε μια εταιρεία, η οποία δεν έχει καλή πορεία στο χώρο της, να συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Έχει στοιχεία θετικά σε σύγκριση με τον κλασσικό δανεισμό, όπως τις εκπτώσεις φόρου, αλλά έχει υψηλότερα μισθώματα απ' ότι οι δόσεις των δανείων, το οποίο συνεπάγεται την απαίτηση για συνεχώς καλή ρευστότητα.

Ø Όσον αφορά τις εταιρείες Leasing πλην ελαχίστων διαφορών στο σύνολό τους παρέχουν τις ίδιες υπηρεσίες. Αυτό τουλάχιστον απορρέει από την έρευνα που πραγματοποιήσα στις παραπάνω Τράπεζες (ΑΤΕ, ΕΘΝΙΚΗ, ΓΕΝΙΚΗ).

Πρωτίστως, η ΑΤΕleasing λόγω και της ιστορίας της προσφέρει υπηρεσίες πιο ελαστικές στον αγροτικό τομέα, όχι μόνο στον κλασσικό δανεισμό, αλλά και για leasing. Έτσι, έχει δημιουργήσει κάποια προγράμματα ειδικά για αγρότες.

Η ΕΘΝΙΚΗleasing θα μπορούσε να επιλεγθεί για leasing ακινήτων για τις εξειδικευμένες υπηρεσίες που προσφέρει σ' αυτό το είδος χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η ΓΕΝΙΚΗleasing παρέχοντας ένα ειδικό προϊόν χρηματοδοτικής μίσθωσης το leasing express συμφέρει μικρομεσαίες επιχειρήσεις που επιθυμούν άμεση χρηματοδότηση για επενδύσεις χαμηλού ύψους.

Ø Από την εμπειρία που απέκτησα πραγματοποιώντας αυτή την έρευνα κατέληξα στο συμπέρασμα ότι το leasing ως μορφή χρηματοδότησης κατατάσσεται στις κατηγορίες των προϊόντων, τα οποία προσφέρονται από τις εταιρείες με σκοπό την προσέλκυση πελατείας προσφέροντας κάποιες υπηρεσίες, οι οποίες όμως δεν είναι πάντα και οι πιο συμφέρουσες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση θεσπίστηκε στην Ελλάδα με τον Νόμο 1665/86 που τροποποιήθηκε από τους Νόμους 2367/95 και 2682/99. Άμεση σχέση με τον θεσμό έχουν οι ισχύοντες φορολογικοί και αναπτυξιακοί νόμοι και το Προεδρικό Διάταγμα 299/2003 που ορίζει τους Συντελεστές Αποσβέσεων Παγίων. αναλογισθούμε ότι χρησιμοποιείται σε ποσοστό μικρότερο του 9% των ετησίων επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα σε κινητά όταν το αντίστοιχο ποσοστό στις άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι – κατά μέσο όρο – περί το 20% και στις ΗΠΑ πλησιάζει το 40%. Μπορεί βάσιμα να υποστηριχθεί ότι οι επενδύσεις που πιστοδοτούνται με Χρηματοδοτική Μίσθωση θα αυξηθούν κατά την τρέχουσα δεκαετία πλησιάζοντας τα ποσοστά που σημειώνουν οι Ευρωπαίοι εταίροι μας και τούτο γιατί ο θεσμός καλύπτει – από το 1999 – τα επαγγελματικά και επιχειρηματικά ακίνητα που έχουν πολύ χαμηλούς συντελεστές απόσβεσης αλλά και γιατί βαθμιαία εμπεδώνεται στην χώρα μας η γνώση της λειτουργίας του και του πραγματικού οφέλους που προσφέρει.

Υπαγόμενα Είδη Ενισχύσεων

Ø **Λήψη επιχορήγησης:** Αφορά στην κάλυψη από το Δημόσιο τμήματος της επιλέξιμης επένδυσης.

Ø **Λήψη επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing):** Αφορά στην κάλυψη από το Δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων δόσεων leasing που αφορά την απόκτηση μηχανολογικού εξοπλισμού, όπου η μέγιστη διάρκεια της δεν μπορεί να υπερβαίνει τα **5 έτη**.

Ø **Φορολογική απαλλαγή:** Αφορά την απαλλαγή από την καταβολή φόρου εισοδήματος μη διανεμόμενων κερδών από το σύνολο των δραστηριοτήτων της επιχείρησης που ενέχουν υλοποίηση επενδυτικού σχεδίου ή απόκτηση μηχανολογικού εξοπλισμού μέσω leasing για την πρώτη 10ετία από την πραγματοποίηση της επένδυσης.

Ø **Επιδότηση κόστους δημιουργούμενων θέσεων εργασίας:** Αφορά την κάλυψη για μία διετία τμήματος των μισθολογικών εξόδων για τις δημιουργούμενες θέσεις εργασίας που εντάσσονται στο επενδυτικό σχέδιο και αφορούν την πρώτη 2ετία από την ολοκλήρωση της επένδυσης.

Παρατήρηση: Η υποβολή επενδυτικών σχεδίων μπορεί να αφορά τα εξής είδη ενισχύσεων:

- (1) Λήψη επιχορήγησης ή/και λήψη επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- (2) Φορολογική απαλλαγή.
- (3) Επιδότηση κόστους δημιουργούμενων θέσεων εργασίας.
- (4) Συνδυασμός των παραπάνω ειδών ενισχύσεων, υπαγόμενα σε ειδικά καθεστώτα ενίσχυσης.

Ενδεικτικές Επιλέξιμες Δαπάνες

Ενδεικτικά αναφέρονται οι παρακάτω επιλέξιμες κατηγορίες δαπανών:

∅ Δαπάνες για κατασκευή, επέκταση, εκσυγχρονισμό κτιριακών εγκαταστάσεων, **με την προϋπόθεση ότι το οικόπεδο εγκατάστασης ανήκει στον φορέα της επένδυσης.**

∅ Δαπάνες αγοράς μεταφορικών μέσων διακίνησης υλικών και προϊόντων, ψυγείων.

∅ Δαπάνες προμήθειας, εγκατάστασης παραγωγικού εξοπλισμού, εξοπλισμού ποιοτικού ελέγχου.

∅ Δαπάνες μεταφοράς τεχνογνωσίας.

∅ Δαπάνες προμήθειας Η/Υ και προμήθειας, παραμετροποίησης λογισμικού, το σύνολο των οποίων δεν θα πρέπει να ξεπερνάει το **60%** επί του συνολικού επενδυτικού σχεδίου.

∅ Άυλες δαπάνες και δαπάνες αμοιβές συμβούλων ,σε ποσοστό που δε θα ξεπερνάει το **8%** επί του συνολικού προϋπολογισμού.

Τομέας Τουρισμού

∅ Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής λειτουργουσών ξενοδοχειακών μονάδων κατηγορίας τουλάχιστον δύο αστέρων (2*), πρώην Γ΄ τάξης ή ξενοδοχειακών μονάδων που έχουν διακόψει προσωρινά τη λειτουργία τους για πέντε έτη κατ' ανώτατο όριο, χωρίς στο διάστημα αυτό να έχει γίνει αλλαγή στη χρήση του κτιρίου και υπό τον όρο ότι κατά το χρόνο της προσωρινής διακοπής της λειτουργίας του ήταν τουλάχιστον κατηγορίας δύο αστέρων (2*), πρώην Γ΄ τάξης.

- Ø Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής λειτουργουσών ξενοδοχειακών μονάδων κατώτερης κατηγορίας των δύο αστερών (2*), πρώην Γ' τάξης, σε κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά, εφόσον με τον εκσυγχρονισμό τους αναβαθμίζονται τουλάχιστον σε κατηγορία δύο αστερών (2*), πρώην Γ' τάξης. Επίσης εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής ξενοδοχειακών μονάδων που έχουν διακόψει προσωρινά τη λειτουργία τους για πέντε έτη κατ' ανώτατο όριο, χωρίς στο διάστημα αυτό να έχει γίνει αλλαγή στη χρήση του κτιρίου και υπό τον όρο ότι με τον εκσυγχρονισμό τους αναβαθμίζονται τουλάχιστον σε κατηγορία δύο αστερών (2*), πρώην Γ' τάξης.
- Ø Εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών μονάδων που αφορά τη δημιουργία συμπληρωματικών εγκαταστάσεων με την προσθήκη νέων κοινοχρήστων χώρων, νέων χρήσεων επί των κοινοχρήστων χώρων, πισίνων και αθλητικών εγκαταστάσεων σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον κατηγορίας δύο αστερών (2*), πρώην Γ' τάξης, με σκοπό την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών.
- Ø Μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον κατηγορίας δύο αστερών (2*), πρώην Γ' τάξης.
- Ø Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής λειτουργουσών τουριστικών οργανωμένων κατασκηνώσεων (campings) τουλάχιστον Γ' τάξης.
- Ø Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμός συνεδριακών κέντρων.
- Ø Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμός θεματικών πάρκων που αποτελούν οργανωμένες μορφές τουρισμού οι οποίες διαφοροποιούν ή διευρύνουν το τουριστικό προϊόν και παρέχουν ολοκληρωμένης μορφής υποδομές και υπηρεσίες συμπεριλαμβανομένων κατ' ελάχιστον των υπηρεσιών στέγασης σίτισης, στέγασης ψυχαγωγίας και κοινωνικής μέριμνας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Χρηματοδοτική μίσθωση (financial Leasing)' Μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης. Γιάννης Θ. Μητσιόπουλος ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΣΩΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΑ 1992
2. 'Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής Μίσθωσης'. Γόντικας Παύλος – Βαλεντίνης. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ ΑΘΗΝΑ 1982
3. 'Leasing, factoring, forfaiting, franchising, venture capital' Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών της χώρας μας. Βασίλειος Π. Γαλάνης ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΑΘ. ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ 2000
4. ' Ειδικά θέματα χρηματοδοτικής διοικήσεως'. Τόμος Ι Ιωάννης Ν. Αποστολόπουλος. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΜΠΙΛΙΑΣ ΑΘΗΝΑ 1989
5. ' Χρηματοοικονομική διοίκηση' Αποφάσεις χρηματοδοτήσεων Γεώργιος Π. Αρτίκης. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΑΘ. ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ 1999
6. ' Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας. Εκδόσεις Αντ. Ν. Σακκουλά 2000
7. ' Περιοδικό Λογιστής' Φεβρουάριος 1993, Μάιος 1996, Σεπτέμβριος 1999, Μάρτιος 2000, Μάρτιος 2003
8. ' www.ateleasing.gr'
9. ' www.ethnolease.gr'
10. ' www.ine.otoe.gr
11. «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης», Λαζαρίδης Τ. Γιάννης, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2001
12. «Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising, Venture Capital», Γαλάνης Π. Βασίλειος, Εκδόσεις Α. Σταμούλης, 1994
13. «Θεωρία και Πρακτική της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης», Χατζηπαύλου Παύλου και Γοντίκα Βαλεντίνης, Εκδόσεις Παπαζήση, 1982
14. «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας», Γεωργιάδης Σ. Απόστολος, Εκδόσεις Σάκκουλα, 1998
15. «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση», Μάζης Κ. Παναγιώτης, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα 1999
16. «Χρηματοδοτική Μίσθωση: μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης», Μητσιόπουλος Θ. Γιάννης, 1988
17. «Η Σύμβαση Factoring», Βάθης Β. Βασίλης, Εκδόσεις Σάκκουλα, 1995

18. «Νέοι Χρηματοδοτικοί Θεσμοί Factoring-Forfaiting», Μαλακός Παναγιώτης, Ινστιτούτο Εξαγωγικών Σπουδών, 1993
19. «Factoring», ICAP ΑΕ Ερευνών και Επενδύσεων, Εκδόσεις ICAP, 1999
20. «An economic analysis of the financial leasing industry», by Tomkins, Cyril, Morgan, 1979
21. «Βασικές αρχές της χρηματοοικονομικής διαχείρισης ή πολιτικής», Weston J., 1986
22. www.hba.gr
23. www.piraeusleasing.gr
24. www.alphaleasing.gr
25. www.efg.gr
26. www.leasing.gr
27. ΑΙΓΙΝΙΤΗΣ Ν. - "Τουριστική ψυχολογία". Εκδ. Interbooks, Αθήνα, 1978.
28. ΒΑΡΒΑΡΕΣΟΣ Σ. - "Marketing εθνικών οργανισμών τουρισμού", Ε.σΤ., Διεύθυνση Εκπαίδευσης, Αθήνα, 1992.
29. ΒΑΡΒΑΡΕΣΟΣ Σ. - "Τουριστική πολιτική: Μύθοι και πραγματικότητες", Εφ. ΒΗΜΑ, Αθήνα, 25 Σεπτ. 1994.
30. ΒΑΡΒΑΡΕΣΟΣ Σ. - "Θεσμοθετημένα όργανα τουριστικής ανάπτυξης και πολιτικής", Τουρισμός και Οικονομία, Αθήνα, 1994, τ. 190, σ. 122-126, τ. 191, σ.σ. 80-83.
31. ΒΑΡΒΑΡΕΣΟΣ Σ. - "Η πολυπλοκότητα αναβάθμιση και πώς θα επιτευχθεί. Βασική αδυναμία η έλλειψη τουριστικής στρατηγικής", Τουρισμός και Οικονομία, τ. 180, Αθήνα, 1993, σ.σ. 110-117.
32. ΒΑΡΒΑΡΕΣΟΣ Σ. - "Tour-Operators και χώρες υποδοχής τουριστών. Σχέσεις ανάπτυξης ή εξάρτησης;", Τουριστική Αγορά, τ. 66, Αθήνα, 1994, σ.σ. 90-94.
33. Ε.Σ.Υ.Ε. - "Στατιστική του Τουρισμού. 1986-87", Αθήνα, 1990.
34. ΖΑΧΑΡΑΤΟΣ Γ. - "Η οργάνωση του package-tour και η εμφάνιση του Tour-Operator ως παραγωγού του ταξιδιού διακοπών", Ε.σΤ., Διεύθυνση Εκπαίδευσης, Αθήνα, 1992.
35. ΖΑΧΑΡΑΤΟΣ Γ. - "Τουριστική κατανάλωση: η μέθοδος υπολογισμού και η χρησιμότητά της για την έρευνα των επιδράσεων του τουρισμού στην εθνική οικονομία", ΚΕ.Π.Ε., 1986.
35. ΗΓΟΥΜΕΝΑΚΗΣ Ν. - "Τουριστική Οικονομία" (Α' + Β' τόμος), Εκδ.

Interbooks, Αθήνα, 1991, 1992.

36. ΗΓΟΥΜΕΝΑΚΗΣ Ν. - "Τουριστικό μάρκετινγκ", Εκδ. Interbooks, Αθήνα, 1996.

37. ΚΕ.Π.Ε. - "Ο τουρισμός δεν συμμετέχει στη διαμόρφωση του Α.Ε.Π.", Τουρισμός και Οικονομία, Ιανουάριος 1984.

38. ΚΟΜΙΛΗΣ Π. - "Τουριστικές δραστηριότητες", ΚΕ.Π.Ε., Αθήνα, 1986.

ΜΙΧΑΛΟΠΟΥ ΛΟΣ Ν. - "Πού και πώς κατανέμεται το τουριστικό συνάλλαγμα", Τουρισμός και Οικονομία, Απρίλιος 1992.

39. ΤΣΑΡΤ ΑΣ Π. - "Τουρίστες, ταξίδια, τόποι: Κοινωνιολογικές προσεγγίσεις στον τουρισμό", Εκδ. "Εξάντας", Αθήνα 1996.