



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ

Διπλωματική Εργασία

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΤΟ Δ.Π.Χ.Α. 16

της

Χαραλαμπίδου Μαρίας
Επιβλέπων Καθηγητής: Νεγκάκης Χρήστος

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος στη
Εφαρμοσμένη Λογιστική και Ελεγκτική

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2018

*Αφιερώνεται
στην κόρη μου
Ιωάννα-Ανθή*

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή μου, κ. Νεγκάκη Χρήστο, για τη συμπαράσταση και στήριξη που μου προσέφερε, καθώς και όλους τους καθηγητές μου για τη βοήθεια και τις πολύτιμες γνώσεις που μου μετέδωσαν, καθ' όλη τη διάρκεια του μεταπτυχιακού προγράμματος.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω στην οικογένεια μου και στην κόρη μου Ιωάννα, για την ηθική και οικονομική στήριξη που μου προσέφεραν κατά τη διάρκεια των σπουδών μου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Αφιερώσεις.....	ii
Ευχαριστίες.....	iii
Πίνακας Περιεχομένων.....	iv
Περίληψη.....	vi
Κεφάλαιο 1 - Εισαγωγή.....	1
1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις.....	1
1.2 Σκοπός της Εργασίας.....	4
1.3 Δομή της Εργασίας.....	4
Κεφάλαιο 2 – Επισκόπηση της Βιβλιογραφίας.....	6
2.1 Εισαγωγή.....	6
2.2 Βιβλιογραφική Επισκόπηση.....	6
2.3 Συμπεράσματα Κεφαλαίου.....	11
Κεφάλαιο 3 – Θεσμικό Πλαίσιο.....	12
3.1 Εισαγωγή.....	12
3.2 Σκοπός του Προτύπου.....	12
3.3 Πεδίο Εφαρμογής.....	13
3.4 Προσδιορισμός Μίσθωσης.....	14
3.4.1 Αναγνωρισμένο Περιουσιακό Στοιχείο.....	15
3.4.2 Απόκτηση Οικονομικού Οφέλους.....	16
3.4.3 Δικαίωμα Καθορισμού της Χρήσης του Περιουσιακού Στοιχείου.....	17
3.5 Διαχωρισμός των Στοιχείων της Σύμβασης.....	18
3.6 Διάρκεια της Μίσθωσης.....	18
3.7 Λογιστική που εφαρμόζεται από τους Μισθωτές.....	19
3.7.1 Κατά την ημερομηνία έναρξης.....	19
3.7.2 Μεταγενέστερες Περίοδοι.....	20

3.7.3 Παρουσίαση	20
3.7.4 Γνωστοποιήσεις (Μισθωτή).....	21
3.8 Λογιστική που εφαρμόζεται από τους Εκμισθωτές.....	22
3.8.1 Χρηματοδοτική Μίσθωση	23
3.8.2 Λειτουργική Μίσθωση	24
3.8.3 Γνωστοποιήσεις (Εκμισθωτή).....	24
3.9 Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης.....	25
3.10 Συμπεράσματα Κεφαλαίου	26
Κεφάλαιο 4 – Επιπτώσεις από την Εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16	27
4.1 Εισαγωγή	27
4.2 Αλλαγές σε σχέση με το Υφιστάμενο Πρότυπο (Δ.Λ.Π. 17).....	27
4.3 Επιπτώσεις από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16	30
4.3.1 Αλλαγές στις Λογιστικές Απαιτήσεις.....	31
4.3.2 Βελτίωση της Ποιότητας της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	32
4.3.3 Βελτίωση της Συγκρισιμότητας	32
4.3.4 Επιδράσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	33
4.3.5 Επιδράσεις στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	34
4.3.6 Επιδράσεις στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών	34
4.3.7 Επιδράσεις στις Γνωστοποιήσεις	35
4.3.8 Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος και Μετάβαση	36
4.4 Επεξηγηματικό Παράδειγμα Εφαρμογής των Οδηγιών του Δ.Π.Χ.Α. 16.....	38
4.5 Μισθώσεις Σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π	42
4.6 Επεξηγηματικό Παράδειγμα Εφαρμογής των Οδηγιών των Ε.Λ.Π.....	45
4.7 Συμπεράσματα Κεφαλαίου	51
Κεφάλαιο 5 – Συμπεράσματα, Περιορισμοί και Προτάσεις για Μελλοντική Έρευνα	52
Βιβλιογραφία.....	57

Λίστα Πινάκων

Πίνακας 1 Αποπληρωμή μισθωμάτων και τόκων	39
Πίνακας 2 Ημερολογιακές εγγραφές πρώτου έτους.....	39
Πίνακας 3 Πίνακας αποπληρωμής μισθωμάτων και τόκων (2)	40
Πίνακας 4 Ημερολογιακές εγγραφές πρώτου έτους (2)	41
Πίνακας 5 Δεδομένα ανώνυμης εταιρίας Α	45
Πίνακας 6 Χρηματοοικονομική μίσθωση.....	46
Πίνακας 7 Υπολογισμός Αποσβέσεων	47
Πίνακας 8 Λογιστικές εγγραφές	48
Πίνακας 9 Υπολογισμός Αποσβέσεων	49
Πίνακας 10 Λογιστικές εγγραφές για τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	50

Λίστα Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1 Έξοδα που σχετίζονται με τη μίσθωση	41
---	----

Λίστα Γραφημάτων

Γράφημα 1 Συνοπτική Παρουσίαση του Προσδιορισμού της Μίσθωσης.....	15
--	----

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 τίθεται σε ισχύ για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) πιστεύει ότι η μίσθωση περιουσιακών στοιχείων είναι σημαντική για πολλές οντότητες. Οι μισθώσεις μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την παροχή πρόσβασης σε περιουσιακά στοιχεία χωρίς σημαντικό κόστος εκ των προτέρων και η χρήση αυτών των περιουσιακών στοιχείων έχει αξία για την οικονομική οντότητα. Χωρίς την αναγνώριση του συνόλου των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων στις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων (μαζί με την αντίστοιχη υποχρέωση που προκύπτει από τις μισθωτικές συμβάσεις), οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν μπορούν ούτε να δουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία από τα οποία επωφελείται μια οντότητα ούτε να συγκρίνουν εύκολα την οικονομική τους θέση με οντότητες που έχουν επιλέξει είτε να αγοράσουν το περιουσιακό στοιχείο οριστικά, είτε έχουν συνάψει εναλλακτικές χρηματοδοτικές συμφωνίες.

Βάσει του Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις», απαιτείται από τις οντότητες να ταξινομήσουν τις συμβάσεις τους ως λειτουργικές μισθώσεις ή ως χρηματοδοτικές μισθώσεις, με βάση το βαθμό στον οποίο οι κίνδυνοι και οι ανταμοιβές που συνδέονται με την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου ανήκουν στον εκμισθωτή ή τον μισθωτή. Ωστόσο, το Δ.Π.Χ.Α. 16 καταργεί την ταξινόμηση των μισθώσεων σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές, στις καταστάσεις οικονομικής θέσης των επιχειρήσεων και τις αντικαθιστά με την έννοια των περιουσιακών στοιχείων με «δικαίωμα χρήσης» και των συναφών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Για τις εταιρείες με μισθώσεις που ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17, ενδέχεται να υπάρξει σημαντική επίδραση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης τους, καθώς αυτά τα περιουσιακά στοιχεία και οι αντίστοιχες υποχρεώσεις θα πρέπει να αναγνωρίζονται. Επιπροσθέτως, αναμένεται να επηρεαστούν και ορισμένοι εκ των σημαντικότερων χρηματοοικονομικών δεικτών, όπως αυτοί των EBIT και EBITDA.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

Η παρούσα εργασία ασχολείται με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 (Δ.Π.Χ.Α. 16). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε από το IASB (International Accounting Standards Board) τον Ιανουάριο του 2016. Θα αντικαταστήσει το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις» για περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019. Μπορεί να εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία αυτή από οντότητες που εφαρμόζουν επίσης το Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες».

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καθορίζει ένα συγκεντρωτικό μοντέλο για τον προσδιορισμό των μισθώσεων και της αντιμετώπισής τους στις οικονομικές καταστάσεις τόσο των μισθωτών όσο και των εκμισθωτών. Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εφαρμόζει ένα μοντέλο ελέγχου για την αναγνώριση των μισθώσεων, διαχωρίζοντας τις μισθώσεις από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών ανάλογα με το αν υπάρχει αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο που να ελέγχεται από τον πελάτη. Ενώ για την πλειοψηφία των συμβάσεων η ταξινόμηση βάσει του νέου προτύπου είτε ως σύμβαση μίσθωσης είτε ως σύμβαση παροχής υπηρεσιών δεν είναι ουσιαστικά διαφορετική από την κατάταξη βάσει του Δ.Λ.Π. 17, ενδέχεται να προκύψουν αποκλίσεις, π.χ. όταν η τιμολόγηση της σύμβασης ήταν σημαντικό στοιχείο σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17¹.

Ένα σημαντικό στοιχείο που εισαγάγει το πρότυπο είναι ότι τόσο οι εκμισθωτές όσο και οι μισθωτές έχουν δικαίωμα να αξιολογούν το αν μια σύμβαση που υφίσταται την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 περιέχει μίσθωση, έτσι ώστε οι οντότητες να μην επιβαρυνθούν περιττά με το κόστος λεπτομερών επαναξιολογήσεων². Μία από τις πιο αξιοσημείωτες πτυχές του Δ.Π.Χ.Α. 16 είναι ότι τα λογιστικά μοντέλα του μισθωτή και του εκμισθωτή είναι ασύμμετρα. Ενώ το πρότυπο έχει διατηρήσει τη διάκριση χρηματοοικονομικής και λειτουργικής μίσθωσης, όπως ίσχυε και στο Δ.Λ.Π. 17 για τους εκμισθωτές (και έχει μεταφέρει

¹ Deloitte. (2017). *Leases, A Guide to IFRS 16*.

² BDO. (2016a). *Need to know: IFRS 16 Leases*.

στο Δ.Π.Χ.Α. 16 τις σχετικές απαιτήσεις σχεδόν άθικτες), η διάκριση δεν είναι πλέον σημαντική για τους μισθωτές.

Για τους εκμισθωτές, οι αλλαγές που εισήγαγε το Δ.Π.Χ.Α. 16 δεν είναι σημαντικές και, εκτός από τις υπεκμισθώσεις, ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται να προβεί σε ουσιαστικές μεταβολές όσον αφορά την μετάβαση στα όσα προβλέπει το νέο πρότυπο. Οι πιο σημαντικές αλλαγές είναι ότι έχουν εισαχθεί πρόσθετες απαιτήσεις για τις υπεκμισθώσεις και τις τροποποιήσεις μισθώσεων, ενώ σε γενικές γραμμές θα μπορούσαμε να πούμε ότι έχουν επεκταθεί, όλες οι απαιτήσεις γνωστοποίησης από πλευράς του εκμισθωτή³.

Από την άλλη πλευρά, για τους μισθωτές, η εικόνα είναι πολύ διαφορετική μιας και το Δ.Π.Χ.Α. 16 αναμένεται να έχει σημαντικό αντίκτυπο, ιδίως για τις οντότητες οι οποίες είχαν προηγουμένως εμφάνιζαν σημαντικά ποσά λογαριασμών υπό τη μορφή λειτουργικών μισθώσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των λειτουργικών μισθώσεων, βάσει της οποίας δεν εμφανίζονταν στην κατάσταση οικονομικής θέσης, δεν είναι πλέον διαθέσιμη, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (μίσθωση 12 μηνών ή λιγότερο) και τις μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας 5.000 € ή και λιγότερο). Όλες οι άλλες μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 πρέπει να καταχωρούνται στον ισολογισμό από τους μισθωτές - αναγνωρίζοντας ένα περιουσιακό στοιχείο με «δικαίωμα χρήσης» (right-of-use asset) και τη σχετική υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης, με μεταγενέστερη λογιστική αντιμετώπιση γενικά παρόμοια με τα όσα προβλέπει και το Δ.Λ.Π. 17.

Ο τρόπος με τον οποίο οι νέες αυτές απαιτήσεις επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή θα εξαρτηθεί προφανώς από το συνδυασμό των συμβάσεων μίσθωσης που έχουν τεθεί σε ισχύ και από τις εξαιρέσεις και τις πρακτικές εξελίξεις του προτύπου. Ωστόσο, η προσδοκία για τους μισθωτές θα είναι (Deloitte, 2016):

- Αύξηση των αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσεως που αναγνωρίζονται εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας).
- Περισσότερες μισθωτικές δαπάνες που αναγνωρίζονται κατά τις πρώτες περιόδους μίσθωσης και λιγότερο στις μεταγενέστερες περιόδους (περισσότερο χρηματοοικονομικά

³ Grant Thornton. (2016). *Major reforms to global lease accounting*.

εμπροσθοβαρήs αντιμετώπιση για τις υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση σε σχέση με τις ευθεία/σταθερή μέθοδο, σύμφωνα με την προσέγγιση λειτουργικών μισθώσεων του Δ.Λ.Π. 17).

- Μια μετατόπιση της ταξινόμησης των εξόδων μίσθωσης από τα λειτουργικά έξοδα στο κόστος χρηματοδότησης και την απόσβεση (επηρεάζοντας τους δείκτες του λειτουργικού κέρδους, του EBITDA και του EBIT).
- Μια μετατόπιση των πληρωμών, που προηγουμένως συνδέονταν με τις λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές – ειδικά για τις οντότητες που παρουσιάζουν ταμειακές ροές που σχετίζονται με τόκους από μισθώσεις ως χρηματοοικονομικές ροές.

Ορισμένες πτυχές της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 απαιτούν την άσκηση κρίσης - ιδιαίτερα όσον αφορά τον ορισμό της μίσθωσης και την αξιολόγηση της μίσθωσης. Οι ενδιαφερόμενοι θα χρειαστεί επίσης να αφιερώσουν χρόνο για να εξετάσουν εάν θα επωφεληθούν από τις προτεινόμενες μεθόδους μετάβασης στα όσα προβλέπει το νέο πρότυπο, καθώς και στο ποια στοιχεία θα αναγνωρίσουν ή ποιες εξαιρέσεις (βάσει των όσων προβλέπονται από το πρότυπο) θα επιλέξουν να εφαρμόσουν. Επιπλέον, υπάρχουν σημαντικές επιχειρηματικές ανησυχίες - συμπεριλαμβανομένου του κατά πόσο απαιτούνται αλλαγές στα συστήματα και τις διαδικασίες (π.χ. παρακολούθηση μισθώσεων μεμονωμένα ή σε επίπεδο χαρτοφυλακίου ή συσσώρευση των πληροφοριών που απαιτούνται για γνωστοποιήσεις). Τυχόν φορολογικές επιπτώσεις (π.χ. εάν η μεταχείριση μιας μίσθωσης για φορολογικούς σκοπούς βασίζεται στη μεταχείρισή της στις οικονομικές καταστάσεις), καθώς και ο αντίκτυπος των μεταβολών στους βασικότερους χρηματοοικονομικούς δείκτες, τις συμβάσεις χρέους και τις, τυχόν, αποζημιώσεις, θα πρέπει να ληφθούν εξίσου σοβαρά υπόψη πριν την οριστική μετάβαση στα όσα προβλέπονται από το πρότυπο⁴.

⁴ Ernst & Young. (2016). *Leases - A summary of IFRS 16 and its effects*.

1.2 Σκοπός της Εργασίας

Σκοπός της παρούσας βιβλιογραφικής εργασίας είναι, τόσο η επισκόπηση της παγκόσμιας αρθρογραφίας που ασχολείται με τις επιπτώσεις της επικείμενης εφαρμογής των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16, όσο και με την λεπτομερή μελέτη του ίδιου του προτύπου, προκειμένου να διαπιστώσουμε το μέγεθος και την έκταση των αλλαγών που προτείνονται μέσα από αυτό. Για τον λόγο αυτό, προχωράμε σε μια λεπτομερή αναφορά των δημοσιεύσεων που διερευνούν τις αλλαγές αυτές, καθώς επίσης και σε μια εφ' όλης της ύλης ανασκόπηση του ίδιου του προτύπου. Μέσα από την διαδικασία αυτή, σε συνδυασμό με την παράθεση λεπτομερών παραδειγμάτων για τη λογιστική μεταχείριση των μισθώσεων, τόσο σύμφωνα με το νέο πρότυπο, όσο και σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.), αποσκοπούμε στην εις βάθος εμπέδωση των επερχόμενων αλλαγών.

Το θέμα επιλέχθηκε λόγω του ότι συγκεντρώνει αυξημένο ερευνητικό ενδιαφέρον, διότι το επερχόμενο Δ.Π.Χ.Α. 16 θα αντικαταστήσει πλήρως το υπάρχον Δ.Λ.Π. 17 – και απ' ότι διαφαίνεται με δυσανάλογες επιπτώσεις και απαιτήσεις από την πλευρά του μισθωτή - και συνεπώς τόσο η ερευνητική, όσο και η ακαδημαϊκή κοινότητα αναμένουν να εξετάσουν τις συνέπειες αυτής της μετάβασης.

Το βασικό ερευνητικό ερώτημα έγκειται στην εξέταση του κατά πόσο και σε ποιο βαθμό οι επερχόμενες αυτές αλλαγές δύναται επηρεάσουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εμπλεκόμενων μερών σε μισθωτικές συναλλαγές. Τέλος, η εργασία χρησιμεύει ως μια συγκεντρωτική επισκόπηση της υπάρχουσας θεωρίας αναφορικά με το θέμα των μισθώσεων και των αλλαγών που επίκεινται από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16.

1.3 Δομή της Εργασίας

Το πρώτο κεφάλαιο της εργασίας αποσκοπεί στην περιγραφή των σημαντικότερων εξελίξεων που επίκεινται να λάβουν χώρα από την επερχόμενη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16, αρχής γενομένης της 1^{ης} Ιανουαρίου 2019. Παρατίθεται ο σκοπός της εργασίας, καθώς επίσης και η δομή της.

Στο δεύτερο κεφάλαιο ασχολούμαστε με την επισκόπηση της αρθρογραφίας, που έχει δημοσιευθεί στα παγκόσμια επιστημονικά περιοδικά, η οποία εστιάζει στις επιπτώσεις από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16. Οι έρευνες εστιάζουν κυρίως στις επιπτώσεις στις καταστάσεις οικονομικής θέσεως των οργανισμών, καθώς επίσης και στις μεταβολές των σημαντικότερων χρηματοοικονομικών

τους δεικτών.

Το τρίτο κεφάλαιο είναι αφιερωμένο στην επισκόπηση του ρυθμιστικού πλαισίου του Δ.Π.Χ.Α.

16. Αναλυτικότερα, παραθέτουμε τον σκοπό τους προτύπου, το πεδίο εφαρμογής του, τους ορισμούς που δίδονται μέσα σε αυτό (αναφορικά με τα όσα πραγματεύεται), την εφαρμοστέα λογιστική που προτείνεται, καθώς και τις γνωστοποιήσεις στις οποίες θα υποχρεώνονται από εδώ και στο εξής, τόσο οι μισθωτές, όσο και οι εκμισθωτές βάσει του νέου προτύπου.

Στο τέταρτο κεφάλαιο προχωράμε, αρχικά, σε μια συγκριτική επισκόπηση του Δ.Π.Χ.Α. 16 με το υφιστάμενο Δ.Λ.Π. 17. Πιο συγκεκριμένα, εξετάζουμε τις διαφορές μεταξύ των όσων προβλέπουν τα δύο πρότυπα. Εν συνεχεία, παραθέτουμε τις σημαντικότερες επιπτώσεις από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 (αλλαγές στην εφαρμοστέα λογιστική, στην πληροφόρηση που παρέχεται από την εφαρμογή του προτύπου, αλλά και τις επιδράσεις του στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των οργανισμών). Κατόπιν, παραθέτουμε ένα συγκεντρωτικό και αναλυτικό αριθμητικό παράδειγμα, για την αντιμετώπιση των μισθώσεων (από πλευράς του μισθωτή, μιας και όσον αφορά τους εκμισθωτές το Δ.Π.Χ.Α. 16, δεν προβλέπει σημαντικές μεταβολές στον λογιστικό χειρισμό που εφαρμόζουν μέχρι και σήμερα). Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την παράθεση των όσων προβλέπουν τα Ε.Λ.Π. αναφορικά με τις μισθώσεις, ενώ τέλος, δίνουμε και ένα αριθμητικό παράδειγμα σχετικό με την εφαρμογή των Ε.Λ.Π. (και σε αυτή την περίπτωση εξετάζουμε την κατάσταση από τη σκοπιά του μισθωτή).

Στο πέμπτο κεφάλαιο της εργασίας παρουσιάζουμε τα συμπεράσματά μας, αναφορικά με τις επερχόμενες αλλαγές από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16, τις διαφορές του από το Δ.Λ.Π. 17 και τις επιπτώσεις από την εφαρμογή του. Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την αναφορά των περιορισμών της εργασίας, καθώς και τις προτάσεις μας για περαιτέρω έρευνα.

Μετά και το πέμπτο κεφάλαιο ακολουθεί η αναφορά της βιβλιογραφίας και η εργασία ολοκληρώνεται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

2.1 Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο θα ασχοληθούμε με την επισκόπηση της παγκόσμιας αρθρογραφίας, καθώς και των σημαντικότερων δημοσιεύσεων που ασχολούνται με το ζήτημα των μισθώσεων. Πιο συγκεκριμένα, επισκοπούμε την βιβλιογραφία που αφορά την έρευνα, τις σκέψεις και τις προτάσεις επιστημόνων που έχουν ασχοληθεί με την επισκόπηση των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16. Δεδομένου ότι το Δ.Π.Χ.Α 16 δημοσιεύθηκε για πρώτη φορά το 2016, η βιβλιογραφία επί του θέματος είναι, ακόμα τουλάχιστον, αρκετά περιορισμένη.

2.2 Βιβλιογραφική Επισκόπηση

Ο Warren (2016)⁵, προχώρησε στην επισκόπηση των σημαντικότερων συνεπειών από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16. Σύμφωνα με τον συγγραφέα, ο αντίκτυπος αυτών των αλλαγών για τις επιχειρήσεις δεν είναι ακόμα σαφής, ωστόσο, οι αλλαγές μοιάζουν πιθανότερο να επηρεάσουν περισσότερο τις επιχειρήσεις του λιανικού εμπορίου, καθώς η χρήση λειτουργικών μισθώσεων είναι πολύ πιο διαδεδομένη στον τομέα αυτό. Η προσθήκη μισθωμάτων στον ισολογισμό θα επηρεάσει τους βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες που προκύπτουν από τον ισολογισμό μιας εταιρείας και θα μπορούσε να επηρεάσει τους δείκτες χρέους / ιδίων κεφαλαίων και τυχόν διακανονισμούς για τη διατήρηση ορισμένων επιπέδων αναλογίας που συνδέονται με τον ισολογισμό. Ο αρθρογράφος υπογραμμίζει ότι με την πάροδο του χρόνου, αυτό θα επιδράσει αισθητά στη συμπεριφορά των οργανισμών κατά την απόφαση σύναψης μιας μίσθωσης ενώ θα πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπόψη ορισμένες σημαντικές μακροοικονομικές πτυχές κατά την κατάρτιση μακροπρόθεσμων εταιρικών στρατηγικών.

⁵ Warren, C., M., J. (2016). *The impact of International Accounting Standards Board (IASB)/International Financial Reporting Standard 16 (IFRS 16)*. Property Management, 34 (3)

Οι Ozturk and Sercemeli (2016)⁶, επισκόπησαν τα όσα προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16 με σκοπό να εντοπίσουν τις σημαντικότερες επιπτώσεις του στους πιο κρίσιμους χρηματοοικονομικούς δείκτες, καθώς και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης των επιχειρήσεων. Για τον σκοπό αυτό προχώρησαν σε μια λεπτομερή μελέτη περίπτωσης (case study) της αεροπορικής εταιρίας Pegasus Airline, η οποία δραστηριοποιείται στην Τουρκία, χρησιμοποιώντας τα δημοσιευμένα στοιχεία της εταιρίας για το έτος 2015. Τα αποτελέσματα της μελέτης τους έδειξαν ότι η αντανάκλαση των λειτουργικών μισθώσεων στον ισολογισμό θα έχει ως αποτέλεσμα σημαντικές αυξήσεις των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού και για το λόγο αυτό θα υπάρξει αύξηση του λόγου των υποχρεώσεων προς τα συνολικά στοιχεία του ενεργητικού και μείωση των αποδόσεων των περιουσιακών στοιχείων.

Οι Chatfield et al. (2017)⁷, διερεύνησαν τις επιπτώσεις από την εφαρμογή των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Α. 16, στις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον χώρο της φιλοξενίας. Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, σχεδόν όλες οι μισθώσεις θα αναγνωρίζονται στον ισολογισμό του μισθωτή. Ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις και οι δείκτες των εταιριών που χρησιμοποιούν εκτεταμένες μισθώσεις εκτός ισολογισμού θα επηρεαστούν σημαντικά. Η ανάλυση των μισθώσεων εκτός ισολογισμού από τη βιομηχανία φιλοξενίας δείχνει ότι οι εταιρείες φιλοξενίας χρησιμοποιούν εκτενώς αυτές τις λειτουργικές μισθώσεις, οι οποίες ανήλθαν στο 51% του ενεργητικού τους το 2015. Οι αναμενόμενες ευρείες δυσμενείς επιπτώσεις στους δείκτες χρέους του μισθωτή και η κάλυψη των τόκων θα μπορούσαν επίσης επηρεάζουν τα επιτόκια δανεισμού μιας εταιρείας φιλοξενίας και τις συμβάσεις χρέωσης. Οι συγγραφείς καταλήγουν στο ότι δεδομένου ότι η εφαρμογή είναι κατά πάσα πιθανότητα χρονοβόρα -και όχι μόνο δαπανηρή – όσο νωρίτερα οι εταιρείες φιλοξενίας είναι έτοιμες για τα νέα πρότυπα τόσο το καλύτερο.

Η Aurora (2017)⁸, ασχολήθηκε στο άρθρο της με ορισμένες από τις σημαντικότερες διαφορές μεταξύ του Δ.Π.Χ.Α. 16 και του Δ.Λ.Π. 17 προκειμένου να επισημάνει τις επιπτώσεις

⁶ Ozturk, M. and Sercemeli, M. (2016). *Impact of New Standard "IFRS 16 Leases" on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study of an Airline Company in Turkey*. Business and Economic Research Journal, 7 (4), pp: 143-157

⁷ Chatfield, H., K., Chatfield, R., E. and Poon, P. (2017). *Is the Hospitality Industry Ready for the New Lease Accounting Standards?*. The Journal of Hospitality Financial Management, 25 (2), pp: 101-111

⁸ Aurora, C., B., B. (2017). *Lease Accounting under IFRS 16 and IAS 17 – A Comparative Approach*. Contemporary Economy Journal, 2 (2), pp: 78-84

του νέου λογιστικού μοντέλου στις οικονομικές καταστάσεις των εταιριών. Υπογραμμίζει την σημαντικότερη διαφορά μεταξύ των δύο προτύπων, η οποία είναι η ταξινόμηση των μισθώσεων - από πλευράς του μισθωτή - ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές. Σύμφωνα με την συγγραφέα, το νέο πρότυπο θα επηρεάσει τον ισολογισμό και τους σχετικούς δείκτες, όπως ο λόγος χρέους / ιδίων κεφαλαίων. Επιπλέον, το Δ.Π.Χ.Α. 16 θα επηρεάσει την κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, διότι μια οικονομική οντότητα πρέπει τώρα να αναγνωρίσει ένα έξοδο τόκου επί της υποχρέωσης μίσθωσης και της απόσβεσης του περιουσιακού στοιχείου της χρήσης. Κατά συνέπεια, για τις συμβάσεις μίσθωσης που είχαν προηγουμένως ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις, το συνολικό ποσό των εξόδων κατά την έναρξη της περιόδου μίσθωσης θα είναι υψηλότερο από ότι με την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 17.

Σε παρόμοιο μήκος κύματος κινήθηκε και ο Sacarin (2017)⁹, ο οποίος ασχολήθηκε με την παρουσίαση, βάσει συγκριτικής ανάλυσης του Δ.Π.Χ.Α. 16 και του Δ.Λ.Π. 17, των κυριότερων συνεπειών που θα έχει η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 όσον αφορά τις οικονομικές καταστάσεις και τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των επιχειρήσεων. Επισκοπώντας λεπτομερώς τις κατευθυντήριες οδηγίες του προτύπου και προχωρώντας στην παρουσίαση ενός αναλυτικού αριθμητικού παραδείγματος, αποσκοπεί στην εις βάθος κατανόηση των όσων προβλέπει το υπό εξέταση πρότυπο. Επισημαίνει το γεγονός ότι όλες οι συμβάσεις μίσθωσης θα αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, ενώ όσον αφορά τον μισθωτή, το πρότυπο θα οδηγήσει σε σημαντικές αλλαγές των πληροφοριών που θα πρέπει να γνωστοποιούνται στις οικονομικές του καταστάσεις. Επιπλέον, το κέρδος ή η ζημιά της περιόδου δεν θα κατανέμεται πλέον σε σταθερή βάση, όπως συμβαίνει σήμερα στις λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα που σχετίζονται με τις συμβάσεις μίσθωσης, που συνίστανται στην απόσβεση του δικαιώματος χρήσης και του χρηματοοικονομικού κόστους, θα διαφέρουν μεταξύ των περιόδων αναφοράς, ανάλογα με την περίοδο της σύμβασης, την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου, τις προθεσμίες πληρωμής και το σιωπηρό επιτόκιο ή το οριακό επιτόκιο.

⁹ Sacarin, M. (2017). *IFRS 16 Leases – consequences on the financial statements and financial indicators*. Audit Financiar, 15 (1), pp: 114-122

Με τις επερχόμενες αλλαγές που προτείνονται από το Δ.Π.Χ.Α. 16 ασχολήθηκαν στην μελέτη τους και οι Xu et al. (2017)¹⁰. Με σκοπό την εξέταση του τρόπου με τον οποίο η κεφαλαιοποίηση των λειτουργικών μισθώσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16 επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις και την αξία της οικονομικής πληροφόρησης, χρησιμοποίησαν το μοντέλο των Imhoff et al. (1991)¹¹ – προβαίνοντας σε αναγκαίες τροποποιήσεις και μετατροπές ορισμένων στοιχείων του - προκειμένου να διερευνήσουν την οικονομική θέση και τους βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες 165 εταιριών του δείκτη S&P 500. Τα αποτελέσματα της έρευνάς τους υποδηλώνουν ότι η κεφαλαιοποίηση, ειδικά των λειτουργικών, μισθώσεων επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων καθώς και τους σημαντικότερους χρηματοοικονομικούς δείκτες που εξετάζονται από την πλειοψηφία των αναλυτών παγκοσμίως. Ειδικότερα, ο αντίκτυπος του Δ.Π.Χ.Α. 16 έχει μεγαλύτερη οικονομική σημασία για τις επιχειρήσεις στους κλάδους της βιομηχανίας και των βασικών καταναλωτικών αγαθών. Επιπροσθέτως, η μεταβολή της λογιστικής αξίας των ιδίων κεφαλαίων λόγω της κεφαλαιοποίησης των λειτουργικών μισθώσεων είναι σημαντική. Ωστόσο, οι όποιες αλλαγές παρατηρήθηκαν στα κέρδη δεν επηρεάζουν ουσιαστικά την εμπορική αξία (ή την πραγματική απόδοση) των υπό εξέταση επιχειρήσεων.

Με τις επιπτώσεις της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιριών, ασχολήθηκαν και οι Morales and Zamora (2018)¹². Κατά την άποψη των αρθρογράφων, η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 θα έχει σημαντικό αντίκτυπο στις οικονομικές καταστάσεις των οντοτήτων που εμφανίζουν σημαντικά αυξημένης αξίας λογαριασμούς μισθώσεων. Γενικά, θα προκύψουν νέα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, ορισμένοι δείκτες θα μειωθούν (όπως το ROA), ενώ άλλοι θα αυξηθούν (όπως το EBITDA). Το μέγεθος των επιπτώσεων σε κάθε μεμονωμένη επιχείρηση θα εξαρτηθεί επίσης από διάφορες αποφάσεις, οι οποίες μπορούν να χωριστούν σε δύο ομάδες: εναλλακτικές λογιστικές προσεγγίσεις που επιτρέπει το πρότυπο, και την εκτίμηση που πρέπει να γίνει. Η εργασία ολοκληρώνεται με τις προτάσεις των

¹⁰ Xu, W., Davidson, R., A. and Cheong, C., S., (2017). *Converting financial statements: operating to capitalised leases*. Pacific Accounting Review, 29 (1), pp: 34-54

¹¹ Imhoff Jr., E, Lipe, R. C. and Wright, D., W. (1991). *Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization*. Accounting Horizons, 5(1), pp: 51-63

¹² Morales-Díaz, J. and Zamora-Ramírez, C. (2018). *IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements*. AESTIMATIO, The IEB International Journal of Finance, 17, pp: 60-97

συγγραφέων με σκοπό την εμφάνιση χαμηλότερων υποχρεώσεων μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα, η οντότητα θα πρέπει:

- Να διαχωρίζει τα στοιχεία που δεν συμπεριλαμβάνονται στις μισθωτικές συμφωνίες, όσο το δυνατόν περισσότερο. Εάν δεν γίνει αυτό, οι πληρωμές μισθωμάτων θα είναι υψηλότερες. Σε ορισμένες περιπτώσεις ωστόσο, το (αυξημένο) λειτουργικό κόστος μπορεί να αντισταθμίσει τα πλεονεκτήματα του διαχωρισμού των στοιχείων αυτών.
- Να εφαρμόσουν τις εξαιρέσεις που προβλέπει το πρότυπο (όπου είναι δυνατόν) για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Αυτό θα σήμαινε την εφαρμογή του υποδείγματος κεφαλαιοποίησης για λιγότερες πράξεις μίσθωσης και, ως εκ τούτου, η υποχρέωση μίσθωσης θα μειωθεί.
- Να εφαρμόσουν τις εξαιρέσεις που προβλέπει το πρότυπο (όπου είναι δυνατόν) για μισθώσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων. Αυτό θα σήμαινε επίσης την εφαρμογή του μοντέλου κεφαλαιοποίησης για λιγότερες πράξεις μίσθωσης.
- Να ορίσουν το χρόνο της μίσθωσης σε όσο το δυνατόν συντομότερο, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 16 (αξιολόγηση των επιλογών επέκτασης/τερματισμού) και το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας. Όσο μικρότερη είναι η διάρκεια της μίσθωσης, τόσο χαμηλότερες είναι οι πληρωμές μισθωμάτων και τόσο χαμηλότερη είναι η υποχρέωση μίσθωσης.

Οι Morales and Zamora (2018)¹³, ασχολήθηκαν επίσης σε ξεχωριστή δημοσίευσή τους με τις επιπτώσεις της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 σε βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες, εφαρμόζοντας μια ξεχωριστή μεθοδολογική προσέγγιση. Δεδομένου ότι το Δ.Π.Χ.Α. 16 θα οδηγήσει στην κεφαλαιοποίηση της πλειονότητας των τρεχουσών λειτουργικών μισθώσεων από τους μισθωτές, οι συγγραφείς ανέλυαν τον αντίκτυπο του νέου λογιστικού μοντέλου στις βασικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις των οντοτήτων, χρησιμοποιώντας, (όπως και οι Xu et al., 2017),

¹³ Morales, D., J. and Zamora, R., C. (2018). *Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach*. Accounting in Europe, 15 (1), pp: 1-33

το μοντέλο των Imhoff et al. (1991¹⁴, 1997¹⁵) (προχωρώντας σε ορισμένες τροποποιήσεις του για τις ανάγκες της έρευνάς τους). Η έρευνά τους πραγματοποιήθηκε σε ένα δείγμα 646 ευρωπαϊκών εταιρειών. Εξάγοντας ευρήματα, παρόμοια με προηγούμενων ερευνών, διαπίστωσαν σημαντικές συστηματικές επιπτώσεις στους βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες (κυρίως στους δείκτες μόχλευσης), οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από την ένταση (δηλαδή το ύψος) των λειτουργικών μισθώσεων του τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία. Ο εκτιμώμενος αντίκτυπος είναι γενικά υψηλότερος από αυτόν που προέκυψε σε προηγούμενες μελέτες. Οι τομείς που πλήττονται περισσότερο είναι το λιανικό εμπόριο, τα ξενοδοχεία και οι μεταφορές. Τέλος, οι συγγραφείς σημειώνουν ότι διαπίστωσαν κάποιο συνεκτικό αποτέλεσμα όσον αφορά την επίπτωση του νέου προτύπου στους δείκτες κερδοφορίας των επιχειρήσεων.

2.3 Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Κοινός παρονομαστής όλων των ερευνητικών εργασιών που επισκοπήθηκαν στο παρόν κεφάλαιο είναι η εξέταση του κατά πόσο και σε ποιο βαθμό, οι επερχόμενες αλλαγές που προτείνονται από το Δ.Π.Χ.Α. 16 θα επηρεάσουν τις οικονομικές καταστάσεις των ενδιαφερομένων μερών, καθώς και του βασικότερους χρηματοοικονομικούς δείκτες των εταιρικών τους επιδόσεων. Οι απόψεις των συγγραφέων συγκλίνουν προς το ότι ορισμένοι κλάδοι θα επηρεαστούν περισσότερο από αυτές τις αλλαγές (π.χ. ο κλάδος των αερομεταφορών), ενώ σημαντικές διαφοροποιήσεις αναμένεται να παρατηρηθούν και σε ορισμένους σημαντικούς οικονομικούς δείκτες των επιχειρήσεων (π.χ. ROA). Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται η σημασία της ουσιαστικής κατανόησης των αλλαγών που επιφέρει το νέο αυτό πρότυπο, ενώ συνίσταται ο προσεκτικός υπολογισμός και η ορθή απεικόνιση των όποιων τροποποιήσεων προκειμένου να αποφευχθούν λάθη που, ενδεχομένως, να επιφέρουν ακόμα μεγαλύτερο κόστος.

¹⁴ Imhoff Jr., E, Lipe, R. C. and Wright, D., W. (1991). *Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization*. *Accounting Horizons*, 5(1), pp: 51–63

¹⁵ Imhoff Jr., E, Lipe, R. C. and Wright, D., W. (1997). *Operating leases: Income effects of constructive capitalization*. *Accounting Horizons*, 11(2), pp: 12–32

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

3.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό προχωράμε στην επισκόπηση του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου που διέπει το «Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 – Μισθώσεις» (Δ.Π.Χ.Α. 16) και πιο συγκεκριμένα στην αναφορά του σκοπού του, των βασικών αρχών και εννοιών του, του πεδίου εφαρμογής του, των γνωστοποιήσεων που προβλέπει, καθώς επίσης και του χειρισμού που προτείνει όσον αφορά το θέμα των μισθώσεων. Ένας από τους σημαντικότερους λόγους για την προώθησή του και την επερχόμενη εφαρμογή του ήταν ότι το προηγούμενο λογιστικό μοντέλο μίσθωσης (έτσι όπως προβλέπεται από το Δ.Λ.Π. 17 – Μισθώσεις), απαιτούσε από τους μισθωτές και τους εκμισθωτές να ταξινομήσουν τις μισθώσεις τους είτε ως χρηματοδοτικές μισθώσεις είτε ως λειτουργικές μισθώσεις και να διαχωρίσουν διαφορετικά τους δύο αυτούς τύπους μισθώσεων. Το μοντέλο αυτό κατηγορήθηκε ότι δεν ανταποκρίθηκε στις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, διότι δεν παρείχε πάντα την πιστή απεικόνιση των πράξεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συγκεκριμένα, δεν απαιτούσε από τους μισθωτές να αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προέκυπταν από λειτουργικές μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την - ή μετά την - 1η Ιανουαρίου 2019¹⁶.

3.2 Σκοπός του Προτύπου

Πρωταρχικός στόχος του Προτύπου είναι να εξασφαλιστεί ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν σχετικές πληροφορίες κατά τρόπο που να αντιπροσωπεύει πιστά τις μεταξύ τους συναλλαγές. Οι πληροφορίες αυτές παρέχουν τη βάση στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων για να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι μισθώσεις στην οικονομική κατάσταση, τη χρηματοοικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές της οικονομικής οντότητας. Η οικονομική οντότητα οφείλει να εξετάζει τους όρους και τις προϋποθέσεις των συμβάσεων και όλα

¹⁶ www.ifrs.org

τα σχετικά γεγονότα και τις περιστάσεις κατά την εφαρμογή των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α 16, ενώ επιπροσθέτως διευκρινίζεται ότι θα πρέπει να εφαρμόζει τα όσα προβλέπει το συγκεκριμένο πρότυπο στις συμβάσεις με παρόμοια χαρακτηριστικά και υπό παρόμοιες συνθήκες.

3.3 Πεδίο Εφαρμογής

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 πρέπει να εφαρμόζεται σε όλες τις μισθώσεις εκτός από τις ακόλουθες:

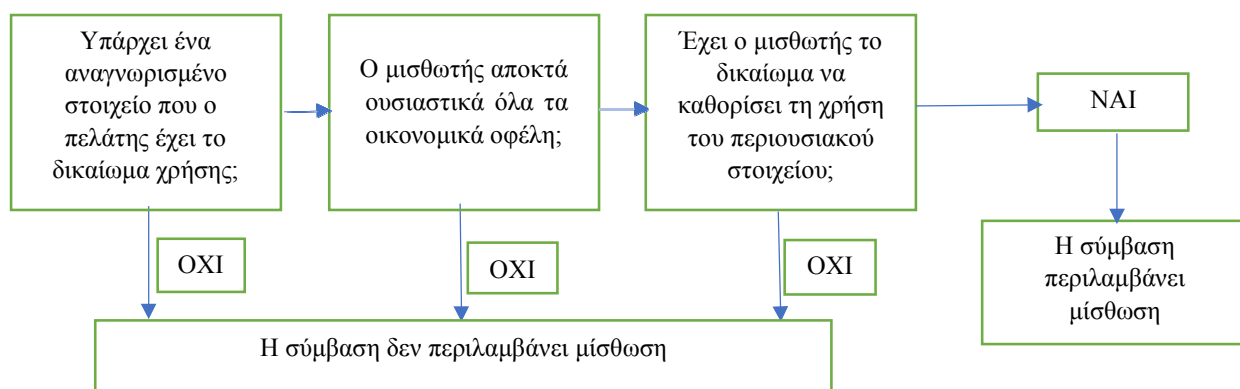
1. Μισθώσεις για διερεύνηση ή χρήση ορυκτών, πετρελαίου, φυσικού αερίου και παρόμοιων μη ανανεώσιμων πόρων. Πιο συγκεκριμένα, το Δ.Π.Χ.Α. 6 «Εξερεύνηση και Αξιολόγηση των Ορυκτών Πόρων» προσδιορίζει τις λογιστικές διαδικασίες που θα πρέπει να ακολουθούνται στις περιπτώσεις αυτές.
2. Μισθώσεις βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41 «Γεωργία» που κατέχονται από τον μισθωτή.
3. Συμβάσεις παραχώρησης υπηρεσιών στο πλαίσιο της Διεθνούς Επιτροπής Διερμηνειών Χρηματοοικονομικών Αναφορών – Διερμηνεία 12, για τις συμβάσεις παραχώρησης υπηρεσιών.
4. Άδειες πνευματικής ιδιοκτησίας που χορηγούνται από εκμισθωτή στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» και
5. Δικαιώματα που κατέχει ο μισθωτής βάσει συμφωνιών παραχώρησης αδειών εντός του πεδίου εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία», για είδη όπως κινηματογραφικές ταινίες, βιντεογραφικές εγγραφές, θεατρικά έργα, χειρόγραφα, διπλώματα ευρεσιτεχνίας και πνευματικά δικαιώματα.

Ο μισθωτής επιτρέπεται αλλά δεν υποχρεούται να εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α. 16 στις μισθώσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων εκτός εκείνων που περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 16:3 και οι οποίες μπορεί να περιλαμβάνουν, για παράδειγμα, αποκλειστικές άδειες για σήματα ή εμπορικά σήματα που κατέχονται από μισθωτή.

Εκτός από τις ανωτέρω εξαιρέσεις, ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει να μην εφαρμόσει τα όσα προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16 για τις εξής περιπτώσεις: α) Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και β) Μισθώσεις για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας («μισθώσεις χαμηλής αξίας»). Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις ορίζονται ως μισθώσεις που, κατά την ημερομηνία έναρξης, έχουν διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή μικρότερη. Μία μίσθωση που περιέχει μια επιλογή αγοράς δεν αποτελεί βραχυπρόθεσμη μίσθωση. Η εκτίμηση της «χαμηλής αξίας» ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου πρέπει να γίνεται με βάση την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου όταν είναι (ή ήταν) καινούριο, ανεξάρτητα από το εάν το πραγματικό περιουσιακό στοιχείο που εκμισθώνεται είναι καινούργιο. Επιπλέον, η εκτίμηση γίνεται ανεξάρτητα από το αν το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι σημαντικό για τον μισθωτή. Αυτή η καθοδήγηση αποσκοπεί στην επίτευξη του στόχου ότι οι διάφοροι μισθωτές θα πρέπει να καταλήξουν στα ίδια συμπεράσματα σχετικά με τα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία, ανεξάρτητα από το μέγεθος, τη φύση ή τις περιστάσεις τους.

3.4 Προσδιορισμός Μίσθωσης

Σύμφωνα με τα όσα προβλέπει το Πρότυπο, κατά την σύναψη σύμβασης, η οικονομική οντότητα αξιολογεί κατά πόσον η σύμβαση είναι (ή περιλαμβάνει) μίσθωση. Μια σύμβαση είναι (ή περιέχει) μίσθωση εάν μεταβιβάζει το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος. Μια χρονική περίοδος μπορεί να περιγραφεί ως προς το «ποσό της χρήσης» ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου (για παράδειγμα, ο αριθμός μονάδων παραγωγής που ένα στοιχείο εξοπλισμού θα χρησιμοποιηθεί για την παραγωγή), ενώ διευκρινίζεται επίσης ότι η οικονομική οντότητα θα πρέπει να επανεκτιμήσει εάν μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση μόνο εάν αλλάξουν οι όροι και οι προϋποθέσεις της σύμβασης. Μια οικονομική οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει κατά πόσον μια σύμβαση περιέχει μίσθωση κατά την έναρξη της σύμβασης και όχι κατά την έναρξη της περιόδου μίσθωσης. Η εκτίμηση αυτή είναι αναγκαία επειδή ένας εκμισθωτής απαιτείται να κατατάξει την μίσθωση είτε ως χρηματοδοτική μίσθωση, είτε ως λειτουργική μίσθωση κατά την ημερομηνία έναρξης. Επιπλέον, ο μισθωτής υποχρεούται να αποκαλύψει πληροφορίες σχετικά με μισθώσεις που δεν έχουν ακόμη αρχίσει και τις οποίες έχει αναλάβει, εφόσον οι πληροφορίες αυτές αφορούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.



Γράφημα 1 Συνοπτική Παρουσίαση του Προσδιορισμού της Μίσθωσης

3.4.1 Αναγνωρισμένο Περιουσιακό Στοιχείο

Το πρώτο κριτήριο που πρέπει να αξιολογηθεί για να προσδιοριστεί εάν μια σύμβαση μεταξύ ενός πελάτη και ενός προμηθευτή περιέχει μια μίσθωση είναι αν υπάρχει προσδιορισμένο περιουσιακό στοιχείο. Αυτό συμβαδίζει με την απαίτηση ότι για να υπάρξει μίσθωση, ο πελάτης πρέπει να ελέγχει το περιουσιακό στοιχείο. Τυπικά, ένα περιουσιακό στοιχείο θα προσδιορίζεται ρητά σε μια σύμβαση (για παράδειγμα, σε περίπτωση μίσθωσης ενός μεταφορικού μέσου, καθορίζοντας τον αριθμό εγγραφής ή πλαισίου ενός αυτοκινήτου καθώς και μια περιγραφή του κατασκευαστή και του μοντέλου). Εναλλακτικά, μια σύμβαση μπορεί να περιλαμβάνει τη χρήση ενός αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου, εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό αναγνωρίζεται από τη στιγμή στην οποία τίθεται στη διάθεσή του για χρήση από τον πελάτη.

Ωστόσο, ακόμη και αν μια σύμβαση προσδιορίζει ένα συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο, δεν θεωρείται ότι ο πελάτης έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει ένα προσδιορισμένο περιουσιακό στοιχείο (και συνεπώς η σύμβαση δεν είναι μίσθωση), εάν ο προμηθευτής έχει ουσιαστικό δικαίωμα υποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Δικαιώματα υποκατάστασης (Substitution Rights): Το δικαίωμα του προμηθευτή να υποκαθιστά ένα περιουσιακό στοιχείο είναι ουσιαστικό μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθοι όροι: α) ο προμηθευτής έχει την πρακτική δυνατότητα υποκατάστασης εναλλακτικών περιουσιακών

στοιχείων καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης (π.χ. ο πελάτης δεν μπορεί να εμποδίσει τον προμηθευτή να υποκαταστήσει το περιουσιακό στοιχείο και τα εναλλακτικά περιουσιακά στοιχεία είναι άμεσα διαθέσιμα στον προμηθευτή ή θα μπορούσαν να προμηθεύονται από τον προμηθευτή εντός εύλογου χρονικού διαστήματος) και β) ο προμηθευτής θα επωφεληθεί οικονομικά από την άσκηση του δικαιώματος υποκατάστασης (δηλαδή τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με την αντικατάσταση του περιουσιακού στοιχείου αναμένεται να υπερβούν το κόστος που συνδέεται με την αντικατάσταση του περιουσιακού στοιχείου).

Τμήματα περιουσιακών στοιχείων (Portions of Assets): Ένα τμήμα ενός περιουσιακού στοιχείου είναι ένα προσδιορισμένο περιουσιακό στοιχείο εάν είναι φυσικά διακριτό (π.χ. ένα πάτωμα ενός κτιρίου). Οποιοδήποτε άλλο τμήμα ενός περιουσιακού στοιχείου που δεν είναι φυσικά διακριτό (π.χ. ένα τμήμα ενός καλωδίου οπτικών ινών ή ενός αγωγού) δεν είναι αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο, εκτός αν αντιπροσωπεύει ουσιαστικά όλη την ικανότητα του περιουσιακού στοιχείου και παρέχει έτσι στον πελάτη το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου αυτού.

3.4.2 Απόκτηση Οικονομικού Οφέλους

Για τον έλεγχο της χρήσης ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου, ο πελάτης πρέπει να έχει το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης (π.χ. με αποκλειστική χρήση του περιουσιακού στοιχείου καθ' όλη τη διάρκεια αυτής της περιόδου). Τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου μπορούν να αποκτηθούν από τον πελάτη με πολλούς τρόπους (π.χ. με χρήση, κατοχή ή υπεκμίσθωση του περιουσιακού στοιχείου). Περιλαμβάνουν την πρωτογενή παραγωγή και υποπροϊόντα που παράγονται από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου και άλλα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου που θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί από εμπορική συναλλαγή με τρίτο. Όλα αυτά τα οφέλη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση του κατά πόσο η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ουσιαστικά σε όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

Τα οικονομικά οφέλη που πρέπει να ληφθούν υπόψη είναι εκείνα που είναι διαθέσιμα εντός του καθορισμένου πεδίου του δικαιώματος του πελάτη να χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο.

Εάν μια σύμβαση απαιτεί από έναν πελάτη να καταβάλει στον προμηθευτή ή σε άλλο μέρος ένα μέρος των ταμιακών ροών που προέρχεται από τη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου ως αντιπαροχή, οι ταμειακές ροές που καταβάλλονται ως αντιπαροχή θα πρέπει να θεωρούνται μέρος των οικονομικών οφελών που αποκτά ο πελάτης από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

3.4.3 Δικαίωμα Καθορισμού της Χρήσης του Περιουσιακού Στοιχείου

Ένας πελάτης έχει το δικαίωμα να καθορίσει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης μόνο εάν: α) ο πελάτης έχει το δικαίωμα να καθορίζει πώς και για ποιο σκοπό χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης και β) οι σχετικές αποφάσεις για το πώς και για ποιο σκοπό χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο είναι προκαθορισμένες και πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Κατά την αξιολόγηση αυτή, εστιάζεται στο κατά πόσον ο πελάτης έχει δικαιώματα λήψης αποφάσεων που επηρεάζουν τα οικονομικά οφέλη που θα προκύψουν από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Τα δικαιώματα λήψης αποφάσεων που είναι πιο σημαντικά για το σκοπό αυτό είναι πιθανόν να διαφέρουν για διαφορετικές συμβάσεις, ανάλογα με τη φύση του περιουσιακού στοιχείου και τους όρους και προϋποθέσεις της σύμβασης. Ανάλογα με τις περιστάσεις, αυτά θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν δικαιώματα αλλαγής:

- Του είδους της παραγωγής που παράγεται από το περιουσιακό στοιχείο (π.χ. να αποφασίσει εάν θα χρησιμοποιήσει ένα εμπορευματοκιβώτιο μεταφοράς για τη μεταφορά εμπορευμάτων ή για αποθήκευση ή για να αποφασίσει για το μείγμα των προϊόντων που πωλούνται από το εμπορικό χώρο).
- Του χρόνου που λαμβάνει χώρα η παραγωγή (π.χ. για να αποφασιστεί πότε θα χρησιμοποιηθεί ένα μηχάνημα ή μια μονάδα παραγωγής ενέργειας).
- Του τόπου που λαμβάνει χώρα η παραγωγή (π.χ. να αποφασιστεί ο προορισμός ενός φορτηγού ή ενός πλοίου ή να αποφασιστεί σε ποιο σημείο χρησιμοποιείται ένα υλικό)
- Των συνθηκών που λαμβάνει χώρα η παραγωγή παράγεται, καθώς και της ποσότητας που παράγεται (π.χ. να αποφασίσει εάν θα παράγει ενέργεια από μια μονάδα παραγωγής ενέργειας και πόση ενέργεια θα παράγει από την εν λόγω μονάδα παραγωγής ενέργειας).

3.5 Διαχωρισμός των Στοιχείων της Σύμβασης

Απαίτηση διαχωρισμού των στοιχείων μιας σύμβασης: Εάν μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση, η οικονομική οντότητα υποχρεούται να λογοδοτεί για κάθε σύμβαση μίσθωσης στο πλαίσιο της σύμβασης ως μίσθωση χωριστά από τα μη μισθωμένα στοιχεία της σύμβασης.

Αναγνώριση των ξεχωριστών στοιχείων της μίσθωσης: Το δικαίωμα χρήσης ενός υποκείμενου στοιχείου ενεργητικού είναι μια ξεχωριστή συνιστώσα μίσθωσης εάν: i) Ο μισθωτής μπορεί να επωφεληθεί από τη χρήση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου είτε από την αυτοτελή χρήση του, είτε μαζί με άλλους πόρους που είναι άμεσα διαθέσιμοι στον μισθωτή. Οι διαθέσιμοι πόροι είναι αγαθά ή υπηρεσίες που πωλούνται ή εκμισθώνονται ξεχωριστά (από τον εκμισθωτή ή άλλους προμηθευτές) ή πόρους που έχει ήδη αποκτήσει ο μισθωτής (από τον εκμισθωτή ή από άλλες συναλλαγές ή γεγονότα) και ii) Το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο δεν εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό ούτε συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με τα άλλα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία της σύμβασης.

Δραστηριότητες και δαπάνες που δεν μεταφέρουν ένα αγαθό ή υπηρεσία στον μισθωτή: Μια σύμβαση μπορεί να περιλαμβάνει ένα ποσό πληρωτέο από τον μισθωτή για δραστηριότητες και δαπάνες που δεν μεταφέρουν ένα αγαθό ή υπηρεσία στον μισθωτή. Για παράδειγμα, ένας εκμισθωτής μπορεί να συμπεριλάβει στο συνολικό πληρωτέο ποσό μια χρέωση για διοικητικά καθήκοντα ή άλλες δαπάνες που συνδέονται με τη μίσθωση, οι οποίες δεν μεταφέρουν ένα αγαθό ή υπηρεσία στον μισθωτή. Τα ποσά αυτά που καταβάλλονται δεν δημιουργούν ξεχωριστό στοιχείο της σύμβασης αλλά θεωρούνται μέρος της συνολικής αντιπαροχής που κατανέμεται στα ξεχωριστά προσδιορισμένα στοιχεία της σύμβασης.

3.6 Διάρκεια της Μίσθωσης

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται ως η μη ακυρώσιμη περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει ένα υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο μαζί με: α) Τις περιόδους που καλύπτονται από την επιλογή παράτασης της μίσθωσης, εφόσον ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι θα ασκήσει τη δυνατότητα αυτή και β) Τις περιόδους που καλύπτονται από την επιλογή λήξης της μίσθωσης, εάν ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος να μην ασκήσει τη δυνατότητα αυτή.

Στο πλαίσιο της αξιολόγησης της διάρκειας μίσθωσης και της διάρκειας της μη ακυρώσιμης περιόδου μιας μίσθωσης, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να εξετάσει τον ορισμό της σύμβασης και να καθορίσει την περίοδο για την οποία η σύμβαση είναι εκτελεστή. Η περίοδος μίσθωσης αρχίζει την «ημερομηνία έναρξης» της μίσθωσης. Αυτή ορίζεται ως η ημερομηνία κατά την οποία ο εκμισθωτής διαθέτει ένα υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στη διάθεση του μισθωτή. Είναι η ημερομηνία κατά την οποία ο μισθωτής αναγνωρίζει αρχικά και μετρά τα περιουσιακά στοιχεία και τα δικαιώματα μίσθωσης. Είναι επίσης η ημερομηνία κατά την οποία ο εκμισθωτής αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης του. Η διάρκεια της μίσθωσης περιλαμβάνει επίσης και όλες τις περιόδους χωρίς μίσθωση που παρέχονται στον μισθωτή από τον εκμισθωτή. Εάν μόνο ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση, η μη ακυρωτέα περίοδος μίσθωσης περιλαμβάνει την περίοδο που καλύπτεται από την επιλογή λήξης της μίσθωσης.

3.7 Λογιστική που εφαρμόζεται από τους Μισθωτές

3.7.1 Κατά την Ημερομηνία Έναρξης

Κατά την ημερομηνία έναρξης, ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου καθώς και την υποχρέωση μίσθωσης. Η αρχική μέτρηση του περιουσιακού στοιχείου του οποίου έχει το δικαίωμα χρήσης, θα πρέπει να γίνεται στο κόστος. Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου για το δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνει: α) το ποσό της αρχικής αποτίμησης της υποχρέωσης μίσθωσης, β) οποιεσδήποτε πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από την ημερομηνία έναρξης, γ) οποιεσδήποτε αρχικές άμεσες δαπάνες του μισθωτή και δ) εκτίμηση του κόστους που θα επιβαρύνει τον μισθωτή κατά τη διάλυση και απομάκρυνση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την ημερομηνία έναρξης, ο μισθωτής θα πρέπει να επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης με την παρούσα αξία των πληρωμών μισθωμάτων που δεν καταβάλλονται κατά την ημερομηνία αυτή. Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που εμπεριέχεται στη σύμβαση μίσθωσης, εάν αυτό μπορεί να προσδιοριστεί άμεσα. Εάν ο συντελεστής αυτός δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα, ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό

χρεωστικό επιτόκιο του μισθωτή. Κατά την ημερομηνία έναρξης, οι πληρωμές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην αποτίμηση της υποχρέωσης μίσθωσης περιλαμβάνουν τις ακόλουθες πληρωμές για το δικαίωμα χρήσης του υποκείμενου στοιχείου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης που δεν πληρώνονται κατά την ημερομηνία έναρξης: α) σταθερές πληρωμές, β) μεταβλητές πληρωμές που εξαρτώνται από ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο, γ) την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, εάν ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος να ασκήσει την επιλογή αυτή, δ) πληρωμές ποινών για τη λήξη της μίσθωσης και ε) εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας.

3.7.2 Μεταγενέστερες Περίοδοι

Μετά την ημερομηνία έναρξης, ο μισθωτής θα πρέπει να επιμετρήσει το περιουσιακό στοιχείο που χρησιμοποιεί εφαρμόζοντας είτε το μοντέλο κόστους, είτε το μοντέλο της εύλογης αξίας, είτε το μοντέλο της αναπροσαρμογής. Όσον αφορά την υποχρέωση της μίσθωσης, ο μισθωτής θα πρέπει να την επιμετρήσει: α) αυξάνοντας τη λογιστική αξία ώστε να αντικατοπτρίζει τους τόκους που προκύπτουν από την υποχρέωση της μίσθωσης, β) μειώνοντας τη λογιστική αξία ώστε να αντικατοπτρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων και γ) αναπροσαρμόζοντας την λογιστική αξία ώστε να αντικατοπτρίζει τυχόν επανεπιμετρήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης ή να αντανakλά αναθεωρημένες πληρωμές σταθερής μίσθωσης.

3.7.3 Παρουσίαση

Ο μισθωτής πρέπει είτε να παρουσιάσει στην κατάσταση οικονομικής θέσης είτε να γνωστοποιήσει στις σημειώσεις: α) τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία από τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία, β) τις υποχρεώσεις από μισθώματα ξεχωριστά από άλλες υποχρεώσεις. Στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, ο μισθωτής παρουσιάζει το έξοδο τόκου επί της υποχρέωσης μίσθωσης ξεχωριστά από τη χρέωση απόσβεσης για το περιουσιακό δικαίωμα χρήσης. Τέλος, όσον αφορά την κατάσταση ταμειακών ροών, ο μισθωτής θα πρέπει να ξεχωρίζει: α) τις πληρωμές σε μετρητά για το κύριο μέρος της υποχρέωσης μίσθωσης στο πλαίσιο των χρηματοδοτικών του δραστηριοτήτων, β) τις πληρωμές σε μετρητά για το τμήμα των τόκων της υποχρέωσης μίσθωσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών», για τους καταβληθέντες τόκους και γ) βραχυπρόθεσμες πληρωμές

μισθωμάτων, πληρωμές για μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας και μεταβλητές μισθώσεις που δεν περιλαμβάνονται στην αποτίμηση της υποχρέωσης μίσθωσης εντός των λειτουργικών δραστηριοτήτων.

3.7.4 Γνωστοποιήσεις (Μισθωτή)

Ο στόχος των γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών είναι να προχωρήσουν στην δήλωση ότι, μαζί με τις πληροφορίες που παρέχονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, την κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση ταμειακών ροών, παρέχουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τη βάση για να αξιολογήσουν ότι οι μισθώσεις έχουν σχέση με την οικονομική κατάσταση, τη χρηματοοικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές τους. Ο μισθωτής αποκαλύπτει πληροφορίες σχετικά με τις μισθώσεις του, για τις οποίες είναι μισθωτής, σε μία μόνο σημείωση ή ξεχωριστό τμήμα στις οικονομικές καταστάσεις του.

Ο μισθωτής θα πρέπει γνωστοποιεί τα ακόλουθα ποσά για την περίοδο αναφοράς:

- ❖ Τις αποσβέσεις για τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία ανά κατηγορία υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.
- ❖ Έξοδα εξόφλησης των υποχρεώσεων από μίσθωση.
- ❖ Τα έξοδα που σχετίζονται με τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις.
- ❖ Τα έξοδα που σχετίζονται με μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας.
- ❖ Τα έξοδα που σχετίζονται με μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην αποτίμηση των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.
- ❖ Έσοδα από την υπεκμίσθωση περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης.
- ❖ Συνολική εκροή μετρητών για μισθώσεις.
- ❖ Προσθήκες σε μισθωμένα στοιχεία ενεργητικού που αφορούν τη χρήση.
- ❖ Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης.
- ❖ Τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της χρήσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς ανά κατηγορία υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

3.8 Λογιστική που εφαρμόζεται από τους Εκμισθωτές

Ο εκμισθωτής οφείλει να κατατάσσει κάθε μίσθωση είτε ως λειτουργική μίσθωση είτε ως χρηματοδοτική μίσθωση. Μία μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση εάν μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που σχετίζονται με την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Μία μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση εάν δεν μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνδέονται με την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Το αν η μίσθωση είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής και όχι από τη μορφή της σύμβασης. Παραδείγματα καταστάσεων που μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε μια μίσθωση να ταξινομηθεί ως χρηματοδοτική μίσθωση είναι:

- Η μίσθωση μεταβίβασης της ιδιοκτησίας ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μίσθωσης.
- Η δυνατότητα, από πλευράς του μισθωτή, να αγοράσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο σε τιμή που αναμένεται να είναι αρκετά χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης ώστε να είναι εύλογα βέβαιος, κατά την ημερομηνία έναρξης, ότι θα ασκηθεί το δικαίωμα επιλογής.
- Η περίοδος μίσθωσης να καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, ακόμη και αν ο τίτλος δεν μεταβιβάζεται.
- Το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει εξειδικευμένο χαρακτήρα που μόνο ο μισθωτής μπορεί να το χρησιμοποιήσει χωρίς σημαντικές τροποποιήσεις.
- Κατά την ημερομηνία έναρξης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ανέρχεται τουλάχιστον στο ύψος του συνόλου της εύλογης αξίας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου.

Εάν από άλλα χαρακτηριστικά προκύπτει ότι η μίσθωση δεν μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που σχετίζονται με την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση. Για παράδειγμα, αυτό μπορεί να συμβαίνει εάν η κυριότητα του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στο τέλος της μίσθωσης για μια μεταβλητή πληρωμή ίση με την τότε εύλογη αξία του ή εάν υπάρχουν μεταβλητές μισθώσεις, με αποτέλεσμα ο εκμισθωτής να μην μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους αυτούς τους κινδύνους και ανταμοιβές.

3.8.1 Χρηματοδοτική Μίσθωση

Κατά την ημερομηνία έναρξης, ο εκμισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση στην κατάσταση οικονομικής του θέσης και να τα παρουσιάζει ως απαίτηση, ποσού ίσου με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Όσον αφορά την αποτίμηση της καθαρής επένδυσής του για ένα μισθωτικό συμβόλαιο θα πρέπει να χρησιμοποιήσει το επιτόκιο που περιλαμβάνεται στους όρους αυτού (για τους σκοπούς της αποτίμησης). Στην περίπτωση υπεκμίσθωσης, εάν το επιτόκιο που προκύπτει από την υπεκμίσθωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί άμεσα, ο ενδιάμεσος εκμισθωτής μπορεί να χρησιμοποιήσει το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για την κύρια μίσθωση (προσαρμοσμένο για οποιοδήποτε αρχικό άμεσο κόστος που συνδέεται με την υπεκμίσθωση) για να μετρήσει την καθαρή επένδυση στην υπεκμίσθωση. Τα αρχικά άμεσα έξοδα περιλαμβάνονται στην αρχική αποτίμηση της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση και μειώνουν το ποσό εισοδήματος που αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Κατά την ημερομηνία έναρξης, οι πληρωμές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην αποτίμηση της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση περιλαμβάνουν τις αντίστοιχες πληρωμές για το δικαίωμα χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης που δεν εισπράττονται κατά την ημερομηνία έναρξης και είναι ίδιες με τις αυτές που οφείλουν να υπολογίζουν και οι μισθωτές.

Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά έσοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με βάση ένα πρότυπο που να αντανακλά το σταθερό περιοδικό ρυθμό απόδοσης της καθαρής επένδυσής του. Αυτό έχει ως στόχο να κατανειμίει τα χρηματοοικονομικά έσοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης σε συστηματική και ορθολογική βάση. Επιπροσθέτως, ο εκμισθωτής εφαρμόζει τις πληρωμές μισθωμάτων που αφορούν την περίοδο έναντι της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση για να μειώσει τόσο το κύριο όσο και το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό εισόδημα.

Τέλος, ο εκμισθωτής οφείλει να λογιστικοποιήσει την τροποποίηση μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης ως χωριστή μίσθωση εάν: α) η τροποποίηση αυξάνει το πεδίο της μίσθωσης προσθέτοντας το δικαίωμα χρήσης ενός ή περισσότερων υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων και β) η αντιπαροχή για τις μισθώσεις αυξάνεται κατά ένα ποσό ανάλογο με την αυτόνομη τιμή για την αύξηση του πεδίου εφαρμογής και τυχόν κατάλληλες προσαρμογές αυτής της αυτόνομης τιμής ώστε να αντικατοπτρίζουν τις συνθήκες της συγκεκριμένης σύμβασης.

3.8.2 Λειτουργική Μίσθωση

Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων από λειτουργικές μισθώσεις ως έσοδα είτε σε σταθερή βάση είτε σε άλλη συστηματική βάση. Ο εκμισθωτής επίσης αναγνωρίζει τα έξοδα, περιλαμβανομένης της απόσβεσης, που προκύπτουν τη σύναψη της μίσθωσης. Οφείλει επίσης να προσθέσει το αρχικό άμεσο κόστος που προκύπτει από τη σύναψη μίας λειτουργικής μίσθωσης στη λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και να αναγνωρίσει αυτά τα έξοδα ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης επί της ίδιας βάσης με τα έσοδα από μίσθωση.

Ο εκμισθωτής λογιστικοποιεί την τροποποίηση μιας λειτουργικής μίσθωσης ως νέα μίσθωση από την ημερομηνία έναρξης της τροποποίησης, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν προπληρωμένες ή δεδουλευμένες πληρωμές μισθωμάτων που σχετίζονται με την αρχική μίσθωση ως μέρος των πληρωμών της μίσθωσης, για τη νέα μίσθωση. Τέλος, οφείλει να παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε λειτουργικές μισθώσεις στην κατάσταση οικονομικής του θέσης ανάλογα με τη φύση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου.

3.8.3 Γνωστοποιήσεις (Εκμισθωτή)

Ο στόχος των γνωστοποιήσεων είναι ο εκμισθωτής να προχωρήσει στην δήλωση ότι, μαζί με τις πληροφορίες που παρέχονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, την κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση των ταμειακών ροών, παρέχουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τη βάση για να αξιολογήσουν ότι οι μισθώσεις έχουν επί της οικονομικής θέσης, της χρηματοοικονομικής απόδοσης και των ταμειακών ροών του.

Ο εκμισθωτής γνωστοποιεί τα ακόλουθα ποσά για την περίοδο αναφοράς: α) Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις τα εξής: i) το κέρδος ή ζημία πώλησης, ii) το χρηματοοικονομικό εισόδημα από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και iii) τα έσοδα που σχετίζονται με μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στη μέτρηση της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση, β) Για τις λειτουργικές μισθώσεις, θα πρέπει να παρουσιάσουν τα έσοδα από το μίσθωμα, αποκαλύπτοντας χωριστά τα έσοδα που σχετίζονται με τις μεταβλητές μισθώσεις που δεν εξαρτώνται από κάποιο συγκεκριμένο δείκτη ή ποσοστό.

3.9 Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης

Εάν μια οντότητα (ο πωλητής-μισθωτής) μεταβιβάσει ένα στοιχείο σε μια άλλη οντότητα (στον αγοραστή-εκμισθωτή) και εκμισθώσει αυτό το περιουσιακό στοιχείο από τον αγοραστή-εκμισθωτή, τόσο ο πωλητής-μισθωτής όσο και ο αγοραστής-εκμισθωτής λογοδοτούν για τη σύμβαση μεταφοράς και μίσθωσης σύμφωνα με τα όσα προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16. Θα πρέπει επίσης να εφαρμόζονται οι απαιτήσεις που προβλέπονται από το Δ.Π.Χ.Α. 15 για να προσδιοριστεί εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου μπορεί να λογιστικοποιηθεί ως πώληση. Εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου από τον πωλητή-μισθωτή ικανοποιεί τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 15 τότε:

- ❖ Ο πωλητής-μισθωτής υπολογίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από την εκμίσθωση με αναλογία της προηγούμενης λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί ο πωλητής-μισθωτής. Συνεπώς, ο πωλητής-μισθωτής αναγνωρίζει μόνο το ποσό τυχόν κέρδους ή ζημίας που σχετίζεται με τα δικαιώματα που μεταβιβάζονται στον αγοραστή-εκμισθωτή.
- ❖ Ο αγοραστής-εκμισθωτής λογοδοτεί για την αγορά του περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται για τις λογιστικές απαιτήσεις του εκμισθωτή από το Δ.Π.Χ.Α. 16.

Εάν η εύλογη αξία της αντιπαροχής για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου δεν ισούται με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή εάν οι πληρωμές για τη μίσθωση δεν είναι στην αγοραία τιμή, η οικονομική οντότητα θα πρέπει προβεί στις αναγκαίες προσαρμογές για να μετρήσει τα έσοδα από την πώληση στην εύλογή τους αξία.

Εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου από τον πωλητή-μισθωτή δεν πληροί τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 15 για να λογιστικοποιηθεί ως πώληση του περιουσιακού στοιχείου αυτού τότε:

- Ο πωλητής-μισθωτής συνεχίζει να αναγνωρίζει το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ίση με τα έσοδα από μεταβίβαση. Υπολογίζει την οικονομική υποχρέωση που προβλέπεται από το Δ.Π.Χ.Α. 9.
- Ο αγοραστής-εκμισθωτής δεν αναγνωρίζει το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ίσο με το προϊόν της μεταβίβασης, έτσι όπως προβλέπεται από το Δ.Π.Χ.Α. 9.

3.10 Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Όπως διακρίναμε και από την επισκόπηση του Δ.Π.Χ.Α. 16, οι σημαντικότερες αλλαγές από την επερχόμενη εφαρμογή του, αφορούν την απεικόνιση των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών. Δύο από τις πιο αξιοσημείωτες αλλαγές που φέρει το Πρότυπο είναι ότι ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει να μην εφαρμόσει τα όσα προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16 για τις εξής περιπτώσεις: α) Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και β) Μισθώσεις για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας.

Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις ορίζονται ως μισθώσεις που, κατά την ημερομηνία έναρξης, έχουν διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή μικρότερη. Η εκτίμηση της «χαμηλής αξίας» ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου πρέπει να γίνεται με βάση την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου όταν είναι (ή ήταν) καινούριο, ανεξάρτητα από το εάν το πραγματικό περιουσιακό στοιχείο που εκμισθώνεται είναι καινούργιο.

Αν και ακόμα φυσικά βρισκόμαστε ένα βήμα πριν από την υποχρεωτική εφαρμογή των διατάξεων του Προτύπου, αυτό που πλέον απομένει είναι να διαπιστωθεί το κατά πόσον οι αλλαγές αυτές θα υιοθετηθούν άμεσα και με ποιο κόστος και το κατά πόσο οι επιχειρήσεις έχουν προβεί στον απαραίτητο σχεδιασμό των αντιδράσεών τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Δ.Π.Χ.Α. 16

4.1. Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο θα ασχοληθούμε με τις επιπτώσεις από την επερχόμενη υποχρεωτική εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 (αρχής γενομένης από 01.01.2019 – αν και επιτρέπονταν και οι νωρίτερη προαιρετική εφαρμογή του). Πέραν αυτού, παραθέτουμε ένα αναλυτικό αριθμητικό παράδειγμα από την εφαρμογή των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16. Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με μια επισκόπηση των όσων προβλέπουν τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα αναφορικά με το θέμα των μισθώσεων, ενώ παραθέτουμε και ένα σχετικό παράδειγμα.

4.2 Αλλαγές σε σχέση με το Υφιστάμενο Πρότυπο (Δ.Λ.Π. 17)

Σύμφωνα με έκθεση της Grant Thornton¹⁷ (Νοέμβριος 2017), η έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 16 επηρεάζει σχεδόν το σύνολο των οικονομικών οντοτήτων που καταρτίζουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και οι οποίες συμμετέχουν σε μισθώσεις ως μισθωτές. Ιδιαίτερα, η εφαρμογή του νέου προτύπου αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών ακινήτων και στοιχείων του ενεργητικού υψηλής αξίας. Για πολλές άλλες οικονομικές οντότητες, ωστόσο, οι προβλεπόμενες εξαιρέσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, καθώς και για τις μισθώσεις στοιχείων του ενεργητικού χαμηλής αξίας, θα οδηγήσουν σε περιορισμό των επιπτώσεων. Με βάση έρευνα του IASB σε πάνω από 1.000 επιχειρήσεις, οι κλάδοι που αναμένεται να επηρεαστούν περισσότερο από το νέο Πρότυπο, είναι οι «Αεροπορικές Μεταφορές», «Ταξίδια και Αναψυχή» και «Λιανικό Εμπόριο».

¹⁷ <http://www.grant-thornton.gr>

Το προηγούμενο λογιστικό μοντέλο για τις μισθώσεις (Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις») όριζε ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές θα πρέπει να ταξινομούν τις μισθώσεις είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Εν συνεχεία, και ανάλογα με την ταξινόμηση, διαφοροποιούνταν ο ακολουθούμενος λογιστικός χειρισμός.

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καταργεί, για τον μισθωτή, την ταξινόμηση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις. Πιο συγκεκριμένα, το νέο πρότυπο, εισάγει ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο και απαιτεί από τον μισθωτή να αναγνωρίζει στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, τα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τις μισθώσεις (ήτοι υφίστανται πλέον μόνο χρηματοοικονομικές μισθώσεις). Συνεπώς, ο μισθωτής θα πρέπει, πλέον, να αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης. Εξαιρέση αποτελούν, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις και οι μισθώσεις που το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού είναι χαμηλής αξίας.

Το Δ.Π.Χ.Α. 16, ουσιαστικά δεν τροποποιεί τον λογιστικό χειρισμό του Δ.Λ.Π. 17 από την πλευρά του εκμισθωτή. Κατά συνέπεια, ο εκμισθωτής συνεχίζει να ταξινομεί τις μισθώσεις σε λειτουργικές και χρηματοοικονομικές και να εφαρμόζει διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε κατηγορία μίσθωσης.

Σε συνέχεια της ανωτέρω έκθεσης, αναφέρεται ότι οι επιδράσεις από την εφαρμογή του νέου προτύπου είναι κάτι περισσότερο από μία λογιστική αλλαγή, καθώς σε αρκετές περιπτώσεις θα έχουν αντίκτυπο σε χρηματοοικονομικό, λειτουργικό και επιχειρησιακό επίπεδο.

Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση¹⁸

Το νέο πρότυπο απαιτεί από τους μισθωτές να αναγνωρίζουν λογιστικά τις μισθώσεις ως στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, μέσω της αναγνώρισης ενός «δικαιώματος χρήσης» στοιχείου του ενεργητικού και μίας «υποχρέωσης μίσθωσης». Επιπλέον, αναμένονται και αλλαγές στην παρουσίαση της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, καθώς το Δ.Π.Χ.Α. 16 αλλάζει τη φύση των εξόδων που σχετίζονται με τις μισθώσεις. Πιο συγκεκριμένα, τα έξοδα από λειτουργικές μισθώσεις αντικαθίστανται από έξοδα απόσβεσης και

¹⁸ <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

έξοδα τόκου επί της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Το νέο ενιαίο λογιστικό μοντέλο των μισθώσεων, συνεπάγεται αυξημένα έξοδα κατά τα πρώτα έτη της μίσθωσης, γεγονός που, σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορεί να οδηγήσει σε μείωση των κερδών και των ιδίων κεφαλαίων αμέσως μετά τη σύναψη μίας μίσθωσης συγκριτικά με μία λειτουργική μίσθωση σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17.

Επαναπροσδιορισμός χρηματοοικονομικών δεικτών και δεικτών μέτρησης επιδόσεων

Από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 αναμένεται να επηρεαστούν οι ευρέως χρησιμοποιούμενοι χρηματοοικονομικοί δείκτες και δείκτες μέτρησης επιδόσεων (π.χ. ο δείκτης μόχλευσης, ο δείκτης άμεσης ρευστότητας, ο αριθμοδείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας ενεργητικού, ο δείκτης κάλυψης τόκων, τα κέρδη προ φόρων και τόκων, το λειτουργικό κέρδος κ.λπ.). Κάποιοι από τους εν λόγω δείκτες θα βελτιωθούν, χωρίς ωστόσο η βελτίωση να μετουσιώνεται και σε επί της ουσίας βελτίωση των υποκείμενων ταμειακών ροών ή της επιχειρηματικής δραστηριότητας της εκάστοτε οικονομικής οντότητας.

Περαιτέρω, η επίδραση της εφαρμογής του νέου προτύπου στους χρηματοοικονομικούς δείκτες ενδέχεται να αποτελέσει το έναυσμα μη συμμόρφωσης με δείκτες δανείων. Οι εν λόγω αλλαγές δύναται, επίσης, να επηρεάσουν τις αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας των εταιρειών¹⁹.

Δυσκολίες και κόστος εφαρμογής

Κάθε οικονομική οντότητα που εφαρμόζει τα Δ.Π.Χ.Α., θα πρέπει να αξιολογήσει έγκαιρα τις επιπτώσεις του νέου προτύπου, ήτοι να προβεί στην καταγραφή των συμβάσεων και των βασικών τους όρων, να προσδιορίσει τις επιπτώσεις αυτών στις οικονομικές καταστάσεις και στους χρηματοοικονομικούς και λοιπούς δείκτες μέτρησης επιδόσεων, να αξιολογήσει και να προετοιμάσει τον επανασχεδιασμό των πληροφοριακών συστημάτων και των ακολουθούμενων διαδικασιών, και να επικοινωνήσει τις επιδράσεις αυτές έγκαιρα προς τα ενδιαφερόμενα μέρη.

¹⁹ <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

Φορολογικές συνέπειες

Το νέο πρότυπο ενδέχεται να έχει επιπτώσεις και στη φορολογική μεταχείριση των συμβάσεων μίσθωσης, καθώς οι ακολουθούμενοι φορολογικοί κανόνες για τις μισθώσεις σε διάφορες δικαιοδοσίες, συχνά βασίζονται στις εφαρμοζόμενες λογιστικές αρχές. Τα φορολογικά αντικείμενα που ενδέχεται να επηρεαστούν περιλαμβάνουν τη φορολογία εισοδήματος αναφορικά με τους ισχύοντες κανόνες απόσβεσης, τους ειδικούς φορολογικούς κανόνες που περιορίζουν την φορολογική έκπτωση τόκων (π.χ. κανόνες υποκεφαλαιοδότησης), τις υφιστάμενες συμφωνίες ενδοομιλικών συναλλαγών (transfer pricing), τους φόρους επί των πωλήσεων ή τους έμμεσους φόρους.

4.3 Επιπτώσεις από την Εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16

Σε σχετική του έκθεση (Ιανουάριος 2016)²⁰, ο IASB επισημαίνει τις αλλαγές και τις επιπτώσεις από την επικείμενη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16. Στην εισαγωγή της έκθεσης υπογραμμίζονται οι λόγοι για τους οποίους καθίσταται επιτακτική η μετάβαση από το Δ.Λ.Π. 17 στο Δ.Π.Χ.Α. 16, με τους σημαντικότερους εξ αυτών να είναι η σχετική έλλειψη διαφάνειας που παρατηρείται με την χρήση του υπάρχοντος προτύπου (Δ.Λ.Π. 17), στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις – κυρίως των μισθωτών. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην έκθεση, οι περισσότερες πράξεις χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν αναφέρθηκαν στον ισολογισμό των μισθωτών εφαρμόζοντας το Δ.Λ.Π. 17 (τουλάχιστον για το δείγμα επιχειρήσεων που μελετήθηκαν με σκοπό την ανίχνευση αδυναμιών και ευκαιριών βελτίωσης, στα πλαίσια της ερευνητικής δράσης του IASB και του FASB). Εξαιτίας του ανωτέρω ζητήματος, για πολλές επιχειρήσεις, η επίδραση στα στοιχεία ενεργητικού και στη χρηματοοικονομική μόχλευση ήταν σημαντική. Η έλλειψη πληροφοριών σχετικά με τις μισθώσεις στον ισολογισμό σήμαινε ότι οι επενδυτές και οι αναλυτές δεν ήταν σε θέση να συγκρίνουν σωστά τις εταιρείες που δανείζουν για να αγοράσουν περιουσιακά στοιχεία με εκείνες που μισθώνουν περιουσιακά στοιχεία χωρίς να πραγματοποιούν προσαρμογές. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του IASB, αναμένεται ότι περισσότερες από τις μισές εισηγμένες εταιρείες, παγκοσμίως, θα επηρεαστούν από τις αλλαγές που προτείνει το Δ.Π.Χ.Α. 16.

²⁰ <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

4.3.1 Αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 διατηρεί τον ορισμό της μίσθωσης, έτσι όπως αναφέρεται και στο Δ.Λ.Π. 17, αλλά αλλάζει τις οδηγίες καθορίζοντας τον τρόπο εφαρμογής του. Οι αλλαγές αφορούν κυρίως την έννοια του ελέγχου που χρησιμοποιείται στον ορισμό με το πρότυπο να καθορίζει το ότι μια σύμβαση περιέχει μίσθωση βάσει του εάν ο πελάτης έχει το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο. Οι αλλαγές στις οδηγίες σχετικά με τον ορισμό του Δ.Π.Χ.Α. 16 δεν αναμένεται να επηρεάσουν τα συμπεράσματα σχετικά με το κατά πόσο οι συμβάσεις περιέχουν μίσθωση για το μεγαλύτερο μέρος των συμβάσεων. Ωστόσο, αναμένεται ότι το Δ.Π.Χ.Α. 16 θα αποκλείσει από το πεδίο εφαρμογής του ορισμένες συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που μπορεί να θεωρήθηκαν ως μισθώσεις εφαρμόζοντας το Δ.Λ.Π. 17 (για παράδειγμα, ορισμένες συμβάσεις προμηθειών).

Όσον αφορά την εφαρμοστέα λογιστική από πλευράς του μισθωτή, το Δ.Π.Χ.Α. 16 μεταβάλλει σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο μια επιχείρηση λογιστικοποιεί τις μισθώσεις, πλην των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων (μισθώσεις δώδεκα μηνών ή λιγότερο) και των μισθώσεων περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας (όπως οι προσωπικοί υπολογιστές και τα έπιπλα γραφείου). Πιο συγκεκριμένα, εφαρμόζοντας το Δ.Π.Χ.Α. 16, μια εταιρεία υποχρεούται να: α) αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία της μίσθωσης και τις υποχρεώσεις μίσθωσης στον ισολογισμό, αρχικά υπολογιζόμενες στην παρούσα αξία των αναπόφευκτων μελλοντικών πληρωμών, β) αναγνωρίζει την απόσβεση των στοιχείων ενεργητικού μίσθωσης και τους τόκους από τις υποχρεώσεις μίσθωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και γ) διαχωρίζει το συνολικό ποσό των καταβληθέντων μετρητών σε ένα κύριο μέρος (που παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες) και τους τόκους (που συνήθως παρουσιάζονται είτε σε λειτουργικές είτε σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες) στην κατάσταση ταμειακών ροών.

Από την άλλη πλευρά, όσον αφορά την εφαρμοστέα λογιστική από πλευράς του εκμισθωτή, το Δ.Π.Χ.Α. 16 δεν μεταβάλλει ουσιαστικά τον τρόπο με τον οποίο ο εκμισθωτής λογιστικοποιεί τις μισθώσεις. Συνεπώς, ο εκμισθωτής θα εξακολουθήσει να κατατάσσει τις μισθώσεις είτε ως χρηματοδοτικές μισθώσεις είτε ως λειτουργικές μισθώσεις. Σε σύγκριση με το Δ.Λ.Π. 17, το Δ.Π.Χ.Α. 16 απαιτεί από τον εκμισθωτή να γνωστοποιήσει πρόσθετες πληροφορίες

σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο διαχειρίζεται τους κινδύνους που σχετίζονται με τις επενδύσεις του σε περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε μισθώσεις.

4.3.2 Βελτίωση της Ποιότητας της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Σύμφωνα με τα όσα προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16, η αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ουσιαστικά για όλες τις μισθώσεις παρέχει μια πιο πιστή απεικόνιση της οικονομικής θέσης μιας εταιρείας και μεγαλύτερη διαφάνεια σχετικά με την οικονομική μόχλευση και το κεφάλαιό της. Αυτό αναμένεται να επιτρέψει στους επενδυτές και τους αναλυτές να εκτιμήσουν καλύτερα την οικονομική θέση καθώς και τις οικονομικές επιδόσεις μιας εταιρείας. Το Δ.Π.Χ.Α. 16 αναμένεται να μειώσει την ανάγκη εκείνων που χρησιμοποιούν τις οικονομικές καταστάσεις να προβούν σε προσαρμογές παρέχοντας ένα πλουσιότερο σύνολο πληροφοριών από ό,τι ήταν διαθέσιμο όταν οι εταιρείες εφαρμόζαν το Δ.Λ.Π. 17, παρέχοντας περαιτέρω πληροφορίες για τις δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση μιας εταιρείας.

Πέραν των αναμενόμενων ωφελειών για τους επενδυτές, αναμένει ότι και οι ίδιες οι εταιρείες θα επωφεληθούν επίσης από τη βελτιωμένη ποιότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς των μισθώσεων κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16. Πιο συγκεκριμένα, οι οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών αναμένεται να είναι πιο ακριβείς εφαρμόζοντας το Δ.Π.Χ.Α. 16 (σε σύγκριση με τα όσα προέβλεπε το Δ.Λ.Π. 17). Αυτό αναμένεται να οδηγήσει σε πιο ισότιμους όρους ανταγωνισμού για όλες τις εταιρείες.

4.3.3 Βελτίωση της Συγκρισιμότητας

Ένας ακόμα τομέας για τον οποίο εκτιμάται ότι το Δ.Π.Χ.Α. 16 θα βελτιώσει σημαντικά, είναι αυτός της συγκρισιμότητας των χρηματοοικονομικών πληροφοριών. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι εταιρείες θα: α) αναγνωρίζουν τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, κατ' ουσίαν, για όλες τις μισθώσεις, β) επιμετρούν όλα τα περιουσιακά στοιχεία της μίσθωσης και όλες τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από μίσθωση με τον ίδιο τρόπο και γ) αναγνωρίζουν μόνο τα δικαιώματα που αποκτώνται και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν μέσω μίσθωσης.

Ως αποτέλεσμα, οι οικονομικές καταστάσεις θα αντικατοπτρίζουν τις διαφορετικές επιχειρηματικές αποφάσεις που λαμβάνονται από διαφορετικές εταιρείες. Όταν η μίσθωση είναι οικονομικά όμοια με τη λήψη δανείου για την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου - για παράδειγμα, μίσθωση νέου αεροσκάφους για 20+ έτη - τότε τα ποσά που αναφέρονται στο Δ.Π.Χ.Α. 16 θα είναι παρόμοια με τα ποσά που θα δηλώνονταν εάν η εταιρεία να δανειζόταν για να αγοράσει το αεροσκάφος αυτό.

Ωστόσο, όταν η μίσθωση διαφέρει οικονομικά από το δανεισμό για την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου - π.χ. μίσθωση νέου αεροσκάφους για επτά έτη - τότε τα ποσά που αναφέρονται στο Δ.Π.Χ.Α. 16 θα αντικατοπτρίζουν αυτές τις διαφορετικές οικονομικές αποφάσεις. Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που αναφέρθηκαν θα είναι χαμηλότερα από τα ποσά που θα δηλώνονταν εάν η εταιρεία δανειζόταν για να αγοράσει το αεροσκάφος. Σε αυτό το σενάριο, το δικαίωμα της εταιρείας να χρησιμοποιεί το αεροσκάφος για επτά χρόνια είναι ουσιαστικά διαφορετικό από τα δικαιώματα που θα έλαβε σε περίπτωση αγοράς του αεροσκάφους. Συνεπώς, τα ποσά που αναγνωρίζονται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16 αναμένεται να διαφέρουν ουσιαστικά από το δανεισμό για την αγορά του εν λόγω στοιχείου ενεργητικού.

Σε γενικές γραμμές, θα μπορούσαμε να πούμε ότι η αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μισθώσεις βελτιώνει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών που εκμισθώνουν περιουσιακά στοιχεία και εταιρειών που δανείζονται για να αγοράσουν περιουσιακά στοιχεία, ενώ ταυτόχρονα αντικατοπτρίζει τις οικονομικές διαφορές μεταξύ αυτών των συναλλαγών.

4.3.4 Επιδράσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Για τις εταιρείες που εμφανίζουν σημαντικό ποσό μισθώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης, το Δ.Π.Χ.Α. 16 αναμένεται να οδηγήσει σε αύξηση των μισθωμάτων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της μίσθωσης συνήθως μειώνεται πιο γρήγορα από τη λογιστική αξία των υποχρεώσεων από μίσθωση. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση των αναφερόμενων ιδίων κεφαλαίων σε σύγκριση με το Δ.Λ.Π. 17 για τις εταιρείες που εμφανίζουν σημαντικό ποσό μισθώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Η πραγματική επίδραση επί των ιδίων κεφαλαίων μιας εταιρείας θα εξαρτηθεί από τη χρηματοοικονομική μόχλευση της εταιρείας, τους όρους των μισθώσεων της και την αναλογία των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις στα ίδια κεφάλαια. Αυτό με τη σειρά του εξαρτάται από το ποσοστό των περιουσιακών στοιχείων που κατέχει η εταιρεία, το ποσοστό των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων και τον τρόπο με τον οποίο η επιχείρηση χρηματοδοτεί τις δραστηριότητές της.

4.3.5 Επίδρασεις στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Αν και οι επιπτώσεις στην κατάσταση οικονομικής θέσης αναμένεται να είναι σημαντικές για τις εταιρείες που εμφανίζουν σημαντικό ποσό μισθώσεων, για πολλές εταιρείες η συνολική επίδραση στα αποτελέσματα δεν αναμένεται να είναι σημαντική. Το Δ.Π.Χ.Α. 16 αναμένεται να οδηγήσει σε υψηλότερα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και λειτουργικών κερδών για εταιρείες που εμφανίζουν σημαντικό ποσό μισθώσεων. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, εφαρμόζοντας το Δ.Π.Χ.Α. 16, μια εταιρεία παρουσιάζει τις πληρωμές μισθωμάτων για παλαιές μισθώσεις ως μέρος των χρηματοοικονομικών της εξόδων. Αντίθετα, εφαρμόζοντας το Δ.Λ.Π. 17, το σύνολο των εξόδων που σχετίζονται με μισθώσεις συμπεριλαμβάνεται ως μέρος των λειτουργικών εξόδων. Το μέγεθος της αύξησης των λειτουργικών κερδών και των χρηματοοικονομικών εξόδων εξαρτάται από την αξία των μισθώσεων της εταιρείας, τη διάρκεια των μισθώσεων, καθώς και τα εφαρμοζόμενα προεξοφλητικά επιτόκια.

4.3.6 Επίδρασεις στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Οι αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις, βάσει του Δ.Π.Χ.Α. 16 δεν προκαλούν διαφορά στην ποσότητα των μετρητών που μεταβιβάζονται μεταξύ των μερών μιας μίσθωσης. Συνεπώς, δεν αναμένεται ότι το Δ.Π.Χ.Α. 16 θα επηρεάσει το συνολικό ποσό των ταμειακών ροών που αναφέρθηκαν. Ωστόσο, το Δ.Π.Χ.Α. 16 αναμένεται να επηρεάσει την παρουσίαση των ταμειακών ροών που σχετίζονται με τις μισθώσεις. Για να διατηρηθεί η σχέση μεταξύ της κατάστασης οικονομικής θέσης, της κατάστασης αποτελεσμάτων και της κατάστασης ταμειακών ροών, το Δ.Π.Χ.Α. 16 απαιτεί από μια εταιρεία να ταξινομεί πληρωμές σε μετρητά για: α) το κύριο μέρος

των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις στο πλαίσιο των χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων και β) το μέρος των τόκων που αφορούν τις υποχρεώσεις μιας μίσθωσης σε σχέση με τις απαιτήσεις που αφορούν τους άλλους τόκους που καταβλήθηκαν.

4.3.7 Επιδράσεις στις Γνωστοποιήσεις

Όπως το ΔΛΠ 17, το ΔΠΧΑ 16 απαιτεί από μια εταιρεία να παρέχει ανάλυση των εξόδων που σχετίζονται με μισθώσεις στις σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Σε αντίθεση με το ΔΛΠ 17, μια εταιρεία υποχρεούται επίσης να παρέχει πληροφορίες σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία της μίσθωσης ανά κατηγορία περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνεται και το συνολικό ποσό των ταμειακών εκροών μίσθωσης. Οι πληροφορίες αυτές απαιτούνται για να παρέχουν μια πλήρη εικόνα των δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις μιας εταιρείας.

Σε αντίθεση με το Δ.Λ.Π. 17, το Δ.Π.Χ.Α. 16 βασίζεται στις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: «Γνωστοποιήσεις», για την γνωστοποίηση της ανάλυσης ληκτότητας των υποχρεώσεων μίσθωσης. Το Δ.Π.Χ.Α. 7 απαιτεί από μια εταιρεία να χρησιμοποιήσει την κρίση της για τον προσδιορισμό των χρονικών ζωνών που πρέπει να δημοσιοποιηθούν για να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες στους επενδυτές και τους αναλυτές, ενώ το Δ.Λ.Π. 17 προβλέπει χρονικές ζώνες μικρότερες του ενός έτους, μεταξύ ενός και πέντε ετών και άνω των πέντε ετών. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 7 μπορεί να οδηγήσει σε μια λιγότερο αντιπροσωπευτική ανάλυση ληκτότητας από ό,τι κατά την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 17. Ωστόσο, αναμένεται ότι υπάρχουν περιστάσεις στις οποίες η προσέγγιση αυτή θα οδηγήσει στην αποκάλυψη πιο λεπτομερών πληροφοριών από ό,τι κατά την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 17.

Για τις μισθώσεις που περιέχουν σύνθετα χαρακτηριστικά (π.χ. μεταβλητές μισθώσεις, επιλογές επέκτασης και εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας), το Δ.Π.Χ.Α. 16 απαιτεί την γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών που δεν καλύπτονται αλλού στις οικονομικές καταστάσεις. Σε αντίθεση με το Δ.Λ.Π. 17, το Δ.Π.Χ.Α. 16 δεν απαιτεί περιγραφικές ποιοτικές γνωστοποιήσεις αλλά καθορίζει στόχους και απαιτεί από τις εταιρείες να καθορίζουν τις πληροφορίες που θα ικανοποιούν τους στόχους αυτούς.

4.3.8 Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος και Μετάβαση

Όπως έχει αναφερθεί και σε προηγούμενο σημείο της εργασίας, η ημερομηνία έναρξης ισχύος των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16 είναι η 01/01/2019 (με την νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται εφόσον η οντότητα το γνωστοποιεί και εφαρμόζει πλήρως τα όσα προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»).

Όσον αφορά την μετάβαση στα όσα προβλέπονται από το Δ.Π.Χ.Α. 16, το πρότυπο περιλαμβάνει μια σειρά εργαλείων και τεχνικών που έχουν σχεδιαστεί για να επιτρέψουν σε μια οικονομική οντότητα να ελαχιστοποιεί τις δαπάνες που συνεπάγεται η εφαρμογή των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16, χωρίς να θέτουν παράλληλα σε κίνδυνο την ποιότητα των αναφερόμενων οικονομικών πληροφοριών.

Για τους εκμισθωτές, εκτός από μία ειδική εξαίρεση όσον αφορά τις υπεκμισθώσεις, δεν απαιτούνται προσαρμογές κατά τη μετάβαση από το Δ.Λ.Π. 17 στο Δ.Π.Χ.Α. 16, επειδή η λογιστική που προβλέπεται για να εφαρμοστεί από αυτούς είναι, σχεδόν πλήρως, ταυτισμένη με τις απαιτήσεις που προβλέπει και το τρέχον Δ.Λ.Π. 17. Οι πιο σημαντικές αλλαγές, όπως επίσης έχει αναφερθεί και ανωτέρω, προβλέπονται για τους μισθωτές, για τους οποίους το νέο πρότυπο χρηματοδοτικής μίσθωσης καταργεί τη διάκριση μεταξύ χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων.

Ένας μισθωτής μπορεί να επιλέξει να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 στις μισθώσεις του είτε: α) Αναδρομικά σε κάθε προηγούμενη περίοδο αναφοράς που παρουσιάζεται, εφαρμόζοντας το Δ.Λ.Π. 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη» (Full Retrospective Approach), ή β) Χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της σωρευτικής κάλυψης (Cumulative Catch-Up Approach), βάσει της οποίας ο μισθωτής δεν επαναδιατυπώνει συγκριτικές πληροφορίες, αλλά αναγνωρίζει τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του παρόντος Προτύπου ως προσαρμογή του αρχικού υπολοίπου των αποτελεσμάτων εις νέον (ή άλλου στοιχείου των ιδίων κεφαλαίων, κατά περίπτωση) κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

Εάν ένας μισθωτής επιλέξει να εφαρμόσει αναδρομικά το ΔΠΧΑ 16 σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, υποχρεούται να εφαρμόζει πλήρως τις απαιτήσεις αυτού του Προτύπου σε όλες τις μισθώσεις του. Αυτό σημαίνει ότι απαιτείται να: i) προετοιμάσει τις οικονομικές του καταστάσεις σαν να είχε εφαρμοστεί κανονικά και από παλιότερα το Δ.Π.Χ.Α. 16, ii) επαναδιατυπώσει συγκριτικές

πληροφορίες για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται – μια πράξη που ενδεχομένως να απαιτεί αρκετές πρόσθετες εργασίες και iii) γνωστοποιήσει αναλυτικά την επίδραση της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16. Σύμφωνα με τις γενικές απαιτήσεις για αναδρομική εφαρμογή που προβλέπονται από το Δ.Λ.Π. 8, η οικονομική οντότητα υποχρεούται να προσαρμόζει τα εναπομένοντα υπόλοιπα κατά την πιο πρόσφατη περίοδο που παρουσιάζεται για το σωρευτικό αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 μέχρι την ημερομηνία αυτή. Συνεπώς, εάν μια οικονομική οντότητα εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α. 16 για πρώτη φορά σε ετήσια περίοδο που αρχίζει την 1η Ιανουαρίου 2019 και παρουσιάζει ένα έτος συγκριτικών πληροφοριών, οφείλει να προσδιορίσει και να αναγνωρίσει το σωρευτικό αποτέλεσμα εφαρμογής του νέου Προτύπου την 1η Ιανουαρίου 2018 και επίσης, να αναδιατυπωθούν τα ποσά που αναφέρθηκαν για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, τα οποία θα είχαν αρχικά αναφερθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17. Αυτό σημαίνει ότι η οντότητα θα χρειαστεί να εφαρμόσει παράλληλα συστήματα για το 2018 προκειμένου να συγκεντρώσει τις απαιτούμενες πληροφορίες, μια διαδικασία που μπορεί να αποβεί πολύ δαπανηρή.

Από την άλλη πλευρά, αν επιλεγεί η μέθοδος της σωρευτικής κάλυψης, ο μισθωτής θα πρέπει να: α) αναγνωρίσει το σωρευτικό αποτέλεσμα της αρχικής εφαρμογής κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής (δηλαδή εάν μια οικονομική οντότητα εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α. 16 για πρώτη φορά σε μια λογιστική περίοδο που αρχίζει την 1η Ιανουαρίου 2019, αναγνωρίζει το σωρευτικό αποτέλεσμα της αίτησης προσαρμόζοντας τα υπόλοιπα την 1η Ιανουαρίου 2019), β) μην επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες - εάν υπάρχει διαφορά μεταξύ των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που εισάγονται, γίνεται προσαρμογή στο άνοιγμα των αποτελεσμάτων εις νέον, γ) μεταφέρει ποσά προηγουμένως αναγνωρισμένα ως μισθώσεις που ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις, δ) εφαρμόσει ορισμένες μεταβατικές πρακτικές για μισθώσεις που έχουν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις (π.χ. στην περίπτωση που υπάρχουν μισθώσεις χαμηλού κόστους ή χρονικής διάρκειας μικρότερης των 12 μηνών) και ε) γνωστοποιήσουν την επίδραση της εφαρμογής της σωρευτικής προσέγγισης κάλυψης και τις επιδράσεις της στις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας.

4.4 Επεξηγηματικό Παράδειγμα Εφαρμογής των Οδηγιών του Δ.Π.Χ.Α. 16

Στο παράδειγμα που ακολουθεί, παρουσιάζεται ένα υποθετικό σενάριο, της εταιρίας Pike, η οποία προβαίνει στην σύναψη δύο μισθώσεων, μίας χρηματοοικονομικής και μιας λειτουργικής (η οποία δεν είναι βραχυπρόθεσμη αλλά ούτε κατατάσσεται και ως μικρής αξίας). Το χρονικό της σύναψης των συμβάσεων αυτών θεωρείται ότι λαμβάνει χώρα μετά τη 01/01/2019 όπου και πλέον θα είναι υποχρεωτική η εφαρμογή των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16.

Η Pike Industries, Inc. μισθώνει ένα εξάρτημα για πέντε χρόνια την 01/01/2019. Ο εξοπλισμός έχει πενταετή οικονομική ζωή. Η μίσθωση απαιτεί ετήσιες πληρωμές ύψους €25.000 στις 31/12 κάθε έτους και το σιωπηρό επιτόκιο²¹ (implicit interest rate) που είναι 5%. Η μίσθωση δύναται να μεταφέρει ιδιοκτησία στο τέλος της μίσθωσης, περιέχει δικαίωμα αγοράς και δεν απαιτεί εγγύηση για υπολειμματική αξία. Επειδή η σύμβαση μίσθωσης μεταφέρει πλήρως την ανταμοιβή και τα ρίσκα αξιοποίησης του παγίου αυτού στοιχείου, κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση σύμφωνα με το νέο πρότυπο. Η Pike αποσβένει παρόμοια περιουσιακά στοιχεία χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης²².

Συντελεστής Παρούσας Αξίας Ράντας (Σ.Π.Α.Ρ.) για 5 έτη με προεξοφλητικό επιτόκιο 5%: 4,329

Γνωστό σιωπηρό επιτόκιο: 5%

Η παρούσα αξία των πληρωμών μισθωμάτων υπολογίζεται ως εξής:

Ετήσια καταβολή μισθωμάτων (€) x Σ.Π.Α.Ρ. = 25.000 x 4,329 = € 108.237

Ακολούθως, παρουσιάζεται ο πίνακας αποπληρωμής των μισθωμάτων και των τόκων (Πίνακας 1).

²¹ Ένα σιωπηρό επιτόκιο είναι ένα επιτόκιο που δεν αναφέρεται ρητά σε μια εμπορική συναλλαγή

²² Paretta, R., I. (2017). *Practical Illustrations of the New Leases Standards for Lessees*. Διαθέσιμο σε:

<https://www.cpajournal.com/2017/10/04/practical-illustrations-new-leasing-standard-lessees>

Ημ/νία	Καταβολή Ετήσιου Μισθώματος (€)	Τόκοι (5%) (€)	Απόσβεση της υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης (€)	Υπόλοιπο της υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης (€)
1/1/2019				108237
31/12/2019	25000	5412	19588	88649
31/12/2020	25000	4432	20568	68081
31/12/2021	25000	3404	21596	46485
31/12/2022	25000	2324	22676	23809
31/12/2023	25000	1191	23809	0
ΣΥΝΟΛΟ	125000	16673	108237	

Πίνακας 1 Αποπληρωμή μισθωμάτων και τόκων

Ακολουθώς, οι ημερολογιακές εγγραφές του πρώτου έτους θα ήταν:

Ημ/νία	Λογαριασμοί - Αιτιολόγηση	Χρέωση	Πίστωση
1/1/2019	Χρηματοδοτική μίσθωση περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης	108237	
	Υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης		108237
	Αιτ: Καταχώρηση του χρηματοδοτικού περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και της σχετικής υποχρέωσης στην παρούσα αξία των μισθωμάτων		
31/12/2019	Έξοδα Τόκων	5412	
	Υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης	19588	
	Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα		25000
	Αιτ: Καταχώρηση των εξόδων τόκων, της ετήσιας καταβολής μίσθωσης και της απόσβεσης της υποχρέωσης μίσθωσης		
31/12/2019	Έξοδα Αποσβέσεων	21647	
	Χρηματοδοτική μίσθωση περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης		21647
	Αιτ: Καταχώρηση της σταθερής απόσβεσης του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης (108237 / 5 έτη)		

Πίνακας 2 Ημερολογιακές εγγραφές πρώτου έτους

Η εταιρία Pike μισθώνει επίσης και μια μηχανή για τρία χρόνια την 01/01/2019. Το μηχάνημα έχει εύλογη αξία €75.000, μια δεκαετή οικονομική ζωή και εναλλακτικές αναμενόμενες χρήσεις για τον εκμισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης. Η μίσθωση απαιτεί ετήσιες πληρωμές μισθωμάτων ύψους €10.000 κάθε έτος και το σιωπηρό επιτόκιο που είναι γνωστό στον Pike είναι 5%. Η μίσθωση δεν μεταφέρει ιδιοκτησία στο τέλος της μίσθωσης, δεν περιέχει δικαίωμα αγοράς και δεν απαιτεί εγγύηση υπολειμματικής αξίας. Επειδή η μίσθωση αυτή δεν πληροί τα κριτήρια κατάταξης ως χρηματοδοτική μίσθωση, πρόκειται για μια λειτουργική μίσθωση σύμφωνα με το νέο πρότυπο, αλλά η διάρκεια μίσθωσης είναι μεγαλύτερη των 12 μηνών, επομένως το νέο πρότυπο απαιτεί την παρουσίασή της στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Συντελεστής Παρούσας Αξίας Ράντας (Σ.Π.Α.Ρ.) για 3 έτη με προεξοφλητικό επιτόκιο 5%: 2,723

Γνωστό σιωπηρό επιτόκιο: 5%

Η παρούσα αξία των πληρωμών μισθωμάτων υπολογίζεται ως εξής:

Ετήσια καταβολή μισθωμάτων (€) x Σ.Π.Α.Ρ. = 10.000 x 2,723 = € 27.233

Ακολούθως, παρουσιάζεται ο πίνακας αποπληρωμής των μισθωμάτων και των τόκων (Πίνακας 3).

Ημ/νία	Καταβολή Ετήσιου Μισθώματος (€)	Τόκοι (5%) (€)	Απόσβεση του Π.Σ. λειτουργικής μίσθωσης και της υποχρέωσης μίσθωσης (€)	Υπόλοιπο της υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης (€)
1/1/2019				27233
31/12/2019	10000	1362	8638	18155
31/12/2020	10000	930	9070	9078
31/12/2021	10000	475	9525	0
ΣΥΝΟΛΟ	30000	2767	27233	

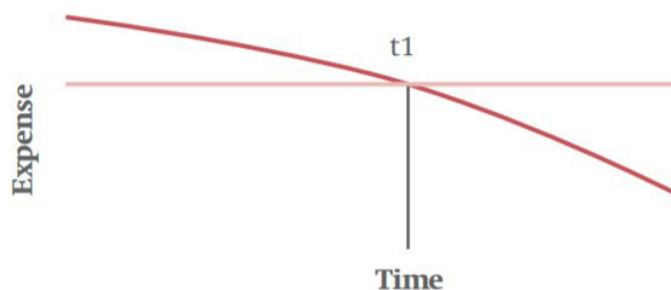
Πίνακας 3 Πίνακας αποπληρωμής μισθωμάτων και τόκων (2)

Ακολούθως, οι ημερολογιακές εγγραφές του πρώτου έτους θα ήταν:

Ημ/νία	Λογαριασμοί - Αιτιολόγηση	Χρέωση	Πίσωση
1/1/2019	Περιουσιακό στοιχείο λειτουργικής μίσθωσης με δικαίωμα χρήσης	27233	
	Υποχρέωση λειτουργικής μίσθωσης		27233
	Αιτ: Καταχώρηση του λειτουργικού περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και της σχετικής υποχρέωσης στην παρούσα αξία των μισθωμάτων		
31/12/2019	Έξοδα Τόκων	1362	
	Υποχρέωση λειτουργικής μίσθωσης	8638	
	Έξοδα Αποσβέσεων	9077	
	Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα		10000
	Περιουσιακό στοιχείο λειτουργικής μίσθωσης με δικαίωμα χρήσης		9077
	Αιτ: Καταχώρηση της ετήσιας πληρωμής και εξόφλησης της μίσθωσης, των τόκων και της απόσβεσης της υποχρέωσης λειτουργικής μίσθωσης με αντιστάθμιση του περιουσιακού στοιχείου λειτουργικής μίσθωσης με δικαίωμα χρήσης		

Πίνακας 4 Ημερολογιακές εγγραφές πρώτου έτους (2)

Τόσο όσον αφορά την περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης, τα ετήσια μισθώματα θα ήταν τα ίδια – ασχέτως εάν εφαρμόζονταν το Δ.Λ.Π. 17 ή το Δ.Π.Χ.Α. 16. Αυτό που διαφέρει σημαντικά, σύμφωνα με τα όσα προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16 είναι ότι πλέον το συνολικό έξοδο (για τον μισθωτή) αποκτάει περισσότερο «εμπροσθοβαρή χαρακτήρα», δηλαδή τα πρώτα χρόνια τείνει να είναι μεγαλύτερο, ενώ όσο περνάει η μισθωτική περίοδος φθίνει. Σε κάθε περίπτωση, τα αποτελέσματα θα ήταν τα ίδια σε σχέση με τα όσα προβλέπει το Δ.Λ.Π. 17. Αυτό που ουσιαστικά διαφοροποιείται είναι η βραχυπρόθεσμη προσέγγιση του εξόδου που προκύπτει από σύναψη συμφωνιών μίσθωσης.



Διάγραμμα 1 Έξοδα που σχετίζονται με τη μίσθωση

Κόκκινη Γραμμή: Έξοδα μισθώσεων με το Δ.Π.Χ.Α 16 Ροζ Γραμμή: Έξοδα μισθώσεων με το Δ.Λ.Π. 17

Όπως μπορούμε να διακρίνουμε και από το παραπάνω σχήμα (του οποίου οι δύο άξονες συμβολίζουν ο μεν τα μισθωτικά έξοδα (expense) και ο άλλος τον χρόνο (time)), στον οποίο απεικονίζεται η πορεία των εξόδων που σχετίζονται με τη μίσθωση, το άθροισμα των τόκων και των αποσβέσεων μιας μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16 είναι υψηλότερο από ένα σταθερό μισθωτικό έξοδο – έτσι όπως υπολογίζεται βάσει του Δ.Λ.Π. 17 - στην αρχή της περιόδου μίσθωσης και χαμηλότερο στο τέλος της μισθωτικής περιόδου. Το σημείο στο οποίο οι τόκοι συν τις αποσβέσεις ισούνται με το αντίστοιχο σταθερό έξοδο της μίσθωσης (όπως προβλέπεται από το Δ.Λ.Π. 17) (t1 στο γράφημα), εμφανίζεται κάπου μετά το μέσο της μισθωτικής περιόδου. Αυτό είναι και το σημείο στο οποίο η διαφορά μεταξύ των λογιστικών αξιών του περιουσιακού στοιχείου και της υποχρέωσης μίσθωσης είναι μεγαλύτερη.

4.5 Μισθώσεις Σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π.

Η χρηματοδοτική μίσθωση περιουσιακών στοιχείων καθιερώθηκε ως εργαλείο χρηματοδότησης των επιχειρήσεων με τον Ν.1665/1986. Το φορολογικό και λογιστικό πλαίσιο που διέπει τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιουσιακών στοιχείων, έχει υποστεί σημαντικές μεταβολές μετά την θέση σε ισχύ του Ν.4172/2013 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος με έναρξη ισχύος από 01.01.2014) και του Ν.4308/2014 (Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα με έναρξη ισχύος από 01.01.2015). Κοινό στοιχείο των ανωτέρω νομοθετημάτων, είναι ο διαχωρισμός των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης περιουσιακών στοιχείων ανάλογα με τον χρόνο σύναψης τους, σε συναφθείσες έως και 31.12.2013 και σε συναφθείσες από 01.01.2014 και μετά. Επίσης, στις περιπτώσεις συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτων, ο φορολογικός νόμος διακρίνει περαιτέρω τις “νέες” συμβάσεις, σε εκείνες που έχουν συναφθεί κατά την χρονική περίοδο από 01.01.2014 έως και 31.12.2014 και σε εκείνες που έχουν συναφθεί από 01.01.2015 και έπειτα²³.

Αναφορικά με τις συναφθείσες από 01.01.2015 και μετά συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιουσιακών στοιχείων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ). Στο παράρτημα Α του Ν.4308/2014 δίδεται ο ορισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ειδικότερα χρηματοδοτική είναι “η μίσθωση η οποία μεταφέρει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη

²³ <https://www.taxheaven.gr>

που προκύπτουν από την ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου” ενώ επίσης αναφέρεται ότι ο τίτλος ιδιοκτησίας μπορεί τελικά να μεταβιβάζεται είτε όχι. Τέλος, αναφέρονται παραδείγματα καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν να συνεπάγονται την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής και τα οποία είναι τα εξής: α) Η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή κατά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, β) Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται ευλόγως βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί, γ) Η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται, δ) Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, στα οποία δεν λαμβάνεται υπόψη το κόστος τυχόν προσφερόμενων υπηρεσιών στην διάρκεια της μίσθωσης, καλύπτει ουσιαδώς το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και ε) Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνο ο μισθωτής να μπορεί να τα χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

Επίσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 18 του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ) «Ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέρχεται στην οντότητα (μισθωτής) με χρηματοδοτική μίσθωση αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της οντότητας με το κόστος κτήσης που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια οντότητα (υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης). Μεταγενέστερα, τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται λογιστικά βάσει των προβλέψεων του παρόντος νόμου για τα αντίστοιχα ιδιόκτητα στοιχεία. Η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο». Από την πλευρά του εκμισθωτή, τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται σε τρίτους δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζονται αρχικά ως απαιτήσεις με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Μεταγενέστερα η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο. Πώληση περιουσιακών στοιχείων που στη συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση, λογιστικά αντιμετωπίζεται από τον πωλητή ως εγγυημένος δανεισμός. Το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα

χρεολύσια, ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως περιουσιακά στοιχεία.

Στην παράγραφο 6 του άρθρου 18 του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ) αναφέρεται ότι ο μισθωτής παγίων βάσει λειτουργικής μίσθωσης αναγνωρίζει τα μισθώματα ως έξοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εξόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης. Ο εκμισθωτής παγίων παρουσιάζει στον ισολογισμό του τα εκμισθωμένα σε τρίτους περιουσιακά στοιχεία βάσει λειτουργικής μίσθωσης, σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εσόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης.

Στην παράγραφο 18.5.4 της λογιστικής οδηγίας εφαρμογής του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ) αναφέρεται πως «ως γενική αρχή πάντως, η αναγνώριση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου από τον μισθωτή γίνεται στην μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων, προεξοφλούμενων με το επιτόκιο της μίσθωσης». Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την παράγραφο 18.3α.4 της λογιστικής οδηγίας εφαρμογής των ΕΛΠ με βάση τα πραγματικά περιστατικά της κάθε οντότητας, η διοίκηση της δύναται να υιοθετήσει τους φορολογικούς συντελεστές απόσβεσης, όπως ισχύουν κάθε φορά με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία, εάν κατά την κρίση της προσεγγίζουν τους λογιστικούς συντελεστές απόσβεσης. Στην περίπτωση αυτή δεν γεννάται θέμα διαφορών λογιστικής και φορολογικής βάσης και συνακόλουθα δεν υπάρχει ανάγκη τήρησης διπλών μητρώων παγίων²⁴.

²⁴ www.taxheaven.gr

4.6 Επεξηγηματικό Παράδειγμα Εφαρμογής των Οδηγιών των ΕΛΠ

Η ανώνυμη εταιρία Α συνάπτει την 01.01.2015 σύμβασης χρηματοοικονομικής μίσθωσης ακινήτου με τα δεδομένα του πίνακα που ακολουθεί:

Δεδομένα πρακτικής εφαρμογής	
Μίσθιο	Ακίνητο
Ωφέλιμη ζωή κτιρίου	40 Έτη
Ωφέλιμη ζωή γηπέδου	Απεριόριστη
Οικονομική διάρκεια ζωής κτιρίου (φορολογική 100/4)	25 έτη
Οικονομική διάρκεια ζωής γηπέδου	Απεριόριστη
Αντικειμενική αξία κτιρίου	300.000,00
Αντικειμενική αξία οικοπέδου	200.000,00
Εύλογη αξία κτιρίου	600.000,00
Εύλογη αξία γηπέδου	350.000,00
Ημερομηνία σύναψης της σύμβασης ΧΜ	01.01.2015
Ημερομηνία λήξης σύμβασης ΧΜ	31.12.2034
Τρέχουσα αξία μισθίου που ισούται με την παρούσα αξία των μισθωμάτων	950.000,00
Υπολειμματική αξία κτιρίου	0
Τιμολογιακή αξία μισθίου τοις μετρητοίς	950.000,00
Λοιπά έξοδα κατά την σύναψη της μίσθωσης	0
Διάρκεια σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης	20 Έτη
Επιτόκιο σύμβασης	5,00%
Ετήσιο μίσθωμα	76.230,46
Βάση καταβολής μισθώματος	Ετήσια στο τέλος της περιόδου
Δικαίωμα εξαγοράς μισθίου στην λήξη	Ναι
Τίμημα εξαγοράς στην λήξη	0

Πίνακας 5 Δεδομένα ανώνυμης εταιρίας Α

Φορολογικός Χειρισμός

Η οντότητα θα αναγνωρίσει στις οικονομικές της καταστάσεις το μίσθιο ως περιουσιακό στοιχείο στην τρέχουσα αξία του (950.000,00€) η οποία τυγχάνει να είναι η ίδια με την παρούσα αξία των μισθωμάτων και μία ισόποση υποχρέωση. Ειδικότερα και για τον διαχωρισμό της τρέχουσας αξίας του ακινήτου σε οικόπεδο και κτίριο, θα εφαρμοστούν ποσοστά επί της τρέχουσας αξίας του μισθίου τα οποία όμως θα προκύψουν σύμφωνα με τις αξίες κτιρίου-γηπέδου, όπως αυτές υπολογίζονται για τις ανάγκες της φορολογίας κεφαλαίου (αντικειμενικές αξίες). Συνεπώς, το κτίριο θα αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις της οντότητας με αξία 570.000,00€

$[(950.000,00*300.000,00)/500.000,00]$ ενώ το γήπεδο θα αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις της οντότητας με αξία $380.000,00€ [(950.000,00*200.000,00)/500.000,00]$.

Ο πίνακας της χρηματοοικονομικής μίσθωσης διαμορφώνεται ως κάτωθι:

A/A Μισθώματος	Ημερομηνία καταβολής μισθώματος	Μίσθωμα (συνάρτηση Excel PMT)	Τόκος (συνάρτηση Excel IPMT)	Κεφάλαιο	Υπολειπόμενο κεφάλαιο
1	31.12.2015	76.230,46	47.500,00	28.730,46	921.269,54
2	31.12.2016	76.230,46	46.063,48	30.166,98	891.102,56
3	31.12.2017	76.230,46	44.555,13	31.675,33	859.427,23
4	31.12.2018	76.230,46	42.971,36	33.259,10	826.168,14
5	31.12.2019	76.230,46	41.308,41	34.922,05	791.246,08
6	31.12.2020	76.230,46	39.562,30	36.668,15	754.577,93
7	31.12.2021	76.230,46	37.728,90	38.501,56	716.076,37
8	31.12.2022	76.230,46	35.803,82	40.426,64	675.649,73
9	31.12.2023	76.230,46	33.782,49	42.447,97	633.201,76
10	31.12.2024	76.230,46	31.660,09	44.570,37	588.631,39
11	31.12.2025	76.230,46	29.431,57	46.798,89	541.832,50
12	31.12.2026	76.230,46	27.091,63	49.138,83	492.693,67
13	31.12.2027	76.230,46	24.634,68	51.595,77	441.097,89
14	31.12.2028	76.230,46	22.054,89	54.175,56	386.922,33
15	31.12.2029	76.230,46	19.346,12	56.884,34	330.037,99
16	31.12.2030	76.230,46	16.501,90	59.728,56	270.309,43
17	31.12.2031	76.230,46	13.515,47	62.714,99	207.594,44
18	31.12.2032	76.230,46	10.379,72	65.850,74	141.743,71
19	31.12.2033	76.230,46	7.087,19	69.143,27	72.600,44
20	31.12.2034	76.230,46	3.630,02	72.600,44	0
		1.524.609,16	574.609,16	950.000,00	

Πίνακας 6 Χρηματοοικονομική μίσθωση

Η οντότητα θα εκπίπτει από τα φορολογητέα έσοδά της για τον προσδιορισμό του φορολογητέου της κέρδους τις αποσβέσεις επί της αξίας του κτιρίου όπως αυτή προσδιορίστηκε παραπάνω και τους τόκους που περιλαμβάνονται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος. Το ποσό του κεφαλαίου που περιλαμβάνεται στα καταβαλλόμενα μισθώματα, θα μειώνει το ποσό της υποχρέωσης (κεφαλαίου) και δεν θα επιφέρει καμία επίδραση στο φορολογητέο αποτέλεσμα.

Ο πίνακας υπολογισμού των αποσβέσεων του κτιρίου θα έχει ως κάτωθι:

Πίνακας υπολογισμού αποσβέσεων κτιρίου				
Φορολογικό Έτος	Αξία κτήσης κτιρίου	Αποσβέσεις περιόδου	Συνολικές αποσβέσεις	Λογιστική αξία
2015	570.000,00	22.800,00	22.800,00	547.200,00
2016	570.000,00	22.800,00	45.600,00	524.400,00
2017	570.000,00	22.800,00	68.400,00	501.600,00
2018	570.000,00	22.800,00	91.200,00	478.800,00
2019	570.000,00	22.800,00	114.000,00	456.000,00
2020	570.000,00	22.800,00	136.800,00	433.200,00
2021	570.000,00	22.800,00	159.600,00	410.400,00
2022	570.000,00	22.800,00	182.400,00	387.600,00
2023	570.000,00	22.800,00	205.200,00	364.800,00
2024	570.000,00	22.800,00	228.000,00	342.000,00
2025	570.000,00	22.800,00	250.800,00	319.200,00
2026	570.000,00	22.800,00	273.600,00	296.400,00
2027	570.000,00	22.800,00	296.400,00	273.600,00
2028	570.000,00	22.800,00	319.200,00	250.800,00
2029	570.000,00	22.800,00	342.000,00	228.000,00
2030	570.000,00	22.800,00	364.800,00	205.200,00
2031	570.000,00	22.800,00	387.600,00	182.400,00
2032	570.000,00	22.800,00	410.400,00	159.600,00
2033	570.000,00	22.800,00	433.200,00	136.800,00
2034	570.000,00	22.800,00	456.000,00	114.000,00
2035	570.000,00	22.800,00	478.800,00	91.200,00
2036	570.000,00	22.800,00	501.600,00	68.400,00
2037	570.000,00	22.800,00	524.400,00	45.600,00
2038	570.000,00	22.800,00	547.200,00	22.800,00
2039	570.000,00	22.799,99	569.999,99	0,01

Πίνακας 7 Υπολογισμός Αποσβέσεων

Επισημαίνεται ότι για τον υπολογισμό των φορολογικών αποσβέσεων λαμβάνονται υπόψη οι συντελεστές απόσβεσης που ορίζονται στο άρθρο 24 του Ν.4172/2013 και όχι αυτοί που προκύπτουν βάση της ωφέλιμης ζωής του μισθίου. Συγκεκριμένα, από το άρθρο 24 του Ν.4172/2013 προκύπτει ότι ο συντελεστής απόσβεσης των κτιρίων είναι 4% και αντιστοιχεί σε οικονομική ζωή 25 ετών (100/4) ενώ ο συντελεστής απόσβεσης που λαμβάνεται υπόψη για λογιστικούς σκοπούς είναι 2,5% και αντιστοιχεί σε ωφέλιμη ζωή 40 ετών.

Οι λογιστικές εγγραφές (στην φορολογική βάση) που θα διενεργήσει η οντότητα αναφορικά με την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης του ακινήτου θα είναι οι κάτωθι:

Ημερομηνία	Αιτιολογία	Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
01.01.2015	Αναγνώριση μισθωμένου κτιρίου	Ακίνητα (Κτίρια)	570.000,00	
01.01.2015	Αναγνώριση μισθωμένου οικοπέδου	Ακίνητα (Οικόπεδα)	380.000,00	
01.01.2015	Αναγνώριση υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης	Υποχρεώσεις (Χρηματοδοτικές μισθώσεις)		950.000,00
31.12.2015	Αποσβέσεις κτιρίων περιόδου	Έξοδο (αποσβέσεις κτιρίων)	22.800,00	
31.12.2015	Αποσβέσεις κτιρίων περιόδου	Ακίνητα λογαριασμός αποσβέσεων (Κτίρια)		22.800,00
31.12.2015	Καταβολή μισθώματος περιόδου	Ταμειακά διαθέσιμα		76.230,46
31.12.2015	Χρηματοοικονομικό κόστος leasing (τόκοι)	Έξοδο (τόκοι σύμβασης leasing)	47.500,00	
31.12.2015	Υποχρέωση leasing (κεφάλαιο)	Υποχρεώσεις (Χρηματοδοτικές μισθώσεις)	28.730,46	

Πίνακας 8 Λογιστικές εγγραφές

Λογιστικός Χειρισμός

Τα ποσά με τα οποία θα αναγνωριστούν στα λογιστικά βιβλία της οντότητας το κτίριο και το γήπεδο θα διαφέρουν από τα ποσά με τα οποία αναγνωρίστηκαν για τις ανάγκες της φορολογίας (φορολογική βάση). Ειδικότερα ο διαχωρισμός της αξίας του ακινήτου στα πλαίσια του λογιστικού χειρισμού της σύμβασης leasing θα γίνει βάση των εύλογων αξιών κτιρίου-οικόπεδου. Το κτίριο θα αναγνωριστεί στα λογιστικά βιβλία με αξία 600.000,00€ ενώ το οικόπεδο με αξία 350.000,00€ και ταυτόχρονα θα αναγνωριστεί και μία ισόποση υποχρέωση ποσού 950.000,00€.

Ο πίνακας υπολογισμού των αποσβέσεων του κτιρίου θα διαμορφωθεί ως κάτωθι:

Πίνακας υπολογισμού αποσβέσεων κτιρίου				
Φορολογικό Έτος	Αξία κτήσης κτιρίου	Αποσβέσεις περιόδου	Συνολικές αποσβέσεις	Λογιστική αξία
2015	600.000,00	15.000,00	15.000,00	585.000,00
2016	600.000,00	15.000,00	30.000,00	570.000,00
2017	600.000,00	15.000,00	45.000,00	555.000,00
2018	600.000,00	15.000,00	60.000,00	540.000,00
2019	600.000,00	15.000,00	75.000,00	525.000,00
2020	600.000,00	15.000,00	90.000,00	510.000,00
2021	600.000,00	15.000,00	105.000,00	495.000,00
2022	600.000,00	15.000,00	120.000,00	480.000,00
2023	600.000,00	15.000,00	135.000,00	465.000,00
2024	600.000,00	15.000,00	150.000,00	450.000,00
2025	600.000,00	15.000,00	165.000,00	435.000,00
2026	600.000,00	15.000,00	180.000,00	420.000,00
2027	600.000,00	15.000,00	195.000,00	405.000,00
2028	600.000,00	15.000,00	210.000,00	390.000,00
2029	600.000,00	15.000,00	225.000,00	375.000,00
2030	600.000,00	15.000,00	240.000,00	360.000,00
2031	600.000,00	15.000,00	255.000,00	345.000,00
2032	600.000,00	15.000,00	270.000,00	330.000,00
2033	600.000,00	15.000,00	285.000,00	315.000,00
2034	600.000,00	15.000,00	300.000,00	300.000,00
2035	600.000,00	15.000,00	315.000,00	285.000,00
2036	600.000,00	15.000,00	330.000,00	270.000,00
2037	600.000,00	15.000,00	345.000,00	255.000,00
2038	600.000,00	15.000,00	360.000,00	240.000,00
2039	600.000,00	15.000,00	375.000,00	225.000,00
2040	600.000,00	15.000,00	390.000,00	210.000,00
2041	600.000,00	15.000,00	405.000,00	195.000,00
2042	600.000,00	15.000,00	420.000,00	180.000,00
2043	600.000,00	15.000,00	435.000,00	165.000,00
2044	600.000,00	15.000,00	450.000,00	150.000,00
2045	600.000,00	15.000,00	465.000,00	135.000,00
2046	600.000,00	15.000,00	480.000,00	120.000,00
2047	600.000,00	15.000,00	495.000,00	105.000,00
2048	600.000,00	15.000,00	510.000,00	90.000,00
2049	600.000,00	15.000,00	525.000,00	75.000,00
2050	600.000,00	15.000,00	540.000,00	60.000,00
2051	600.000,00	15.000,00	555.000,00	45.000,00
2052	600.000,00	15.000,00	570.000,00	30.000,00
2053	600.000,00	15.000,00	585.000,00	15.000,00
2054	600.000,00	15.000,00	600.000,00	0

Η οντότητα θα καταχωρεί ως έξοδα στα λογιστικά της βιβλία τις αποσβέσεις επί της αξίας του κτιρίου όπως αυτή προσδιορίστηκε παραπάνω και τους τόκους που περιλαμβάνονται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα. Το ποσό του κεφαλαίου που περιλαμβάνεται στα καταβαλλόμενα μισθώματα θα μειώνει το ποσό της υποχρέωσης (κεφαλαίου).

Από τα παραπάνω διαπιστώνουμε ότι τα ποσά των αποσβέσεων που θα καταχωρηθούν στα λογιστικά βιβλία για τις ανάγκες της φορολογίας εισοδήματος (φορολογική βάση) διαφέρουν από τα ποσά των αποσβέσεων που θα καταχωρηθούν για λογιστικούς σκοπούς (λογιστική βάση) κάτι το οποίο οφείλεται αφ' ενός στον διαφορετικό τρόπο διαχωρισμού της αξίας του ακινήτου σε κτίριο και οικόπεδο και αφ' ετέρου στην διάσταση μεταξύ της οικονομικής (φορολογικής) και της ωφέλιμης ζωής του κτιρίου που συνεπάγεται την απόσβεση του με διαφορετικούς συντελεστές σε κάθε βάση. Προκύπτει δηλαδή διαφορά μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης και σχετική υποχρέωση παρακολούθησης των δύο βάσεων (του περιουσιακού στοιχείου και της υποχρέωσης) σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 3 του Ν.4308/2014.

Οι λογιστικές εγγραφές (στην λογιστική βάση) που θα διενεργήσει η οντότητα αναφορικά με την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης του ακινήτου θα είναι οι κάτωθι:

Ημερομηνία	Αιτιολογία	Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
01.01.2015	Αναγνώριση μισθωμένου κτιρίου	Ακίνητα (Κτίρια)	600.000,00	
01.01.2015	Αναγνώριση μισθωμένου οικοπέδου	Ακίνητα (Οικόπεδα)	350.000,00	
01.01.2015	Αναγνώριση υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης	Υποχρεώσεις (Χρηματοδοτικές μισθώσεις)		950.000,00
31.12.2015	Αποσβέσεις κτιρίων περιόδου	Έξοδο (αποσβέσεις κτιρίων)	15.000,00	
31.12.2015	Αποσβέσεις κτιρίων περιόδου	Ακίνητα λογαριασμός αποσβέσεων (Κτίρια)		15.000,00
31.12.2015	Καταβολή μισθώματος περιόδου	Ταμειακά διαθέσιμα		76.230,46
31.12.2015	Χρηματοοικονομικό κόστος leasing (τόκοι)	Έξοδο (τόκοι σύμβασης leasing)	47.500,00	
31.12.2015	Υποχρέωση leasing (κεφάλαιο)	Υποχρεώσεις (Χρηματοδοτικές μισθώσεις)	28.730,46	

Πίνακας 10 Λογιστικές εγγραφές για τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης

4.7 Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Βάσει των όσων επισκοπήθηκαν στο παρόν κεφάλαιο, βασικό σημείο αναφοράς στις νέες λογιστικές προσεγγίσεις που φέρνει το Δ.Π.Χ.Α. 16 είναι ότι ο ισολογισμός του μισθωτή πρέπει να παρουσιάζει το περιουσιακό στοιχείο του δικαιώματος χρήσης και την υποχρέωση μίσθωσης που καταγράφεται αρχικά στην παρούσα αξία των πληρωμών των μισθωμάτων (συν άλλες πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των μεταβλητών μισθωμάτων και των ποσών που πιθανόν να οφείλονται από τον μισθωτή βάσει εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας).

Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το σιωπηρό επιτόκιο του εκμισθωτή ή, εάν δεν είναι προσδιορίσιμο, το αυξητικό χρεωστικό επιτόκιο του μισθωτή για ένα παρόμοιο εξασφαλισμένο δάνειο σε ένα παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον. Στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει το έξοδο του τόκου επί της υποχρέωσης μίσθωσης υπολογιζόμενο με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το έξοδο τόκου θα πρέπει να αναφέρεται ξεχωριστά από την απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου του δικαιώματος χρήσης. Τέλος, οι πληρωμές τόκων και οι μεταβλητές μισθώσεις εμφανίζονται στο τμήμα λειτουργικών δραστηριοτήτων στην κατάσταση ταμειακών ροών, ενώ οι πληρωμές κεφαλαίου για την υποχρέωση μίσθωσης πρέπει να εμφανίζονται στο τμήμα χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων.

Για τις λειτουργικές μισθώσεις με διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, οι μισθωτές πρέπει να παρουσιάζουν ένα περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού και μια υποχρέωση μίσθωσης στους ισολογισμούς τους, αρχικά καταγεγραμμένες στην παρούσα αξία των πληρωμών μίσθωσης, όπως υπολογίζεται για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις. Στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, ο μισθωτής δεν καταχωρεί έξοδα εξόφλησης τόκων και αποσβέσεων για τα περιουσιακά στοιχεία που αφορούν το δικαίωμα χρήσης ξεχωριστά. Αντίθετα, ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίζει ένα ενιαίο έξοδο μίσθωσης (το οποίο περιλαμβάνει και τους τόκους και τις αποσβέσεις) που κατανέμονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης σε σταθερή βάση (ή άλλη ορθολογική και συστηματική βάση, αν είναι πιο αντιπροσωπευτικά των παροχών που εισπράττονται από το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο). Όλες οι πληρωμές σε μετρητά πρέπει να εμφανίζονται στο τμήμα των λειτουργικών δραστηριοτήτων της κατάστασης ταμειακών ροών του μισθωτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ, ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Συμπεράσματα

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας αποτέλεσε η μελέτη του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 (Δ.Π.Χ.Α. 16), των αλλαγών οι οποίες προτείνονται μέσα από αυτό, καθώς και των επιπτώσεών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τους σημαντικότερους χρηματοοικονομικούς δείκτες των οργανισμών και των επιχειρήσεων. Μέσα από την ενδελεχή επισκόπηση των όσων προβλέπει το πρότυπο, παράλληλα με την ανασκόπηση της παγκόσμιας αρθρογραφίας επί αυτού, αποσκοπούμε σε μια εφ' όλης της ύλης παράθεση των επερχόμενων εξελίξεων αναφορικά με το θέμα των μισθώσεων.

Με την δημοσίευση του Δ.Π.Χ.Α. 16, τον Ιανουάριο του 2016 – και την θέσπιση της υποχρεωτικής του εφαρμογής από την 1^η Ιανουαρίου 2019 (ως πλήρης αντικατάσταση του Δ.Λ.Π. 17) – είναι δεδομένο ότι η αντιμετώπιση των μισθώσεων αλλάζει σελίδα. Ως ένα συγκεντρικό και συνοπτικό συμπέρασμα, θα μπορούσαμε να πούμε ότι αυτοί που επηρεάζονται, δυσανάλογα περισσότερο, είναι οι μισθωτές. Ενώ σύμφωνα με την προηγούμενη καθοδήγηση του Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις», ο μισθωτής έπρεπε να κάνει διάκριση μεταξύ χρηματοδοτικής μίσθωσης (στον ισολογισμό) και λειτουργικής μίσθωσης (εκτός ισολογισμού), το νέο πρότυπο απαιτεί από τον μισθωτή να αναγνωρίζει σχεδόν όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στον ισολογισμό. Οι μόνες προαιρετικές εξαιρέσεις αφορούν ορισμένες βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Για τους μισθωτές που έχουν συνάψει συμβάσεις που ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17, αυτό θα μπορούσε να έχει τεράστιο αντίκτυπο στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις.

Αρχικά, το νέο πρότυπο θα επηρεάσει τους δείκτες που σχετίζονται άμεσα ή και έμμεσα με την κατάσταση οικονομικής θέσης, όπως για παράδειγμα ο δείκτης χρέους/ιδίων κεφαλαίων. Εκτός αυτού, το Δ.Π.Χ.Α. 16 θα επηρεάσει επίσης την κατάσταση αποτελεσμάτων, επειδή η οικονομική οντότητα πρέπει τώρα να αναγνωρίσει ένα έξοδο τόκου επί της υποχρέωσης μίσθωσης (υποχρέωση

καταβολής μισθωμάτων) και αποσβέσεων στο περιουσιακό στοιχείο με «δικαίωμα χρήσης» (δηλαδή, το περιουσιακό στοιχείο που αντικατοπτρίζει το δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από τη μισθωτική συμφωνία). Λόγω αυτού, για τις συμβάσεις μίσθωσης που είχαν προηγουμένως ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις, το συνολικό ποσό των εξόδων κατά την έναρξη της περιόδου μίσθωσης θα είναι υψηλότερο από αυτό που προσδιορίζονταν με την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 17. Μια άλλη συνέπεια των αλλαγών στην παρουσίαση είναι ότι οι δείκτες EBIT και EBITDA θα είναι υψηλότεροι για τις εταιρείες που εμφανίζουν σημαντικά κονδύλια λειτουργικών μισθώσεων.

Αλλαγές επίκεινται επίσης και όσον αφορά την σύνταξη της κατάστασης ταμειακών ροών. Οι πληρωμές μισθωμάτων που σχετίζονται με συμβάσεις που έχουν προηγουμένως ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις δεν παρουσιάζονται πλέον ως λειτουργικές ταμειακές ροές. Μόνο το μέρος των πληρωμών των μισθωμάτων που αντικατοπτρίζει τους τόκους της υποχρέωσης μίσθωσης μπορεί να παρουσιαστεί ως λειτουργική ταμειακή ροή (ανάλογα με τη λογιστική πολιτική της οντότητας σχετικά με τις πληρωμές τόκων). Οι πληρωμές σε μετρητά για το κύριο μέρος της υποχρέωσης μίσθωσης ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι πληρωμές για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας και μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην αποτίμηση της υποχρέωσης μίσθωσης καθότι υπάγονται στο πλαίσιο των λειτουργικών δραστηριοτήτων.

Αν και η λογιστική μεταχείριση που προβλέπει το πρότυπο παραμένει ουσιαστικά η ίδια (σε σύγκριση με τα όσα προέβλεπε το Δ.Λ.Π. 17) για τους εκμισθωτές, εντούτοις και για αυτούς προβλέπονται ορισμένες αλλαγές, για τις οποίες θα πρέπει να είναι έγκαιρα ενήμεροι και προετοιμασμένοι. Πιο συγκεκριμένα, οι εκμισθωτές θα πρέπει να γνωρίζουν τις νέες οδηγίες σχετικά με τον ορισμό της μίσθωσης, τις υπεκμισθώσεις και τις λογιστικές συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης, μιας και ενδέχεται να υπάρξουν σημαντικές εξελίξεις και αντικρουόμενες καταστάσεις στην πορεία της εφαρμογής του προτύπου.

Σημαντικές αλλαγές προβλέπονται, επίσης, τόσο για τους εκμισθωτές, όσο και για τους μισθωτές, όσον αφορά τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις στις οποίες θα πρέπει να προβαίνουν βάσει των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16 για τις μισθωτικές συμβάσεις. Οι αυξημένες γνωστοποιήσεις που απαιτεί το πρότυπο έχουν στόχο την καλύτερη ενημέρωση των ενδιαφερομένων μερών επί των δημοσιοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αν και το Δ.Π.Χ.Α. 16 θα φέρει με την υποχρεωτική του εφαρμογή σημαντικές αλλαγές – ειδικά για τους μισθωτές – εντούτοις εκτιμάμε ότι οι αλλαγές αυτές είναι περισσότερο προσανατολισμένες προς τον τύπο, παρά προς την ουσία. Με αυτό νοείται πως, δεδομένου ότι, οι συνολικές πληρωμές των μισθωμάτων παραμένουν αναλλοίωτες στο πέρας της μισθωτικής σύμβασης, δεν υπάρχει κάποιος ουσιαστικός λόγος για να προχωρήσουμε σε τόσο κοστοβόρες αλλαγές, όσον αφορά τουλάχιστον την λογιστική μεταχείριση των μισθώσεων που προβλέπεται για τους μισθωτές.

Το θεωρητικό υπόβαθρο του προτύπου στηρίζεται στο ότι, με βάση το μέχρι τώρα εφαρμοστέο λογιστικό πλαίσιο, μεγάλος όγκος των μισθώσεων δεν εμφανίζεται στις καταστάσεις οικονομικής θέσης των οργανισμών και των επιχειρήσεων, καθότι λογιστικοποιούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Ο IASB δεν είναι απόλυτα πεπεισμένος ωστόσο, ότι κατά τον τρόπο αυτό, οι δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων αντικατοπτρίζουν την πραγματική τους εικόνα. Για τον λόγο αυτό, προχωρά στην αίρεση του διαχωρισμού της εμφάνισης των μισθωτικών συμβάσεων ως λειτουργικές και χρηματοδοτικές (όσον αφορά την εμφάνισή τους στην κατάσταση οικονομικής θέσης των επιχειρήσεων) και στην υποχρεωτική ενοποίησή τους (στην κατάσταση οικονομικής θέσης), πλην ορισμένων εξαιρέσεων (μισθώσεις μικρής αξίας και βραχυπρόθεσμες μισθώσεις).

Με τον τρόπο αυτό όμως οδηγεί τους μισθωτές σε επίπονους και περίπλοκους επανυπολογισμούς των μισθωτικών τους υποχρεώσεων, οι οποίοι, σε κάθε περίπτωση, συνεπάγονται και ένα επιπρόσθετο κόστος για αυτούς. Δίχως να συμπεριλαμβάνουμε το κόστος από την μετάβαση στα όσα προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16 (το οποίο είναι όμως εξίσου σημαντικό και οι υπολογισμοί που απαιτούνται είναι και αυτοί επίσης περίπλοκοι και χρονοβόροι), οι μισθωτές καλούνται να επωμιστούν δυσανάλογα βάρη και υποχρεώσεις (τόσο σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όσο και γνωστοποιήσεων), συγκριτικά με τους εκμισθωτές. Από την άλλη πλευρά, το γεγονός ότι ορισμένοι σημαντικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες θα επηρεαστούν, πιθανότατα, από την εφαρμογή των διατάξεων του προτύπου, είναι ένα ακόμα δείγμα της «άνισης» κατανομής των ευθυνών.

Σε κάθε περίπτωση, δεν έχουμε ακόμα απτά δείγματα γραφής από την εφαρμογή των νέων διατάξεων του Δ.Π.Χ.Α. 16. Η προαιρετική του εφαρμογή από τις επιχειρήσεις άλλωστε δεν έχαιρε ευρείας αποδοχής. Συνεπώς, θα πρέπει να περιμένουμε για λίγο ακόμα χρόνο προκειμένου να

αποκτήσουμε μια πιο σαφή εικόνα για το μέγεθος, την έκταση και τον αντίκτυπο των αλλαγών που συνεπάγεται το νέο αυτό πρότυπο. Παρόλα αυτά, ο βασικό στόχος της εργασίας, ο οποίος ήταν η επισκόπηση των σημαντικότερων αλλαγών που εισαγάγει το Δ.Π.Χ.Α. 16, επετεύχθη. Προσωπική εκτίμησή μας είναι ότι θα εκφραστεί πλήθος φωνών δυσαρέσκειας, κυρίως από την σκοπιά των μισθωτών μιας και αυτοί είναι που θα επωμιστούν το μεγαλύτερο βάρος των αλλαγών, αναφορικά με την εφαρμογή των νέων ρυθμιστικών γραμμών. Ασχέτως του αντικτύπου, οι επιχειρήσεις οφείλουν να είναι κατάλληλα προετοιμασμένες και να λάβουν επαρκή γνώση των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16, αν θέλουν να έχουν μια όσο το δυνατόν ομαλότερη μετάβαση στα όσα αυτό προβλέπει.

Περιορισμοί της Εργασίας

Στην παρούσα εργασία προσπαθούμε να επισκοπήσουμε, με αμιγώς βιβλιογραφικό χαρακτήρα, τις επερχόμενες αλλαγές που θα φέρει η έλευση του Δ.Π.Χ.Α. 16. Δεδομένου ότι ακόμα δεν υπάρχουν χειροπιαστά στοιχεία και μεστές ερευνητικές προσπάθειες έτσι ώστε να στοιχειοθετηθούν σοβαρά επιχειρήματα υπέρ ή κατά των όσων προβλέπει το πρότυπο, είναι εμφανές ότι κάθε ερευνητική προσπάθεια (είτε βιβλιογραφική είτε μέσω εμπειρικής διερεύνησης), στηρίζεται περισσότερο σε υποθέσεις παρά σε απτά αριθμητικά στοιχεία. Θα πρέπει να περάσει ένα εύλογο χρονικό διάστημα (τουλάχιστον ενός έτους) προτού να μπορούμε να εκφέρουμε με σχετική βεβαιότητα γνώμη επί των όσων αλλαγών διατείνεται το νέο αυτό πρότυπο.

Για τον ίδιο λόγο, η παγκόσμια αρθρογραφία επί του θέματος είναι, ακόμα τουλάχιστον, αρκετά περιορισμένη, γεγονός που δυσχεραίνει την συλλογή επαρκούς μεγέθους πληροφοριών με σκοπό την συγκριτική τους επισκόπηση. Σε παρόμοιο μήκος κύματος, ακόμα και τα αριθμητικά παραδείγματα που χρησιμοποιήθηκαν στην εργασία είναι ορμώμενα από υποθέσεις (οι οποίες σαφώς και αντικατοπτρίζουν με όσο μεγαλύτερη πιστότητα γίνεται την επερχόμενη πραγματικότητα), ενώ σε αντίθετη περίπτωση θα μπορούσαμε να χρησιμοποιήσουμε, ενδεχομένως μια ολοκληρωμένη μελέτη περίπτωσης προκειμένου να σχηματίσουμε μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα για τον αντίκτυπο των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16 στις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των οργανισμών και των επιχειρήσεων.

Προτάσεις για Περαιτέρω Έρευνα

Δεδομένου ότι το θέμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 θα απασχολήσει την παγκόσμια επιστημονική και ακαδημαϊκή κοινότητα αρκετά το επερχόμενο χρονικό διάστημα, οι προτάσεις μας για περαιτέρω έρευνα ποικίλουν. Αρχικά, προτείνουμε την εμπειρική διερεύνηση-εξέταση των σημαντικότερων αλλαγών που θα επιφέρει το πρότυπο, όσον αναφορά το κόστος αυτών, τόσο το οικονομικό όσο και το συνολικό (κόστος χρόνου εφαρμογής, επεξεργασίας των στοιχείων, χρήσης ανθρωποωρών κ.λπ.).

Η μελέτη των επιπτώσεων των αλλαγών που προβλέπει το πρότυπο, ειδικά για τους κλάδους που επηρεάζονται περισσότερο από αυτές (δηλαδή για τους κλάδους της αεροπορίας, της εμπορίας προϊόντων, της εστίασης κ.λπ.) θα αποτελέσει ένα επίσης ενδιαφέρον θέμα περαιτέρω διερεύνησης. Η συγκριτική δε επισκόπηση των αποτελεσμάτων των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στους κλάδους αυτούς – και που εδρεύουν σε διαφορετικές χώρες (ή και ηπείρους) θα μπορούσε να εμπνεύσει ακόμα περισσότερους ερευνητές προς αυτήν την κατεύθυνση.

Οι μελέτες περιπτώσεων με τους αρμόδιους των επιχειρήσεων για την εφαρμογή των όσων προβλέπει το νέο πρότυπο, θα μπορούσε να αποτελέσει μια ακόμα ενδιαφέρουσα θεματολογία. Μέσα από τις προσωπικές συνεντεύξεις (με δεδομένο το υποκειμενικό στοιχείο που αυτές ενέχουν) θα μπορούσε να αποτυπωθεί μια διαφορετική (και ίσως πιο ανθρώπινη) διάσταση του θέματος της μετάβασης και της εφαρμογής (καθώς και των προκλήσεων που αυτές συνεπάγονται) στις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 16.

Τέλος, η διερεύνηση της συμπεριφοράς του επενδυτικού κοινού, καθώς και πως ενδεχομένως αυτή να επηρεάζεται από τις αλλαγές που θα ισχύσουν βάσει των όσων προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16, θα μπορούσε να δημιουργήσει πρόσφορο έδαφος για περαιτέρω έρευνα. Μια από τις βασικές θέσεις του IASB άλλωστε ήταν ότι το νέο πρότυπο θα οδηγήσει σε αυξημένες γνωστοποιήσεις, με σκοπό την πιο ξεκάθαρη ενημέρωση των ενδιαφερομένων μερών. Μένει να δούμε αν και σε ποιο βαθμό, οι υποθέσεις του συμβουλίου θα επαληθευτούν και το αν η νέα τάξη των πραγμάτων θα οδηγήσει σε ουσιαστικές αλλαγές ή μη.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Aurora, C., B., B. (2017). *Lease Accounting under IFRS 16 and IAS 17 – A Comparative Approach*. Contemporary Economy Journal, 2 (2), pp: 78-84
- BDO. (2016a). *Need to know: IFRS 16 Leases*.
- Chatfield, H., K., Chatfield, R., E. and Poon, P. (2017). *Is the Hospitality Industry Ready for the New Lease Accounting Standards?*. The Journal of Hospitality Financial Management, 25 (2), pp: 101-111
- Deloitte. (2017). *Leases, A Guide to IFRS 16*.
- Ernst & Young. (2016). *Leases - A summary of IFRS 16 and its effects*.
- Grant Thornton. (2016). *Major reforms to global lease accounting*.
- Imhoff Jr., E, Lipe, R. C. and Wright, D., W. (1991). *Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization*. Accounting Horizons, 5(1), pp: 51–63
- Imhoff Jr., E, Lipe, R. C. and Wright, D., W. (1997). *Operating leases: Income effects of constructive capitalization*. Accounting Horizons, 11(2), pp: 12–32
- Morales, D., J. and Zamora, R., C, (2018). *Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach*. Accounting in Europe, 15 (1), pp: 1-33
- Morales-Díaz, J. and Zamora-Ramírez, C. (2018). *IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements*. AESTIMATIO, The IEB International Journal of Finance, 17, pp: 60-97
- Ozturk, M. and Sercemeli, M. (2016). *Impact of New Standard “IFRS 16 Leases” on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study of an Airline Company in Turkey*. Business and Economic Research Journal, 7 (4), pp: 143-157
- Paretta, R., I. (2017). *Practical Illustrations of the New Leases Standards for Lesses*. Διαθέσιμο σε: <https://www.cpajournal.com/2017/10/04/practical-illustrations-new-leasing-standard-lessees>
- Sacarin, M. (2017). *IFRS 16 Leases – consequences on the financial statements and financial indicators*. Audit Financiar, 15 (1), pp: 114-122

- Warren, C., M., J. (2016). *The impact of International Accounting Standards Board (IASB)/International Financial Reporting Standard 16 (IFRS 16)*. Property Management, 34 (3)
- Xu, W., Davidson, R., A. and Cheong, C.,S., (2017). *Converting financial statements: operating to capitalised leases*. Pacific Accounting Review, 29 (1), pp: 34-54
- Νεγκάκης Ι. Χ. και Ταχυνάκης Δ. Π. (2013). *Σύγχρονα Θέματα Ελεγκτικής & Εσωτερικού Ελέγχου, Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου*. Εκδόσεις ΔΙΠΛΟΓΡΑΦΙΑ, Αθήνα 2013

Ηλεκτρονικές Πηγές

- <http://www.grant-thornton.gr/>
- <https://home.kpmg.com>
- <https://www.bdo.com>
- <https://www.ey.com>
- <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>
- <https://www.pwc.com>
- <https://www2.deloitte.com>
- www.ifrs.org
- www.taxheaven.gr