



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

Διπλωματική Εργασία

Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΥΦΕΣΗΣ ΚΑΙ Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΔΛΠ 17

του

ΣΤΟΥΠΑΣ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ

Επιβλέπων Καθηγητής: ΤΑΧΥΝΑΚΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

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

Θεσσαλονίκη 2018

Αφιερώνω την παρούσα διπλωματική
εργασία στην οικογένεια μου για την ηθική στήριξη,
την οποία αδιάκοπα μου παρείχε κατά την διάρκεια των σπουδών μου.

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους καθηγητές του προγράμματος σπουδών μου. Η προσφορά σας είναι πολύτιμη.

Ιδιαίτερα θα ήθελα να ευχαριστήσω τον υπεύθυνο καθηγητή μου κύριο Ταχυνάκη Παναγιώτη, για την καθοδήγηση που μου παρείχε κατά την συγγραφή της παρούσας εργασίας. Οι παρατηρήσεις, οι προτάσεις και τα σχόλια του με βοήθησαν ιδιαίτερα στη βελτίωση πολλών σημείων της εργασίας μου.

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτυπώνει την εξέλιξη του Leasing κατά την περίοδο της ελληνικής οικονομικής ύφεσης από το 2009-2018. Στοχεύει στο να δείξει την συμπεριφορά του θεσμού το χρονικό αυτό διάστημα και αναπτύσσει την συμβολή του ΔΛΠ 17 στην εξέλιξη του θεσμού. Επίσης προσπαθεί να προσδιορίσει τις δυνατότητες που έχει ο θεσμός του Leasing στην ελληνική οικονομία και επιδιώκει να προσδιορίσει την προοπτική του θεσμού στο μέλλον. Γίνεται εκτενής ανάλυση των δεδομένων μέσα στα οποία λειτουργεί ο θεσμός στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα αναλύεται η λογιστική, φορολογική και νομική αντιμετώπιση του θεσμού, ώστε να προσδιορίσει ακριβώς την θέση του θεσμού και την συμπεριφορά του στην ελληνική οικονομία.

Περιεχόμενα

	Σελ.
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο ΕΙΣΑΓΩΓΗ	
1.1 Σκοπός εργασίας.....	1
1.2 Δομή εργασίας.....	2
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ	
2.1 Εισαγωγή.....	4
2.2 Επισκόπηση ερευνών.....	4
2.3 Σύνοψη.....	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING	
3.1 Εισαγωγή.....	13
3.2 Ο ορισμός και η έννοια του leasing.....	13
3.3 Σύγχρονες εξελίξεις και τάσεις του leasing.....	14
3.4 Σύνοψη.....	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	
4.1 Εισαγωγή.....	17
4.2 Λειτουργική μίσθωση.....	17
4.3 Χρηματοδοτική μίσθωση.....	18
4.4 Direct leasing	18
4.5 Η πώληση και επαναμίσθωση- sale and leaseback.....	19
4.6 Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.....	20
4.7 Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση(leveraged leasing).....	21
4.8 Vendor lease.....	22
4.9 Άλλες μορφές leasing.....	23
4.10 Πλεονεκτήματα Χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	24
4.11 Μειονεκτήματα Χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	26
4.12 Σύνοψη.....	27

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο Η ΝΟΜΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING

5.1 Εισαγωγή.....	28
5.2 Η νομική φύση της σύμβασης.....	28
5.3 Υποχρεώσεις των μερών της σύμβασης.....	36
5.4 Οι λόγοι λύσεως της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	39
5.5 Σύνοψη.....	42

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Δ.Λ.Π. 17

6.1 Εισαγωγή.....	43
6.2 Μίσθωση γης και κτιρίων.....	43
6.3 Η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17....	45
6.4 Η λογιστική αντιμετώπιση των λειτουργικών μισθώσεων σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17....	48
6.5 Η πώληση και επαναμίσθωση σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17.....	49
6.6 Ανάλυση.....	51
6.7 Σύνοψη.....	53

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ

7.1 Εισαγωγή.....	54
7.2 Μ.Ε.Δ. 15: Λειτουργικές μισθώσεις – Κίνητρα.....	54
7.3 Μ.Ε.Δ. 27: Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που συνεπάγονται το νομικό τύπο μιας μίσθωσης.....	55
7.4 Διερμηνεία Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 : Προσδιορίζοντας κατά πόσο μια συμφωνία περιλαμβάνει μίσθωση.....	56
7.5 Σύνοψη.....	58

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^ο Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ LEASING

8.1 Εισαγωγή.....	59
8.2 Ο ορισμός της χρηματοοικονομικής μίσθωσης σύμφωνα με τον Κ.Φ.Ε.....	59
8.3 Η φορολογική αντιμετώπιση του εκμισθωτή.....	60
8.4 Η φορολογική αντιμετώπιση του μισθωτή.....	61
8.5 Η φορολογική αντιμετώπιση της συμβάσεως.....	63
8.6 Σύνοψη.....	64

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9 ^ο ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ.....	65
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	70

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Σκοπός εργασίας

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε με σκοπό την παρουσίαση του θεσμού του Leasing κατά τη διάρκεια της ύφεσης της ελληνικής οικονομίας που ξεκίνησε το 2009. Παράλληλα εξετάζει τη συμβολή του ΔΛΠ 17 στον θεσμό. Παρουσιάζει τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζεται νομικά, λογιστικά και φορολογικά ο θεσμός του Leasing για να γίνει σαφές το πλαίσιο μέσα στο οποίο λειτουργεί. Σκοπός είναι να αναδείξει τη σημασία του θεσμού και να θέσει το ερευνητικό ερώτημα για τον τρόπο με τον οποίο μπορεί να συμβάλει το Leasing στην ελληνική οικονομία.

Το Leasing αποτελεί ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο το οποίο εξελίσσεται τόσο γρήγορα όσο και το οικονομικό περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιείται. Δεδομένου των συνεχών οικονομικών αλλαγών και νέων οικονομικών αναγκών που προκύπτουν στην οικονομία είναι απαραίτητο να εξελίσσονται ταυτόχρονα με την ίδια ταχύτητα οι αναγκαίες νομοθετικές αλλαγές για την ικανοποίηση των στόχων του Leasing, την ικανοποίηση των πελατών που το χρησιμοποιούν, αλλά και της εν γέννη ανάπτυξης της οικονομίας στην οποία βρίσκει εφαρμογή ο θεσμός.

Το Leasing αποτελεί ένα θεσμό ο οποίος μπορεί να τονώσει την οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας αλλά και να ικανοποιήσει πολλές συναλλακτικές επιθυμίες των συμμετεχόντων σε αυτό, αφού είναι ιδιαίτερα ευέλικτος θεσμός ως προς την δράση του. Μπορεί ακόμη σε περιόδους οικονομικής στενότητας να σταθεί εφιαλτήριο ανάπτυξης, διότι έχει την δυνατότητα να λειτουργήσει αυτόνομα ή και ανεξάρτητα από το στενό χρηματοπιστωτικό σύστημα που το περιβάλλει. Αξίζει να αναφερθεί σύμφωνα με τους Χατζηπαύλου Π.& Γόντικα Β. (1982) ότι ο θεσμός του Leasing ήταν εκείνος που έδωσε τεράστια ώθηση για ανάπτυξη και εκσυγχρονισμό της αμερικανικής βιομηχανίας όταν το σύστημα παροχής μεσομακροπρόθεσμων κεφαλαίων δεν ήταν ικανοποιητικό τις δεκαετίες του 1950 και 1960. Ο θεσμός του Leasing εκείνη την περίοδο λειτούργησε αρχικά μη συνδεδεμένος με το τραπεζικό σύστημα ή με άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς και τα αποτελέσματα του ήταν θεαματικά ως προς την ραγδαία ανάπτυξη της αμερικανικής οικονομίας.

Ο θεσμός του Leasing έδωσε λύσεις ανάπτυξης και οικονομικής προόδου σε πολλούς συναλλασσόμενους αλλά και σε ολόκληρες οικονομίες χωρών. Η ευελιξία του και η προσαρμοστικότητα του στις περιστάσεις αποτελεί το σημαντικό του πλεονέκτημα το οποίο το καθιστά λειτουργικό και αποτελεσματικό. Οι σημερινές οικονομικές περιστάσεις αλλά και ο βαθμός προσαρμοστικότητας του είναι εκείνα τα οποία πρέπει να αποσαφηνιστούν ώστε να διαλευκανθεί ο βαθμός ικανοποιητικής ανταπόκρισης του θεσμού στην οικονομική ανάπτυξη και την πρόοδο.

1.2 Δομή εργασίας

Τα κεφάλαια τα οποία περιλαμβάνει η παρούσα διπλωματική είναι τα εξής:

Κεφάλαιο 1^ο: Το εισαγωγικό παρών κεφάλαιο το οποίο προσδιορίζει τον σκοπό της εργασίας και αναπτύσσει την δομή της.

Κεφάλαιο 2^ο: Περιλαμβάνει την αρθρογραφική επισκόπηση η οποία αναφέρεται στις μελέτες που έχουν γίνει τα τελευταία χρόνια για το Leasing. Τονίζει τα προβλήματα του Leasing. Παρουσιάζει την οικονομική κατάσταση των τελευταίων ετών στην Ελλάδα, στην Ευρώπη και παγκοσμίως, ώστε να αποτυπωθεί το οικονομικό περιβάλλον μέσα στο οποίο λειτουργεί ο θεσμός. Προσδιορίζει την εξέλιξη του Leasing στην Ελλάδα κατά τα χρόνια της ύφεσης της ελληνικής οικονομίας και στην Ευρώπη και επιδιώκει να αναπτύξει δεδομένα που προσδιορίζουν την προοπτική του θεσμού.

Κεφάλαιο 3^ο: Επιδιώκει να προσδιορίσει την έννοια του Leasing και την εξέλιξη του θεσμού ώστε να αποδοθεί η ιστορική σημασία του.

Κεφάλαιο 4^ο: Αναπτύσσει τις κατηγορίες του Leasing, ώστε να γίνει κατανοητή η χρησιμότητα της κάθε κατηγορίας και να αποσαφηνιστούν τα διαφορετικά θεματικά στοιχεία που διαχωρίζουν τις κατηγορίες μεταξύ τους.

Κεφάλαιο 5^ο: Επεξηγεί την νομική υπόσταση των συμβάσεων Leasing και τη διαφορετική αντιμετώπιση τους, δεδομένου ότι μπορεί να απαρτίζεται από πολλές διαφορετικές συμβάσεις και δεδομένου των διαφορετικών οικονομικών σκοπών που επιδιώκουν τα μέλη που την απαρτίζουν. Παρουσιάζει τις υποχρεώσεις των μερών που λαμβάνουν μέρος σε μια σύμβαση Leasing και εξετάζει τους λόγους λύσεως μιας σύμβασης.

Κεφάλαιο 6^ο: Παρουσιάζει με σαφήνεια το λογιστικό πλαίσιο αντιμετώπισης του Leasing σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Αναλύει καίρια σημεία του λογιστικού προτύπου και αποδίδει την σημασία του, αλλά και τα σημεία τα οποία χρήζουν προσοχής.

Κεφάλαιο 7^ο: Αναπτύσσονται οι διερμηνείες ΜΕΔ 15, ΜΕΔ 17, ΕΔΔΠΧΠ4, οι οποίες σχετίζονται με το ΔΛΠ17 και βοηθούν στην εφαρμογή του τελευταίου.

Κεφάλαιο 8^ο: Αναπτύσσεται η φορολογική αντιμετώπιση του μισθωτή, του εκμισθωτή και της συμβάσεως. Αναφέρονται όλες οι φορολογικές ελαφρύνσεις και απαλλαγές που παρέχονται στα σχετιζόμενα μέρη, μιας σύμβασης Leasing.

Κεφάλαιο 9^ο : Στο κεφάλαιο αυτό, παρουσιάζονται τα συμπεράσματα της εργασίας, οι περιορισμοί της εργασίας αλλά και οι προτάσεις για περαιτέρω έρευνα οι οποίες θα προσεγγίσουν ικανοποιητικά ορισμένες πτυχές του θέματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

2.1 Εισαγωγή

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο γίνεται αρχικά παρουσίαση των ερευνών οι οποίες έγιναν παγκοσμίως τα τελευταία χρόνια και αναφέρονται στον θεσμό του Leasing. Η αρθρογραφική αυτή επισκόπηση επιδιώκει να παρουσιάσει και να τονίσει κυρίως τη σημασία του θεσμού, την επιρροή του στην οικονομική εικόνα των επιχειρήσεων και να περιγράψει τα συμπεράσματα των ερευνών αυτών ώστε να προσδιοριστούν οι δυνατότητες εξέλιξης του Leasing.

Στη συνέχεια του κεφαλαίου γίνεται προσπάθεια μέσω της επισκόπησης να διερευνηθεί η σημασία του Leasing στην ελληνική οικονομία και να προσδιοριστεί η θέση του. Επειδή όμως το Leasing ως χρηματοοικονομικό εργαλείο επηρεάζεται από το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον του, είναι επιτακτική υποχρέωση να ερευνηθεί η θέση του Leasing μέσα στην ελληνική οικονομία αλλά και στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον του. Ως εκ τούτου, στην παρούσα επισκόπηση γίνεται προσπάθεια να αξιολογηθεί η παγκόσμια και ευρωπαϊκή οικονομική κατάσταση και η κατάσταση της ελληνικής οικονομίας ιδιαίτερα στους τομείς που επηρεάζουν άμεσα το θεσμό του Leasing όπως η ανταγωνιστικότητα, η παραγωγικότητα και η λειτουργία του τραπεζικού συστήματος. Μέσα από αυτά και εστιάζοντας ταυτόχρονα στην εξέλιξη του Leasing στην ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια θα μπορέσει να γίνει κατανοητή με επάρκεια, στην παρούσα αρθρογραφική επισκόπηση, η θέση του Leasing στην Ελλάδα, τα προβλήματα που αντιμετωπίζει και μέσω αυτών των συνιστωσών να προσδιορίσουμε την εξέλιξη του τα επόμενα χρόνια στην Ελλάδα.

2.2 Επισκόπηση ερευνών

Οι έρευνες οι οποίες διεξήχθησαν τα τελευταία χρόνια και οι οποίες ασχολήθηκαν με τα προβλήματα του θεσμού του leasing σε παγκόσμιο επίπεδο έχουν να κάνουν κυρίως με την

αξιολόγηση των μισθώσεων, την επιλογή μίσθωσης ή δανείου και την πιστοληπτική επίδραση που έχει η εφαρμογή του leasing. Κυρίως όμως διαφαίνεται ότι αρκετές έρευνες έχουν γίνει το τελευταίο χρονικό διάστημα οι οποίες αφορούν την κεφαλαιοποίηση των μισθώσεων.

Ο Masaki Kusano (2018), στην μελέτη του εξέτασε τις επιπτώσεις της εποικοδομητικής κεφαλαιοποίησης των λειτουργικών μισθώσεων στις αξιολογήσεις της πιστοληπτικής ικανότητας στην Ιαπωνία. Στη μελέτη αυτή διαπίστωσε ότι οι εποικοδομητικά κεφαλαιοποιημένες λειτουργικές μισθώσεις σχετίζονται με τις αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας και ότι η αξιοπιστία των λογιστικών πληροφοριών έχει σημαντικές επιπτώσεις στην αξιοπιστία των λειτουργικών μισθώσεων.

Οι Steve C.Lim , Steven C Mann & Vassil T. Mihov (2017), στην έρευνα τους εξέτασαν τα πλεονεκτήματα των λειτουργικών μισθώσεων που σχετίζονται με την πιστοληπτική ικανότητα. Σύγκριναν την επίδραση του δανεισμού και των μισθώσεων όσον αφορά το κόστος τους και την πιστοληπτική ικανότητα τους. Διαπίστωσαν ότι το κόστος δανεισμού και η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας είναι λιγότερο ευαίσθητα στην χρηματοδοτική μίσθωση σε σχέση με τον δανεισμό. Και αυτό έχει ισχύει περισσότερο για τις επιχειρήσεις με περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες ή χαμηλό επίπεδο οριακών φορολογικών συντελεστών.

Οι Su- Jane Hsieh & Yuili Su (2015), στην έρευνα τους παρατήρησαν ότι από την κεφαλαιοποίηση των λειτουργικών μισθώσεων για τις επιχειρήσεις στο Compustat κατά την περίοδο 1996-2010, προκύπτουν σημαντικά κέρδη.

Οι Jane-Raung Lin, Chia-Jane Wang, Dei-Wei Chou & Fei-Chun Chueh (2013), στην έρευνα τους προσδιορίζουν τους καθοριστικούς παράγοντες της επιλογής μεταξύ χρηματοδοτικής μίσθωσης και δανείου. Τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ότι το δάνειο και οι μισθώσεις χρησιμοποιούνται ως υποκατάστατα. Επίσης διαπιστώνουν ότι οι επιχειρήσεις ενδιαφέρονται όσον αφορά την επιλογή μεταξύ δανείων και μισθώσεων. Η απόφαση μίσθωσης έναντι δανείου εξαρτάται από το βαθμό στον οποίο οι επιχειρήσεις είναι οικονομικά περιορισμένες. Για τις πιο περιορισμένες επιχειρήσεις, η μίσθωση έχει αρνητική συσχέτιση με τα ίδια κεφάλαια και το δάνειο έχει θετική συσχέτιση με τα ίδια κεφάλαια. Ενώ για τις λιγότερο περιορισμένες επιχειρήσεις ισχύουν τα αντίθετα.

Οι Joanna C. Duke, Su- Jane Hsieh & Yuili Su (2009), στην έρευνα τους εξετάζουν τις λειτουργικές μισθώσεις εταιρειών του δείκτη S&P500 του 2003 και αποδεικνύουν ότι οι εταιρείες μπορούν να αποκρύψουν δισεκατομμύρια υποχρεώσεις, να αυξήσουν τα

διαφυγόντα κέρδη, τα έσοδα και τους δείκτες με την ταξινόμηση των μισθώσεων ως λειτουργικές.

Ο Lenos Trigeorgis, (1996), στην έρευνα του ασχολήθηκε με την αξιολόγηση των μισθώσεων και την αριθμητική αποτίμηση των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες παρουσιάζουν ποικιλία επιλογών. Τόνισε τη σημασία της χρήσης υπολογιστικών μεθόδων για την ποσοτικοποίηση των αλληλεπιδράσεων μεταξύ των διαφόρων επιλογών και πρότεινε μια μέθοδο αριθμητικής ανάλυσης για την αποτίμηση τους.

Διαπιστώνουμε μέσα από τις έρευνες σύγκρισης του leasing με τον δανεισμό ότι το leasing αποτελεί ένα δυναμικό χρηματοοικονομικό εργαλείο για την οικονομία δεδομένου των πολλών πλεονεκτημάτων του. Στις περισσότερες όμως έρευνες που διεξήχθησαν τα τελευταία χρόνια διαπιστώνεται από τους ερευνητές απόκλιση της ουσίας της λειτουργίας του θεσμού του leasing σε σχέση με την πρακτική που ακολουθείται από αρκετές επιχειρήσεις που το εφαρμόζουν. Το leasing υπερτερεί έναντι του δανεισμού σε αρκετά επίπεδα όπως περιγράφουν οι έρευνες. Παρουσιάζει όμως το αρνητικό φαινόμενο να είναι εύκολα χειραγωγήσιμες οι λειτουργικές μισθώσεις και να έχουν την δυνατότητα να επηρεάζουν με ευκολία την οικονομική εικόνα των επιχειρήσεων.

Ερευνώντας αρχικά, το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον μέσα στο οποίο λειτουργεί ο θεσμός διαπιστώνουμε, ότι η παγκόσμια οικονομία βρίσκεται σε τροχιά σταθερής ανάπτυξης τα τελευταία χρόνια. Το 2017 ο ρυθμός ανάπτυξης του παγκόσμιου ΑΕΠ ήταν 3,9% και διαφαίνεται ότι θα διατηρηθεί και το 2018 σύμφωνα με τις προβλέψεις των διεθνών οργανισμών. Σε αυτό συμβάλει η ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης, η επιτάχυνση των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου, η έντονη μεταποιητική δραστηριότητα και ο αυξανόμενος όγκος των διεθνών εμπορικών συναλλαγών. Μάλιστα το διεθνές εμπόριο αναμένεται για το 2018 στο 5,1% από 4,9% για το 2017. Κυρίως λόγω της αυξημένης παγκόσμιας ζήτησης για μεταλλικά και ενεργειακά προϊόντα. Ο παγκόσμιος πληθωρισμός δεν αναμένεται να παρουσιάσει αξιόλογες μεταβολές για το 2018 για το σύνολο προηγμένων χωρών. Ενώ για το 2019 αναμένεται μικρή υποχώρηση του πληθωρισμού στις προηγμένες και στις αναπτυσσόμενες οικονομίες. Επίσης όσον αφορά τις εργασιακές συνθήκες οι εκθέσεις των διεθνών οργανισμών κάνουν λόγο για μια γενικευμένη βελτίωση αυτών. Στον αντίποδα της παγκόσμιας σταθερής ανάπτυξης διαμορφώνονται ορισμένοι κίνδυνοι που απειλούν την ομαλή αυτή εξέλιξη. Αυτή είναι η κλιμάκωση του προστατευτισμού του διεθνούς εμπορίου, η ενδεχόμενη απότομη αλλαγή και προσαρμογής των τιμών των περιουσιακών στοιχείων, η πιθανότητα για μεταβολή στη νομισματική πολιτική από τις προηγμένες χώρες και το υψηλό επίπεδο δημόσιου χρέους για πολλές εθνικές οικονομίες (Κουτρούλης Α., 2018).

Όσον αφορά τις προηγμένες χώρες αξίζει να αναφερθούν οι ΗΠΑ οι οποίες παρουσιάζουν έντονη οικονομική δραστηριότητα η οποία οφείλεται στην επεκτατική δημοσιονομική πολιτική που ασκεί και παρατηρείται άνοδος των επιτοκίων από την Ομοσπονδιακή Τράπεζα. Αν συνεχίσει με αυτά τα δεδομένα η οικονομία των ΗΠΑ δείχνει μια σαφή διάθεση να απορροφήσει τα πλεονάσματα άλλων χωρών. Όσον αφορά την Ευρωζώνη η οικονομία της έχει τάσεις σταθεροποίησης το 2017 και σταδιακής ανάκαμψης. Ενώ για το 2018 αναμένεται να ενισχυθεί από τις επιχειρηματικές επενδύσεις και τις κατασκευές. Ο πληθωρισμός αναμένεται στα ίδια επίπεδα με το 2017 και αναφέρεται από πολλούς αναλυτές ότι η ΕΚΤ θα οδηγηθεί σε ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής για το 2019. Τέλος σχετικά με τις αναπτυσσόμενες χώρες η μεταβολή στο ΑΕΠ τους αναμένεται για το 2018 και 2019 περίπου στο 5%. Οι μεγαλύτεροι ρυθμοί ανάπτυξης αποδίδονται στην Κίνα και την Ινδία (Κουτρούλης Α., 2018).

Όσον αφορά την ελληνική οικονομία διαπιστώνουμε ότι εδώ και αρκετά χρόνια έχει μπει σε ένα κύκλο ύφεσης, ο οποίος συνεχίζεται. Λαμβάνοντας υπόψη μας τον μακροοικονομικό δείκτη του παραγωγικού κενού ο οποίος ισούται με τον λόγο της διαφοράς πραγματικού και δυνητικού ΑΕΠ, προς δυνητικό ΑΕΠ σε εκατοστιαία ποσοστά, μπορούμε να διαπιστώσουμε αν ένα μέρος της οικονομίας υποαπασχολείται ή παραμένει ανενεργό. Η ελληνική οικονομία, από το 2010 παρουσιάζει ένα μεγάλο αρνητικό παραγωγικό κενό, πράγμα το οποίο σημαίνει ότι δεν υπήρξαν σημαντικά εργαλεία οικονομικής πολιτικής για να αντιμετωπιστεί η ύφεση και επίσης ότι μεγάλο μέρος της οικονομίας υποαπασχολείται. Από το 2014 και έπειτα το αρνητικό παραγωγικό κενό μειώνεται αλλά αυτό εξηγείται από τη μείωση του δυνητικού ΑΕΠ, δηλαδή τη μείωση των παραγωγικών δυνατοτήτων τις οικονομίας. Ουσιαστικά δεν επήλθε αντιμετώπιση της ύφεσης, διότι επιτυχία ως προς το παραγωγικό κενό της ελληνικής οικονομίας θα υπήρχε αν η μείωση του παραγωγικού κενού προέρχονταν από την αύξηση του ΑΕΠ. Ο δείκτης παραγωγικού κενού προσδιορίζει ότι η ελληνική οικονομία συνεχίζει να βρίσκεται σε καθεστώς ύφεσης και υποαπασχόλησης (Κουτρούλης Α., 2017).

Η ελληνική οικονομία στα έτη 2008 έως 2017 παρουσιάζει βελτίωση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος της, δεδομένου της επιτεύξεως ισοσκελισμένου προϋπολογισμού. Όμως ο αυξημένος λόγος χρέους προς ΑΕΠ την κάνει να απέχει πολύ από τις υπόλοιπες εύρωστες οικονομίες. Σύμφωνα με την έκδοση του δείκτη ανταγωνιστικότητας του παγκοσμίου οικονομικού φόρουμ (WEF), δημοσίευσης του Σεπτεμβρίου 2017, υποχώρησε μια θέση στην κατάταξη. Ενώ για την προηγούμενη χρόνια υποχώρησε 5 θέσεις στον παγκόσμιο δείκτη ανταγωνιστικότητας. Η Ελλάδα είναι η τελευταία στην κατάταξη

μεταξύ των 28 εταίρων της στην ΕΕ με στοιχεία που αναφέρονται στο έτος 2016 και εκδόθηκαν το 2017. Η έλλειψη δομικών χαρακτηριστικών ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας, είναι από τα στοιχεία που επηρεάζουν το βάθος της ελληνικής οικονομικής κρίσης (Χύμης Α., 2018).

Όσον αφορά το ελληνικό τραπεζικό σύστημα, οι τράπεζες επηρεάζονται αρνητικά ως προς την αξιόπιστη κεφαλαιακή τους επάρκεια από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια. Η καθυστέρηση των εκποιήσεων που παρουσιάζονται με την μορφή του ετεροχρονισμού των εσόδων επηρεάζει αυξητικά τον προσδοκώμενο εσωτερικό βαθμό απόδοσης της επένδυσης. Το γεγονός αυτό έχει και αρνητικές επιπτώσεις στη εκπτωτική τιμή πώλησης από μεριάζ τραπεζών (Μούζουλας Σ., Παναγόπουλος Γ. & Πελετίδης Ι, 2018).

Το ελληνικό τραπεζικό σύστημα αποδείχτηκε ευάλωτο στην κρίση χρέους που ξεκίνησε το 2010, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί αρνητικά η αποδοτικότητα του, και η παροχή χρηματοδότησης. Κατά τη διάρκεια των ετών της ύφεσης ακολούθησαν επιτυχείς ανακεφαλαιοποιήσεις των τραπεζών, αναδιάρθρωση του τραπεζικού συστήματος αλλά και η επιβολή των capital controls. Η επιβολή των capital controls δημιούργησε σοβαρό πλήγμα στην πραγματική οικονομία. Η έλλειψη ρευστότητας που αντιμετωπίζουν κυρίως οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις στην Ελλάδα θα συνεχίσει να υφίσταται όσο παραμένουν τα capital controls και η οικονομία παραμένει σε ύφεση (Γεωργακόπουλος Ν., 2016).

Σχετικά με την συμπεριφορά του θεσμού του leasing στην ελληνική οικονομία κατά τα χρόνια της ύφεσης, παρατηρείται μείωση του ρυθμού ανάπτυξης της αγοράς leasing και πτωτική τάση στη δημιουργία νέων συμβάσεων. Θετικό στοιχείο όμως των τελευταίων ετών είναι η αυξημένη ζήτηση στην αγορά ακινήτων. Οι εταιρίες leasing τα τελευταία χρόνια αύξησαν τις πωλήσεις ακινήτων τους με αποτέλεσμα να τονώσουν την ρευστότητα τους. Η θετική αυτή κατάσταση στην αγορά ακινήτων διευκολύνει γενικότερα την οικονομία τονώνοντας την ρευστότητα αλλά δίνει και σημαντικές λύσεις στο τραπεζικό σύστημα και τις εταιρίες Leasing οι οποίες είχαν συσσωρεύσει όλα αυτά τα χρόνια της κρίσης μεγάλο όγκο ακινήτων. Κατ' επέκταση και οι εταιρίες Leasing επηρεάζονται θετικά από την τόνωση της ρευστότητας στην αγορά αλλά και την δυνατότητα που έχουν να λειτουργήσουν σε μια αγορά που παρουσιάζει ζήτηση.

Ένα θετικό στοιχείο στην αγορά ακινήτων για το 2018 είναι το ότι τοποθετούνται σε αυτήν δεκάδες ξένα επενδυτικά κεφάλαια (funds) τα οποία σε συνδυασμό με εγχώριους και ξένους θεσμικούς ή και ιδιώτες επενδυτές ενισχύουν την ρευστότητα της ελληνικής αγοράς ακινήτων (Ρουσάνογλου Ν., 2018). Η Εθνική leasing το 2018 προέβει σε πώληση ακινήτων της τάξεως 27,5 εκατ. ευρώ. Οι μεγάλες αυτές πωλήσεις ακινήτων δείχνουν το μεγάλο

ενδιαφέρον που υπάρχει στην αγορά ακινήτων πράγμα το οποίο είναι ιδιαίτερα ικανοποιητικό για τις τράπεζες και τις εταιρείες Leasing οι οποίες έχουν συγκεντρώσει μεγάλο όγκο ακινήτων (Ρουσάνογλου Ν., 2018). Το 2017 οι επενδύσεις σε ακίνητα από τις ΑΕΕΑΠ (εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία) ήταν σχεδόν τριπλάσιες από το 2016. Επίσης παρουσιάζεται το 2017 είσοδος νέων στρατηγικών επενδυτών σε εταιρίες του κλάδου ακινήτων (Ρουσάνογλου Ν., 2018). Ο όμιλος της τράπεζας Πειραιώς προέβει σε πωλήσεις ακινήτων της Πειραιώς Leasing της τάξεως των 61,5 εκατ. ευρώ το Νοέμβριο του 2016 (Ρουσάνογλου Ν., 2016). Χαρακτηριστικές επίσης μεγάλες πωλήσεις ακινήτων έγιναν και το 2013 από την ATE Leasing (Κουσουνης Σ.,2013). Κατά το 2012, παρατηρούνται χαμηλά τα επίπεδα των νέων συμβάσεων στον κλάδο του leasing, ενώ οι εταιρείες Leasing έστρεψαν την προσοχή τους στην εξυπηρέτηση των υφιστάμενων χαρτοφυλακίων τους, δεδομένου ότι ένα ποσοστό 15% των πελατών τους, οδηγήθηκαν σε κατασχέσεις των παγίων τους και ένα ποσοστό 25% των πελατών τους, αντιμετώπισε πρόβλημα εξυπηρέτησης της σύμβασης (Λιακοπούλου Θ, 2012). Για το 2011 ο κλάδος του Leasing φαίνεται να έχει πληγεί κυρίως λόγω της μειωμένης ρευστότητας με μείωση των νέων εργασιών περίπου στο 70% (Σακκάς Γ.,2012). Επίσης κατά το ξεκίνημα της ελληνικής κρίσης παρατηρείται μείωση του ρυθμού ανάπτυξης της αγοράς Leasing στην Ελλάδα. Η μείωση στις αρχές του 2009 ήταν της τάξεως 15%. Η αγορά του Leasing επηρεάστηκε άμεσα από το γενικότερο πρόβλημα ρευστότητας. Τα επιτόκια του Leasing αυξήθηκαν 20-30% και έφτασαν να κυμαίνονται στο 3,5-4%. Ενώ η δημιουργία νέων συμβάσεων παρουσιάζει πτωτική τάση (Λιακοπούλου Θ.,2009).

Αξίζει να αναφερθεί ότι το 2006 ψηφίστηκε ένας σημαντικός νόμος για το θεσμό τον Leasing, ο ν.3483/2006 ο οποίος επέτρεψε την διεξαγωγή εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης απευθείας από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και όχι μόνο από τις θυγατρικές τους εταιρείες. Το συγκεκριμένο νομοσχέδιο έδωσε την δυνατότητα να δραστηριοποιηθούν στον τομέα του Leasing στην Ελλάδα και αλλοδαπά πιστωτικά ιδρύματα, μέσω υποκαταστημάτων στην Ελλάδα ή διασυννοριακά. Επίσης έδωσε το έναυσμα για το ξεκίνημα των διαδικασιών απορρόφησης των θυγατρικών εταιριών leasing, από τις μητρικές τους τράπεζες . Η Alpha leasing μάλιστα είχε ήδη ξεκινήσει τη διαδικασία και ανέμενε την αλλαγή στο νομοθετικό πλαίσιο για την ολοκλήρωση της τελευταίας φάσης της συγχώνευσης από τη μητρική της ομώνυμη τράπεζα. Επίσης ενδιαφέρον προς την ίδια κατεύθυνση εκδήλωσαν και άλλες ακόμη τράπεζες (Taxheaven, 2006).

Όσον αφορά το Leasing στην Ευρώπη, σύμφωνα με την έκθεση της Oxford Economics που έκανε λογαριασμό της Leaseurope (η οποία αντιπροσωπεύει τον ευρωπαϊκό κλάδο χρηματοδοτικής μίσθωσης). Διαπιστώνεται ότι η χρηματοδοτική μίσθωση

χρησιμοποιήθηκε από τις ευρωπαϊκές μικρομεσαίες επιχειρήσεις περισσότερο από άλλες μορφές τραπεζικού δανεισμού, για το 2010. Από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις που πήραν μέρος στην ερευνά το 40% χρησιμοποίησε leasing. Επίσης οι ευρωπαϊκές επιχειρήσεις που χρησιμοποίησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση φαίνεται να επένδυσαν κατά μέσο όρο 57% περισσότερο, από άλλες επιχειρήσεις οι οποίες δεν χρησιμοποίησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση. Ένα ακόμη συμπέρασμα της έκθεσης είναι ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η πιο εφαρμόσιμη μορφή χρηματοδότησης για νέες μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Το ποσοστό εφαρμογής για νέες μικρομεσαίες επιχειρήσεις μικρότερης των 2 ετών είναι 25 %. Ενώ οι νέες μικρομεσαίες επιχειρήσεις μεταξύ 2 και 5 ετών εφαρμόζουν την χρηματοδοτική μίσθωση σε ποσοστό 50 %. Ο πιο σοβαρός λόγος για τον όποιο συμβαίνει αυτό είναι ότι η χρηματοδοτική μίσθωση χρηματοδοτεί έως το 100 % της αγοράς του παγίου, χωρίς εγγυήσεις ή εξασφαλίσεις (Λιακοπούλου Θ.,2012).

Σχετικά με την ίδια έκθεση οι Helmut Kraemer –Eis & Frank Lang (2014), αναφέρουν ότι οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις αποφασίζουν με διαφορετικά κριτήρια για την επιλογή ή μη της εφαρμογής του leasing. Ο βασικός και ο κύριος λόγος είναι το κόστος του leasing σε σχέση με άλλες μορφές δανεισμού. Η διαφορετικότητα όμως των κριτηρίων της επιλογής του leasing επηρεάζεται κυρίως από το μέγεθος της κάθε μικρομεσαίας επιχείρησης. Η έκθεση αναφέρει ότι οι μεσαίου μεγέθους μικρομεσαίες επιχειρήσεις έχουν ως κριτήριο τον παράγοντα της τιμολόγησης της χρηματοδότησης, τον παράγοντα της καλύτερης διαχείρισης των ταμειακών τους ροών και την μη παροχή εγγύησης. Αντίθετα οι πολύ μικρές επιχειρήσεις έχουν ως κριτήριο την τιμολόγηση αλλά και τα φορολογικά οφέλη. Τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν εταιρείες leasing σε ευρωπαϊκό επίπεδο διαφέρουν ανάλογα με το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς. Οι εταιρίες leasing οι οποίες συνδέονται με τράπεζες εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την κατάσταση που επικρατεί στο τραπεζικό τομέα. Πολλές τράπεζες λόγο έλλειψης πόρων ή εξαιτίας κανονιστικών απαιτήσεων ή διαχειριστικών αποφάσεων υποχρηματοδοτούν το leasing ή το έχουν εγκαταλείψει πλήρως. Οι εταιρείες leasing οι οποίες είναι ανεξάρτητες από τις τράπεζες έχουν επηρεαστεί ακόμη περισσότερο αρνητικά σε σχέση με τις πρώτες διότι εκτός των προβλημάτων ρευστότητας αντιμετωπίζουν και αλλά διαρθρωτικά προβλήματα όπως έλλειψη εξειδίκευσης ή χαμηλή μετοχική βάση.

Συμπερασματικά, ξεκινώντας από την κατάσταση της οικονομίας σε παγκόσμιο επίπεδο διαπιστώνουμε ότι βρίσκεται σε μια περίοδο σταθερής ανάπτυξης και ως εκ τούτου αυτό αποτελεί ένα ενθαρρυντικό μήνυμα για την προσέγγιση του θεσμού του leasing και την πιθανότητα εξεύρεσης λύσεων στα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο θεσμός στην Ελλάδα.

Τα προβλήματα του leasing στην Ελλάδα εστιάζονται κυρίως στην αδυναμία δημιουργίας νέων συμβάσεων αλλά και στην ανεπάρκεια χρηματοδότησης αυτών. Η κατάσταση στο χρηματοπιστωτικό σύστημα στη Ελλάδα επηρεάζει άμεσα την λειτουργία του leasing και την δυνατότητα χρηματοδότησης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων μέσω αυτού. Οι τράπεζες πρέπει να προβούν σε ορισμένες λύσεις για την τόνωση της ρευστότητας τους, οι οποίες θα ενισχύσουν έμμεσα και την δραστηριότητα του leasing. Ο περιορισμός στην κίνηση κεφαλαίων (capital controls) δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στην πραγματική οικονομία. Τα μέσα επίλυσης του προβλήματος των capital controls σχετίζονται απόλυτα με τα προβλήματα του τραπεζικού τομέα αλλά και με τα προβλήματα που έχουν προκύψει λόγω της ύφεσης της ελληνικής οικονομίας.

Οι τράπεζες οφείλουν να διαμορφώσουν κλίμα εμπιστοσύνης προς τους κατάθετες ώστε να επιστρέψουν και να αυξηθούν οι καταθέσεις των ελληνικών τραπεζών. Η ευρωπαϊκή οδηγία για την εγγύηση των καταθέσεων μέχρι 100.000 ευρώ θα πρέπει να ισχύει. Κυρίως όμως οι τράπεζες πρέπει να επιλύσουν το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δάνειων. Οφείλουν να προβούν σε αναδιαρθρώσεις αυτών. Αν αυτές δεν αποδώσουν μπορούν να προβούν σε άμεση απομείωση ενός μέρους των προβληματικών δάνειων. Επίσης οφείλουν να έχουν την δυνατότητα να προβούν σε περιορισμένης κλίμακας πλειστηριασμούς σε περιπτώσεις δανείων που σχετίζονται αποδεδειγμένα με δανειολήπτες οι οποίοι είναι στρατηγικοί κακοπληρωτές (αυτοί οι οποίοι έχουν τη δυνατότητα να εξυπηρετήσουν το δάνειο τους ,αλλά δεν το πράττουν). Τα παραπάνω μέτρα θα τονώσουν την ρευστότητα των ελληνικών τραπεζών και θα βοηθήσουν στην άρση των capital controls, με αποτελέσματα ιδιαίτερα θετικά για την πραγματική οικονομία (Γεωργικόπουλος Ν., 2016) και συνεπακόλουθα θα βοηθήσουν την λειτουργία του leasing.

Όσον αφορά την κατάσταση του leasing σε ευρωπαϊκό επίπεδο, διαπιστώνουμε ότι αυτό αποτελεί ένα χρήσιμο εργαλείο για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις στην Ευρώπη. Τα τελευταία χρόνια το leasing στην Ευρώπη παρουσιάζει δυσκολίες στη χρηματοδότηση οι οποίες προέρχονται από την γενικότερη δυσκολία παροχής χρηματοδότησης από τις τράπεζες.

Με την στήριξη του Ευρωπαϊκού Ταμείου Επενδύσεων (ETE) προς τις εταιρίες leasing μπορούν να μετριαστούν οι στρεβλώσεις στην αγορά και να επιτραπεί η χρηματοδότηση με νέες μισθώσεις προς μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Ο τρόπος δράσης του ETE προσδιορίζεται με εγγυήσεις που μπορεί να παρέχει στις εταιρίες leasing και στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που προσφέρουν μισθώσεις. Επίσης έχει την δυνατότητα να διοχετεύει χρηματοδοτήσεις στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις της Ε.Ε. μέσω προγραμμάτων.

Το ΕΤΕ έχει τη δυνατότητα εξεύρεσης επενδυτών ,οι οποίοι είναι διατεθειμένοι να επενδύσουν στις εταιρίες leasing για συγκεκριμένες συναλλαγές των τελευταίων, εφόσον παρέχεται σε αυτούς η εγγύηση του ΕΤΕ. Με τον τρόπο αυτό ουσιαστικά ενισχύεται η εμπιστοσύνη των εταιριών leasing και έχουν έτσι τη δυνατότητα εξεύρεσης και άλλων τρίτων επενδυτών. Με την συνεργασία αυτή των εταιριών leasing και του ΕΤΕ ουσιαστικά περιορίζεται ή και λύνεται το πρόβλημα ρευστότητας των εταιριών leasing, δίνοντας τους την δυνατότητα για σύναψη νέων υγιών συμβάσεων οι οποίες ικανοποιούν τις απαιτήσεις των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και τονώνουν την πραγματική οικονομία με νέες επενδύσεις. Το ΕΤΕ μετριάξει τις αδυναμίες του τραπεζικού δανεισμού των μικρομεσαίων επιχειρήσεων ιδιαίτερα σε περιόδους χρηματοπιστωτικών κρίσεων και αντισταθμίζει τις επιπτώσεις (Helmut Kraemer – Eis & Frank Lang, 2014).

Πρόσφατο παράδειγμα το οποίο αποδεικνύει τη σημασία του ΕΤΕ είναι η συνεργασία την όποια έκανε η Alpha Bank και η Alpha leasing με το ΕΤΕ με σκοπό την χρηματοδότηση από την Alpha leasing των μικρομεσαίων επιχειρήσεων μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η χρηματοδοτική μίσθωση αφορά μικρομεσαίες επιχειρήσεις και εταιρείες μεσαίας κεφαλαιοποίησης με προνομιακούς όρους τιμολόγησης (Ναυτεμπορική, 2018).

2.3 Σύνοψη

Διαπιστώνεται, ότι η πορεία του Leasing στην Ελλάδα, κατά την περίοδο της ύφεσης, επηρεάστηκε άμεσα από την γενικότερη οικονομική κατάσταση στην ελληνική οικονομία. Η πορεία εξεύρεσης λύσεων του θεσμού σχετίζεται με την προοπτική απεξάρτησης από το χρηματοπιστωτικό σύστημα της ελληνικής οικονομίας. Κρίνεται απαραίτητη η στροφή του θεσμού προς το Ευρωπαϊκό Ταμείο Επενδύσεων ώστε να καταστεί ευκολότερη η εξεύρεση επενδυτών και να μετριαστούν τα προβλήματα χρηματοδότησης, τα οποία πηγάζουν από το ελληνικό χρηματοπιστωτικό σύστημα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING

3.1 Εισαγωγή

Το παρών κεφάλαιο επιδιώκει να προσδιορίσει τον τρόπο με τον οποίο έχει αντιμετωπιστεί εννοιολογικά το Leasing. Εν συνεχεία γίνεται ιστορική αναδρομή του θεσμού του Leasing η οποία ξεκινά από πρώτη του εμφάνιση ιστορικά και καταλήγει μέχρι το πρόσφατο παρελθόν. Τέλος δίνει έμφαση στις σύγχρονες εξελίξεις του θεσμού για να προσδιορίσει τις τάσεις και την σύγχρονη μορφή που έχει σήμερα ο θεσμός.

3.2 Ο ορισμός και η έννοια του leasing

Το leasing αποτελεί μια νέα μέθοδο χρηματοδότησης η οποία έχει καθιερωθεί διεθνώς. Οι ορισμοί που έχουν αποδοθεί στο leasing είναι περιγραφικοί αποσαφηνίζοντας επί της ουσίας τη λειτουργία της τεχνικής αυτής. Η νομοθετική αντιμετώπιση του leasing διαφέρει από χώρα σε χώρα, αυτό όμως δεν επηρεάζει την εννοιολογική σημασία του και το σκοπό της λειτουργίας του. Ο σκοπός του leasing είναι η επίτευξη της απόκτησης της χρήσης κεφαλαιουχικών αγαθών, κινητών ή ακινήτων, με χρηματοδότηση της αξίας τους. Ο μισθωτής κάνοντας χρήση του θεσμού του leasing απαλλάσσεται από την ανάγκη της άμεσης εκταμίευσης, ή ακόμα, επιτυγχάνει να κινητοποιήσει αργούντα κεφαλαία της οικονομικής οντότητας, χωρίς να διακόπτεται η παραγωγική διαδικασία (Μάζης Π, 2010).

Το leasing αποτελεί μια τεχνική η οποία επιτρέπει σε μια οικονομική μονάδα να αποκτήσει την χρήση ενός πάγιου στοιχείου (κινητού ή ακίνητου) για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα προς κάλυψη των αναγκών της μονάδας (James van Home, στον Χατζηπαύλου Π.& Γόντικα Β., 1982, σελ 27).

Ο θεσμός του leasing ξεκινά από την ανάγκη του επιχειρηματία ή επαγγελματία να προμηθευτεί ένα κινητό ή ακίνητο πράγμα, το οποίο του είναι απαραίτητο για την άσκηση της επαγγελματικής του δραστηριότητας και για το οποίο δεν διαθέτει ή δεν θέλει να διαθέσει

το αντίστοιχο χρηματικό τίμημα του πράγματος αυτού. Ο επαγγελματίας- επιχειρηματίας έχει την δυνατότητα να απευθυνθεί σε μια «εταιρία leasing» και να της ζητήσει να προβεί στην αγορά του πράγματος που τον ενδιαφέρει. Η τελευταία, ελέγχει το αίτημα του εν δυνάμει πελάτη της και αν το αποδεχθεί, συνάπτει μαζί του μια σύμβαση leasing η οποία περιγράφει το ύψος των μισθωμάτων, τις ημερομηνίες καταβολής των δόσεων αυτών, αλλά και άλλες επιμέρους συμφωνίες στη μεταξύ τους σχέση. Η εταιρία leasing αγοράζει το επιλεγμένο πράγμα από τον προμηθευτή, και το παραδίδει στον επαγγελματία-επιχειρηματία. Ο επαγγελματίας- επιχειρηματίας, ως μισθωτής, κατά τη διάρκεια της σύμβασης κάνει χρήση του πράγματος και ενώ παράλληλα επωμίζεται ή όχι τους κινδύνους, τα βάρη και τις δαπάνες για τη διατήρηση ακέραιου του μισθίου, ανάλογα με την κατάταξη της μίσθωσης του πράγματος σε χρηματοδοτική ή λειτουργική και ανάλογα με τις επιμέρους συμφωνίες που έχουν κάνει οι συμβαλλόμενοι κατά την υπογραφή της σύμβασης. Αν κάποιος από τους συμβαλλόμενους δεν τηρήσει τις υποχρεώσεις του που περιγράφονται στη μεταξύ τους σύμβαση τότε ο άλλος συμβαλλόμενος μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση (Μάζης Π, 2010).

Όταν τελειώσει η μισθωτική περίοδος και εφόσον η σύμβαση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ο μισθωτής έχει συνήθως τη δυνατότητα να επιλέξει ανάμεσα στα εξής: α) Να αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος, πληρώνοντας ως τίμημα στην εταιρία leasing, είτε ένα μικρό ποσό το οποίο αποτελεί την «υπολειμματική αξία», στο μη εξοφλημένο με τα μέχρι τότε μισθώματα μέρος του καταβλημένου από την εταιρία leasing αρχικού κεφαλαίου με τους τόκους του κλπ. (Giovanoli στον Μάζης Π, 2010, σελ 2) ή ένα συμβολικό ποσό, σε κάθε περίπτωση το ποσό αυτό έχει προσδιοριστεί στη σύμβαση, β) να ανανεώσει τη μίσθωση για μια ορισμένο χρονικό διάστημα, γ) να επιστρέψει το πράγμα στην εταιρία leasing(Μάζης Π, 2010).

Από την νομική σκοπιά της η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μια σύμβαση η οποία συνδυάζει χαρακτηριστικά πολλών άλλων συμβάσεων, είναι συναινετική, υποσχετική, ενοχική, αμφοτεροβαρής και διαρκής σύμβαση. Διαμορφώνει υποχρεώσεις και απαιτήσεις στα μέρη που παίρνουν μέρος σε αυτή. Μπορεί να συνθέτεται από ορισμένες άλλες αυτοτελείς συμφωνίες, οι οποίες στηρίζονται στον αστικό κώδικα ώστε να ικανοποιηθούν τα οικονομικά επιθυμητά αποτελέσματα των μερών που συμμετέχουν σε αυτή (Ψυχομάνης Σ., 2015).

3.3 Σύγχρονες εξελίξεις και τάσεις του leasing

Η σύγχρονη ιστορία της χρηματοδοτικής μισθώσεως ξεκινάει το 1952 όταν ο Hedry Schonfeld, ίδρυσε την United States Corporation .Η εταιρία αυτή μετονομάστηκε σε United States Leasing International INC, η οποία είναι μια από τις μεγαλύτερες στον κόσμο εταιρίες χρηματοδοτικών μισθώσεων. Στη συνέχεια δημιουργήθηκαν πολύ σύντομα μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών. Επίσης στις αρχές της δεκαετίας του 1960 οι αμερικανικές εμπορικές τράπεζες ξεκίνησαν να παίρνουν την άδεια χρηματοδοτικής μισθώσεως(Γαλάνης Β., 2000).

Η ταχεία ανάπτυξη του leasing έγινε από το 1960 και ύστερα διότι αρχικά ενίσχυσε τις εμπορικές πωλήσεις. Η χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιήθηκε έντονα, ως μέσο προωθήσεως των πωλήσεων, διότι έδινε τη δυνατότητα της στους μισθωτές να χρησιμοποιήσουν ένα πάγιο στοιχείο, χωρίς να υπάρχει η υποχρέωση ρευστότητας του αντίστοιχου τιμήματος. Επίσης η χρηματοδοτική μίσθωση πρόσφερε ένα σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα για το μισθωτή, συγκεκριμένα, τα καταβαλλόμενα μισθώματα αναγνωρίζονταν ως εκπεστέα από τον φόρο εισοδήματος. Δεν ήταν υποχρεωτικό, τουλάχιστον μέχρι πρόσφατα, να εμφανίζεται το μισθωμένο πάγιο στοιχείο στον Ισολογισμό του μισθωτή και αντίστοιχα να εμφανίζεται στο παθητικό το σύνολο των μισθωμάτων. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της δανειοληπτικής ικανότητας του μισθωτή. Αμέσως μετά τον πόλεμο, υπήρξε η ανάγκη μετατροπής της βαριάς βιομηχανίας από βιομηχανία στρατιωτικών προϊόντων σε βιομηχανία παραγωγής μη στρατιωτικών προϊόντων. Η ανάγκη συγχρονισμού ενός μεγάλου μέρους της Αμερικανικής βιομηχανίας, κατέστησε δεδομένο την ανάγκη διοχέτευσης τεράστιων ποσών μέσο-μακροπρόθεσμων κεφαλαίων για την αλλαγή της βιομηχανικής παραγωγής. Σε αυτό συνέτεινε ότι δεν υπήρχε ένα ικανοποιητικό σύστημα παροχής μέσο-μακροπρόθεσμων δανειακών κεφαλαίων, αφού μέχρι τότε το μεγαλύτερο μέρος της Αμερικανικής βιομηχανίας αναπτύχθηκε σε συνάρτηση με τη δυνατότητα αυτοχρηματοδοτήσεως. Έτσι ο νέος αυτός χρηματοδοτικός μηχανισμός εμφανίστηκε και κάλυψε τις ανάγκες στο όλο σύστημα, πράγμα που συντέλεσε στην ταχύτατη αποδοχή και διάδοση (Χατζηπαύλου Π.& Γόντικα Β.,1982).

Από το 1960-1962 δημιουργήθηκαν πολλές εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σε διάφορα μέρη παγκοσμίως όπως στη Μεγάλη Βρετανία, στον Καναδά, Σουηδία, Δυτική Γερμανία, Ελβετία και Γαλλία. Το 1963 στην Ιαπωνία, Βέλγιο, Φιλανδία, Ισπανία και Ιταλία. Στη Λατινική Αμερική, Ασία, Αυστραλία και στις Γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής δημιουργήθηκαν αργότερα. Οι γαλλικές Τράπεζες Credit Lyonnais and Societe Generale και

η ρωσική Nordic Bank βοήθησαν στη διεθνοποίηση του θεσμού, μέσω εξαρτημένων εταιριών. Η τεχνική της χρηματοδοτικής μίσθωσης παγίων στοιχείων, πολλής μεγάλης αξίας και η μεγάλη διάρκεια του χρόνου εκμισθώσεως αποτελεί την πιο σημαντική πρόσφατη εξέλιξη στον τομέα της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Τέτοιες εργασίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφορούν πάγια των οποίων η αξία υπερβαίνει κατά μονάδα το ποσό των 100 εκατομμυρίων δολαρίων κυρίως στην εκμίσθωση διυλιστηρίων βιομηχανικών μονάδων και μέσω μαζικής μεταφοράς. Συνήθως οι εκμισθώσεις παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας γίνονται με την μορφή των κοινοπρακτικών εκμισθώσεων (Syndicated Leasing). Με το πέρασμα των ετών παρατηρείται μια τάση μεγάλης επιμηκύνσεως της διάρκειάς της μίσθωσης. Τη δεκαετία του '70 η περίοδος της εκμισθώσεως έφτανε μέχρι τα πέντε χρόνια ενώ σήμερα αναφέρεται η περίοδος μισθώσεως να φτάνει τα δεκαπέντε χρόνια. Επίσης με το πέρασμα των ετών και κυρίως στη δεκαετία του '80 δημιουργήθηκαν εξειδικευμένες εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως, των οποίων οι εργασίες καλύπτουν συγκεκριμένους κλάδους της οικονομίας (Γαλάνης Β., 2000).

3.4 Σύνοψη

Διαπίστωση του παρόντος κεφαλαίου είναι ότι ο θεσμός του Leasing αποτέλεσε και συνεχίζει να αποτελεί μια αναγκαιότητα ιστορικά. Αποτελεί ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο το οποίο με το πέρασμα των ετών και καταλήγοντας στα πιο πρόσφατα χρόνια μεγεθύνθηκε και έφτασε να ικανοποιεί μεγάλες οικονομικές ανάγκες των οικονομιών στις οποίες δραστηριοποιήθηκε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

4.1 Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύονται οι κατηγορίες των μισθώσεων. Οι δυο μεγάλες κατηγορίες των μισθώσεων είναι η χρηματοδοτική και η λειτουργική μίσθωση. Η χρηματοδοτική μίσθωση αναπτύσσει αρκετές υποκατηγορίες οι οποίες αναπτύσσονται και αναλύονται στη συνέχεια του κεφαλαίου. Επίσης αναλύονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

4.2 Λειτουργική μίσθωση

Η λειτουργική μίσθωση αναφέρεται σε περιπτώσεις όπου η μίσθωση γίνεται σε μικρές χρονικές περιόδους και κατά συνέπεια καλύπτουν αρκετά μικρό χρονικό διάστημα της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου. Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να κάνει χρήση του περιουσιακού στοιχείου (Βασιλείου Δ. & Ηρειώτης Ν., 2015).

Ο εκμισθωτής στη λειτουργική μίσθωση διατηρεί τους κινδύνους και οφέλη τα οποία προκύπτουν από τη διατήρηση της ιδιοκτησίας του περιουσιακού στοιχείου, φέρει ευθύνη για την τυχόν τεχνολογική απαξίωση, τις επισκευές, τη συντήρηση και την ασφαλιστική κάλυψη του μηχανήματος. Ο εκμισθωτής δεν γνωρίζει ούτε πότε θα υπογραφεί το επόμενο μισθωτήριο, ούτε αν θα καταφέρει να ανακτήσει το κεφάλαιο που έχει διαθέσει για την αγορά του πράγματος και αν θα έχει μια ικανοποιητική απόδοση στα κεφάλαιά τα οποία έχει δεσμεύσει με την αγορά που πραγματοποίησε. Ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να πουλήσει το περιουσιακό στοιχείο που του ανήκει, σε οποιοδήποτε ενδεχόμενο αγοραστή επιθυμεί, μετά τη λήξη της χρονικής περιόδου της μίσθωσης. Το πιο ενδιαφέρον όμως χαρακτηριστικό στη λειτουργική μίσθωση είναι ότι ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα ακύρωσης του συμβολαίου πριν τελειώσει ολόκληρη η περίοδος μίσθωσης. Η χρονική διάρκεια της λειτουργικής μίσθωσης, σε αντίθεση με τη χρηματοδοτική, δεν είναι πάντοτε γνωστή από την

αρχή. Οι περίοδοι μίσθωσης μπορούν να παραταθούν ή να ανανεωθούν ύστερα από μια νέα διαπραγμάτευση. Η λειτουργική μίσθωση συνήθως εφαρμόζεται για φωτοτυπικά, για άλλα μηχανήματα, για αυτοκίνητα με χρονομίσθωση και αλλά (Αποστολόπουλος Ι., 2012).

4.3 Χρηματοδοτική μίσθωση

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια σχέση που περιλαμβάνει τον κατασκευαστή ή προμηθευτή του πράγματος, τον εκμισθωτή-αγοραστή του πράγματος όπου είναι η εταιρία χρηματοδοτικής μισθώσεως και τον μισθωτή, που χρησιμοποιεί το μισθούμενο πράγμα στη διαδικασία της οικονομικής δραστηριότητας (Χατζηπαύλου Π.& Γόντικα Β., 1982).

Τα χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης (financial lease) είναι ότι είναι ότι έχει μέσο-μακροπρόθεσμη διάρκεια η οποία αντιστοιχεί στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου που μισθώνεται. Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν μπορεί να ακυρωθεί από τον μισθωτή. Ο μισθωτής διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη τα οποία προκύπτουν από τη διατήρηση του μισθίου οπότε και αναλαμβάνει την υποχρέωση συντήρησης του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής καλύπτουν κατά ένα μέρος της αποπληρωμής του κόστους του περιουσιακού στοιχείου και κατά ένα άλλο μέρος μια απόδοση του εκμισθωτή για την επένδυση του (Βασιλείου Δ. & Ηρειώτης Ν., 2015).

Όσον αφορά την διαδικασία, ο μισθωτής θα υποδείξει στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης το συγκεκριμένο πράγμα το οποίο ικανοποιεί τις επαγγελματικές του ανάγκες. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης εν συνεχεία θα αγοράσει το συγκεκριμένο πράγμα το οποίο θα παραχωρήσει στον μισθωτή αμέσως. Μέχρι τη λήξη της σύμβασης ο μισθωτής έχει την κατοχή και το δικαίωμα χρησιμοποίησής του πράγματος οπότε και όλους τους κινδύνους φθοράς λειτουργίας και συντήρησης και τα σχετικά έξοδα που το βαρύνουν (Αποστολόπουλος Ι., 2012).

4.4 Direct leasing

Στην άμεση μίσθωση η σχέση είναι διμερής, δηλαδή λαμβάνουν μέρος μόνο ο εκμισθωτής-κατασκευαστής και ο μισθωτής. Σε ορισμένες περιπτώσεις υπεισέρχεται και εταιρία χρηματοδοτικής μισθώσεως η οποία είναι ελεγχόμενη από τον κατασκευαστή, χωρίς όμως αυτό να σημαίνει ότι επηρεάζεται η ουσία της σχέσεως. Στην άμεση μίσθωση, ο εκμισθωτής αναλαμβάνει τον κίνδυνο οικονομικής απαξίωσης και συνήθως και της φθοράς του πράγματος το οποίο μισθώνεται. Επίσης ο εκμισθωτής είναι συνήθως υπεύθυνος σύμφωνα με τη σύμβαση για την τεχνική συντήρηση του παγίου στοιχείου. Η διάρκεια της μισθώσεως είναι συνήθως περιορισμένη σε μερικούς μήνες με δυνατότητα από την μεριά του μισθωτή της ανανεώσεως ή της ακυρώσεως, ύστερα από σύντομη προειδοποίηση του. Για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση ως άμεση, θα πρέπει να υπερισχύει η εμπορική ιδιότητα της έναντι της χρηματοδοτικής ιδιότητας(Χατζηπαύλου Π.& Γόντικα Β., 1982).

4.5 Η πώληση και επαναμίσθωση- sale and leaseback

Η πώληση και επαναμίσθωση (sale and leaseback) είναι μια μορφή έμμεσης χρηματοδότησης, εναλλακτική ενός ενυπόθηκου δανείου. Οι επιχειρηματίες οι οποίοι δεν θέλουν να αναλώσουν τα ίδια κεφαλαία τους αλλά ούτε και να προσφύγουν σε δανεισμό μπορούν να καταφύγουν στην πώληση και επαναμίσθωση και να ικανοποιήσουν την ρευστότητα που χρειάζονται. Στην πώληση και επαναμίσθωση μια επιχείρηση (ο μισθωτής) πωλεί ένα περιουσιακό της στοιχείο σε μια εταιρεία μισθώσεων (τον εκμισθωτή), συμφωνώντας εκ των προτέρων στη μεταξύ τους σύμβαση να το εκμισθώσει για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι μισθώματος. Ουσιαστικά ο μισθωτής έτσι ικανοποιεί την ανάγκη εύρεσης κεφαλαίων. Η τιμή πώλησης του πράγματος προς την εταιρία leasing και εν συνεχεία τα μισθώματα του μισθωτή υπολογίζονται εκ των προτέρων ως μια συνολική συμφωνία. Ο μισθωτής αποκτά επίσης και ένα φορολογικό πλεονέκτημα και αυτό είναι ότι τα μισθώματα εκπίπτουν της φορολογίας (Βασιλείου Δ. & Ηρειώτης Ν., 2015).

Η πώληση και επαναμίσθωση, διέπεται από συναλλαγές οι οποίες έχουν απώτερο σκοπό τη διεύρυνση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχειρήσεως και αποσκοπεί στην εξυγίανση της επιχειρήσεως. Αποτελεί ουσιαστικά μια χρηματοοικονομική τεχνική που βοηθά την δημιουργία νέου κεφαλαίου κίνησης στην ή στην επαύξηση του υφισταμένου ή την επανασύσταση απολεσθέντος κεφαλαίου κινήσεως (π.χ. λόγω ζημιών ή ακινητοποιήσεως

του σε πάγια στοιχεία). Η πώληση και επαναμίσθωση έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσας επενδύσεως. Επίσης η επιχείρηση έχει την δυνατότητα με αυτήν την τεχνική να αποφύγει τον τραπεζικό δανεισμό, εάν δεν τον επιθυμεί. Η τεχνική αυτή χρησιμοποιείται συνήθως, κυρίως στον τομέα των εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων(Χατζηπαύλου Π.& Γόντικα Β., 1982).

Για την επιλογή του επιτοκίου του μισθώματος οι εταιρείες leasing χρειάζονται εξειδικευμένο προσωπικό για την εκτίμηση της αξίας του πράγματος στην διάρκεια του χρόνου ώστε να αποφύγουν την πιθανότητα απαξίωσης του στο μέλλον. Η εταιρία leasing εξετάζει την περίπτωση μη εκποίησής του πράγματος αν περιέλθει στα χέρια της λόγω αδυναμίας καταβολής των μισθωμάτων από το μισθωτή. Η επιλογή το επιτοκίου γίνεται ανάλογα με το μέγεθος του παραπάνω κίνδυνου που εμπεριέχεται στο υπό πώληση-μίσθωση πράγμα. Άρα διαπιστώνεται ότι η χρησιμοποίηση του sale and lease back από τις επιχειρήσεις γίνεται λελογισμένα (Αποστολόπουλος Ι. , 2012).

4.6 Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων

Η Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων παρουσιάζει σημαντικές ιδιομορφίες που χαρακτηρίζουν τον κλάδο και την διαφοροποιούν από άλλες μισθώσεις, οι οποίες είναι πολύ πιο εύκολα προσδιορίσιμες ως προς το χρόνο οικονομικής ζωής του πράγματος και άλλων οικονομικών τους στοιχείων τα οποία παρουσιάζουν γενικότερη σταθερότητα. Οι κυριότερες από αυτές τις ιδιομορφίες στη Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι αρχικά η πολύ μεγάλη διάρκεια εκμισθώσεως λόγω της φύσης του αντικειμένου της μίσθωσης και της οικονομικής ζωής του. Επίσης η αξία του ακινήτου επηρεάζεται από την γενικότερη οικονομική κατάσταση. Παράδειγμα υπάρχει πιθανότητα για μια σημαντική αύξηση της αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου σε περιόδους οικονομικής ανάπτυξης ή πληθωρισμού. Υπάρχουν όμως και περιπτώσεις που συμβαίνει ακριβώς το αντίθετο και η αγορά μπορεί να κινείται καθοδικά, όπως σε περιπτώσεις οικονομικών κρίσεων. Ακόμη η υπολειμματική αξία (του γηπέδου) δεν είναι εύκολο να προσδιοριστεί διότι επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες (μορφολογία εδάφους, εμπορικότητα περιοχής, αλλά και από την ίδια τη φύση του γηπέδου) και επίσης υπάρχει αυξημένος κίνδυνος για τον εκμισθωτή διότι το μισθωμένο ακίνητο θα παραμένει στην περιοχή που βρίσκεται μέχρι το τέλος της οικονομικής ζωής του. Με

δεδομένα όλες τις παραπάνω ιδιομορφίες που παρουσιάζει η συγκεκριμένη κατηγορία γίνεται αντιληπτό ότι η εργασία αυτή διεξάγεται συνήθως από εξειδικευμένες εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως που ασχολούνται μόνο μ' αυτόν τον κλάδο. Η συνήθης διαδικασία που ακολουθεί η σχέση μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή, στην περίπτωση των ακινήτων, έχει ως εξής. Η εταιρία χρηματοδοτικής μισθώσεως αναλαμβάνει την κατασκευή ή την αγορά του ακινήτου σύμφωνα με τις υποδείξεις του μισθωτή για την ικανοποίηση των αναγκών του τελευταίου. Εν συνεχεία της αγοράς του ακινήτου, ο μισθωτής το μισθώνει για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, έχοντας τη δυνατότητα να το αγοράσει όταν λήξει η σύμβαση εκμισθώσεως, σε ένα προκαθορισμένο τίμημα. Τα έξοδα συντηρήσεως, φόροι, τέλη κ.λπ. βαρύνουν τον μισθωτή μέχρι το τέλος της σύμβασης. Η διάρκεια της εκμισθώσεως ορίζεται συνήθως σε αρκετά χρόνια μέχρι την πλήρη απόσβεση της αξίας των κατασκευών, οπότε η υπολειμματική αξία θα αναφέρεται κυρίως από το γήπεδο (Χατζηπαύλου Π.& Γόντικα Β., 1982).

Με την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων οι επιχειρήσεις και οι ελεύθεροι επαγγελματίες, έχουν τη δυνατότητα να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη ή ακίνητα τα οποία διευκολύνουν την άσκηση της δραστηριότητας τους χωρίς να έχουν την υποχρέωση για εμπράγματα εξασφαλίσεις όπως συμβαίνει στην περίπτωση ενός δανείου. Με την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων μπορούν να αποκομίσουν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα που προσφέρει η χρηματοδοτική μίσθωση. Ακόμη ο επιχειρηματίας έχει τη δυνατότητα να μην δεσμεύει σημαντικά ίδια κεφάλαια και να μην επηρεάζει έτσι σημαντικά την ρευστότητα της επιχείρησής του. Αλλά ούτε και επιβαρύνει τα στοιχεία του ισολογισμού της επιχείρησής (όπως στην περίπτωση δανείου). Επίσης μέσω sale & lease back ακινήτου (μόνο για επιχειρήσεις) αποδεσμεύονται πολύτιμοι πόροι που μπορούν να οδηγηθούν σε αποδοτικότερες χρήσεις ή να βελτιώσει τη ρευστότητα της επιχείρησής και να ενεργοποιήσει αδρανούντα πάγια. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων αναφέρεται κυρίως σε περιπτώσεις καταστημάτων, εμπορικών κέντρων, αποθήκες, ιατρεία, φαρμακεία, γραφεία, ψυγεία, σούπερ μάρκετ κλπ εμπορικά ακίνητα (Γαλάνης Β., 2000).

4.7 Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (leveraged leasing)

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια τετραμερής σχέση η οποία περιλαμβάνει τον προμηθευτή του πράγματος, το μισθωτή, τον εκμισθωτή και τον μακροπρόθεσμο δανειστή. Στη συμμετοχική μίσθωση ο εκμισθωτής, αγοράζει το προς μίσθωση πράγμα καταβάλλοντας στον προμηθευτή ένα μέρος μόνο της αξίας του πράγματος, συνήθως ένα ποσοστό μικρότερο του 50% . Για το υπόλοιπο ποσό ο εκμισθωτής λαμβάνει μακροπρόθεσμο δάνειο, με το οποίο κάνει την αποπληρωμή της αγοράς. Οι δανειστές ικανοποιούνται από τα μισθώματα που καταβάλει ο μισθωτής. Ο δανειολήπτης εκμισθωτής δεν έχει την υποχρέωση να εξοφλήσει το δάνειο στην περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτή. Σχετικά με την σύναψη αυτή του δανείου οι μακροπρόθεσμοι δανειστές δεν έχουν το δικαίωμα να στραφούν κατά της εταιρίας χρηματοδοτικής μισθώσεως σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή να καλύψει τις υποχρεώσεις του, αλλά συμφωνούν ως προς την εκποίηση του πράγματος για να ικανοποιηθούν οικονομικά. Το επιτόκιο δανεισμού εξαρτάται από τη δανειοληπτική ικανότητα του μισθωτή. Οι δανειστές μπορεί να είναι τράπεζες, εταιρίες ή οργανισμοί. Η United States Leasing International το 1963, ήταν η εταιρία που χρησιμοποίησε για πρώτη φορά τη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση. Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν σε κλάδους εντάσεως κεφαλαίου και με οριακή αποδοτικότητα (στους σιδηροδρόμους και στις αεροπορικές εταιρίες). Οι παραπάνω συνθήκες δεν ήταν ικανές για τις εταιρίες που δραστηριοποιούνταν σε αυτούς τους κλάδους να προσφύγουν με ευκολία στην κεφαλαιαγορά. Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση έδωσε μια σημαντική λύση (με κόστος συνήθως χαμηλότερο και με σταθερό επιτόκιο) των κλάδων αυτών, σε σχέση με την άμεση προσφυγή αυτών στην κεφαλαιαγορά για μέσο-μακροπρόθεσμο δανεισμό(Χατζηπαύλου Π.& Γόντικα Β., 1982).

4.8 Vendor lease

Η μίσθωση vendor (vendor lease) είναι μια μίσθωση στην οποία ο εκμισθωτής (εταιρία leasing) αναλαμβάνει την αγορά του πράγματος από τον προμηθευτή. Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων στην εταιρία leasing. Όμως στην περίπτωση οικονομικής αδυναμίας του μισθωτή, την εγγύηση για την καταβολή των μισθωμάτων την αναλαμβάνει ο προμηθευτής. Ο προμηθευτής αποτελεί τον εγγυητή για τους πελάτες του οι οποίοι είναι και μισθωτές της εταιρείας leasing. Ουσιαστικά με αυτή τη συνεργασία μεταξύ

του προμηθευτή και της εταιρείας leasing, επιτυγχάνεται η έμμεση χρηματοδότηση των πωλήσεων του προμηθευτή (οι οποίες γίνονται τοις μετρητοίς) και αυξάνεται και η οικονομική δραστηριότητα της εταιρείας leasing (Βασιλείου Δ. & Ηρειώτης Ν., 2015).

Το vendor lease ουσιαστικά είναι ένα εργαλείο αύξησης των πωλήσεων του προμηθευτή, ο οποίος μπορεί να είναι επιχείρηση παραγωγής ή εμπορίας προϊόντων. Με το vendor leasing ο προμηθευτής και ο μισθωτής απαλλάσσονται από την ανάγκη μεσολάβησης των τραπεζών. Επίσης ο προμηθευτής αυξάνει τις πωλήσεις του και εξασφαλίζει τη ρευστότητα της επιχείρησης του αφού οι πωλήσεις γίνονται τοις μετρητοίς ενώ ταυτόχρονα απαλλάσσεται από το κόστος χρηματοδότησης των πελατών του. Ο προμηθευτής έχει τη δυνατότητα να αυξήσει τα έσοδα του από συμπληρωματικές υπηρεσίες, όπως η ασφάλιση, συντήρηση, εφοδιασμός αναλωσίμων, κ.λπ.. Γενικότερα ο προμηθευτής πέρα από τα άμεσα πλεονεκτήματα που απολαμβάνει, επιτυγχάνει μακροπρόθεσμα την ισχυροποίηση του στην αγορά που δραστηριοποιείται. Ο μισθωτής με το vendor leasing έχει την δυνατότητα για την άμεση απόκτηση του πράγματος που διευκολύνει τις επαγγελματικές του ανάγκες. Δίνει λύση στα προβλήματα ρευστότητας του μισθωτή διότι αγοράζει εξοπλισμό ο οποίος εξοφλείται σε αρκετούς μήνες μετά. Επίσης παρέχονται στο μισθωτή σημαντικές φορολογικές ελαφρύνσεις. Ο μισθωτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού. Ο μισθωτής μπορεί να αποκτήσει άμεσα το πράγμα με την καταβολή όλων των μισθωμάτων. Ο εξοπλισμός που συνήθως χρηματοδοτείται μέσω vendor leasing είναι κυρίως επενδυτικά αγαθά, μικρής αξίας όπως αυτοκίνητα, Η/Υ, ιατρικά μηχανήματα κ.λπ. (Αποστολόπουλος Ι., 2012).

4.9 Άλλες μορφές leasing

Lease Brokers: Αποτελεί μια μορφή leasing που γίνεται σε συνεργασία της εταιρείας leasing με μεσίτες.

Tailor - made leasing: Πρόκειται για μια μορφής leasing το οποίο σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο, είτε για να λύσει διαρθρωτικά προβλήματα των ισολογισμών και ρευστότητας μιας επιχείρησης είτε για να προσφέρει δομικές χρηματοοικονομικές ευκαιρίες για εκμετάλλευση.

Διασυνοριακό: Η μορφή αυτής της χρηματοδοτικής μίσθωσης αναφέρεται στις περιπτώσεις που τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν την έδρα των επιχειρήσεών τους σε διαφορετικές χώρες .

Ο μισθωτής απολαμβάνει φορολογικά οφέλη και των δυο χωρών, ενώ έχει να αντιμετωπίσει τον συναλλαγματικό κίνδυνο της χώρας με την οποία συναλλάσσεται.

Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (service leasing): Σε αυτή την περίπτωση ο εκμισθωτής προσφέρει εκτός από το πράγμα προς μίσθωση και υπηρεσίες που το συνοδεύουν όπως η σχετική συντήρηση του πράγματος, η εκπαίδευση του προσωπικού κ.λπ.

Μίσθωση κατά παραγγελία (custom lease): Η σύμβαση της μίσθωσης περιλαμβάνει όρους που έχουν να κάνουν με τις ιδιαίτερες ανάγκες του μισθωτή. Κυρίως σχετίζονται με το χρονοδιάγραμμα και τα ποσά των μισθωμάτων ώστε να ικανοποιούνται σε περιόδους όπου ο μισθωτής έχει την ικανότητα να αποπληρώσει.

Ειδική μορφή μίσθωσης (master lease line): Με αυτή τη χρηματοδοτική σύμβαση ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να μισθώνει τον εξοπλισμό που του χρειάζεται χωρίς να είναι υποχρεωμένος να διαπραγματεύεται μια νέα σύμβαση για κάθε είδος εξοπλισμού που διαμορφώνεται ως νέα ανάγκη του ή σε κάποια διαφορετική χρονική περίοδο.

Κοινοπρακτική χρηματοδοτική μίσθωση: Αποτελεί μια χρηματοδοτική μίσθωση στην οποία λαμβάνουν μέρος δυο ή περισσότερες εταιρείες leasing οι οποίες κοινοπρακτούν, με σκοπό να καταφέρουν να χρηματοδοτήσουν μια σύμβαση μεγάλης αξίας (Αποστολόπουλος Ι. , 2012).

4.10 Πλεονεκτήματα Χρηματοδοτικής μίσθωσης

Ένα σημαντικό πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης αναπτύσσεται με τη μεταφορά του κόστους της ιδιοκτησία του περιουσιακού αυτού στοιχείου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή. Για παράδειγμα, φοροτεχνικές και λογιστικές διαδικασίες, διάθεση του χρησιμοποιημένου μηχανήματος, κλπ. μεταφέρονται και επιβαρύνουν τον εκμισθωτή, ο οποίος συνήθως είναι ικανός να κάνει τις δραστηριότητες αυτές με λιγότερο κόστος από ότι ο μισθωτής (Βασιλείου Δ. & Ηρειώτης Ν., 2015).

Στην χρηματοδοτική μίσθωση δεν απαιτούνται, προσημειώσεις, υποθήκες ή εμπράγματα εξασφαλίσεις για την σύναψη σύμβασης. Η χρηματοδοτική σύμβαση γίνεται γρηγορότερα και αμεσότερα και με λιγότερες διαδικασίες απ' ότι η περίπτωση του δανεισμού από τράπεζα. Η χρηματοδοτική μίσθωση παρέχει ευελιξία και ευκολία προσαρμοσμένη στις ανάγκες του επενδυτή, ενώ η τραπεζική χρηματοδότηση δεν προσαρμόζεται τόσο εύκολα

στις ανάγκες του επενδυτή. Παράδειγμα ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να ορίσει τα μισθώματα να συμπίπτουν με την χρονική περίοδο που παρουσιάζει αυξημένα έσοδα του ή αυξημένες τις ταμειακές εισροές του ώστε να αποφύγει πιθανά προβλήματα μη καταβολής των μισθωμάτων στον εκμισθωτή στο μέλλον (Βασιλείου Δ. & Ηρειώτης Ν., 2015).

Ο επενδυτής διατηρεί τη ρευστότητα και της επιχείρησης του αφού δεν χρησιμοποιεί ίδια κεφάλαια για την προμήθεια του περιουσιακού στοιχείου και άρα έχει την δυνατότητα να επενδύσει περαιτέρω χρησιμοποιώντας τα ίδια κεφάλαια σε μια άλλη επένδυση. Επίσης το sale and lease back αποτελεί μια μορφή έμμεσης χρηματοδότησης της επιχείρησης αφού ρευστοποιεί άμεσα μέρος των αργούντων στοιχείων του ενεργητικού με τη δυνατότητα για τον μισθωτή να επανακτήσει τα στοιχεία αυτά του ενεργητικού μετά το τέλος της σύμβασης (Βασιλείου Δ. & Ηρειώτης Ν., 2015).

Εάν στη αγορά παρατηρείται έντονη διακύμανση επιτοκίων η χρηματοδοτική μίσθωση προσφέρει σταθερότητα έναντι της συνεχούς αύξησης των επιτοκίων στην αγορά. Ουσιαστικά διασφαλίζει την σταθερότητα στον μισθωτή για την επένδυση του (Αποστολόπουλος Ι. , 2012).

Η χρηματοδότηση μέσω εταιριών leasing γίνεται σε ολόκληρη την αξία του αιτούμενου πράγματος από τον μισθωτή και συμπεριλαμβάνει και τον ΦΠΑ. Αντίθετα ο τραπεζικός δανεισμός καλύπτει συνήθως ένα μέρος της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που πρόκειται να αγοραστεί και απαιτεί προσημειώσεις, υποθήκες (Βασιλείου Δ. & Ηρειώτης Ν., 2015).

Ο εκμισθωτής έχει το σημαντικό πλεονέκτημα να διατηρεί την κυριότητα του εκμισθωμένου πράγματος μέχρι τη λήξη της σύμβασης. Έτσι διασφαλίζεται η εταιρία leasing από την πιθανότητα μη καταβολής των μισθωμάτων από τον μισθωτή. Με την χρηματοδοτική μίσθωση εξασφαλίζεται ότι η χρηματοδότηση θα χρησιμοποιηθεί από τον μισθωτή για τον επενδυτικό σκοπό που χορηγείται για τον οποίο γίνεται. Αποφεύγεται δηλαδή με την χρηματοδοτική μίσθωση η πρακτική επιχειρήσεων να χρησιμοποιούν τη ρευστότητα ενός μέσου σε άλλα για την κάλυψη των αναγκών σε κεφάλαια κινήσεως. Έτσι διασφαλίζεται η επένδυση και έμμεσα και η εταιρία leasing διότι μέσα από την δημιουργία επένδυσης θα υπάρξει και απόδοση αυτής. Ο εκμισθωτής αναπτύσσει πλεονεκτήματα που σχετίζονται σε βάθος χρόνου με την αύξηση τον κύκλου εργασιών της εταιρίας leasing, με σταθεροποίηση της θέσης της στην αγορά και δίνοντας της την δυνατότητα επέκτασης της δραστηριότητάς της σε νέους κλάδους παραγωγικής δραστηριότητας, αυξάνοντας τα ενεργητικά στοιχεία της εταιρίας leasing και κατά συνέπεια η δανειοληπτική ικανότητα της ίδιας αλλά και της τράπεζας στην οποία μπορεί να ανήκει. Τέλος, αν ο μισθωτής δεν

ικανοποιεί τις οικονομικές του υποχρεώσεις τότε ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να μεταφέρει το μισθωμένο πράγμα σε άλλο μισθωτή χωρίς να διακοπεί καθόλου η λειτουργία της παραγωγικής διαδικασίας. Ουσιαστικά η χρηματοδοτική μίσθωση στερείται των χρονοβόρων διαδικασιών του πλειστηριασμού οι οποίες αδρανοποιούν και οικονομικά το μισθωμένο πράγμα για μεγάλο χρονικό διάστημα προκαλώντας επιπλέον οικονομική ζημία (Αποστολόπουλος Ι. , 2012).

4.11 Μειονεκτήματα Χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η χρηματοδότηση μέσω leasing παρουσιάζει πάρα πολλά πλεονεκτήματα. Όμως η προσέγγιση με βάση το κόστος- όφελος το οποίο αποκομίζει μια επιχείρηση από τη χρηματοδότηση μέσω leasing μπορεί να αποτελέσει και το μειονέκτημα της μεθόδου. Η επιχείρηση η οποία σκέφτεται τη χρηματοδότηση μέσω leasing οφείλει να προσδιορίσει το κόστος αυτής και να αποφασίσει αν είναι συμφέρουσα σε σχέση με άλλες μορφές χρηματοδότησης. Για να επιλέξει μια επιχείρηση σε ποια μορφή χρηματοδότησης θα οδηγηθεί όπως: αυτοχρηματοδότηση, αγορά μέσω τραπεζικού δανεισμού ή μίσθωση θα πρέπει πρώτα να εφαρμόσει μια χρηματοοικονομική ανάλυση της κάθε ενδεχόμενης περίπτωσης χωριστά. Οφείλει να προσεγγίσει τα δεδομένα που διαφέρουν ανά περίπτωση όπως το κόστος κεφαλαίου, φορολογικός συντελεστής της επιχείρησης, αποσβέσεις, πρόσθετες ταμειακές ροές, το επιτόκιο το οποίο χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του μισθώματος το οποίο κυμαίνεται από εταιρεία μισθώσεων σε εταιρεία μισθώσεων και από χρονική περίοδο σε χρονική περίοδο. Από τα δεδομένα της αγοράς και γενικότερα από τη διεθνή εμπειρία το κόστος της μίσθωσης εμφανίζεται να είναι συνήθως υψηλότερο από το κόστος του αντίστοιχου τραπεζικού δανεισμού. Αυτό αποτελεί μειονέκτημα της μίσθωσης και επιβαρύνει αρνητικά έναν επενδυτή προς την απόφαση επιλογής του leasing ως μέσο χρηματοδότησης (Βασιλείου Δ. & Ηρειώτης Ν., 2015).

Ένα ακόμη μειονέκτημα της χρηματοδότησης μέσω leasing είναι ότι υπάρχει μεγάλη πιθανότητα για τις εταιρίες leasing να μην παρουσιάζουν μεταξύ τους ανταγωνιστικές τάσεις ή να ακολουθούν και να επηρεάζονται από τα υψηλά επιτόκια στον τραπεζικό δανεισμό. Οπότε σε αυτή την περίπτωση ενέχει ο κίνδυνος να διαμορφώνονται μισθώματα σε υψηλά επίπεδα, αυξάνοντας το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επίσης σημαντικό ενδεχόμενο

μειονέκτημα , είναι ότι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά την ανάπτυξη της εγχώριας παραγωγής στην περίπτωση που διευκολύνουν αγορές οι οποίες γίνονται με εισαγωγές μηχανημάτων, παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας και άλλων πραγμάτων. Στην περίπτωση αυτή δημιουργούνται αρνητικές ευνοϊκές συνθήκες που οδηγούν στην εξαγωγή συναλλάγματος (Αποστολόπουλος Ι. , 2012).

4.12 Σύνοψη

Οι κατηγορίες των μισθώσεων δεν παρέμειναν σταθερά ίδιες κατά την διάρκεια των ετών αλλά κατάφεραν να εμπλουτιστούν, να αλλάξουν και να διαμορφωθούν νέες ανάλογα με τα οικονομικά και εμπορικά δεδομένα της κάθε εποχής. Η ευελιξία του Leasing είναι ένα από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα του, οπότε σημαντική είναι και η δυνατότητα του στο μέλλον να προσαρμοστεί σε νέα οικονομικά δεδομένα για την ικανοποίηση διαφορετικών εμπορικών και οικονομικών επιδιώξεων. Τα οικονομικά δεδομένα, η λογιστική αντιμετώπιση του Leasing και η νομοθετική οριοθέτηση του είναι χαρακτηριστικά τα οποία προσδιορίζουν τις κατηγορίες του Leasing. Διαφαίνεται τα τελευταία χρόνια η χρηστικότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία και έχει αναπτύξει αρκετές υποκατηγορίες για την ικανοποίηση αρκετών οικονομικών και εμπορικών συναλλαγών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο

Η ΝΟΜΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING

5.1 Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύεται η νομική φύση της σύμβασης και τα ουσιώδη στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνει. Περιγράφονται οι νομικές υποχρεώσεις όσον αφορά τον τύπο και τη δημοσιότητα μιας σύμβασης. Περιγράφονται οι επιμέρους συμφωνίες που ενδεχομένως περιλαμβάνει μια σύμβαση μίσθωσης. Αναλύονται οι υποχρεώσεις των μερών που λαμβάνουν μέρος στη σύμβαση. Οριοθετείται νομικά μια σύμβαση Leasing και ορίζονται οι σχέσεις των μελών που την απαρτίζουν αλλά και όσων λαμβάνουν μέρος για την εξυπηρέτηση του σκοπού της. Τέλος προσδιορίζονται οι λόγοι λύσεως της σύμβασης.

5.2 Η νομική φύση της σύμβασης

Σύμφωνα με το ν. 1665/1986 (www.taxheaven.gr), ο αγοραστής και εκμισθωτής, πρέπει να είναι, απαραίτητα χρηματοδοτικό ίδρυμα, (ανώνυμη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης) ή πιστωτικό ίδρυμα, με τη μορφή της ανώνυμης εταιρίας ή του πιστωτικού συνεταιρισμού. Ο μισθωτής, μπορεί να είναι φυσικό πρόσωπο, ή νομικό πρόσωπο το οποίο διαθέτει δικαιοπρακτική ικανότητα και έχει σκοπό να κάνει χρήση του πράγματος και θα κάνει τελικά, αποκλειστικά και μόνο για επαγγελματική χρήση συναφή με την επαγγελματική του δραστηριότητα. Η χρηματοδοτική μίσθωση πρέπει, επίσης να προάγει, το συμφέρον της οικονομίας.

Γίνεται σαφές με βάση τον νόμο 1665/1986 ότι εάν ο συμβαλλόμενος ως εκμισθωτής είναι πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, το οποίο ασκεί την δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης επαγγελματικά, χωρίς να είναι χρηματοδοτικό ή πιστωτικό ίδρυμα, τότε το πρόσωπο αυτό ενεργεί παράνομα. Στην περίπτωση που ο εκμισθωτής είναι νομικό πρόσωπο, τότε ενεργεί παράνομα και για τον λόγο αυτό, είναι υποκείμενο το νομικό πρόσωπο σε ακύρωση με ενδεχόμενη δικαστική απόφαση. Αν ο εκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο,

υπάρχει πάλι παράνομη δραστηριότητα του εκμισθωτή. Όσοι ασκούν παράνομα την δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εκτεθειμένοι σε ποινικές και διοικητικές συνέπειες (Γεωργιάδης Α. ,2015 στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ 18).

Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακόμα και οι περιστασιακές, οι οποίες συνάπτονται από πρόσωπα που δρουν παράνομα ή που δεν ασκούν δραστηριότητα σύμφωνα με το νόμο, τότε δεν θα πάσχουν, καταρχήν, από ακυρότητα. αλλά αυτές οι συμβάσεις θα στερηθούν τις διατάξεις του άρθρο 6 του ν. 1665/1986, που σχετίζονται με τις φορολογικές απαλλαγές (Παπαρσενίου Π, στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ18). Αν οι μισθωτές είναι πρόσωπα, τα οποία δεν θα κάνουν επαγγελματική χρήση του πράγματος τότε δεν θα πάσχει, καταρχήν, από ακυρότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης αλλά δεν θα απολαμβάνουν τις ευνοϊκές διατάξεις του νόμου. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση όπου ο μισθωτής κάνει επαγγελματική χρήση του πράγματος, χωρίς η χρήση να είναι τέτοια, ώστε να εξυπηρετεί τις αναπτυξιακές ανάγκες της εθνικής οικονομίας, όπως ορίζει ο νόμος ότι υποχρεούται. Τότε ομοίως η χρηματοδοτική μίσθωση, δεν θα πάσχει, καταρχήν, από ακυρότητα. Αλλά επίσης δεν θα απολαμβάνει την εφαρμογή των ευνοϊκών διατάξεων του ν. 1665/1986 (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Τα πρόσωπα των συμβαλλομένων σε μια χρηματοδοτική μίσθωση περιορίζονται με βάση το νόμο με σκοπό να αποκλείσει μεθοδεύσεις που επιδιώκουν την καταχρηστική απολαβή των ευνοϊκών διατάξεων και των φορολογικών πλεονεκτημάτων του νόμου. Για το λόγο αυτό και όσοι παραβιάζουν το νόμο υπόκεινται σε ποινικές κυρώσεις. Εκτός όμως από τις ποινικές κυρώσεις υπάρχουν και οι διοικητικές οι οποίες επιβάλλονται από την Τράπεζα της Ελλάδος σύμφωνα με το ν. 4261/2014 σε εταιρίες, leasing και τα πιστωτικά ιδρύματα, που ενεργούν παραβαίνοντας το νόμο και τον σκοπό του. Μια διαπίστωση παραβίασης του νόμου ενδεχόμενα, να οδηγήσει και σε ακύρωση μιας συμβάσεως λόγω πλάνης ή απάτης ή σε λανθάνουσα ασυμφωνία των μελών που την απαρτίζουν, ύστερα από δικαστική απόφαση(Ψυχομάνης Σ., 2015).

Η χρηματοδοτική μίσθωση πρέπει να διακατέχεται στο περιεχόμενο της σύμβασης των μερών της από συγκεκριμένα ουσιώδη στοιχεία, τα οποία πρέπει να έχει, ώστε να μπορεί να υπάρξει συμφωνία των συμβαλλόμενων αλλά και για να έχει υπόσταση. (Γεωργιάδης Α. , στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ 35).

Τα ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι: Η υποχρέωση παραχώρησης της χρήσεως πράγματος, ο προσδιορισμός του πράγματος, ο επαγγελματικός σκοπός της χρήσεως του πράγματος, η διάρκεια της παραχώρησης χρήσης του πράγματος, το μίσθωμα, η απόκτηση του αντικειμένου της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η εκχώρηση των

απαιτήσεων από την απόκτηση του πράγματος, το δικαίωμα αγοράς του μισθίου ή ανανέωσης της μίσθωσης.

Σύμφωνα με το ν. 1665/1986 ουσιώδες στοιχείο της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι να αναλάβει ο εκμισθωτής την υποχρέωση να παραχωρήσει την χρήση πράγματος στον μισθωτή, το οποίο ο τελευταίος το έχει ανάγκη για την άσκηση του επαγγέλματος του.

Για τον εκμισθωτή αρκεί να έχει δικαίωμα χρήσεως κατοχή του πράγματος κινητό ή ακίνητο (δυνάμει μισθωτικής σχέσεως ή χρησιδανείου ή επικαρπίας) για να προχωρήσει σε μια μισθωτική σχέση με περαιτέρω παραχώρηση της χρήσεως του πράγματος. Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής είναι δυνατόν να συνάψει ένα πλαίσιο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, με δικαίωμα του μισθωτή μόνο για ανανέωση της σχέσεως για ορισμένο χρόνο. Αν όμως στη σύμβαση που υπογράφουν τα μέρη συμφωνείται και δικαίωμα αγοράς του πράγματος από το μισθωτή, ή αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης τότε η κυριότητα του πράγματος από τον εκμισθωτή είναι αναγκαία προϋπόθεση (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Σε μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης οφείλεται να γίνεται ακριβής προσδιορισμός και περιγραφή του παραχωρουμένου πράγματος από τον εκμισθωτή στον μισθωτή. Είναι ουσιώδες στοιχείο της συμβάσεως η περιγραφή του αντικειμένου της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η κατηγορία στην οποία ανήκει. Τα πράγματα προς μίσθωση διακρίνονται σε κινητά, τα οποία θα χρησιμοποιηθούν ως κύρια μέσα για την άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας (εργαλεία συγκεκριμένης επαγγελματικής δραστηριότητας, εξοπλισμό, τα φορτηγά αυτοκίνητα, επιβατικά αυτοκίνητα ιδιωτικής χρήσης κ.α.). Μια ακόμη διάκριση είναι σε ακίνητα τα οποία προορίζονται για εκμετάλλευση (οικόπεδα, αγροτικές εκτάσεις, οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες κ.α.) . Τέλος διακρίνονται σε πλοία και αεροσκάφη. Τα πλοία και πλωτά ναυπηγήματα δεν μπορούν να γίνουν αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αντίθετα μπορούν με ειδικούς όρους τα ιδιωτικά και επαγγελματικά πλοία αναψυχής. Τα αεροσκάφη μπορούν να γίνουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Για την σύναψη σύμβασης είναι ουσιώδες ο μισθωτής να έχει επάγγελμα και να προβαίνει σε μια σύμβαση για την ικανοποίηση των συγκεκριμένων επαγγελματικών του αναγκών που έχουν δημιουργηθεί μέσα από την επαγγελματική αυτή δραστηριότητα. Στη σύμβαση πρέπει να προσδιορίζεται αναλυτικά, η επαγγελματική δραστηριότητα που επιδιώκεται να εξυπηρετηθεί, μαζί με τον τρόπο της εξυπηρέτησής της. Η ικανοποίηση της επαγγελματικής δραστηριότητας του μισθωτή εμμέσως προάγει την εθνική οικονομία όπως

ορίζει ο νόμος ότι πρέπει να συμβαίνει σε μια χρηματοδοτική μίσθωση (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Υπάρχει δυνατότητα μια επιχείρηση ως μισθωτής να έχει ως δραστηριότητα και επαγγελματικό σκοπό της, την υπεκμίσθωση του πράγματος το οποίο μισθώνει από μια εταιρία leasing. Αποκτά δηλαδή τη χρήση πραγμάτων από το εκμισθωτή-την εταιρία leasing για να τα υπεκμισθώνει σε τρίτους σύμφωνα με την επαγγελματική της δραστηριότητα (Γεωργιάδης Απ, στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ41).

Τα χρηματοδοτικά και πιστωτικά ιδρύματα απαγορεύεται σύμφωνα με το ν. 1665/1986 να οδηγούνται σε χρηματοδοτική μίσθωση πράγματος για μη επαγγελματικούς σκοπούς του μισθωτή. Σε μια τέτοια ενδεχόμενη περίπτωση, αν συναφθεί μια τέτοια σύμβαση εφαρμόζονται ποινικές και οι διοικητικές κυρώσεις. Οι διοικητικές εφαρμόζονται από την Τράπεζας της Ελλάδος προς το συγκεκριμένο ίδρυμα. Ενώ όσον αφορά τις ποινικές κυρώσεις η σύμβαση, μπορεί να πάσχει από ακυρότητα, λόγω πλάνης ή απάτης ή από λανθάνουσα ασυμφωνία των μελών. Αν όμως παραμείνει ισχυρή, τότε δεν θα εφαρμοστούν και δεν θα απολάβουν τα μέρη εκείνες τις ευνοϊκές διατάξεις του ν. 1665/1986 που σχετίζονται με τις φορολογικές ελαφρύνσεις (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Η χρηματοδοτική μίσθωση γίνεται για συγκεκριμένο πάντα χρονικό διάστημα. Με βάση αυτό το χρονικό διάστημα, συμφωνούνται το μίσθωμα και τα δικαιώματα του μισθωτή. Γενικότερα με την συγκεκριμένη χρονική διάρκεια της σύμβασης προστατεύονται τα συμφέροντα των μερών που την απαρτίζουν και επιτυγχάνεται ο σωστός προγραμματισμός της επαγγελματικής τους δραστηριότητας. Τα μέρη που την απαρτίζουν μόνα τους προσδιορίζουν ελεύθερα τη διάρκεια της σύμβασης, με μοναδικό γνώμονα να καλυφτεί κυρίως η οικονομική ζωή του πράγματος. Σύμφωνα με το ν. 1665/1986 δεν μπορεί, να συμφωνείται διάρκεια σύμβασης μικρότερη των τριών ετών για τα κινητά, των πέντε ετών για τα αεροσκάφη και των δέκα ετών για τα ακίνητα. Αν οι συμβαλλόμενοι συμφωνήσουν μικρότερη, η σύμβαση θα ισχύσει, για την ελάχιστη, νόμιμη διάρκεια που αναφέρεται παραπάνω (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Ο χρόνος διάρκειας μιας σύμβασης ξεκινά να υπολογίζεται από τον χρόνο παράδοσης του πράγματος στον μισθωτή. Διότι από την παράδοση του πράγματος ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα της χρήσης οπότε και μπορεί παράγει οικονομικά αποτέλεσμα και να ικανοποιεί ουσιαστικά το πνεύμα της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οπότε και ο νόμος όταν αναφέρεται στον ελάχιστο χρόνο διάρκειας της σύμβασης ή στον συμφωνημένο χρόνο διάρκειας αναφέρεται στον αρχόμενο από την ημέρα παράδοσης του πράγματος στο μισθωτή. Όπως και στην περίπτωση αγοράς του πράγματος από τον μισθωτή, αν γίνεται πριν την συμπλήρωση ή

μετά της τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης. Ως έναρξη, εννοείται ο χρόνος πάντα παράδοσης του μισθίου (Γεωργιάδης Α, στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ42).

Στην περίπτωση που υπάρξει λύση της συμβάσεως πριν από τη συμπλήρωση της ελάχιστης νόμιμης διάρκειας, σύμφωνα με το αρθ 3 ν. 1665/1986 τότε οι φορολογικές απαλλαγές και ελαφρύνσεις σταματούν να υφίστανται και ακόμη υποχρεώνονται οι συμβαλλόμενοι να καταβάλουν τους προβλεπόμενους φόρους, σαν να μην υπήρξε ποτέ σχέση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ τους.

Ο προσδιορισμός του ποσού του μισθώματος σε μια σύμβαση είναι απαραίτητη υποχρέωση των μερών της σύμβασης. Υποχρέωση του μισθωτή είναι να καταβάλει στον εκμισθωτή το συμφωνημένο μίσθωμα. Επίσης ο εκμισθωτής σύμφωνα με το άρθ 1 του ν. 1665/1986 είναι υποχρεωμένος να παραχωρήσει την χρήση του πράγματος, οπωσδήποτε, έναντι μισθώματος. Το μίσθωμα φέρεται να διαχωρίζεται από το νόμο, κατά το ένα μέρος του ως το αντάλλαγμα, για την παραχώρηση της χρήσεως πράγματος σύμφωνα με τη σύμβαση μίσθωσης και κατά το υπόλοιπο, μέρος του, ως το τίμημα για την παραχώρηση στον μισθωτή του δικαιώματος προαιρέσεως για αγορά του πράγματος ή για ανανέωση απλώς της συμβάσεως (ΑΚ 513). Τέλος το μίσθωμα μπορεί να συμφωνείται μεταξύ των μερών της σύμβασης ως επιθυμούν, καταβλητέο σε όποια χρονικά διαστήματα επιθυμούν, σταθερό ή κλιμακούμενο, με ή χωρίς περίοδο χάριτος, σε όποιο νόμισμα επιθυμούν, με ή χωρίς εγγύηση (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Η κυριότητα του πράγματος είναι υποχρεωτική από τον εκμισθωτή, όταν συμφωνείται δικαίωμα αγοράς του πράγματος από τον μισθωτή ή στην περίπτωση της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για την αγορά του πράγματος από τον εκμισθωτή, κυριαρχεί η βούληση του μισθωτή όσον αφορά το δικαίωμα αγοράς, αν το επιθυμεί, αλλά και οι υποδείξεις του, ώστε να ικανοποιηθούν οι ανάγκες του μισθωτή, σε σχέση με τις τεχνικές προδιαγραφές που επιθυμεί να έχει το πράγμα. Για τις τυχόν διαπραγματεύσεις με τον πωλητή- προμηθευτή, ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να εξουσιοδοτήσει τον μισθωτή, να τις διεξαγάγει με τους όρους της συμβάσεως. Εφόσον ο μισθωτής έχει εντολή διαπραγμάτευσης από τον εκμισθωτή, διαπραγματεύεται με τον προμηθευτή ώστε να καταλήξει στα τεχνικά χαρακτηριστικά και την τιμή του πράγματος που τον ικανοποιεί. Μετά τη διαπραγμάτευση και αφού αποφασίσει για το πράγμα το οποίο θα ικανοποιεί τις επιχειρηματικές του ανάγκες, υποδεικνύει στον εκμισθωτή το πράγμα. Ο εκμισθωτής τότε αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί στην αγορά, καταβάλλοντας και το τίμημα στον πωλητή(Ψυχομάνης Σ., 2015).

Με τη σύμβαση, χρηματοδοτικής μίσθωσης συνήθως, ο εκμισθωτής(αγοραστής) εκχωρεί στον μισθωτή τις απαιτήσεις που έχει κατά του πωλητή του πράγματος από πραγματικά ή νομικά ελαττώματα ή έλλειψη συνομολογηθεισών ιδιοτήτων ή από άλλες αιτίες. Ουσιαστικά με την εκχώρηση των απαιτήσεων στον μισθωτή, ο εκμισθωτής δεν εμπλέκεται καθόλου στην επιλογή του πράγματος. Ενώ αντίθετα ο μισθωτής καθίσταται ο κύριος υπεύθυνος στην επιλογή του πράγματος και στην διαπραγμάτευση του. Οπότε στην περίπτωση που δημιουργηθούν απαιτήσεις ή αποζημιωτική αξίωση έναντι του προμηθευτή, τότε υπεύθυνος να τις ασκήσει είναι ο μισθωτής(Ψυχομάνης Σ., 2015).

Η εκχώρηση απαιτήσεων δεν είναι καταπιστευτική, εφόσον δεν υπάρχει εντολή του εκμισθωτή προς τον μισθωτή για διαχείριση υποθέσεων του. Αλλά προκειμένου να απαλλαχτεί ο εκμισθωτής από κάθε ευθύνη για το πράγμα έναντι του μισθωτή η εκχώρηση συμφωνείται ως δόση προς τον μισθωτή αντί καταβολής (Γεωργιάδης Α., στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ49).

Σύμφωνα με το αρθ 1 ν.1665/1986 η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει, κατά την υπογραφή της να περιέχει και τη συμφωνία για τα δικαιώματα του μισθωτή κατά τη λήξη της σύμβασης. Τα δικαιώματα του μισθωτή προσδιορίζονται στη δυνατότητα να αγοράσει το πράγμα κατά τη λήξη ή και πριν από τη λήξη της μίσθωσης όχι όμως και νωρίτερα από τη λήξη του νόμιμου ελάχιστου χρόνου της διάρκειάς της. Αν δεν παρέχεται το παραπάνω δικαίωμα, τουλάχιστον πρέπει η σύμβαση πρέπει να δίνει στον μισθωτή το δικαίωμα, της ανανέωσης της μίσθωσης.

Αν η σύμβαση δεν παρέχει κανένα από τα παραπάνω δικαιώματα στο μισθωτή τότε σύμφωνα με ν. 1665/1986 η σύμβαση θα κατηγοριοποιείται ως απλή μίσθωση πράγματος ή θα κατηγοριοποιείται ως χρηματοδοτική μίσθωση οποία όμως δεν υπάγεται, στις διατάξεις του παραπάνω νόμου. Η άσκηση του δικαιώματος προαιρέσεως του μισθωτή για την αγορά, του πράγματος ή της ανανέωσης της μίσθωσης, στη χρονική στιγμή που συμφωνείται και αναφέρεται στη σύμβαση, γίνεται με την απλή δήλωση του μισθωτή προς τον εκμισθωτή. Η άσκηση του δικαιώματος του μισθωτή πρέπει να έχει συμφωνηθεί στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των μερών που την υπέγραψαν. Όσον αφορά το δικαίωμα της ανανέωσης της σύμβασης, θα πρέπει να ορίζεται στη σύμβαση όπως επίσης πρέπει να ορίζεται και το περιεχόμενο των νέων συμβάσεων που θα καταρτιστούν μελλοντικά αν ο μισθωτής κάνει εφαρμογή του δικαιώματος της ανανέωσης της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αλλά ακόμα και αν υπάρξει ασυμφωνία όσον αφορά τους όρους της ενδεχόμενης ανανέωσης σύμβασης, δεν θα υπάρχει λόγος ακυρότητας βασιζόμενη στην αοριστία σύμφωνα με τον Α.Κ.372. Ο νόμος 1665/1986 ορίζει ότι ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να

συνάψει με μονομερή δήλωσή του νέα σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (σύμβαση ανανέωσης) ή να προβεί σε τροποποίηση της υπάρχουσας για το μέλλον, πριν τη λήξη της. Τη νέα σύμβαση την ορίζει ο μισθωτής ή ο εκμισθωτής, με δίκαιη κρίση, με νέα ορισμένη διάρκεια και νέους όρους παροχής αν επιθυμεί, πέραν αυτών που έχουν συμπεριληφθεί στην πρώτη (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Η συμβάσεις leasing σύμφωνα με το ν. 1665/1986 καταρτίζονται εγγράφως με ιδιωτικό έγγραφο. Εκτός της περίπτωσης των ακινήτων, όπου υποχρεωτικά καταρτίζονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Η σύμβαση leasing κάνει χρήση των γενικών όρων συναλλαγών. Χρησιμοποιεί, έντυπες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, ορθά διατυπωμένες, με όρους συγκεκριμένους, και με τα απαραίτητα κενά για να συμπληρωθούν κατά περίπτωση συγκεκριμένα. Οι συμβάσεις εφαρμόζουν την καλή πίστη του Α.Κ. και επίσης δεν περιλαμβάνουν καταχρηστικό περιεχόμενο όσον αφορά την προστασία του καταναλωτή, ο οποίος είναι ο μισθωτής στην προκειμένη περίπτωση (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Η χρηματοδοτική μίσθωση έχει θέση δημοσιότητας και εγγράφεται ανάλογα με την περίπτωση για τις μεταβιβάσεις της κυριότητας των πραγμάτων αυτών σύμφωνα με το ν. 1665/1986. Τα ακίνητα εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου. Τα αυτοκίνητα ή μοτοσυκλέτες, εγγράφονται υποχρεωτικά στο τηρούμενο βιβλιάριο μεταβολών κυριότητας και κατοχής του οχήματος. Για τα αεροσκάφη η εγγραφή γίνεται στο οικείο μητρώο αεροσκαφών και για τα πλοία αναψυχής η εγγραφή γίνεται στο οικείο νηολόγιο (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Όλες, πάντως, οι συμβάσεις, με αντικείμενο κινητά ή ακίνητα, καταχωρούνταν επιπλέον σύμφωνα με το ν. 1665/1986 στο βιβλίο καταχώρισης των πλασματικών ενεχύρων του Πρωτοδικείου Αθηνών. Ύστερα από το νόμο 2844/2000 μετετράπη σε βιβλίο αποκλειστικά για τη χρήση των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με την καταχώριση, μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στο βιβλίο χρήσης των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης του Πρωτοδικείου Αθηνών διασφαλίζονται: (α) «Τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου». (β) «Τρίτοι δεν μπορούν έως την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα». (γ) «Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και για την τακτική χρησικτησία, καθώς επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 παράγραφος 2 του ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται» (Ψυχομάνης Σ., 2015, Τραπεζικό δίκαιο-Δίκαιο Τραπεζικών συμβάσεων, σελ.58).

Ο βασικός σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η παραχώρηση από τον εκμισθωτή στον μισθωτή της χρήσεως συγκεκριμένου πράγματος, για το χρονικό διάστημα που διαρκεί η σύμβαση, έναντι οικονομικού ανταλλάγματος-μισθώματος. Η παραχώρηση χρήσεως του πράγματος γίνεται για την κάλυψη των επαγγελματικών αναγκών του μισθωτή και η συμφωνία αυτή συνιστά, μίσθωση πράγματος. Οι ιδιαιτερότητες της σχέσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης συμφωνούνται συνήθως ρητά στην σχετική σύμβαση(ΑΚ 574). Στην χρηματοδοτική μίσθωση σχετικά με το μισθωμένο πράγμα, αυτό οφείλεται από την μεριά του μισθωτή να διατηρείται κατάλληλο για την χρήση που έχει συμφωνηθεί, χωρίς να επέρχονται πάνω σε αυτό αλλαγές. Για το λόγο αυτό επιβαρύνεται ο μισθωτής για τις οποιεσδήποτε αλλαγές ακόμα και για τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής, κλοπής ή απώλειας. Το μισθωμένο πράγμα πρέπει να είναι καθαρό από φθορές ή αλλαγές από τη χρήση του, αλλά και καθαρό από οποιουσδήποτε φόρους και βάρη που μπορεί να προκύψουν. Όλα τα παραπάνω και οι σχετικές διαφοροποιήσεις που έχει κάθε συγκεκριμένη σύμβαση, συμφωνούνται μεταξύ των μερών στη χρηματοδοτική σύμβαση(ΑΚ574, 577,583) (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Ο εκμισθωτής με την σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκτά την υποχρέωση παραχώρησης της χρήσεως του πράγματος. Ο εκμισθωτής οφείλει να αποκτήσει το πράγμα προς μίσθωση (το οποίο μέχρι εκείνη την στιγμή συνήθως δεν έχει αποκτήσει) με τον τρόπο, που επίσης συμφωνείται μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Στη σύμβαση αυτή του εκμισθωτή και μισθωτή μπορεί να συμφωνηθεί η αναβλητική αίρεση της συμβάσεως. Όστε να διασφαλίζεται ο εκμισθωτής από την πιθανότητα να μην αποκτήσει το πράγμα για διάφορους λόγους. Αν δεν συμφωνηθεί στη σύμβαση η αναβλητική αίρεση τότε η μίσθωση παράγει αποτελέσματα από τη σύναψη της . Σε αυτήν την περίπτωση αν ο εκμισθωτής δεν μπορέσει να ικανοποιήσει την αγορά τότε η σύμβαση χαρακτηρίζεται από αδυναμία παροχής του εκμισθωτή ακόμα και αν δεν είναι υπαίτιος αυτής της αδυναμίας και ο μισθωτής απαλλάσσεται από τις υποχρεώσεις του σε αυτήν την περίπτωση (Stauder B., στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ63).

Δεδομένου ότι ο εκμισθωτής δεν έχει πολλές φορές τις αντίστοιχες τεχνικές γνώσεις των πραγμάτων προς σύμβαση, αναθέτει με την σύμβαση στον μισθωτή την δυνατότητα ελέγχου της ομαλής εξέλιξης της συναλλαγής, των ενδεχόμενων παραβάσεων του πωλητή και των ελαττωμάτων του πράγματος. Ο εκμισθωτής συνάπτει σύμβαση εκχώρησης δικαιωμάτων του προς τον μισθωτή. Τότε τα ελαττώματα που αναφέρονται παραπάνω βαραίνουν τον μισθωτή. Ο μισθωτής οφείλει να ενημερώσει τον εκμισθωτή στην περίπτωση

διαπίστωσης της εν γένει ανώμαλης εξέλιξης της σχέσεως πώλησεως, και των ελαττωμάτων του πράγματος ή των ελλείψεων ιδιοτήτων του (Ψυχομάνης Σ.,2015).

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να περιέχει και εντολή πληρεξουσιότητας, για διαπραγμάτευση και κατάρτιση σύμβασης, από τον εκμισθωτή προς τον μισθωτή. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την διαπραγμάτευση, την παραλαβή, ενδεχόμενα και την κατάρτιση της σύμβασης πώλησης. Ο εκμισθωτής ως αντιπροσωπευόμενος αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από την αγορά του πράγματος. Ο εκμισθωτής επιβαρύνεται με την υποχρέωση καταβολής του τιμήματος(ΑΚ216 επ, 211 επ, 713 επ) (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Αν στην σύμβαση πώλησης έχει παρέμβει ο μισθωτής και ο πωλητής γνωρίζει ότι πρόκειται για χρηματοδοτική σχέση τότε συνίσταται και σύμβαση με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου (του μισθωτή), ώστε ο μισθωτής να αποκτή δικαιώματα που μπορεί να προέλθουν από την ανώμαλη εξέλιξη της συμβάσεως πώλησεως ώστε να μπορεί να αξιώσει την αποκατάσταση των δικών του ζημιών (Κορνηλάκης Π. , στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ66).

Βασικό στοιχείο μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το ν 1665/1986 είναι η ρητή παροχή του δικαιώματος προαίρεσεως στον μισθωτή. Ο μισθωτής έχει με βάση το δικαίωμα προαίρεσης είτε να αγοράσει το πράγμα, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση, κατά τη λήξη της.

5.3 Υποχρεώσεις των μερών της σύμβασης

Σύμφωνα με τον αστικό κώδικα ο πωλητής έχει υποχρέωση να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος στον αγοραστή-εκμισθωτή και να του το παραδώσει ή να το παραδώσει απευθείας στον μισθωτή ύστερα από την υπόδειξη του αγοραστή. Ο πωλητής ευθύνεται για τις περιπτώσεις της μη μεταβίβασης ή αδυναμίας ή υπερημερίας της μεταβίβασης ή πλημμελούς εκπληρώσεως της υποχρεώσεώς του απέναντι στον αγοραστή(ΑΚ 513,516). Ο πωλητής είναι υποχρεωμένος, επίσης, να μεταβιβάσει και να παραδώσει το πράγμα ελεύθερο από νομικά και πραγματικά ελαττώματα αντίστοιχα και σύμφωνα με τις ιδιότητες και τα χαρακτηριστικά του πράγματος, που έχουν αποφασιστεί. Είναι υποχρεωμένος να παράσχει στον παραλήπτη τις απαιτούμενες πληροφορίες και τα αποδεικτικά έγγραφα ώστε να μπορεί

να διασταυρωθούν οι ιδιότητες του πωληθέντος(ΑΚ 514,519,288,534,535) (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Ο πωλητής είναι υπεύθυνος για τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή χειροτερέυσεως του πράγματος, μέχρι το χρονικό σημείο της παράδοσης του στον αγοραστή-εκμισθωτή ή τον μισθωτή. Είναι υπόχρεος για τα έξοδα της παραδόσεως του πωληθέντος και, κατά το ήμισυ, για τα έξοδα και τέλη, που απαιτούνται για την τυχόν έγγραφη κατάρτιση της συμβάσεως (ΑΚ 524,528,526,527). Ο πωλητής οφείλει να αναγνωρίσει τα δικαιώματα του μισθωτή ως εκδοχέα (εάν έγκυρα έχει συμφωνηθεί στη σχετική σύμβαση ή από την χορηγηθείσα πληρεξουσιότητα αγοράς του πράγματος από τον εκμισθωτή) για τη διόρθωση ή αντικατάσταση του πράγματος, της υπαναχώρησης από την πώληση ή της μείωση του τιμήματος, παρόλο που συνιστούν προσωποπαγή διαπλαστικά δικαιώματα του αγοραστή(ΑΚ 540,200,288). Στην περίπτωση της εκχώρησης δικαιωμάτων και απαιτήσεων από τον εκμισθωτή στον μισθωτή ασκεί ο ίδιος ο μισθωτής εναντίον του πωλητή όλα τα σχετικά δικαιώματα, αποκατάστασης της δικής του ζημίας. Οπότε και ο πωλητής είναι υπόχρεος σε αποζημίωση ευθέως έναντι του μισθωτή (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να συνάψει τη σύμβαση πώλησης και να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που έχει ήδη αναλάβει έναντι του μισθωτή με τη μεταξύ τους καταρτισθείσα σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Είναι υποχρεωμένος να καταβάλει στον πωλητή του πράγματος το τίμημα πώλησεως που έχει συμφωνηθεί και να αγοράσει το πράγμα που του έχει υποδείξει ο μισθωτής. Εν συνεχεία είναι υποχρεωμένος να παραχωρήσει τη χρήση του πράγματος έγκαιρα στον χρόνο και για τον χρόνο, που συμφωνήθηκε. Αν πράξει διαφορετικά παραβιάζει την υποχρέωση του έναντι του μισθωτή (ΑΚ 513,575,584,585) (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Ο εκμισθωτής αν έχει εκχωρήσει στον μισθωτή δικαιώματα διαπραγμάτευσης για το πράγμα τότε δεν ευθύνεται, ούτε για την καταλληλότητα του πράγματος, ως προς την συμφωνημένη χρήση του, ούτε για τυχόν πραγματικά ή νομικά ελαττώματα που πρόεκυψαν από την αγορά του πράγματος, ούτε για την μη έγκαιρη παραχώρηση χρήσεως του πράγματος. Αν όμως υπάρχει ανάμειξη του εκμισθωτή- αγοραστή στην πώληση, δηλαδή με έλεγχο του αγοραζομένου πράγματος και από τον ίδιο, τότε ο εκμισθωτής καθίσταται υπεύθυνος, για τα παραπάνω στο βαθμό που ορίζει η σύμβαση με τον μισθωτή (στον βαθμό που έχει αναμειχθεί στην αγορά του πράγματος) (ΑΚ 575,576,577,578,583,584,585,586,288).Κατά την αγορά του πράγματος δημιουργούνται ορισμένες δαπάνες που πρέπει να καλυφτούν. Για αυτές ο εκμισθωτής, ως εντολέας, είναι υποχρεωμένος να προκαταβάλει στον μισθωτή ή να του τις αποδώσει εφόσον λειτουργεί ως

εντολοδόχος (έχει εκχωρήσει ο εκμισθωτής στον μισθωτή μέσα από τη σύμβαση δικαιώματα διαπραγματεύσεως για το πράγμα), ότι ποσά κατέβαλε ο μισθωτής στον πωλητή για την κανονική εκτέλεση της εντολής που αφορά την αγορά του πράγματος. Τέτοια ποσά είναι η προκαταβολή μέρους του τιμήματος στον πωλητή ή τα έξοδα κατάρτισης της σύμβασης(ΑΚ 721,722) (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Σύμφωνα με το ν1665/1986, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος για την ασφάλιση του πράγματος για τους κινδύνους της τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του. Τέλος ο εκμισθωτής, σύμφωνα με το ν 1665/1986 στη χρηματοδοτική μίσθωση, δεν είναι υποχρεωμένος για την προστασία της επαγγελματικής στέγης.

Εάν ο μισθωτής έχει υπογράψει με τον εκμισθωτή σύμβαση με την οποία του έχει ανατεθεί η αγορά του πράγματος τότε ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να διεξάγει την ανατεθείσα αγορά. Δηλαδή να διαπραγματευτεί για το πράγμα που θα αγοραστεί από τον εκμισθωτή, να επιμεληθεί για τους όρους της σύμβασης, για την ποιότητα και τα χαρακτηριστικά του πράγματος και κατά πόσο τον ικανοποιούν, για το τίμημα αγοράς του πράγματος και για τον τρόπο παραλαβής του πράγματος. Κατά τη διεξαγωγή της διαπραγματεύσεως είναι υποχρεωμένος να ενημερώνει τον εκμισθωτή και να συνεργάζεται μαζί του όπως έχουν ορίσει για την ανάθεση αυτή(ΑΚ 713,717,718,288) Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να ξεκινήσει να καταβάλλει το συμφωνηθέν μίσθωμα εφόσον πρώτα παραλάβει το πράγμα ώστε να έχει πρακτικά και τη δυνατότητα της χρήσης του (ΑΚ 574). Αν μετά την παράδοση διαπιστωθεί πραγματικό ή νομικό ελάττωμα του πράγματος, εφόσον ο μισθωτής έχει αποδεχτεί από τον εκμισθωτή την εκχώρηση των δικαιωμάτων του κατά του πωλητή, τότε στην περίπτωση τέτοιων ελαττωμάτων ή ελλείψεων, ο μισθωτής μπορεί να στραφεί νομικά, μόνον εναντίον του πωλητή(ΑΚ 589) (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος, να χρησιμοποιήσει το πράγμα για τον επαγγελματικό σκοπό που έχει συμφωνηθεί. Επίσης επιβαρύνεται με τις αναγκαίες και επωφελείς δαπάνες και οφείλει, να διατηρεί στο ακέραιο την εμπορική αξία του πράγματος (Γεωργιάδης Α., στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ80) .

Ακόμη μέσα στις υποχρεώσεις του μισθωτή είναι και η πληρωμή του τέλους ακινήτου (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), σύμφωνα με το ν. 4021/2011. Ο μισθωτής επίσης είναι υποχρεωμένος να διατηρεί το πράγμα ασφαλισμένο κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής, της κλοπής ή απώλειάς του ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το αρθ.5 ν. 1665/1986. Ο μισθωτής ως δικαιούχος του ασφαρίσματος αν συμβεί κάποια από τις παραπάνω περιπτώσεις τότε εισπράττει το ασφάλισμα προς αντικατάσταση του πράγματος ή επούλωσης από τη χειροτέρευση που προήλθε. Επίσης καθ

όλη τη διάρκεια της αντικατάστασης είναι υποχρεωμένος να συνεχίσει την μισθωτική σχέση και να καταβάλει τα συμφωνημένα μισθώματα (Ψυχομάνης Σ., 2015).

Ο μισθωτής, απαγορεύεται σύμφωνα με τον ΑΚ 939 επ να προβεί σε πώληση και επαναμίσθωση πράγματος το οποίο βαρύνεται από αναγκαστικές εκτελέσεις. Τότε η πράξη της πώλησης είναι δυνατόν να διαρρηχθεί ως καταδολιευτική αφού ο βασικός σκοπός του μισθωτή είναι να διασώσει το πράγμα από επικείμενες αναγκαστικές εκτελέσεις δανειστών του (Αλ.Μικρουλέα, Ρόκα Ν- Γκόρτσου Χ , στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ83).

5.4 Οι λόγοι λύσεως της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να λυθεί , με την πάροδο απλώς του χρόνου που ορίζεται στη σύμβαση, ή την πάροδο της νόμιμης διάρκειάς της σύμβασης (αρ.3 1665/1986). Με την λύση της σύμβασης ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του πράγματος. Εάν όμως στη χρηματοδοτική σύμβαση έχει συμπεριληφθεί το δικαίωμα ανανέωσης της μίσθωσης ή αγοράς, τότε ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να ασκήσει όποιο από τα δυο δικαιώματα επιθυμεί. Αν ο μισθωτής επιλέξει την ανανέωση της μίσθωσης τότε συνεχίζει να διατηρεί και το δικαίωμα επόμενης νέας ανανέωσης της σύμβασης ή αγοράς στην λήξη του ορισμένου χρόνου που συμφωνήθηκε. Η άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης του μισθωτή γίνεται και στις δυο περιπτώσεις, με μονομερή έγγραφη δήλωση του. Εκτός αν το πράγμα αναφέρεται σε ακίνητο όπου και απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο (Ψυχομάνης Σ.,2015).

Με την αντίθετη συμφωνία των μερών επί της σύμβασης πριν το χρόνο ολοκλήρωσης της μπορεί να επέλθει η πρόωρη λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σε αυτήν την περίπτωση συμφωνούν τα μέρη όσον αφορά την αντίθεση τους, ανεξάρτητα από την αιτία.

Η αντίθετη συμφωνία μπορεί να επέλθει με την είσοδο ενός νέου μισθωτή στην θέση του παλιού. Ο παλιός μισθωτής αποδεσμεύεται και ο νέος υπεισέρχεται αναλαμβάνοντας δικαιώματα και υποχρεώσεις έναντι του εκμισθωτή. Για την συγκεκριμένη μεταβίβαση χρειάζεται έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Αντίθετη συμφωνία των μερών μπορεί να συμβαίνει επίσης στην περίπτωση της εκδήλωσης της θέλησης του μισθωτή να αγοράσει το πράγμα, προτού συμπληρωθεί ο προβλεπόμενος χρόνος μίσθωσης της σύμβασης, με

δεδομένο ότι στη σύμβαση δεν παρέχεται ρητά τέτοιο δικαίωμα στον μισθωτή. Αυτό επιτρέπεται από το ν 1665/1986 αλλά οδηγεί σε λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επίσης η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί, να οδηγηθεί σε λύση της αν υπάρξει ένα αβέβαιο μελλοντικό γεγονός το οποίο θα οδηγήσει σε διαλυτική αίρεση. Οπότε παύει να ισχύει η σύμβαση και η κατάσταση των μερών επανέρχεται στην προηγούμενη από αυτήν κατάσταση(Ψυχομάνης Σ. ,2015).

Λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να επέλθει αν ο μισθωτής κάνει χρήση του δικαιώματος αγοράς από τον εκμισθωτή όπως ορίζει η ίδια η σύμβαση , πριν την συμπλήρωση της διάρκειάς της. Με έγγραφη δήλωση του μισθωτή προς τον εκμισθωτή για την αγορά του μισθίου και την λήψη αυτής από τον εκμισθωτή ολοκληρώνεται η πώληση και, ταυτόχρονα, λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τίμημα της πώλησης για το πράγμα θα είναι αυτό το οποίο έχει οριστεί στη σύμβαση. Αν η αγορά πραγματοποιηθεί πριν την νόμιμη χρονική διάρκεια τότε ο μισθωτής υπόκειται στις φορολογικές υποχρεώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 3 του ν. 1665/1986 (Ψυχομάνης Σ. ,2015).

Η λύση μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να επέλθει με καταγγελία των μερών της η οποία αποτελεί συνεπεία κάποιου σπουδαίου λόγου, δηλαδή λόγου που καθιστά, για κάποιον ή και για τους δύο συμβληθέντες, επαχθή τη συνέχιση της σύμβασης για το μέλλον (ΑΚ 288, ΑΚ 587). Ένας σημαντικός λόγος καταγγελίας από την μεριά του εκμισθωτή είναι η καθυστέρηση καταβολής των συμφωνημένων μισθωμάτων από το μισθωτή (Ψυχομάνης Σ.,2015).

Αν ο εκμισθωτής κάνει καταγγελία στον μισθωτή λόγο καθυστέρησης καταβολής, μέρους ή ολόκληρου του μισθώματος, τότε οδηγεί σε αποτελέσματα λύσεως της σχέσεως αμέσως και όχι μετά την πάροδο ενός μήνα, όπως υποστηρίζουν τα άρθρα 597-598 ΑΚ. Διότι η θέση του μισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση, είναι όμοια με εκείνη του αγοραστή στην πώληση πράγματος με παρακράτηση κυριότητας (Μάζης Π., στον Ψυχομάνης Σ., 2015,σελ90).

Σε αντίθετη άποψη κινούνται η σύμβαση της Ottawa η οποία αναφέρει στο άρθρο 13 ότι ο εκμισθωτής στην περίπτωση που καταγγέλλει τη σχέση, για παράβαση υποχρεώσεων του μισθωτή, θα πρέπει πρώτα να παρέχει στον μισθωτή μια πραγματική δυνατότητα εκπλήρωσης τους, όταν είναι εφικτό. Όπως επίσης και το ότι με το αρ 6 ν. 1665/1986 το Δημόσιο παραιτείται, από τα φορολογικά του έσοδα για να βοηθήσει στην λειτουργία του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εφόσον και οι διατάξεις των άρθρων 597-598 ΑΚ βρίσκονται προς την ίδια κατεύθυνση, τότε μπορεί να γίνει η εφαρμογή τους στη χρηματοδοτική μίσθωση. Δηλαδή σε περίπτωση καθυστέρησης, της καταβολής του

μισθώματος, ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση προ ενός τουλάχιστον μηνός και να αξιώσει, ενδεχομένως, αποζημίωσή του από τον μισθωτή συνεπεία της πρόωρης λύσης της σύμβασης. Εάν, στο άμεσο χρονικό διάστημα εντός προθεσμίας, ο μισθωτής κάνει καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων και των εξόδων της καταγγελίας, η καταγγελία δεν έχει αποτέλεσμα (Ψυχομάνης Σ,2015).

Επίσης καταγγελία μπορεί να γίνει για παράβαση των ειδικότερων υποχρεώσεων των μερών οι οποίες αναφέρονται στη σύμβαση. Τέλος ο μισθωτής μπορεί να προβεί σε καταγγελία όταν γίνεται παρεμπόδιση, της παράδοσης του πωληθέντος, προς τον μισθωτή, ώστε να μην εξασφαλίζεται η έγκαιρη χρήση του πράγματος από τον μισθωτή (Ψυχομάνης Σ,2015).

Σύμφωνα με το ν 1665/1986 η πτώχευση του μισθωτή αποτελεί λόγο λύσεως της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σύμφωνα όμως με τη πτωχευτική νομοθεσία, η κήρυξη της πτώχευσης, δεν σημαίνει ότι η επιχείρηση παύει αναγκαστικά τη λειτουργία της. Η ουσιαστική σημασία της πτώχευσης είναι όταν η διαδικασία, φθάσει σε σημείο που δεν επιτρέπεται πλέον η διάσωση της επιχείρησης σύμφωνα με τις μεθόδους του πτωχευτικού δίκαιου. Οπότε η λύση της σύμβασης επέρχεται όταν αναγνωριστεί η πτώχευση. Αν η μισθωτική σχέση συνεχίζεται ύστερα από την κήρυξη της πτώχευσης, για το χρονικό αυτό διάστημα τα μισθώματα μπορούν να απαιτηθούν από τον σύνδικο και να ικανοποιηθούν εκτός της πτωχευτικής διαδικασίας (Ψυχομάνης Σ,2015).

Σύμφωνα με το ν. 1665/1986, στην χρηματοδοτική μίσθωση, ο θάνατος του μισθωτή δεν επιφέρει, οπωσδήποτε, τη λύση της σύμβασης. Η σχέση συνεχίζεται και μετά τον θάνατο του μισθωτή, εφόσον οι κληρονόμοι του, μπορούν και θέλουν να συνεχίσουν την χρηματοδοτική μίσθωση και με δεδομένο ότι ενδιαφέρονται να συνεχίσουν την επαγγελματική δραστηριότητα για την οποία έγινε η μίσθωση.

Αν οι κληρονόμοι επιλέξουν, να συνεχίσουν τη χρηματοδοτική μίσθωση άλλα είναι ακατάλληλοι και αδιάφοροι για την επαγγελματική δραστηριότητα, τότε ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση. Αν οι κληρονόμοι απαντήσουν αρνητικά στη συνέχιση της σχέσεως, τότε η χρηματοδοτική μίσθωση λήγει με τον θάνατο του μισθωτή. Αν οι κληρονόμοι δείξουν σχετική αδιαφορία εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, για αποποίηση ή αποδοχή, ο εκμισθωτής μπορεί, να καταγγείλει τη μίσθωση. Οι κληρονόμοι, αν δεν είναι διαθέσιμοι για τη συνέχισή της σύμβασης, έχουν το δικαίωμα να μεταβιβάσουν ολόκληρη τη συμβατική σχέση σε τρίτο πρόσωπο, εφόσον συναινεί και ο εκμισθωτής. Επίσης έχουν το δικαίωμα να προβούν σε αγορά του πράγματος αν το προβλέπει η σύμβαση, πριν τη λήξη της διάρκειας της μισθώσεως και εάν δεν έχουν προβεί ήδη σε αρνητική

δήλωση και ο εκμισθωτής δεν έχει καταγγείλει τη σχέση. Στην περίπτωση, της αγοράς, αν δεν έχει περάσει τριετία από την έναρξη της μίσθωσης, οι κληρονόμοι βαρύνονται σύμφωνα με το αρ3 1665/1986 με όλα τα φορολογικά βάρη, από τα οποία είχε απαλλαγεί ο μισθωτής κατά την αγορά και απόκτηση της χρήσεως του πράγματος (Ψυχομάνης Σ,2015).

5.5 Σύνοψη

Η νομική υπόσταση μιας σύμβασης Leasing επηρεάζεται κυρίως από τις συμφωνίες των μερών της και για το λόγο αυτό οι συμβάσεις Leasing μπορούν να διαφέρουν μεταξύ τους. Οι συμβάσεις μίσθωσης ικανοποιούνται από το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο, αλλά και από τον αστικό κώδικα όταν αυτό εξυπηρετεί ή όταν παρουσιάζεται ανεπάρκεια του νομοθετικού πλαισίου ή όταν έχει να κάνει με μια ιδιαίτερη συμφωνία η οποία δεν περιγράφεται στο νομοθετικό πλαίσιο. Σε κάθε περίπτωση όμως η σύμβαση πρέπει να διακατέχεται από ορισμένα ουσιώδη στοιχεία για να έχει την αντίστοιχη νομική αναγνώριση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο

Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Δ.Λ.Π. 17

6.1 Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο, εξετάζεται το ΔΛΠ17 (www.logistis.gr), αναλύεται ο λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων και ο τρόπος απεικόνισης τους στον Ισολογισμό, αλλά και γίνονται σχετικές παρατηρήσεις που αφορούν την λειτουργία του, την αποτελεσματικότητα του και την εν γένει σημασία του. Η εφαρμογή του ΔΛΠ 17 οδήγησε στην αλλαγή του τρόπου μισθώσεων, με την διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Η εμφάνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτέλεσε μια μεγάλη αλλαγή για τα ελληνικά δεδομένα των μισθώσεων. Η χρηματοδοτική μίσθωση ανέτρεψε την μέχρι εκείνη στιγμή λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων και τον τρόπο εμφάνισης των μισθωμένων στοιχείων και υποχρεώσεων τόσο για τον μισθωτή όσο και για τον εκμισθωτή.

6.2 Μίσθωση γης και κτιρίων

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 παρ 14 χαρακτηριστικό της γης είναι ότι έχει απεριόριστη οικονομική ζωή. Όταν η γη έχει απεριόριστη οικονομική ζωή, συνήθως κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση εκτός αν αναμένεται να μεταβιβαστεί η κυριότητα στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου.

Ο διαχωρισμός της μίσθωσης σε λειτουργική και χρηματοδοτική σε αυτήν την περίπτωση εξαρτάται από το αν ο μισθωτής συνήθως λαμβάνει ή όχι ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Αν η κυριότητα δεν αναμένεται να μεταβιβαστεί στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ή αν άλλα χαρακτηριστικά καθιστούν φανερό ότι η μίσθωση δε μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνοδεύουν την ιδιοκτησία του ενός ή και των δύο στοιχείων, τότε η μίσθωση της

γης θα είναι λειτουργική μίσθωση. Αν αναμένεται η κυριότητα αμφοτέρων των στοιχείων να μεταβιβαστεί στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου και αν άλλα χαρακτηριστικά καθιστούν φανερό ότι η μίσθωση μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνοδεύουν την ιδιοκτησία και των δύο στοιχείων αμφοτέρα τα στοιχεία κατατάσσονται ως χρηματοδοτική μίσθωση. Τα στοιχεία της γης και των κτιρίων μιας μίσθωσης γης και κτιρίων αντιμετωπίζονται ξεχωριστά για τους σκοπούς της κατάταξης της μίσθωσης (ΔΛΠ 17, παρ.15).

Για την εφαρμογή του κατάλληλου τρόπου λογιστικής αντιμετώπισης και απεικόνισης μιας μίσθωσης γης και κτιρίων, οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένης οποιοσδήποτε, εφάπαξ, πληρωμής, κατανέμονται στα στοιχεία της γης και στα στοιχεία του κτιρίου, ανάλογα με τις σχετικές εύλογες αξίες της συμμετοχής του μισθίου στα στοιχεία αυτά κατά την έναρξη της μίσθωσης (Νεγκάκης Χ.,2015).

Στην περίπτωση που οι καταβολές των μισθωμάτων δεν μπορούν να επιμεριστούν αξιόπιστα ξεχωριστά για το κάθε στοιχείο, τότε ολόκληρη η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση. Μόνο στην περίπτωση που γίνεται φανερό ότι και τα δυο στοιχεία αποτελούν λειτουργικές μισθώσεις, τότε η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση στο σύνολό της (ΔΛΠ17, παρ. 16).

Η γη και τα κτίρια αντιμετωπίζονται ξεχωριστά και ανεξάρτητα για σκοπούς διάκρισης μιας σύμβασης μίσθωσης. Όταν όμως στη μίσθωση γης και κτιρίων, η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων που κατανέμεται στο στοιχείο της γης κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι επουσιώδης, τότε τα δύο στοιχεία μπορούν να αντιμετωπιστούν ως μία μονάδα για σκοπούς κατάταξης της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομική ζωή των κτιρίων θεωρείται ως η οικονομική ζωή ολόκληρου του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου (Νεγκάκης Χ.,2015).

Αν ο μισθωτής συμμετέχει σε μία επένδυση σε ακίνητα και κατατάσσεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, τότε δεν απαιτείται η ξεχωριστή αποτίμηση των στοιχείων της γης και των κτιρίων εφόσον εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας. Όταν όμως η κατάταξη ενός εκ των δύο ή και των δύο στοιχείων είναι αβέβαιη, απαιτούνται λεπτομερείς υπολογισμοί για την εκτίμηση αυτή (ΔΛΠ17, παρ. 18).

Ένας μισθωτής σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, μπορεί να κατατάξει ως επένδυση σε ακίνητα, δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης. Σε αυτήν την περίπτωση το δικαίωμα στο ακίνητο αντιμετωπίζεται λογιστικά σαν να πρόκειται για χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της εύλογης αξίας ακόμα και στην περίπτωση όπου υπάρξει ένα μεταγενέστερο γεγονός και τροποποιήσει τη φύση του

δικαιώματος του μισθωτή στο ακίνητο, ώστε να μην κατατάσσεται πλέον ως επένδυση σε ακίνητα. Τέτοιο μεταγενέστερο γεγονός μπορεί είναι αν ο μισθωτής μεταβάλει το ακίνητο σε ιδιοχρησιμοποιούμενο με τεκμαρτό κόστος που ισούται με την εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης. Ένα ακόμη τέτοιο μεταγενέστερο γεγονός μπορεί να είναι αν υπομισθώνει το ακίνητο μεταφέροντας τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας σε τρίτο, μη συνδεδεμένο μέρος. Τότε ο μισθωτής θα συνεχίσει να αντιμετωπίζει λογιστικά τη μίσθωση ως χρηματοδοτική μίσθωση και ως προς το τρίτο μέρος αλλά ως προς τον εκμισθωτή του. Το τρίτο μέρος μπορεί να αντιμετωπίσει την μίσθωση (υπομίσθωση) ως λειτουργική (ΔΛΠ17 παρ. 19).

6.3 Η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17

Ο μισθωτής κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, πρέπει να αναγνωρίσει τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως ένα περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζοντας και τις υποχρεώσεις. Η αναγνώριση γίνεται στο μισθωμένο στοιχείο στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων. Ο προσδιορισμός για την επιλογή της μεθόδου αναγνώρισης γίνεται κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το επιτόκιο προεξόφλησης που θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Αν αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, πρέπει να χρησιμοποιηθεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού. (ΔΛΠ17,παρ.20). Τα αρχικά άμεσα κόστη που αποδίδονται άμεσα στις ενέργειες του μισθωτή που πραγματοποιούνται στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και που αφορούν δραστηριότητες, κατά τη διαπραγμάτευση και εξασφάλιση των μισθωτικών συμφωνιών, προστίθεται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο (ΔΛΠ17, παρ.24).

Οι συναλλαγές σε μια χρηματοδοτική μίσθωση είναι σκόπιμο να αποτυπωθούν στην κατάσταση οικονομικής θέσης του μισθωτή, τόσο ως περιουσιακό στοιχείο, όσο και ως υποχρέωση καταβολής των μελλοντικών μισθωμάτων. Το περιουσιακό στοιχείο, όσο και η υποχρέωση των μελλοντικών μισθωμάτων, αναγνωρίζονται στα ίδια ποσά, τα οποία συμπεριλαμβάνουν τα αρχικά άμεσα κόστη του μισθωτή που προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο και ως αντίστοιχη υποχρέωση. Αν αυτές οι

συναλλαγές που αφορούν μισθώσεις δεν απεικονιστούν στην κατάσταση οικονομικής θέσης του μισθωτή, τότε θα προκαλέσει παραμόρφωση των οικονομικών δεικτών της οντότητας θα εμφανίζονται παραμορφωμένοι δεδομένου ότι θα υπάρχει υποεκτίμηση τόσο των οικονομικών πόρων, όσο και του ύψους των υποχρεώσεων της. (ΔΛΠ17, παρ. 22). Επίσης οι υποχρεώσεις για μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν πρέπει να παρουσιάζονται αφαιρετικά από τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία, αλλά ξεχωριστά στις υποχρεώσεις. Αν στην οικονομική οντότητα γίνεται διάκριση των υποχρεώσεων της σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, η ίδια διάκριση πρέπει να γίνεται και για τις υποχρεώσεις της μίσθωσης (ΔΛΠ 17, παρ. 23).

Οι καταβολές μισθωμάτων θα πρέπει να επιμερίζονται ,από τον μισθωτή, μεταξύ της μείωσης της ανεξόφλητης υποχρέωσης και του ποσού του οποίου αντιστοιχεί στην χρηματοδοτική επιβάρυνση. Η χρηματοδοτική επιβάρυνση πρέπει να προκύπτει από ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης και να κατανέμεται στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου. Τα ενδεχόμενα μισθώματα θα αναγνωρίζονται ως έξοδα στις περιόδους τις οποίες πραγματοποιούνται (ΔΛΠ 17, παρ. 25).

Για τον μισθωτή σε κάθε λογιστική περίοδο με τη χρηματοδοτική μίσθωση διαμορφώνεται ένα έξοδο απόσβεσης των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και ένα έξοδο χρηματοδοτικό. Η μέθοδος αποσβέσεων των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να είναι συνεπής προς τη μέθοδο που ακολουθείται από την οικονομική οντότητα και η οποία πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 και το ΔΛΠ 38. Εάν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα για την απόκτηση της κυριότητας του στοιχείου από το μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, τότε η πλήρης απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου αυτού γίνεται στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου (ΔΛΠ 17, παρ. 27).

Στην περίπτωση όμως που υπάρχει εύλογη βεβαιότητα, ότι ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου. Τότε λαμβάνεται η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου, ως αναμενόμενη περίοδος χρησιμοποίησης του (ΔΛΠ 17, παρ. 28).

Τα περιουσιακά στοιχεία του εκμισθωτή που λαμβάνουν χώρα σε μια χρηματοδοτική μίσθωση μεταφέρονται στον μισθωτή και επίσης οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της κυριότητας μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή (ΔΛΠ 17, παρ. 37). Ο εκμισθωτής αρχικά σταματά να αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο στις οικονομικές του καταστάσεις του. Εν συνεχεία αναγνωρίζει, απαίτηση από τον μισθωτή η οποία είναι το ποσό της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση. Ουσιαστικά δηλαδή το ποσό του κεφαλαίου που δανείζει στο

μισθωτή, το οποίο ισούται με την παρούσα αξία των μισθωμάτων σύμφωνα με το επιτόκιο της μίσθωσης. Η απαίτηση αυτή αντιμετωπίζεται στη συνέχεια σαν τοκοχρεωλυτικό δάνειο και το μίσθωμα διαχωρίζεται σε ένα μέρος που αφορά το χρεολύσιο και οδηγεί σε μείωση της απαίτησης και ένα άλλο μέρος που αφορά τον τόκο, δηλαδή το έσοδο του εκμισθωτή (Νεγκάκης Χ, 2016).

Ο εκμισθωτής συχνά βαρύνεται με κόστη που δημιουργούνται κατά την έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορούν προμήθειες, αμοιβές νομικών συμβούλων. Τα αρχικά αυτά άμεσα κόστη επιρρίπτονται άμεσα στη διαπραγμάτευση με τη συμφωνία μιας μίσθωσης, (εκτός από γενικά έξοδα όπως αυτά πωλήσεων και μάρκετινγκ). Τα αρχικά άμεσα κόστη συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση των απαιτήσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και είναι μειωτικά των εσόδων που αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη συμπεριλαμβάνονται αυτόματα στις απαιτήσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης και για το λόγο αυτό το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης προσδιορίζεται κατά αυτόν τον τρόπο. Εξαιρέση αποτελεί, τα αρχικά άμεσα κόστη που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι. Σε αυτούς, τα αρχικά άμεσα κόστη εξαιρούνται από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και αναγνωρίζονται ως δαπάνη όταν αναγνωρίζεται το κέρδος από την πώληση, συνήθως στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου (ΔΛΠ 17, παρ. 38).

Στη χρηματοδοτική μίσθωση τα μισθώματα πρέπει να κατανέμονται με τρόπο που να προκύπτει μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του και να διαμορφώνεται έτσι ορθολογικά η κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου σε ολόκληρη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου. Τα μισθώματα της κάθε περιόδου, εξαιρώντας τα κόστη υπηρεσιών, είναι μειωτικά της ακαθάριστης επένδυσης της μίσθωσης, μειώνοντας το κεφάλαιο και το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο (ΔΛΠ 17 παρ. 40).

Οι εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες, λαμβάνουν μέρος στον προσδιορισμό της ακαθάριστης επένδυσης και πρέπει να επανεξετάζονται τακτικά για τυχόν κατάλληλες αναθεωρήσεις. Αν υπάρξει μείωση της εκτιμώμενης μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, τότε θα πρέπει να διενεργηθεί αναθεώρηση της κατανομής του εσόδου για ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης. Κάθε μείωση σε σχέση με τα δεδουλευμένα ποσά αναγνωρίζεται αμέσως (ΔΛΠ 17 παρ. 41).

Αν το περιουσιακό στοιχείο που κατέχει ο εκμισθωτής βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης κατατάσσεται ως κατεχόμενο προς πώληση ή συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση δεν θα αντιμετωπίζεται λογιστικά

σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αλλά θα ακολουθεί τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 5 (ΔΛΠ 17 παρ. 41Α).

Όσον αφορά τους κατασκευαστές ή έμπορους εκμισθωτές συχνά ακολουθούν την πρακτική προς διευκόλυνση των πελατών τους να προσφέρουν σε αυτούς την επιλογή είτε να αγοράσουν είτε να μισθώσουν ένα περιουσιακό στοιχείο. Τα έσοδα που εμφανίζει μία χρηματοδοτική μίσθωση ενός περιουσιακού στοιχείου από κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή διακρίνονται σε: (α) το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την άμεση πώληση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, σε κανονικές τιμές πώλησης αφαιρώντας ενδεχόμενες εκπτώσεις και (β) το χρηματοοικονομικό έσοδο το οποίο εισπράττει ο εκμισθωτής έμπορος ή κατασκευαστής σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (ΔΛΠ 17 παρ. 43). Όσον αφορά το έσοδο της πώλησης κατά την έναρξη μιας μισθωτικής περιόδου, αναγνωρίζεται από τον εκμισθωτή στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ εύλογης αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων υπολογιζόμενη με εμπορικό επιτόκιο (ΔΛΠ 17 παρ. 44).

Όσον αφορά την αναγνώριση του κόστους πωλήσεων γίνεται από τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης και είναι η διαφορά που προκύπτει από το κόστος ή τη λογιστική αξία αν είναι διαφορετική, της μισθωμένης ιδιοκτησίας μείον την παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας. Το κέρδος ή η ζημία της πώλησης προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του εσόδου και του κόστους της πώλησης. Η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται από τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή στα αποτελέσματα της περιόδου, σύμφωνα με την πολιτική που ακολουθείται από την οντότητα για τις άμεσες πωλήσεις (ΔΛΠ 17 παρ. 44). Τα κόστη από τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης θα αναγνωρίζονται ως δαπάνη κατά την αναγνώριση του κέρδους από την πώληση (ΔΛΠ 17 παρ. 42). Στην περίπτωση όπου τα προσφερόμενα επιτόκια της μίσθωσης είναι πλασματικά χαμηλά, δεδομένου ενός υπερβολικού τιμήματος εσόδου, τότε το κέρδος από την πώληση περιορίζεται σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με επιτόκιο της αγοράς (ΔΛΠ 17 παρ. 45).

6.4 Η λογιστική αντιμετώπιση των λειτουργικών μισθώσεων σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17

Στη σύναψη μιας λειτουργικής μίσθωσης, ο μισθωτής δε θα αναγνωρίσει κανένα περιουσιακό στοιχείο στις οικονομικές του καταστάσεις. Οι καταβολές μισθωμάτων (εκτός της ασφάλισης και συντήρησης) μιας λειτουργικής μίσθωσης αναγνωρίζονται στα κέρδη ή τις ζημιές της περιόδου (Νεγκάκης Χ., 2015), σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής της ωφέλειας για το χρήστη (ΔΛΠ17 παρ.33).

Στη λειτουργική μίσθωση οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που προκύπτουν από την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου ουσιαστικά παραμένουν στον εκμισθωτή και δε μεταβιβάζονται στον μισθωτή. Οπότε, τα περιουσιακά στοιχεία που διαθέτει ο εκμισθωτής σε τρίτους με τη λειτουργική μίσθωση συνεχίζει να τα αναγνωρίζει στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου συστηματικά σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν υπάρχει κάποια περισσότερο αντιπροσωπευτική μέθοδος του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του περιουσιακού στοιχείου (Νεγκάκης Χ. 2016).

Τα αρχικά άμεσα κόστη που δημιουργούνται κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης επιβαρύνουν τους εκμισθωτές προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Αναγνωρίζονται στην ίδια βάση με το έσοδα της μίσθωσης. Οι Δαπάνες, συμπεριλαμβανομένης της απόσβεσης, που πραγματοποιούνται για την απόκτηση του εσόδου μισθωμάτων αναγνωρίζονται στα έξοδα (ΔΛΠ 17 παρ.51,52).

Ο εκμισθωτής ακολουθεί την πολιτική απόσβεσης της οντότητας για την απόσβεση των στοιχείων της μίσθωσης η οποία υπολογίζεται σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16 και το ΔΛΠ 38. Ενώ για την απομείωση εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 (ΔΛΠ 17 παρ.53,54).

Ο εκμισθωτής κατασκευαστής ή έμπορος όταν προβαίνει σε λειτουργική μίσθωση δεν αναγνωρίζει κέρδος πώλησης, γιατί αυτή δεν ισοδυναμεί με πώληση (ΔΛΠ 17 παρ.55).

6.5 Η πώληση και επαναμίσθωση σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17

Η πώληση και επαναμίσθωση ενός περιουσιακού στοιχείου, συνεπάγεται την πώληση του περιουσιακού στοιχείου από τον αρχικό ιδιοκτήτη σε μια εταιρία leasing και εν συνεχεία την

μίσθωση του ίδιου περιουσιακού στοιχείου από τον αρχικό ιδιοκτήτη. Στην πώληση και επαναμίσθωση συνήθως υπάρχει αλληλεξάρτηση μεταξύ μισθωμάτων και τιμής πώλησης, δεδομένου ότι η διαπραγμάτευσή τους γίνεται σε συνολική βάση. Ο λογιστικός χειρισμός μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από το είδος της σχετικής μίσθωσης, δηλαδή από την κατάταξη της σε λειτουργική ή χρηματοδοτική (ΔΛΠ 17 παρ.58).

Αν η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική τότε η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή (αρχικός ιδιοκτήτης) στη λήξη της μίσθωσης και με την προϋπόθεση της πλήρους εξόφλησης των μισθωμάτων. Στην ουσία της η συναλλαγή πρόκειται για λήψη εγγυημένου δανείου. Για τη λογιστική αντιμετώπιση της συγκεκριμένης συναλλαγής, το ΔΛΠ 17 βασίζεται στην ουσία και όχι στον τύπο και η πώληση του περιουσιακού στοιχείου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή δεν λαμβάνεται υπόψη. Δηλαδή ο μισθωτής συνεχίζει να αναγνωρίζει λογιστικά το μεταβιβασθέν πάγιο με τον ίδιο τρόπο που αντιμετωπίζονταν πριν τη μεταβίβαση, σαν να μην έγινε η πώληση ποτέ. Επίσης το ποσό που λαμβάνει ο μισθωτής από την πώληση καταχωρείται σαν δάνειο (υποχρέωση) και τα μισθώματα που καταβάλλονται από τον μισθωτή αντιμετωπίζονται σαν δόσεις τοκοχρεωλυτικές και διαχωρίζονται σε κεφάλαιο, το οποίο μειώνει την υποχρέωση προς τον εκμισθωτή, και σε τόκους, οι οποίοι αναγνωρίζονται σαν έξοδο στα αποτελέσματα. Ο εκμισθωτής δεν αναγνωρίζει το αποκτηθέν περιουσιακό στοιχείο στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, καταχωρεί όμως το ποσό που έδωσε για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου, ως απαίτηση από τον μισθωτή. Τα μισθώματα που καταβάλλονται αντιμετωπίζονται σαν τοκοχρεωλυτικές δόσεις και διαχωρίζονται σε κεφάλαιο, το οποίο μειώνει την απαίτηση από τον μισθωτή και σε τόκους, οι οποίοι αναγνωρίζονται σαν έσοδο στα αποτελέσματα (Νεγκάκης Χ, 2016).

Αν στη συναλλαγή πώλησης υπάρχει θετική διαφορά υπέρ του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου αυτού, σε σχέση με τη λογιστική αξία του, δεν θα αναγνωριστεί άμεσα ως έσοδο από τον πωλητή-μισθωτή. Αλλά οφείλει να εμφανίσει τη διαφορά αυτή στις οικονομικές καταστάσεις του ως έσοδο επόμενων περιόδων το οποίο θα αποσβένεται τμηματικά σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (ΔΛΠ 17 παρ.59).

Αν κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης, προκύπτει διαφορά επειδή η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία του, τότε η διαφορά αυτή δεν αποτελεί ζημία. Θα υπάρξει όμως ζημία αν υπάρξει απομείωση της αξίας του στοιχείου, οπότε η λογιστική αξία του μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36 (ΔΛΠ 17 παρ.64).

Στην περίπτωση που η μίσθωση μετά την πώληση είναι λειτουργική, ο πωλητής (αρχικός ιδιοκτήτης) παύει να αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο το οποίο αναγνωρίζεται πλέον στις οικονομικές καταστάσεις του αγοραστή. Ο αρχικός ιδιοκτήτης αναγνωρίζει το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας του στοιχείου και τιμής πώλησης (Νεγκάκης Χ, 2016).

Αν η συναλλαγή γίνει με τιμή πώλησης η οποία ισούται με την εύλογη αξία του πωλούμενου περιουσιακού στοιχείου, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα της περιόδου. Αν η συναλλαγή γίνει με τιμή πώλησης η οποία είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία του πωλούμενου περιουσιακού στοιχείου, τότε η θετική διαφορά παραμένει ως έσοδο επόμενων περιόδων και αποσβένεται σε όλη την προβλεπόμενη διάρκεια χρησιμοποίησης του περιουσιακού στοιχείου αυτού (ΔΛΠ 17, παρ. 61).

Αν η συναλλαγή γίνει με τιμή πώλησης η οποία είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του πωλούμενου περιουσιακού στοιχείου, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου. Εκτός της περίπτωσης που υπάρχει συμφωνία για καταβολή μελλοντικών μισθωμάτων σε τιμές μικρότερες από τις τρέχουσες, τότε η ζημία συμψηφίζεται. Παραμένει στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και αποσβένεται αναλογικά με τα μελλοντικά μισθώματα σε ολόκληρη την προβλεπόμενη διάρκεια που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο (Νεγκάκης Χ., 2015).

Αν η επαναμίσθωση καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση και η τιμή πώλησης του περιουσιακού στοιχείου αλλά και τα μισθώματα του καθορίστηκαν σε εύλογες αξίες, τότε υπάρχει στην πραγματικότητα μία κανονική πώληση και οποιοδήποτε κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται αμέσως(ΔΛΠ 17, παρ. 62).

Αν η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, κατά τη χρονική στιγμή μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης, είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία του, τότε η ζημία που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως(ΔΛΠ 17, παρ. 63).

6.6 Ανάλυση

Πριν την καθιέρωση των ΔΛΠ στην Ελλάδα, όλες οι μισθώσεις αντιμετωπιζόνταν ως λειτουργικές. Δηλαδή δεν αναγνώριζαν τα μισθωμένα στοιχεία ως πάγια του μισθωτή ενώ το μίσθωμα αναγνωριζόταν ως έξοδο του μισθωτή. Συνέπεια αυτού ήταν οι μισθώσεις του Leasing να μην εμφανίζονται στον ισολογισμό του μισθωτή, ενώ τα μισθώματα προς τον εκμισθωτή να εμφανίζονται στα έξοδα. Η παραμονή της λειτουργικής μίσθωσης εκτός ισολογισμού, επηρεάζει την οικονομική εικόνα της επιχείρησης και τους χρηματοοικονομικούς της δείκτες. Η λειτουργική μίσθωση εμφανίζει υποεκτιμημένους τους οικονομικούς πόρους και τις υποχρεώσεις του μισθωτή. Με την λειτουργική μίσθωση υπηρέτηθηκε κυρίως ο νομικός τύπος των συμβάσεων μίσθωσης.

Με την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 στην Ελλάδα, διαχωρίστηκε η μίσθωση σε χρηματοδοτική και λειτουργική. Στην χρηματοδοτική μίσθωση, εφ' όσον πληρούνται τα κριτήρια ταξινόμησης, το μίσθωμα διαχωρίζεται για τον μισθωτή, σε χρηματοοικονομικά έξοδα (αποπληρωμή τόκου) και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης (αποπληρωμή δόσης κεφαλαίου). Επίσης τις αποσβέσεις του μισθωμένου πράγματος διενεργεί ο μισθωτής. Ουσιαστικά με το ΔΛΠ17 η χρηματοδοτική μίσθωση εμφανίζεται στον ισολογισμό του μισθωτή. Εμφανίζονται οι οικονομικοί πόροι της μίσθωσης της επιχείρησης και οι αντίστοιχες υποχρεώσεις της.

Με την χρηματοδοτική μίσθωση η οικονομική εικόνα του μισθωτή έγινε σαφέστατα καλύτερα συγκρίσιμη. Επετεύχθη καλύτερη συγκρισιμότητα μεταξύ των ισολογισμών ομοειδών εταιριών του ίδιου κλάδου, όπως επίσης επετεύχθη καλύτερη συγκρισιμότητα μεταξύ των παρελθουσών ισολογισμών μιας εταιρίας. Η παροχή καλύτερων πληροφοριών είναι χρήσιμη στους αναγνώστες και χρήστες των οικονομικών καταστάσεων ιδιαίτερα στην σημερινή παγκοσμιοποιημένη οικονομία. Έτσι διαπιστώνει με σαφήνεια ο αναγνώστης την πορεία ενός συγκεκριμένου κλάδου μιας οικονομίας αλλά και την πορεία μιας συγκεκριμένης επιχείρησης στον κλάδο τον οποίο βρίσκεται.

Όσον αφορά τα έξοδα του μισθωτή στη λειτουργική και χρηματοδοτική μίσθωση γνωρίζουμε ότι στη λειτουργική μίσθωση είναι το σύνολο των μισθωμάτων. Ενώ στην χρηματοδοτική είναι το άθροισμα των αποσβέσεων και των χρηματοοικονομικών εξόδων (τόκων). Αν το άθροισμα των τόκων και των αποσβέσεων είναι ιδιαίτερα υψηλό τότε αυτό επηρεάζει αρνητικά την κερδοφορία της επιχείρησης. Είναι γνωστό ότι τα έξοδα τόκων είναι σαφέστατα μεγαλύτερα κατά τα πρώτα χρόνια μιας σύμβασης (υπολογιζόμενα με την μέθοδο προοδευτικού χρεολυσίου) αφού και το άληκτο κεφάλαιο είναι μεγαλύτερο συγκριτικά με τα τελευταία χρόνια της μίσθωσης. Σε κάθε περίπτωση η αρνητική επιρροή στην κερδοφορία

του μισθωτή εξαρτάται από το άθροισμα των ποσών των αποσβέσεων και των χρηματοοικονομικών εξόδων της αντίστοιχης μίσθωσης.

Η χρηματοδοτική μίσθωση προσφέρει διαφάνεια στην οικονομική εικόνα του μισθωτή και κατ'επέκταση δίνει ακόμα καλύτερη εικόνα όσον αφορά την πιστοληπτική του ικανότητα, εξαιτίας της εμφάνισης της μίσθωσης στον ισολογισμό του. Το ΔΛΠ17 ουσιαστικά ενισχύει με διαφάνεια ολόκληρο το χρηματοπιστωτικό σύστημα.

Ένα σημείο το οποίο χρήζει προσοχής είναι ο τρόπος με τον οποίο υπολογίζεται η υπολειμματική αξία ενός μισθωμένου πράγματος, όταν αυτή την εγγυάται ο μισθωτής. Η περίπτωση αυτή αναφέρεται στην χρηματοδοτική μίσθωση όταν κατά τη λήξη της ο μισθωτής επιστρέψει το μισθωμένο πράγμα στον εκμισθωτή. Σε αυτήν την περίπτωση η ύπαρξη δευτερογενούς αγοράς για το συγκεκριμένο στοιχείο βοηθάει ιδιαίτερα στον προσδιορισμό του ποσού της εγγύησης αλλά και της τυχόν απομείωσης της υπολειμματικής αξίας που ίσως χρειαστεί να γίνει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης από τον εκμισθωτή.

Όταν απουσιάζει η δευτερογενής αγορά τότε υπεισέρχεται το στοιχείο της υποκειμενικότητας για τον προσδιορισμό της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας και για το λόγο αυτό το Συμβούλιο για λόγους συντηρητικότητας όρισε ως εγγύηση το μέγιστο ποσό το οποίο μπορεί να κληθεί να καταβάλει ο μισθωτής (Κοντός Γ., 2010).

Διαπιστώνουμε ότι με το ΔΛΠ17 έγινε ιδιαίτερα θετική προσπάθεια όσον αφορά το θέμα των μισθώσεων με σκοπό την ικανοποίηση της ουσίας των συναλλαγών και όχι του νομικού τύπου αυτών.

6.7 Σύνοψη

Η εφαρμογή του ΔΛΠ 17 επέφερε σημαντικές αλλαγές στον τρόπο αντιμετώπισης της μίσθωσης. Η χρηματοδοτική μίσθωση συγκεκριμένα επηρέασε ιδιαίτερα θετικά την εμφάνιση της οικονομικής εικόνας του μισθωτή. Αντίθετα όσον αφορά την λειτουργική μίσθωση, δεν εμφανίζεται να επιδρά το ίδιο ικανοποιητικά στην οικονομική εικόνα του μισθωτή. Το ΔΛΠ 17 στράφηκε σε μια προσπάθεια υπηρέτησης της ουσίας των μισθώσεων. Στην υπηρέτηση της ουσίας των μισθώσεων βοήθησαν και οι σχετικές Διερμηνείες οι οποίες αναλύονται στο επόμενο κεφάλαιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ

7.1 Εισαγωγή

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο αναλύονται οι διερμηνείες που σχετίζονται με το ΔΛΠ17. Συγκεκριμένα αναλύονται οι ΜΕΔ15, ΜΕΔ27, Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π.4 (www.e-forologia.gr). Αρχικά αναλύεται η διερμηνεία ΜΕΔ15 η οποία έχει σκοπό να αναγνωρίσει τα κίνητρα μιας μίσθωσης. Εν συνεχεία αναλύεται η διερμηνεία ΜΕΔ27 η οποία προσδιορίζει αν μια συναλλαγή μίσθωσης ικανοποιεί την ουσία της μίσθωσης. Τέλος αναλύεται η διερμηνεία ΕΔΔΠΧΑ 4 η οποία προσδιορίζει αν μια συμφωνία είναι ή εμπεριέχει μίσθωση.

7.2 Μ.Ε.Δ. 15: Λειτουργικές μισθώσεις - Κίνητρα

Είναι σύνηθες κατά την διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης, ή ανανέωσης μιας λήγουσας σύμβασης μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή, ο εκμισθωτής να προσφέρει ορισμένα κίνητρα στον μισθωτή ώστε να επιτευχθεί η σύμβαση. Η διερμηνεία 15 έχει σκοπό να προσδιορίσει τον τρόπο αναγνώρισης των κινήτρων από την μεριά του μισθωτή και του εκμισθωτή.

Τέτοιου είδους παραδείγματα κινήτρων μπορεί να είναι η καταβολή μιας προκαταρκτικής πληρωμής μετρητών στο μισθωτή, ή η απόδοση κάποιας μορφής αποζημίωσης ή η ανάληψη κάποιων μορφών δαπανών του μισθωτή όπως αυτό της μετεγκατάστασης, βελτιώσεις χρήσεως μισθίου ή να αναλάβει μια προϋπάρχουσα δέσμευση του μισθωτή. Επίσης εναλλακτικά αντί για καταβολή μετρητών ή αποζημίωση μπορεί ο εκμισθωτής να παραχωρήσει δωρεάν ή μειωμένο μίσθωμα για τις αρχικές περιόδους της μίσθωσης.

Σύμφωνα με το ΜΕΔ 15 όλα τα κίνητρα ανεξαρτήτως φύσης, μορφής και χρόνου πληρωμών για τη συμφωνία μιας νέας ή ανανεούμενης λειτουργικής μίσθωσης,

καταχωρούνται ως ένα αναπόσπαστο μέρος του καθαρού ανταλλάγματος για τη χρήση του μισθωμένου πράγματος.

Ο εκμισθωτής από τη μεριά του λογιστικά οφείλει να αναγνωρίζει το συνολικό κόστος που έχει από την παροχή των κινήτρων ως μείωση του εσόδου των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Οφείλει για την αναγνώριση αυτή να χρησιμοποιεί μία σταθερή μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος μπορεί να είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει το μισθωμένο πράγμα του ενεργητικού.

Ο μισθωτής από τη δική του μεριά λογιστικά οφείλει να αναγνωρίζει το συνολικό όφελος των κινήτρων που του παρασχέθηκαν από τον εκμισθωτή ως μείωση του εξόδου των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Οφείλει για την αναγνώριση αυτή να χρησιμοποιεί σταθερή μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος μπορεί να είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του μισθωμένου πράγματος.

Εάν από τον μισθωτή έχουν πραγματοποιηθεί κόστη που πραγματοποιήθηκαν και αναλήφθηκαν σε μια προϋπάρχουσα μίσθωση ή κόστη τα οποία ύστερα από συμφωνία αποζημιώθηκαν από τον μισθωτή (ως κόστη κινήτρων) όπως για παράδειγμα κόστος τερματισμού, μετεγκατάστασης ή βελτιώσεων μισθίου πρέπει να λογιστικοποιούνται από το μισθωτή σύμφωνα με τα ΔΛΠ.

7.3 Μ.Ε.Δ. 27: Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που συνεπάγονται το νομικό τύπο μιας μίσθωσης

Μία επιχείρηση μπορεί να προχωρήσει σε μία συναλλαγή ή σε μια σειρά συναλλαγών με έναν επενδυτή η οποία έχει το νομικό τύπο της μίσθωσης. Ο τύπος κάθε συμφωνίας, οι όροι της και οι συνθήκες της μπορεί να διαφέρουν σημαντικά. Πρέπει να εξετάζεται αν υπάρχει πιθανότητα μια συμφωνία να έχει σχεδιασθεί για να επιτύχει ένα φορολογικό πλεονέκτημα για τον επενδυτή ή το μισθωτή, το οποίο μοιράζεται με τη μορφή μίας αμοιβής και όχι για να ικανοποιήσει μια πραγματική ανάγκη μίσθωσης.

Όταν υπάρχουν μια σειρά από συναλλαγές που συνεπάγονται το νομικό τύπο μίας μίσθωσης και είναι συνδεδεμένες μεταξύ τους αλλά και η συνολική οικονομική επίδραση δεν

μπορεί να κατανοηθεί χωρίς την παρουσίαση των συναλλαγών ως ένα σύνολο τότε πρέπει να λογιστικοποιούνται ως μία ενιαία συναλλαγή. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγές αλληλοσυνδέονται στενά μεταξύ τους, διαπραγματεύονται ως μία συναλλαγή και λαμβάνουν χώρα ταυτόχρονα ή με μία συνεχή αλληλουχία. Η αναγνώριση και η λογιστική αντιμετώπιση πρέπει να αναφέρεται στην ουσία της συμφωνίας, η οποία πρέπει να εκτιμάται και να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στα σημεία της συμφωνίας που θα έχουν οικονομική επίδραση.

Πρέπει να εξετάζονται περιπτώσεις συμφωνιών, οι οποίες στην ουσία τους μπορεί να μην αποτελούν μίσθωση σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, δηλαδή η συμφωνία να μην περιλαμβάνει τη μεταβίβαση του δικαιώματος για χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου.

Αν ένας ιδιαίτερος λογαριασμός επένδυσης και υποχρεώσεων των πληρωμών της μίσθωσης δεν αντιπροσωπεύει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της επιχείρησης τότε δεν πληρεί τους ορισμούς του περιουσιακού στοιχείου και της υποχρέωσης και κατά συνέπεια δεν πρέπει να αναγνωρίζονται από την επιχείρηση.

Υποχρεώσεις και τυχόν παρεχόμενες εγγυήσεις που αναλήφθηκαν κατά την πρόωρη λήξη μίας συμφωνίας, πρέπει να αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37, το ΔΠΧΑ 4 ή το ΔΛΠ 39 ανάλογα με τους όρους της συμφωνίας.

Για να καθορισθεί πότε μία αμοιβή καταχωρείται ως έσοδο που μπορεί να λάβει μία επιχείρηση πρέπει να εφαρμόζονται στα γεγονότα και τις συνθήκες κάθε συμφωνίας οι απαιτήσεις του ΔΛΠ 18.

7.4 Διερμηνεία Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 : Προσδιορίζοντας κατά πόσο μια συμφωνία περιλαμβάνει μίσθωση

Οι οικονομικές οντότητες έχουν τη δυνατότητα να συνάψουν συμφωνία, που δεν έχει τον νομικό τύπο μιας μίσθωσης αλλά εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης ενός πράγματος έναντι μιας πληρωμής ή μιας σειράς πληρωμών. Τέτοια παραδείγματα συμφωνιών είναι: Η ανάθεση εργασιών σε εξωτερικούς συνεργάτες. Οι συμφωνίες στον κλάδο τηλεπικοινωνιών, με συμβάσεις παροχής δικτύου. Οι συμφωνίες υποχρεωτικής αγοράς πράγματος ανεξάρτητα από την παραλαβή του πράγματος.

Σκοπός της Διερμηνείας ΕΔΔΠΧΠ 4 είναι να παρέχει καθοδηγήσει επαρκώς ώστε να είναι εφικτός ο προσδιορισμός αν τέτοιες συμφωνίες είναι ή εμπεριέχουν μισθώσεις που θα

πρέπει να αναγνωριστούν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Επίσης προσδιορίζει τον χρόνο που πρέπει να γίνεται η αξιολόγηση ή μια νέα αξιολόγηση για να διαπιστωθεί αν μία συμφωνία είναι ή εμπεριέχει μίσθωση. Ακόμη αν έχει διαπιστωθεί ότι μία συμφωνία είναι ή εμπεριέχει μίσθωση, η διερμηνεία προσδιορίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να διαχωρίζονται οι πληρωμές για τη μίσθωση από τις πληρωμές για άλλα στοιχεία που πιθανόν εμπεριέχει η συμφωνία.

Χρειάζεται αξιολόγηση όσον αφορά την ουσία της συμφωνίας για την διαπίστωση αν μία συμφωνία είναι ή εμπεριέχει μίσθωση. Η αξιολόγηση έγκειται στη χρήση του συγκεκριμένου πράγματος. Το πράγμα το οποίο περιγράφεται στη συμφωνία θα πρέπει να προσδιορίζεται ρητά στη συμφωνία, αλλά για να αποτελεί το αντικείμενο της συμφωνίας θα πρέπει και η εκπλήρωση της συμφωνίας να εξαρτάται από τη χρήση αυτού του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Αν δεν συμβαίνει αυτό τότε η συμφωνία δεν εμπεριέχει μίσθωση.

Στην περίπτωση της αντικατάστασης του πράγματος ίδιου ή παρόμοιου λόγο κακής λειτουργίας, ή δεδομένου της υποχρέωσης αντικατάστασης σύμφωνα με όρο που εμπεριέχεται στην συμφωνία, δεν αποκλείεται η αναγνώριση ως μίσθωση. Επίσης το πράγμα προς μίσθωση πρέπει να έχει προσδιοριστεί ρητά.

Χρειάζεται αξιολόγηση για το εάν η συμφωνία εκχωρεί δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Το δικαίωμα της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου υφίσταται εφόσον η συμφωνία εκχωρεί στον αγοραστή (τον μισθωτή) το δικαίωμα του ελέγχου της χρήσης του πράγματος.

Ο χρονικός προσδιορισμός για το αν μια συμφωνία είναι μίσθωση ή εμπεριέχει μίσθωση γίνεται με αξιολόγηση στην νωρίτερη ημερομηνία μεταξύ της ημερομηνίας της συμφωνίας και της ημερομηνίας της δέσμευσης των μερών επί της συμφωνίας. Η νέα αξιολόγηση μιας συμφωνίας βασίζεται στα δεδομένα και περιστάσεις ως έχουν, κατά την ημερομηνία της νέας αξιολόγησης, συμπεριλαμβάνοντας τη διάρκεια της συμφωνίας που υπολείπεται.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 οι πληρωμές που απαιτούνται από τη συμφωνία πρέπει να διαχωρίζονται κατά την έναρξη της συμφωνίας ή με τη νέα αξιολόγηση της συμφωνίας σε αυτές που αφορούν τη μίσθωση και σε εκείνες που αφορούν τα υπόλοιπα στοιχεία της συμφωνίας, σύμφωνα με την εύλογη αξία τους. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 το σύνολο των ελάχιστων πληρωμών μισθωμάτων περιλαμβάνουν μόνον πληρωμές για τη μίσθωση (δηλαδή το δικαίωμα της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου) και δεν συμπεριλαμβάνουν άλλες

πληρωμές που αφορούν άλλα στοιχεία της συμφωνίας όπως π.χ., υπηρεσίες, κόστος των υλικών.

Ο αγοραστής μπορεί να εφαρμόσει ορισμένες τεχνικές για την διαπίστωση του υπολογισμού και του διαχωρισμού των πληρωμών για τη μίσθωση από τις άλλες πληρωμές. Μπορεί να υπολογίζει τις πληρωμές για τη μίσθωση σε μία μισθωτική συμφωνία συγκρίνοντας την με μια άλλη συμφωνία που αφορά ένα αντίστοιχο πράγμα. Ένας άλλος τρόπος είναι να υπολογίσει ο αγοραστής τις υπόλοιπες πληρωμές για τα άλλα στοιχεία της συμφωνίας ύστερα από σύγκριση με τα αντίστοιχα άλλων συμφωνιών και στη συνέχεια να αφαιρέσει τις πληρωμές αυτές από το σύνολο των πληρωμών που ορίζει η συμφωνία.

7.5 Σύνοψη

Οι διερμηνείες ΜΕΔ15, ΜΕΔ27, Ε.Δ.Π.Π.Χ.4 που σχετίζονται με τις μισθώσεις παρέχουν καθοδήγηση στον τρόπο αναγνώρισης μιας μίσθωσης, στην εξακρίβωση εάν αυτή ικανοποιεί την ουσία της μίσθωσης, εξετάζει τα κίνητρα της και οριοθετεί εάν μια συμφωνία είναι ή εμπεριέχει μίσθωση. Διαπιστώνεται ότι οι διερμηνείες επιδιώκουν και βοηθούν στην εφαρμογή του ΔΛΠ17 μέσα από την σχολαστική αντιμετώπιση των μισθώσεων στην βάση της ουσίας της και όχι στο τυπικό μέρος αυτής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^ο

Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ LEASING

8.1 Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο της φορολογικής αντιμετώπισης του Leasing, αναπτύσσεται ο ορισμός της χρηματοοικονομικής μίσθωσης σύμφωνα με τον ΚΦΕ (www.taxheaven.gr). Επίσης αναλύεται η φορολογική αντιμετώπιση του μισθωτή, του εκμισθωτή και της συμβάσεως. Ακόμη αναλύονται τα άρθρα των νόμων τα οποία προσδιορίζουν την φορολογική ελάφρυνση ή απαλλαγή των μερών και της σύμβασης.

8.2 Ο ορισμός της χρηματοοικονομικής μίσθωσης σύμφωνα με τον Κ.Φ.Ε.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του ν. 4172/2013 (ΚΦΕ) ο όρος «χρηματοοικονομική μίσθωση», σημαίνει: «οποιαδήποτε προφορική ή έγγραφη σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής (κύριος) υποχρεούται έναντι μισθώματος να παραχωρεί στον μισθωτή (χρήστη) τη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου, εφόσον πληρούνται ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα κριτήρια: α) η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου περιέρχεται στον μισθωτή με τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης, β) η σύμβαση της μίσθωσης περιλαμβάνει όρο συμφέρουσας προσφοράς για την εξαγορά του εξοπλισμού σε τιμή κατώτερη της αγοραίας αξίας, γ) η περίοδος της μίσθωσης καλύπτει τουλάχιστον το ενενήντα τοις εκατό (90%) της οικονομικής διάρκειας ζωής του περιουσιακού στοιχείου, όπως αυτή προκύπτει από τον πίνακα της παραγράφου 4, ακόμη και στην περίπτωση που ο τίτλος δεν μεταβιβάζεται κατά τη λήξη της μίσθωσης, δ) κατά τη σύναψη της σύμβασης της μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ανέρχεται «τουλάχιστον» στο ενενήντα τοις εκατό (90%) της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνεται, ε) τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται είναι τέτοιας ειδικής φύσης που μόνον ο μισθωτής δύναται να τα μεταχειριστεί δίχως να προβεί σε

σημαντικές αλλοιώσεις. Στην περίπτωση της μίσθωσης οχημάτων στην έννοια του μισθώματος σύμφωνα με την περίπτωση δ' δεν συμπεριλαμβάνονται τα κόστη λειτουργίας και κυκλοφορίας του οχήματος» (ΚΦΕ, στον Ψυχομάνης Σ.,2015).

8.3 Η φορολογική αντιμετώπιση του εκμισθωτή

Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 6 ν. 1665/1986 (www.taxheaven.gr) απολαμβάνουν ειδικές απαλλαγές και ελαφρύνσεις, σε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και τρίτων. Οι απαλλαγές και οι ελαφρύνσεις αφορούν συνήθως τις εισαγωγές που μπορεί να κάνει μια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, την σύναψη σύμβασης αγοράς ή μίσθωσης και τα μισθώματα που εισπράττουν από τους μισθωτές, την ενδεχόμενη πώληση του πράγματος στον μισθωτή, τις συμβολαιογραφικές αμοιβές, τις συμβάσεις δανείων, τις εκχωρήσεις των απαιτήσεων τους σε εταιρίες factoring.

Για τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο ν. 4172/2013 (ΚΦΕ) (www.taxheaven.gr) δίνει πολλές φορολογικές ελαφρύνσεις για τον τελικό προσδιορισμό των κερδών της εταιρίας. Οι φορολογικές αποσβέσεις των στοιχείων του ενεργητικού εκπίπτουν με αποτέλεσμα να εμφανίζουν λιγότερα ακαθάριστα έσοδα. Σύμφωνα με το άρθρο 24 του ν. 4172/2013 (ΚΦΕ) οι φορολογικές αποσβέσεις εκπίπτουν από τον κύριο των παγίων στοιχείων του ενεργητικού της επιχείρησης, εκτός της περίπτωσης, που αυτές εκπίπτουν από τον μισθωτή, όταν υπάρχει χρηματοοικονομική μίσθωση και εφαρμόζονται οι όροι της περιπτώσεως β' της ίδιας παραγράφου του ίδιου άρθρου. Οι αποσβέσεις σύμφωνα με το άρθρο 6 §5 ν. 1665/1986 γίνονται σε ίσα μέρη, ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης για τα κινητά πράγματα και για τα ακίνητα, πλην οικοπέδων, που αποτελούν αντικείμενα αγοράς και χρηματοδοτικής μίσθωσης. Μια ακόμα φορολογική ελάφρυνση δίνει ο ΚΦΕ με το άρθρο 26 §6 του ν. 4172/2013 ο οποίος αναφέρει : «Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να εκπίπτουν προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων σε ποσοστό μέχρι δύο τοις εκατό (2%) επί του συνολικού ύψους μισθωμάτων, τα οποία προκύπτουν από τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που έχουν συναφθεί μέσα στη διάρκεια του φορολογικού έτους. Το ποσό αυτό της πρόβλεψης για κάθε φορολογικό έτος, συναθροισμένο με το ποσό της

πρόβλεψης, συναθροισμένο με το ποσό της πρόβλεψης, η οποία διενεργήθηκε σε προγενέστερα φορολογικά έτη και εμφανίζεται στα τηρούμενα βιβλία της επιχείρησης, δεν μπορεί να υπερβεί το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου».

8.4 Η φορολογική αντιμετώπιση του μισθωτή

Ο μισθωτής σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 1665/1986 έχει αρκετές τις φορολογικές ελαφρύνσεις. Τα μισθώματα, που καταβάλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή, θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες για τον μισθωτή (μετά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 ισχύει μόνο για τις λειτουργικές μισθώσεις). Μια ακόμη ελάφρυνση είναι ότι στην περίπτωση αποβίωσης του μισθωτή ακινήτου, οι κληρονόμοι του, επιβαρύνονται μόνον με τον φόρο κληρονομιάς και την τυχόν προκύπτουσα πραγματική υπεραξία του ακινήτου, εφόσον μπορούν να υπεισέλθουν στη σχέση.

Μια φορολογική απαλλαγή στην χρηματοδοτική μίσθωση, που ορίζει το άρθρο 6 του ν. 1665/1986 (www.taxheaven.gr) είναι στην περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου στον μισθωτή, ή στην περίπτωση εξαγοράς του από τον μισθωτή, πριν από τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου της μίσθωσης (αλλά μετά την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης). Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής και μισθωτής απαλλάσσονται πλήρως από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων και τον φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος.

Φορολογικά πλεονεκτήματα παρέχει στον μισθωτή και ο Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013). Συγκεκριμένα στο αρ.24 παρ.1 ν. 4172/2013 (www.taxheaven.gr) αναφέρει ότι κατά τον προσδιορισμό των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα οι φορολογικές αποσβέσεις των στοιχείων του ενεργητικού εκπίπτουν αποκλειστικά από τον μισθωτή σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ο επενδυτικός νόμος ν. 3908/2011(www.taxheaven.gr) , αναφέρεται στην δυνατότητα που έχει ο μισθωτής για οικονομική ενίσχυση από το ελληνικό Δημόσιο όταν συνάπτει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, με αντικείμενο καινούργιο μηχανολογικό και λοιπό εξοπλισμό για τις επιχειρήσεις του. Εφόσον η χρηματοδοτική μίσθωση περιλαμβάνει την υποχρέωση αγοράς αυτών κατά τη λήξη της μίσθωσης.

Στο άρθρο 4 του επενδυτικού νόμου περιγράφονται τα συγκεκριμένα είδη ενισχύσεων που αφορούν τον μισθωτή στην σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα είδη αυτά είναι: α) Φορολογική απαλλαγή που συνίσταται στην απαλλαγή από την καταβολή φόρου εισοδήματος επί των πραγματοποιούμενων προ φόρων κερδών, τα οποία προκύπτουν με βάση τη φορολογική νομοθεσία, από το σύνολο των δραστηριοτήτων της επιχείρησης. Το ποσό της φορολογικής απαλλαγής υπολογίζεται ως ποσοστό επί της αξίας των ενισχυόμενων δαπανών του επενδυτικού σχεδίου ή και της αξίας του καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού που αποκτάται με χρηματοδοτική μίσθωση και συνιστά ισόποσο αφορολόγητο αποθεματικό. β) Επιχορήγηση που συνίσταται στη δωρεάν παροχή από το Δημόσιο χρηματικού ποσού για την κάλυψη τμήματος των ενισχυόμενων δαπανών του επενδυτικού σχεδίου και προσδιορίζεται ως ποσοστό αυτών. γ) Επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων δόσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτεται για την απόκτηση καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού και προσδιορίζεται ως ποσοστό επί της αξίας απόκτησης αυτών που εμπεριέχεται στις καταβαλλόμενες δόσεις. Η επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 7 έτη (Ψυχομάνης Σ.,2015).

Σύμφωνα, με το άρθρο 12 του ίδιου νόμου τα ποσά επιχορήγησης και επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν αφαιρούνται από την αξία των επενδυτικών δαπανών και δαπανών χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά τον προσδιορισμό των φορολογητέων κερδών. Όσον αφορά τη φορολογική απαλλαγή, α) Το ποσόν της ενίσχυσης της φορολογικής απαλλαγής διαμορφώνεται κατ' έτος με τους ακόλουθους περιορισμούς: Η επιχείρηση έχει το δικαίωμα έναρξης της ωφέλειας του κινήτρου από τη διαχειριστική περίοδο κατά την οποία δημοσιεύεται η απόφαση ολοκλήρωσης και έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης. Κατά τη διαχειριστική αυτή περίοδο, η μέγιστη φορολογική απαλλαγή μπορεί να ανέρχεται μέχρι το ένα τρίτο (1/3) του εγκεκριμένου ποσού ενίσχυσης φορολογικής απαλλαγής. Κατά την αμέσως επόμενη διαχειριστική περίοδο η μέγιστη φορολογική απαλλαγή, συνυπολογιζομένης και της ενίσχυσης της πρώτης διαχειριστικής περιόδου, μπορεί να ανέρχεται μέχρι τα δύο τρίτα (2/3) του εγκεκριμένου ποσού ενίσχυσης φορολογικής απαλλαγής. Το υπόλοιπο ποσό της εγκεκριμένης ενίσχυσης φορολογικής απαλλαγής καλύπτεται από τις νέες επιχειρήσεις εντός δέκα (10) διαχειριστικών περιόδων και από τις υφιστάμενες επιχειρήσεις εντός οκτώ (8) διαχειριστικών περιόδων, μετά τη διαχειριστική περίοδο εντός της οποίας δημοσιεύτηκε η απόφαση ολοκλήρωσης και έναρξης παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης. β) Το ποσό της ενίσχυσης της φορολογικής απαλλαγής εμφανίζεται ως αφορολόγητο αποθεματικό, σε ειδικό λογαριασμό στα βιβλία της

επιχείρησης και σχηματίζεται από το φόρο εισοδήματος επί των καθαρών κερδών που δηλώνονται με την αρχική εμπρόθεσμη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, ο οποίος δεν καταβάλλεται λόγω της παρεχόμενης φορολογικής απαλλαγής. γ) Όταν ο εξοπλισμός αποκτάται με χρηματοδοτική μίσθωση, η φορολογική απαλλαγή που δικαιούται η επιχείρηση στην εκάστοτε διαχειριστική περίοδο υπολογίζεται επί του τμήματος της αξίας κτήσης του εξοπλισμού, το οποίο εμπεριέχεται στα μισθώματα που καταβλήθηκαν μέχρι τη λήξη της διαχειριστικής αυτής περιόδου(Ψυχομάνης Σ.,2015).

8.5 Η φορολογική αντιμετώπιση της συμβάσεως

Ο ν. 1665/1986 στο άρθρο 6 (www.taxheaven.gr) περιλαμβάνει φορολογικές απαλλαγές και ελαφρύνσεις για τα εμπλεκόμενα μέρη για τα πράγματα που αγοράζονται από τον εκμισθωτή και προορίζονται για (χρηματοδοτική) μίσθωση πράγματος. Συγκεκριμένα απαλλάσσονται από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος ή εισφορά ή δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτου τα παρακάτω:

- Η σύμβαση χρηματοοικονομικής μίσθωσης (με εκμισθωτή τράπεζα ή ανώνυμη εταιρία leasing), κατά την εισαγωγή του πράγματος ή και αργότερα, με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα, τον φόρο προστιθέμενης αξίας και τον φόρο εισοδήματος.
- Στην περίπτωση, που οι παραπάνω συμβάσεις γίνονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους.
- Οι συμβάσεις χορήγησης δανείων ή πιστώσεων προς εταιρίες leasing από τράπεζες ή ξένους προμηθευτές και οι επιβαρύνσεις που προκύπτουν από , την εξόφληση των δανείων, των πιστώσεων, των τόκων και των προμηθειών.
- οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων που γίνονται για την σύμβαση χρηματοοικονομικής μίσθωσης.
- τα καταβαλλόμενα μισθώματα όπως και τα παραστατικά είσπραξης τους προς τον εκμισθωτή.
- το τίμημα πώλησης του πράγματος στον εκμισθωτή, όταν ο μισθωτής ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσεως αγοράς του πράγματος.

- η άσκηση του δικαιώματος προαίρεσεως του μισθωτή όταν αφορά την ανανέωση απλώς της σύμβασης.
- Όσον αφορά το φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος (αν υπάρχει), καθώς τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων, απαλλάσσονται και τα δυο μέρη κατά τη μεταβίβαση του μισθίου ακινήτου. Αυτό ισχύει στην χρηματοδοτική μίσθωση αλλά και στην αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση. Εξαιρείται από την απαλλαγή αυτή, η περίπτωση πώλησης ακινήτου από εξωχώρια εταιρία, η οποία, στη συνέχεια, μισθώνει το ακίνητο με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (Ψυχομάνης Σ.,2015).

8.6 Σύνοψη

Η σύναψη σύμβασης Leasing παρέχει ιδιαίτερες φορολογικές ελαφρύνσεις. Τα μέρη μιας σύμβασης διευκολύνονται φορολογικά από τη σύναψη μιας σύμβασης Leasing όπως και η ίδια η σύμβαση αντιμετωπίζεται με φορολογικές ελαφρύνσεις και απαλλαγές. Το δεδομένο αυτό αποτελεί ένα ιδιαίτερα θετικό στοιχείο για την εξέλιξη και την ανάπτυξη του θεσμού του Leasing.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9^ο

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Το Leasing στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια έχει παρουσιάσει σημαντικές αλλαγές σε πολλά επίπεδα. Επηρεαζόμενο από την ύφεση της ελληνικής οικονομίας και την έλλειψη ρευστότητας οδηγήθηκε σε μείωση των νέων συμβολαίων και σε περιορισμό των δραστηριοτήτων του. Πολλές θυγατρικές εταιρίες Leasing απορροφήθηκαν από τις μητρικές τους τράπεζες. Η απορρόφηση όμως αυτή δεν παρουσίασε κάποια θετική εξέλιξη στις μισθώσεις. Οι τράπεζες τα τελευταία χρόνια, επηρεάστηκαν ιδιαίτερα από την ύφεση, παρουσίασαν έλλειψη ρευστότητας, οδηγήθηκαν στην εφαρμογή των capital controls και τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια αυξήθηκαν.

Με δεδομένο την απορρόφηση των θυγατρικών Leasing από τις μητρικές τους τράπεζες, οι οποίες παρουσιάζουν τα σχετικά προβλήματα που αναφέρθηκαν και με δεδομένο ότι οι μισθώσεις και τα δάνεια είναι υποκατάστατα προϊόντα, διαμορφώνεται ένας πιθανός κίνδυνος. Συγκεκριμένα, αν η κατάσταση των τραπεζών συνεχιστεί ως έχει, υπάρχει πιθανότητα οι μισθωτικές συναλλαγές να κινδυνεύσουν με περιορισμό διότι θα εξαρτώνται απόλυτα από τη ρευστότητα και άλλα στοιχεία πολιτικής της τράπεζας στην οποία ανήκουν. Μια διαφοροποίηση από την απόλυτη εξάρτηση τους από τις τράπεζες, ίσως αποτρέψει έναν τέτοιο πιθανό κίνδυνο.

Θετικό γεγονός όμως μέσα στην οικονομική αυτή ύφεση, αποτελεί η γενικότερη καλή οικονομική κατάσταση σε ευρωπαϊκό και παγκόσμιο επίπεδο. Το θετικό αυτό γεγονός δίνει τη δυνατότητα στις εταιρίες Leasing για αναζήτηση χρηματοδότησης από ξένους φορείς. Επίσης ιδιαίτερα θετικό είναι η αυξημένη ζήτηση για αγορές ακινήτων από επενδυτικές εταιρίες, διότι η αγορά ακινήτων είναι ένα κλάδος στον οποίο δραστηριοποιείται το Leasing και διότι είχαν συσσωρευτεί πολλά ακίνητα στην κατοχή των εταιριών Leasing, τα τελευταία χρόνια. Οι εταιρίες Leasing εκμεταλλεύτηκαν αυτήν την ευκαιρία και προέβησαν σε αρκετές πωλήσεις ακινήτων ιδιαίτερα μεγάλης αξίας.

Κυρίως όμως, το θετικότερο όλων είναι η στήριξη την οποία μπορεί να έχει ο θεσμός του Leasing από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Επενδύσεων "ΕΤΕ". Το ΕΤΕ μπορεί να παρέχει εγγυήσεις στις εταιρίες Leasing και στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που προσφέρουν μισθώσεις. Παρέχει εγγυήσεις σε τρίτους επενδυτές για συγκεκριμένες συναλλαγές των

εταιριών Leasing. Ακόμη έχει τη δυνατότητα να διοχετεύει χρηματοδοτήσεις μέσω προγραμμάτων. Προς την κατεύθυνση του ΕΤΕ κινούνται οι εταιρείες Leasing. Με τις εγγυήσεις του ΕΤΕ οι εταιρίες Leasing και οι τράπεζες που παρέχουν μισθώσεις, θα μπορέσουν πολύ πιο εύκολα να αντλήσουν χρηματοδοτήσεις από τράπεζες ή επενδυτές για να καταφέρουν να οδηγηθούν σε νέες μισθώσεις.

Σε αυτήν την πορεία σίγουρα αρωγός είναι τα ΔΛΠ/ΔΠΧΑ τα οποία υπηρετούν την ουσία των οικονομικών συναλλαγών και εκφράζουν τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικονομικών καταστάσεων. Ιδιαίτερα το ΔΛΠ 17 και συγκεκριμένα η χρηματοδοτική μίσθωση προσφέρει στον Ισολογισμό του μισθωτή την απαραίτητη αξιόπιστη παρουσίαση των μισθώσεων, μέσα από την παρουσίαση των πόρων αλλά και των υποχρεώσεων του μισθωτή. Προσφέρει ορισμένα ποιοτικά χαρακτηριστικά ιδιαίτερα σημαντικά όπως η καλύτερη κατανόηση, η συγκρισιμότητα και η πληρότητα της οικονομικής εικόνας του μισθωτή. Οι ποιοτικές αυτές πληροφορίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης παρέχουν ιδιαίτερη βοήθεια στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων, οι οποίοι μπορεί να είναι και ενδεχόμενοι επενδυτές της επιχείρησης Leasing. Ουσιαστικά, βοηθάει στην αξιολόγηση μιας εν δυνάμει συναλλαγής των εταιριών Leasing, ώστε να επιτευχθεί η παροχή εγγύησης από το ΕΤΕ και τελικά η εξεύρεση επενδυτή. Μπορεί δηλαδή να παρέχει επαρκείς πληροφορίες για τη δημιουργία μιας βιώσιμης μίσθωσης της επιχείρησης, αφού τα δεδομένα της μίσθωσης αποτυπώνονται στον ισολογισμό και επηρεάζουν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της επιχείρησης. Γίνεται αντιληπτό ότι η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να επιταχύνει την επενδυτική δραστηριότητα των εταιριών Leasing μέσω του ΕΤΕ, αν η οικονομική εικόνα της επιχείρησης είναι ικανοποιητική. Οι εταιρίες Leasing και οι τράπεζες που προσφέρουν μισθώσεις, θα μπορέσουν με μεγαλύτερη ευκολία να χρηματοδοτηθούν από επενδυτές αν για τις συναλλαγές, τους παρέχει εγγυήσεις το ΕΤΕ. Με την αξιολόγηση των μισθώσεων και την παροχή ρευστότητας από επενδυτές, οι νέες συμβάσεις θα έχουν δυνατότητα επιτυχούς εφαρμογής και ολοκλήρωσης και πιθανότατα να αποτελέσει ένα σταθερό βήμα απεγκλωβισμού του Leasing από την ελληνική οικονομική ύφεση. Η χρήση των ΔΛΠ/ΔΠΧΑ διευκολύνει την διεθνοποίηση των ελληνικών επιχειρήσεων και κάνει την εξεύρεση επενδυτή ευκολότερη υπόθεση.

Η ποιοτική πληροφόρηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, βοηθάει ιδιαίτερα στην καλύτερη αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας μιας επιχείρησης. Η εξεύρεση πιστωτικών κινδύνων και η αξιολόγηση αυτών γίνεται με μεγαλύτερη ευκολία αν μια επιχείρηση χρησιμοποιεί χρηματοδοτική μίσθωση. Η αυξημένη συγκρισιμότητα που παρέχει η χρηματοδοτική μίσθωση προσδιορίζει με σαφήνεια την κατάταξη μιας επιχείρησης στον

κλάδο τον οποίο δραστηριοποιείται και οριοθετούνται καλύτερα οι προοπτικές της επιχείρησης. Διότι με την εμφάνιση της μίσθωσης στον ισολογισμό του μισθωτή υπάρχει καλύτερη αντίληψη της ακίνητης περιουσίας που έχει στη διάθεση της μια επιχείρηση, υπάρχει καλύτερη αντίληψη της κερδοφορίας αλλά και των λοιπών μισθώσεων που μπορεί να έχει μια επιχείρηση.

Γίνεται αντιληπτό ότι η πρόσβαση σε μια νέα χρηματοδότηση, σε μια νέα μίσθωση ή σε ένα νέο δάνειο επηρεάζεται από την εμφάνιση των ήδη υπαρχουσών μισθώσεων στον ισολογισμό. Η χρηματοδοτική μίσθωση υποστηρίζει την αξιόπιστη αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας μιας επιχείρησης και εν συνεχεία γίνεται σαφές ότι στηρίζει την αξιοπιστία ολόκληρου του χρηματοπιστωτικού συστήματος και διαμορφώνει την βάση για παροχή νέων υγιών μισθώσεων από τις εταιρίες Leasing και τις τράπεζες.

Η κατεύθυνση των εταιριών Leasing και των τραπεζών που παρέχουν μισθώσεις, προς το ΕΤΕ με σκοπό την παροχή εγγυήσεων και την εξεύρεση επενδυτών, πιθανόν να οδηγήσει το θεσμό του Leasing στον απεγκλωβισμό από την άμεση εξάρτηση του από το ελληνικό χρηματοπιστωτικό σύστημα, το οποίο ακόμα σήμερα παρουσιάζει αδυναμίες. Η εφαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης βοηθάει προς αυτήν την κατεύθυνση αλλά βοηθάει επίσης και στο να αναπτυχθούν νέες οικονομικά υγιείς συμβάσεις, οι οποίες θα υπηρετούν την ουσία της οικονομικής πράξης, με διαφάνεια, συγκρισιμότητα και οι οποίες επηρεάζουν θετικά ολόκληρο το χρηματοπιστωτικό σύστημα.

Κατά την εκπόνηση της διπλωματικής εργασίας καταβλήθηκε κάθε προσπάθεια ώστε τα συμπεράσματα της να είναι έγκυρα και τεκμηριωμένα. Για την διεκπεραίωση του σκοπού της εργασίας χρησιμοποιήθηκαν βιβλιογραφικές πηγές, επιστημονικά άρθρα, αλλά και άρθρα του τύπου.

Κατά τη διαδικασία της εκπόνησης διαπιστώθηκε ότι δεν έχουν πραγματοποιηθεί έρευνες που να σχετίζονται αποκλειστικά με την πορεία του Leasing στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια. Ως εκ τούτου θεωρήθηκε αναγκαίο να χρησιμοποιηθούν δεδομένα τα οποία να προσεγγίζουν τον σκοπό της εργασίας. Η προσέγγιση του θέματος έγινε με δεδομένα τα οποία επηρεάζουν άμεσα το θεσμό το Leasing στην Ελλάδα και τα οποία συγκρίθηκαν μεταξύ τους για να οδηγηθούμε σε ασφαλή και αντικειμενικά συμπεράσματα.

Όσον αφορά τα δεδομένα από τον τύπο, διαμορφώνεται ο προβληματισμός για την αντικειμενικότητα των δεδομένων αυτών. Ο μεγάλος αριθμός δεδομένων όμως, περιορίζει το στοιχείο της υποκειμενικότητας στα συμπεράσματα της εργασίας τα οποία διαμορφώνονται από τον τύπο.

Όσον αφορά τα δεδομένα από επιστημονικά περιοδικά χρησιμοποιήθηκαν με σκοπό να αναδείξουν την πορεία του Leasing μέσα στο ευρύτερο οικονομικό του περιβάλλον. Θεωρούνται αντικειμενικά και προσεγγίζουν αξιόπιστα το ευρύτερο περιβάλλον μέσα στο οποίο λειτουργεί και από το οποίο επηρεάζεται το Leasing στην Ελλάδα.

Όσον αφορά τις βιβλιογραφικές πηγές αναδεικνύουν αντικειμενικά την λειτουργία του Leasing στην Ελλάδα και οριοθετούν την φορολογική, νομική και λογιστική αντιμετώπιση του.

Τα χρονικά πλαίσια περιορισμού της εργασίας προσδιορίζονται στην πρόσφατη χρονική περίοδο με αρχή από το ξεκίνημα της ελληνικής οικονομικής κρίσης. Όσον αφορά την λογιστική, φορολογική και νομοθετική αντιμετώπιση της σύμβασης Leasing ορίζεται χρονικά κατά την εφαρμογή των αντίστοιχων σχετικών νόμων.

Με δεδομένο την μελέτη πολλών πηγών θεωρείται ότι τα συμπεράσματα της παρούσας εργασίας είναι επαρκώς αντικειμενικά.

Η παρούσα διπλωματική εργασία επικεντρώθηκε στην πορεία του θεσμού του Leasing κατά την διάρκεια της ύφεσης της ελληνικής οικονομίας με δεδομένα την φορολογική, νομοθετική και λογιστική αντιμετώπιση του θεσμού. Ο απώτερος σκοπός ήταν να καταγράψει την συμπεριφορά του θεσμού και να τονίσει την πιθανότητα προοπτικής του, μέσα στην παρούσα χρονική περίοδο της ελληνικής οικονομικής ύφεσης.

Κατά τη διάρκεια της έρευνας διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν δυνατότητες για μελλοντική έρευνα στο ίδιο θέμα ή σε παρεμφερή θεματολογία η οποία μπορεί να αναδείξει σοβαρές πτυχές των δυνατοτήτων του Leasing.

Ενδιαφέρον θα έχει η πραγματοποίηση μιας έρευνας η οποία θα συγκρίνει τις μισθώσεις οι οποίες προσφέρονται από ανεξάρτητες εταιρίες Leasing και τις μισθώσεις οι οποίες προσφέρονται από τράπεζες. Ζητούμενο σε αυτήν την περίπτωση είναι αν η πολιτική των τραπεζών επηρεάζει την προσφορά μισθώσεων αλλά και την τιμολόγηση τους και αν με βάση αυτά υπάρχει η πιθανότητα παραγκωνισμού του θεσμού του Leasing από τις τράπεζες. Τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα σε κάθε μια περίπτωση θα αποδώσουν μια σαφή εικόνα για το ιδιοκτησιακό καθεστώς το οποίο ικανοποιεί καλύτερα την προοπτική ανάπτυξης και εξέλιξης του θεσμού.

Μια ακόμη έρευνα που θα προσέφερε σημαντικά ευρήματα είναι αν η στροφή των εταιριών Leasing προς το ΕΤΕ και σε επενδυτές θα μπορέσει να ικανοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τις ανάγκες χρηματοδότησης των εταιριών Leasing. Επίσης αξίζει να ερευνηθεί αν η στροφή προς το ΕΤΕ διαμορφώνει την πιθανότητα να αποβεί μακροπρόθεσμα σε βάρος του

ελληνικού χρηματοπιστωτικού συστήματος το οποίο ίσως απολέσει έναν σημαντικό φορέα παροχής χρηματοδότησης.

Τέλος, σημαντικό ενδιαφέρον, έχει η άντληση πρωτογενών δεδομένων από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις της ελληνικής οικονομίας, ώστε να ποσοτικοποιηθούν στοιχεία που θα βοηθήσουν στην αύξηση των συμβάσεων μίσθωσης και την αύξηση της δραστηριότητας του θεσμού στην ελληνική οικονομία.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ-ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

- 1) Αποστολόπουλος Ι.,(2012). Ειδικά θέματα χρηματοοικονομικής διοικήσεως. Αθήνα: Αθ. Σταμούλης
- 2) Βασιλείου Δ. & Ηρειώτης Ν.,(2015). Χρηματοοικονομική διοίκηση- θεωρία και πρακτική. Αθήνα: Rosili
- 3) Γαλάνης Β., (2000). Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας. Αθήνα: Σταμούλης
- 4) Γεωργακόπουλος Ν. , (2016). Το ελληνικό τραπεζικό σύστημα και ο ρόλος του στην επανεκκίνηση της ελληνικής οικονομίας: οι προϋποθέσεις για την πλήρη άρση των capital controls, Οικονομικές Εξελίξεις τεύχος 31, σελ 37-44 [online]. Διαθέσιμο στο:https://www.kepe.gr/index.php/el/erevna/dimosieyseis/oikonomikes-ekseliksis/item/2843-oik_exel_teychos_31.html [ημερομηνία πρόσβασης 20/9/2018]
- 5) Κοντός Γ.,(2010).Λογιστική Τραπεζών και εταιρειών Leasing & Factoring, β έκδοση. Αθήνα: Διπλογραφία
- 6) Κουσούνης Σ.,(2013).Δυο ξενοδοχεία προς πώληση από την ΑΤΕ Leasing Καθημερινή, 4/6/2013 [online]. Διαθέσιμο στο <http://www.kathimerini.gr/489924/article/oikonomia/epixeirhseis/dyo-zenodoxeia-pros-pwlhsh-apo-thn-ate-leasing> [ημερομηνία πρόσβασης 27/9/2018]
- 7) Κουτρούλης Α., (2018). Διεθνές περιβάλλον : Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές της παγκόσμιας οικονομικής δραστηριότητας, Οικονομικές Εξελίξεις τεύχος 36, σελ 17-20 [online]. Διαθέσιμο στο: <https://www.kepe.gr/index.php/el/erevna/dimosieyseis/oikonomikes-ekseliksis/item/2931-oikonomikes-exelixeis-tefchos-36.html> [ημερομηνία πρόσβασης 20/9/2018]
- 8) Κουτρούλης Α., (2017). Το παραγωγικό κενό της ελληνικής οικονομίας και ο ρόλος της προκυκλικής πολιτικής, Οικονομικές Εξελίξεις τεύχος 33, σελ 58-62 [online]. Διαθέσιμο στο: https://www.kepe.gr/index.php/el/erevna/dimosieyseis/oikonomikes-ekseliksis/item/2868-oik_exel_teychos_33.html [ημερομηνία πρόσβασης 20/9/2018]
- 9) Λιακοπούλου Θ. (2012). Συρρίκνωση εργασιών στον κλάδο του Leasing το 2012. Καθημερινή, 9/8/2012 [online]. Διαθέσιμο στο

- <http://www.kathimerini.gr/465116/article/oikonomia/epixeirhseis/syrriknwshe-ergasiwn-ston-klado-toy-leasing-to-2012> [ημερομηνία πρόσβασης 22/9/2018]
- 10) Λιακοπούλου Θ., (2012). Στο λίζινγκ κατέφυγαν το 2010-11 οι Ευρωπαϊκές επιχειρήσεις, Καθημερινή, 14/2/2012 [online]. Διαθέσιμο στο: http://www.aglc.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=137%3Aleasing-smes&catid=4%3Acategory-entypoi-typos&Itemid=7&lang=el [ημερομηνία πρόσβασης 24/9/2018]
- 11) Λιακοπούλου Θ.,(2009). Στη μέγγενη της κρίσης και ο κλάδος του Leasing, Καθημερινή, 2/5/2009 [online]. Διαθέσιμο στο: <http://www.kathimerini.gr/356773/article/oikonomia/epixeirhseis/sth-meggenh-ths-krishs-kai-o-klados-toy-leasing> [ημερομηνία πρόσβασης 24/9/2018]
- 12) Μάζης Π.,(2010). Η χρηματοδοτική μίσθωση. 3η έκδοση. Αθήνα: Σακκουλάς
- 13) Μούζουλας Σ., Παναγόπουλος Γ. & Πελετίδης Ι, (2018). Η σημασία και οι επιπτώσεις του χρόνου και του κόστους (μη) είσπραξης απαιτήσεων από μη εξυπηρετούμενα τραπεζικά δάνεια, Οικονομικές Εξελίξεις τεύχος 36, σελ78-90 [online]. Διαθέσιμο στο: <https://www.kepe.gr/index.php/el/erevna/dimosieyseis/oikonomikes-ekseliksis/item/2931-oikonomikes-exelixeis-tefchos-36.html> [ημερομηνία πρόσβασης 25/9/2018]
- 14) Ναυτεμπορική,(2018). Νέα συνεργασία Alpha Bank- Alpha Leasing με ΕΤΕπ 5/7/2018 [online]. Διαθέσιμο στο: <https://www.naftemporiki.gr/finance/story/1368382/nea-sunergasia-alpha-bank-alpha-leasing-me-etep> [ημερομηνία πρόσβασης 20/9/2018]
- 15) Νεγκάκης Ι. Χ.,(2016). Λογιστική εταιριών σύμφωνα με τα Ελληνικά και Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Θεσσαλονίκη: Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
- 16) Νεγκάκης Ι. Χ.,(2015). Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς-Θεωρία και εφαρμογές. Θεσσαλονίκη: Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
- 17) Ρουσάνογλου Ν.,(2018). Ξένα funds πολιορκούν την αγορά ακινήτων Καθημερινή 2/7/2018 [online]. Διαθέσιμο στο <http://www.kathimerini.gr/972575/article/oikonomia/epixeirhseis/3ena-funds-poliorkoyn-thn-agora-akinhtwn> [ημερομηνία πρόσβασης 24/9/2018].
- 18) Ρουσάνογλου Ν., (2018). Τρία ακίνητα έναντι 27,5 εκατ. ευρώ πούλησε η Εθνική Leasing. Καθημερινή, 22/3/2018 [online]. Διαθέσιμο στο <http://www.kathimerini.gr/955138/article/oikonomia/epixeirhseis/tria-akinhta-enanti-275-ekat-eyrw-poylhse-h-e8nikh-leasing> [ημερομηνία πρόσβασης 27/9/2018]

- 19) Ρουσάνογλου Ν.,(2018). Στοιχηματίζουν ξανά στο real estate , Καθημερινή 8/1/2018 [online]. Διαθέσιμο στο <http://www.kathimerini.gr/942071/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/stoixhmatizoyn-3ana-sto-real-estate> [ημερομηνία πρόσβασης 24/9/2018]
- 20) Ρουσάνογλου Ν.,(2016). Αυξάνονται οι πωλήσεις ακινήτων από τράπεζες Καθημερινή, 22/10/2016 [online]. Διαθέσιμο στο <http://www.kathimerini.gr/880349/article/oikonomia/epixeirhseis/ay3anontai-oi-pwlhseis-akinhtwn-apo-tis-trapezes>[ημερομηνία πρόσβασης 27/9/2018]
- 21) Σακκάς Γ.,(2012). Οι εταιρείες Leasing έχασαν το 70% των νέων εργασιών τους. Ναυτεμπορική, 14/2/2012 [online]. Διαθέσιμο στο http://www.aglc.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=139%3Aleasing-companies-lost-70-new-business&catid=4%3Acategory-entypos-typos&Itemid=7&lang=en [ημερομηνία πρόσβασης 20/9/2018]
- 22) Χατζηπαύλου Π. & Γόντικα Β.,(1982). Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Αθήνα: Παπαζήσης
- 23) Χύμης Α., (2018). Εξελίξεις στην ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, Οικονομικές Εξελίξεις τεύχος 35,σελ 64-66 [online]. Διαθέσιμο στο: https://www.kepe.gr/index.php/el/erevna/dimosieyseis/oikonomikes-ekseliksis/item/2885-oik_exel_teychos_35.html [ημερομηνία πρόσβασης 20/9/2018]
- 24) Ψυχομάνης Σ, (2015). Τραπεζικό δίκαιο-Δίκαιο Τραπεζικών συμβάσεων. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σακκουλά
Ψυχομάνης Σ, (2015). Τραπεζικό δίκαιο-Δίκαιο Τραπεζικών συμβασεων,σελ58 Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σακκουλά
- 25) Helmut Kraemer –Eis & Frank Lang, (2014). The importance of leasing for SME financing, European Investment Fund [online]. Διαθέσιμο στο: https://scholar.google.gr/scholar?hl=el&as_sdt=0%2C5&q=Helmut+Kraemer+%E2%80%93Eis+%26+Frank+Lang%2C+%282014%29.+The+importance+of+leasing+for+SME+financing%2C+European+Investment+Fund+&btnG= [ημερομηνία πρόσβασης 24/9/2018]
- 26) Jane-Raung Lin, Chia-Jane Wang, Dei-Wei Chou & Fei-Chun Chueh, (2013). Financial constraint and the choice between leasing and debt, International Review of Economics & Finance, [Volume 27](#), June 2013, Pages 171-182. [online]. Διαθέσιμο στο: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1059056012001153> [ημερομηνία πρόσβασης 24/9/2018]

- 27) Joanna C. Duke, Su- Jane Hsieh & Yuili Su, (2009). Operating and synthetic leases: Exploiting financial benefits in the post-Enron era, *Advances in Accounting* [Volume 25, Issue 1](#), June 2009, Pages 28-39. [online]. Διαθέσιμο στο: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0882611009000133> [ημερομηνία πρόσβασης 25/9/2018]
- 28) Lenos Trigeorgis, (1996).Evaluating leases with complex operating options, *European Journal of Operational Research* [Volume 91, Issue 2](#), 7 June 1996, Pages 315-329 [online]. Διαθέσιμο στο: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/037722179500288X> [ημερομηνία πρόσβασης 24/9/2018]
- 29) Masaki Kusano, (2018). Effect of capitalizing operating leases on credit ratings: Evidence from Japan, *Journal of International Accounting, Auditing and Taxation*. [Volume 30](#), March, Pages 45-56. [online]. Διαθέσιμο στο: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1061951817300770> [ημερομηνία πρόσβασης 30/9/2018]
- 30) Steve C.Lim , Steven C Mann & Vassil T. Mihov , (2017). Do operating leases expand credit capacity? Evidence from borrowing costs and credit ratings, *Journal of Corporate Finance* [Volume 42](#), February 2017, Pages 100-114 . [online]. Διαθέσιμο στο: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0929119916302176> [ημερομηνία πρόσβασης 29/9/2018]
- 31) Su- Jane Hsieh & Yuili Su, (2015). The economic implications of the earnings impact from lease capitalization, *Advances in Accounting* [Volume 31, Issue 1](#), June 2015, Pages 42-54. [online]. Διαθέσιμο στο: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0882611015000048> [ημερομηνία πρόσβασης 28/9/2018]
- 32) Taxheaven,(2006). Τι αλλάζει στην αγορά leasing με το νέο νομοθετικό πλαίσιο. 27/6/2006 [online]. Διαθέσιμο στο: <https://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/1212> [ημερομηνία πρόσβασης 30/9/2018]
- 33) www.e-forologia.gr, ΜΕΔ 27 [On line] Διαθέσιμο στο : <https://www.e-forologia.gr/lawbank/document.aspx?digest=820B662E1E102900.1D031AEA53&version=2004/03/31> [ημερομηνία πρόσβασης 1/7/2018]

- 34) www.e-forologia.gr, ΜΕΔ 15 [On line] Διαθέσιμο στο : <https://www.e-forologia.gr/lawbank/document.aspx?digest=86BD05202745D220.1D031AEA53&version=2004/03/31> [ημερομηνία πρόσβασης 1/7/2018]
- 35) www.e-forologia.gr , ΕΔΔΠΧΠ 4 [On line] Διαθέσιμο στο :<https://www.e-forologia.gr/lawbank/document.aspx?digest=6D4D457F141E255C.1D031AEA53&version=2004/12/02> [ημερομηνία πρόσβασης 1/7/2018]
- 36) www.logistis.gr , ΔΛΠ 17 [online]. Διαθέσιμο στο : www.logistis.gr/files/DLP/dlp17.doc . [Ημερομηνία πρόσβασης 5/7/2018]
- 37) www.taxheaven.gr v.1665/1986. [Online]. Διαθέσιμο στο <https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/18> [ημερομηνία πρόσβασης: 10/7/2018]
- 38) www.taxheaven.gr , v.4172/2013 (Κ.Φ.Ε.) [online] Διαθέσιμο στο : <https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/528> [Ημερομηνία πρόσβασης: 2/7/2018]
- 39) www.taxheaven.gr , v.3908/2011 [online] Διαθέσιμο στο : https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/296#load_article_8676 [Ημερομηνία πρόσβασης: 2/7/2018]