



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

Διπλωματική Εργασία

ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

της

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΦΑΙΗΣ-ΓΕΝΟΒΕΦΑΣ

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

2019

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Με την ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους διδάσκοντες του τμήματος Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής που μας μετέδωσαν τις γνώσεις και τις εμπειρίες τους κατά τη διάρκεια του μεταπτυχιακού προγράμματος. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή της παρούσας εργασίας κ. Ταχυνάκη Παναγιώτη για τη συνεργασία και την καθοδήγησή του.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η συγκεκριμένη διπλωματική εργασία αναλύει το λογιστικό χειρισμό ακινήτων, σε ότι αφορά την αναγνώριση και αποτίμησή τους, παρουσιάζοντας αναλυτικά και τις επιμέρους μεθόδους αποτίμησης, καθώς και την πλήρη λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων ακινήτων, όπως ορίζουν όλες οι νέες διατάξεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Αρχικά γίνεται μια εισαγωγή στη αναγκαιότητα θέσπισης των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, τη σημασία τους και το τι πραγματεύονται, καθώς και μια ιστορική αναδρομή για το χειρισμό ακινήτων πριν τη θέσπισή τους. Έπειτα ακολουθούν έρευνες οικονομολόγων πάνω στο θέμα των ακινήτων και η συμβολή τους στο λογιστικό χειρισμό αυτών.

Στη συνέχεια, αναλύεται το θεσμικό πλαίσιο αποτίμησης ακινήτων, με εκτενή αναφορά στο ΔΛΠ 40, που αναφέρεται στις επενδύσεις σε ακίνητα, την πλήρη λογιστική τους αντιμετώπιση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις που θα πρέπει να γίνονται στη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων κάθε οικονομικής οντότητας. Ακολούθως, παρουσιάζεται το θεσμικό πλαίσιο των μισθώσεων, εντρυφώντας στις διατάξεις του νέου ΔΠΧΑ16 που έρχεται να αντικαταστήσει το ΔΛΠ17 που χρησιμοποιούνταν μέχρι το τέλος του 2018, και τις διαφορές που προκύπτουν στο λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων.

Τέλος με την παρουσίαση δύο πρακτικών παραδειγμάτων αποτίμησης και μίσθωσης επενδύσεων σε ακίνητα, γίνεται καλύτερη η κατανόηση του λογιστικού χειρισμού των παραπάνω από τον αναγνώστη.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	ii
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	iii
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	1
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις	1
1.2 Σκοπός της διπλωματικής	2
1.3 Δομή της εργασίας	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	4
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ	4
2.1 Εισαγωγή.....	4
2.2 Μελέτες για την εφαρμογή των ΔΛΠ	4
2.3 Μελέτες αποτίμησης αξιών για πάγια στοιχεία	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	12
ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	12
3.1 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40-Επενδύσεις σε Ακίνητα	12
3.2 Αναγνώριση και Αποτίμηση	17
3.3 Μεταφορές και Διαθέσεις των Επενδύσεων σε Ακίνητα.....	26
3.4 Γνωστοποιήσεις.....	30
3.5 Ακίνητα και Επενδύσεις.....	36
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	39
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	39
4.1 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 και	39
Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16.....	39
4.2 Λογιστικός χειρισμός Μισθώσεων.....	45
4.3 Sale and leaseback.....	50
4.4 Γνωστοποιήσεις.....	52
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	53

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ.....	53
5.1 Εισαγωγικά.....	53
5.2 Παράδειγμα αποτίμησης ακινήτου χρησιμοποιώντας και τις δύο μεθόδους αποτίμησης.....	54
5.3 Παράδειγμα Λογιστικού Χειρισμού Μίσθωσης Ακινήτου.....	55
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.....	62
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ, ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ.....	62
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	64

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

Η πολιτική και οικονομική ανάπτυξη των κοινωνιών, οδήγησε στη μεγέθυνση και την ενίσχυση της πολυπλοκότητας των επιχειρήσεων, με επιχειρηματική ενοποίηση των εταιριών, με αποτέλεσμα να είναι απαραίτητη η επικοινωνία μεταξύ των επιχειρήσεων σε διαφορετικά κράτη για την ανταλλαγή λογιστικών πληροφοριών σε μια κοινή λογιστική γλώσσα επικοινωνίας. Αυτός ο κοινός κώδικας επικοινωνίας θα επέτρεπε ακόμη, τη συγκρισιμότητα μεταξύ των οικονομικών καταστάσεων των επιχειρήσεων για τη γενική βελτίωση και εξέλιξη των οικονομικών διαδικασιών και λογιστικών κριτηρίων, όπως και τη διαφάνεια και αξιοπιστία στις οικονομικές καταστάσεις από την καθολική εφαρμογή του.

Δημιουργήθηκε λοιπόν η ανάγκη ύπαρξης ενός κοινού οικονομικού συστήματος πληροφοριών, αντικείμενο του οποίου θα είναι η λογιστική παρακολούθηση και η ομοιόμορφη εμφάνιση λογιστικών πληροφοριών σε διεθνές επίπεδο. Ωστόσο, για την επίτευξη της αποτελεσματικότητας στο παραπάνω αντικείμενο, είναι απαραίτητη η θέσπιση κανόνων και προτύπων που ακολουθούν τις αλλαγές του σύγχρονου οικονομικού περιβάλλοντος και δεν παραμένουν αναλλοίωτες στο χρόνο.

Για το σκοπό αυτό, ιδρύθηκε τον Ιούνιο του 1973, στο Λονδίνο, η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), στην οποία συμμετείχαν αρχικά χώρες με ισχυρή οικονομία, όπως Γερμανία, Ηνωμένο Βασίλειο, Γαλλία, Ολλανδία, Ιαπωνία, Ιρλανδία, Μεξικό και ΗΠΑ., όπου και εξέδωσε τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (IAS). Αποστολή της IASB είναι να καταρτίζει και να διαμορφώνει την αποδοχή και την τήρηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, αλλά και η συνεχής ενασχόληση με νέες μεθόδους βελτίωσης των Προτύπων και προσθήκες νέων δεδομένων σε ότι αφορά την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (IAS) αποτελούν ένα σύνολο λογιστικών κανόνων και αρχών, με τη μορφή νόμων που θεσπίστηκαν με κοινοτική οδηγία για όλες τις εισηγμένες επιχειρήσεις στο Χρηματιστήριο, το 2005. Ακολούθησε η υποχρεωτική εφαρμογή τους από τις υπόλοιπες επιχειρήσεις για την εναρμόνισή τους με τα διεθνή δεδομένα και την κατάργηση των εθνικών προτύπων που χρησιμοποιούσαν μέχρι τότε. Πρόκειται για ένα θεσμικό πλαίσιο αναγνωρισμένο διεθνώς που επέφερε μεγάλες αλλαγές στη διάρθρωση και την παρουσίαση των λογιστικών πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων.

Στη συνέχεια τα ΔΛΠ εμπλουτίστηκαν με νέες λογιστικές πληροφορίες και συμπληρωματικές διατάξεις για να αποτελέσουν στη σημερινή τους μορφή τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS). Η IASC ανασυστάθηκε αργότερα, το 2001, στο Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), την ανεξάρτητη αρχή κατάρτισης και έκδοσης των ΔΠΧΑ.

1.2 Σκοπός της διπλωματικής

Σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι να μελετήσει το λογιστικό χειρισμό των ακινήτων σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, αναλύοντας το θεσμικό πλαίσιο του ΔΛΠ 40 – Επενδύσεις σε ακίνητα και τη μέθοδο αποτίμησης ακινήτων που χρησιμοποιείται, αλλά και το κριτήριο που επιλέγεται η μέθοδος αυτή από τις επιχειρήσεις.

Συνεχίζοντας θα αναλυθούν για το σκοπό αυτό, τα Πρότυπα ΔΛΠ17 και ΔΠΧΑ 16 που αφορούν τις βραχυχρόνιες και μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, με πλήρη ανάλυση των διατάξεων, καθώς και το είδος της μίσθωσης, αλλά και τις τεχνικές μεθόδους μισθώσεων leasing και sales and leaseback. Ακόμη γίνεται αναφορά στη νέα μορφή βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, Airbnb, και ποια είναι τα κριτήρια που τη διαχωρίζουν από την επιχειρηματική δραστηριότητα.

1.3 Δομή της εργασίας

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελείται από πέντε κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο, η εισαγωγή, μας εισάγει στην έννοια ‘Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα’ και παρέχει πληροφορίες για την εφαρμογή τους.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, τη βιβλιογραφική επισκόπηση, γίνεται μια εισαγωγή με ιστορική αναδρομή για την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και παρουσιάζονται μελέτες πάνω στο θέμα.

Ακολουθεί το τρίτο κεφάλαιο όπου και αναλύεται το θεσμικό πλαίσιο του ΔΛΠ 40 για τις επενδύσεις σε ακίνητα, αναλύοντας τις μεθόδους αποτίμησής τους, τη μέθοδο της εύλογη αξίας και του κόστους και παραθέτοντας όλες τις αναγκαίες γνωστοποιήσεις.

Στο τέταρτο, κατά σειρά κεφάλαιο ,παρουσιάζεται το θεσμικό πλαίσιο των ΔΛΠ 17 και ΔΠΧΑ16 που πραγματεύονται το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων ακινήτων, τις διαφορές τους και τις αλλαγές που επέφερε η θέσπιση του νέου Προτύπου.

Τέλος, το πέμπτο κεφάλαιο περιλαμβάνει κάποια πρακτικά παραδείγματα μίσθωσης και αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα, ενώ στο έκτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στα συμπεράσματα της διπλωματικής εργασίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

2.1 Εισαγωγή

Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο το 2002, θέσπισε κανονισμό, σύμφωνα με τον οποίο , θα πρέπει όλες οι χώρες που είναι ενταγμένες στην Ευρωπαϊκή Ένωση να χρησιμοποιούν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς στην παρουσίαση των οικονομικών τους καταστάσεων, για τα οικονομικά έτη μετά την 1^η Ιανουαρίου του 2005. Τα ΔΠΧΑ αποτελούν τη πιο σύγχρονη μορφή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων που είχε εισάγει η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Αυτή η προσαρμογή όλων των χωρών σε κοινό πλαίσιο αναφορικά με τις λογιστικές καταστάσεις επέφερε πολλές αλλαγές στην οικονομική κοινωνία της Ευρώπης.

Η ζητούμενη οικονομική ομοιομορφία βέβαια θεωρείται ιδανική και περιορίζεται σε θεωρητικό επίπεδο λόγω της διαφορετικής κουλτούρας, αλλά και νομοθεσίας του κάθε κράτους-μέλους. Ακολούθησαν πολλές μελέτες πάνω σ' αυτό το αντικείμενο , που αναλύουν την πρακτικότητα, τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της εφαρμογής των Προτύπων σε κάθε χώρα.

2.2 Μελέτες για την εφαρμογή των ΔΛΠ

Η εναρμόνιση με τα Διεθνή Λογιστικά πρότυπα , ενώ φαίνεται πως θα μειώσει τον ανταγωνισμό και θα βελτιώσει τα κίνητρα των τυποποιημένων ρυθμιστών, ο Sunder (2002) με έρευνα του υποστηρίζει πως οι επιχειρήσεις θα έπρεπε να επιλέγουν από ένα σύνολο λογιστικών προτύπων αυτό που θα ελαχιστοποιήσει τα κόστος κεφαλαίου και θα μεγιστοποιήσει το κέρδος τους, κάνοντας καλύτερη την ποιότητα των προτύπων από τον ανταγωνισμό.

Έχουν ακολουθήσει πολλές έρευνες για την λογιστική ποιότητα των πληροφοριών μετά την υιοθέτηση των ΔΠΧΑ από όλες τις εταιρίες, από τους Barth,

Landsman, &Lang, 2008, Barth, Landsman, Lang, &Williams, 2006 , Gassen&Sellhorn, 2006 , Hung&Subramanyam, 2007 ,όπως και για τα δημοσιονομικά οικονομικά αποτελέσματααπό την εθελοντική υιοθέτηση των ΔΠΧΑ από τους Kim & Shi, 2012 , Kim, Tsui, &Yi, 2011 , Wu&Zhang, 2009.

Η εφαρμογή των ΔΠΧΑ στην Ευρώπη αναμενόταν να καθορίσει μεγαλύτερη συγκρισιμότητα και διαφάνεια της οικονομικής πληροφόρησης (Jermakowicz & Gornik -Tomaszewski, 2006), προκειμένου να βοηθήσει τους ξένους να παρακολουθήσουν τις δράσεις των διαχειριστών, να μειώσουν την πληροφοριακή ασυμμετρία και έτσι να μειώσουν το κόστος του κεφαλαίου.

Ωστόσο, οι μελέτες σχετικά με τις επιπτώσεις της εφαρμογής των ΔΠΧΑ σε ευρωπαϊκό επίπεδο κατέδειξαν διαφορετικά συμπεράσματα. Οι Daske (2006) και Jermakowicz&Gornik-Tomaszewski (2006) διαπίστωσαν ότι η εφαρμογή των ΔΠΧΑ δεν οδήγησε σε μείωση του κόστους κεφαλαίου, ενώ ο Lin (2010) βρήκε σημαντική μείωση αυτού. Οι Raananen&Lin (2009) διαπίστωσαν μείωση της ποιότητας των λογιστικών πληροφοριών που δημοσιεύθηκαν μετά την υποχρεωτική εφαρμογή των ΔΠΧΑ, ενώ ο Armstrongetal. (2010) και οι Lenormand &Touchais (2009) βρήκαν βελτίωση.

Μετά την εφαρμογή των ΔΠΧΠ στις χώρες της ΕΕ, ο Hoogendorn (2006) διαπίστωσε αυξημένη μεταβλητότητα των αναφερόμενων αποτελεσμάτων, γεγονός που δυσχεραίνει την αξιολόγηση των επιδόσεων των επιχειρήσεων (Jermakowicz & Gornik-Tomaszewski, 2006, KPMG, 2007). Οι Barth and Tai. (2008) ανακάλυψαν ότι μετά την εφαρμογή των ΔΠΧΠ υπάρχουν λιγότερα αποδεικτικά στοιχεία για τη διαχείριση των κερδών, ενώ οι Pannanen and Lin (2009) διαπίστωσαν αύξηση της διαχείρισης κερδών μετά την εφαρμογή των ΔΠΧΠ στη Γερμανία.

Προηγούμενες μελέτες ανέλυαν επίσης τα εμπόδια και τις δυσκολίες στην εφαρμογή των πλήρων ΔΠΧΑ (Larson & Street, 2004, Jermakowicz & Gornik-Tomaszewski, 2006) και τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονται αυτά τα πρότυπα σε διάφορες χώρες (Delvailleetal., 2005) . Μεταξύ των εμποδίων που αναφέρθηκαν στη βιβλιογραφία θα μπορούσαμε να αναφέρουμε την πολυπλοκότητα των ΔΠΧΑ (Larson & Street, 2004, Hoogendoorn, 2006, Gornik Tomaszewski Jermakowicz, 2006) και την ανεπάρκεια των οδηγιών εφαρμογής.

Η απάντηση στο ερώτημα που δημιουργήθηκε αν τα πρότυπα ή τα κίνητρα έχουν την καλύτερη λογιστική ποιότητα, καθώς και τους λόγους που καθορίζουν τις

αλλαγές αυτές από την εθελοντική υιοθέτηση των ΔΠΧΑ, απαντά η έρευνα του Hans B. Christensen. Σύμφωνα με το έργο του και τη μεθοδολογία που χρησιμοποίησε, εξετάζοντας τρεις διαστάσεις της λογιστικής ποιότητας, τη διαχείριση κερδών, την έγκαιρη αναγνώριση ζημιών και την αξία της συνάφειας σε επιχειρήσεις όπου εδρεύουν στη Γερμανία για το διάστημα 1998-2005 όπου υπήρχε η εθελοντική υιοθέτηση των προτύπων και για το διάστημα από το 2005 και έπειτα, όπου η τήρηση τους έγινε υποχρεωτική, συγκρίνοντας όμοιες ομάδες επιχειρήσεων ως προς την τήρηση των κανόνων κατέληξε στα εξής συμπεράσματα. Κατά πρώτον, επιβεβαίωσε την μείωση διαχείρισης κερδών, την αύξηση της έγκαιρης αναγνώρισης ζημιών και συνάφειας με την αξία από την εθελοντική τήρηση των ΔΠΧΑ, ενώ δεν υπάρχουν βελτιώσεις από την υποχρεωτική τήρησή τους από τις υπόλοιπες επιχειρήσεις αργότερα. Το γεγονός αυτό δε μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η υιοθέτηση των Προτύπων συνέβαλε στη βελτίωση της λογιστικής ποιότητας, αλλά στο ότι οι διοικήσεις των εταιριών που τα υιοθέτησαν εθελοντικά, ήθελαν να προβούν σε αλλαγές για να βελτιώσουν τα οικονομικά τους αποτελέσματα.

Σε έρευνα των Karl A. Muller, III, Edward J. Riedl και Thorsten Sellhorn, το 2011, οι οποίοι εξέτασαν τις επιπτώσεις από την υποχρέωση παροχής πληροφοριών σχετικά με τη δίκαιη αξία μακροπρόθεσμων ενσώματων παγίων στην ασυμμετρία πληροφόρησης των επιχειρήσεων, διερευνάται κατά πόσον η υποχρεωτική υιοθέτηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40 (ΔΛΠ 40, Επενδυτική Ακίνητα), η οποία είχε ως προϋπόθεση την παροχή εύλογων αξιών για επενδύσεις σε ακίνητα το 2005, οδήγησε σε μείωση της ασυμμετρίας των πληροφοριών μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά. Χρησιμοποιώντας ως ομάδα ελέγχου τις επιχειρήσεις που παρείχαν οικειοθελώς αυτές τις εύλογες αξίες πριν από την υποχρεωτική υιοθέτηση του ΔΛΠ 40, διαπιστώθηκε ότι οι επιχειρήσεις υποχρεωτικής υιοθεσίας παρουσιάζουν μεγαλύτερη υποχώρηση της ασύμμετρης πληροφόρησης, όπως αντανακλάται στα χαμηλότερα *spreadsbid-ask*. Ωστόσο, διαπιστώνεται επίσης ότι οι επιχειρήσεις υποχρεωτικής υιοθεσίας εξακολουθούν να έχουν μεγαλύτερη ασυμμετρία πληροφόρησης από τις εταιρείες εθελοντικής υιοθεσίας, γεγονός που φαίνεται να οφείλεται εν μέρει στη χαμηλότερη αξιοπιστία των εύλογων αξιών που αναφέρουν οι επιχειρήσεις υποχρεωτικής υιοθεσίας. Αυτά τα στοιχεία προσθέτουν στη συζήτηση σχετικά με τη λογιστική της εύλογης αξίας αποδεικνύοντας, ότι η κοινή υιοθέτηση της εύλογης αξίας, ακόμη και για μακροχρόνια ενσώματα περιουσιακά στοιχεία, υπό

καθεστώς υποχρεωτικής αναφοράς, μπορεί να μειώσει, αλλά όχι απαραίτητα, τις διαφορές ασυμμετρίας στις επιχειρήσεις.

Η εφαρμογή των ΔΛΠ στη Ρουμανία

Η εξέλιξη της ρουμανικής λογιστικής μετά το 1990 ήταν ταχεία και θεαματική. Το ίδιο μπορεί να ειπωθεί για τη ρουμανική φορολογία. Από τους κανόνες που αφορούν μια πλήρως κεντρική οικονομία στην αφομοίωση των κανονισμών της ΕΕ, ο δρόμος ήταν μακρύς και όχι πολύ εύκολος. Αρκετές προηγούμενες μελέτες εντοπίζουν τα στάδια στην εξέλιξη των Ρουμανικών Λογιστικών Προτύπων (RAS): Barbu (2002). Ionașcu (2003); Calu (2005), Ionașcu (2007). Feleagă (2009). Albu (2010α) · Barbu (2010) · Filip και Raffournier (2010). Μπορούμε να προσδιορίσουμε τρεις σημαντικές φάσεις:

- την πρώτη φάση - μια μεταβατική φάση - (1990 - 1993): τα λογιστικά πρότυπα της Σοβιετικής Ένωσης προσαρμοσμένα στη ρουμανική οικονομία, στις αρχές της
- τη δεύτερη φάση (1994 - 2000 παρατάθηκε μέχρι το 2002 για ορισμένες εταιρείες) - λογιστικά πρότυπα σύμφωνα με το πρότυπο Ευρωπαϊκής Οδηγίας
- την τρίτη φάση (από το 2000 μέχρι σήμερα) - τα ΔΛΠ / ΔΠΧΑ έρχονται και, από το 2006, μια ευρύτερη ομάδα οντοτήτων συμμορφώνεται με τις ευρωπαϊκές οδηγίες και τους κανόνες των ΔΠΧΑ.

Η λογιστική και η φορολογία των ενσώματων παγίων στοιχείων μας παρέχουν ένα ευρύ πεδίο ανάλυσης και η μετάβαση από μια προσανατολισμένη λογιστική με γαλλική επιρροή, σε αυτή που επηρεάζεται από τα ΔΠΧΑ συνοδεύεται επίσης από μια νομική αποσύνδεση μεταξύ φορολογίας και λογιστικής.

Προκειμένου να επεξηγηθεί ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονται οι λογιστικοί κανόνες για τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία, έγινε συλλογή και ανάλυση στοιχείων για τις οντότητες που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο του Βουκουρεστίου (BSE) από το 2004 έως το 2010.

Διαπιστώθηκαν γενικές συγκρίσεις μεταξύ RAS και ΔΛΠ / ΔΠΧΑ σε διάφορες μελέτες: Bunea (2008); Οι Manolescu και Roman (2008) Feleagă et al. (2009). Pereșetai. (2009). Οι Ionașcu et al. (2010) · Οι Ionașcu et al. (2011). και πολλοί άλλοι. Για τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία Brabete και Drăgan (2009), Cioară

(2010), CozmaIghian (2011), Danciukai Deac (2011), Dănescu(2011) μας παρέχουν πολύ χρήσιμες πληροφορίες ή ευρήματα.

Το σημείο εκκίνησης του τρίτου σταδίου είναι μια πολύ σημαντική στιγμή για τη ρουμανική λογιστική: η προσπάθεια προσαρμογής στη Ρουμανία ορισμένων αγγλοσαξονικών κανόνων: των διεθνών λογιστικών προτύπων - ΔΛΠ. Αυτό το μόσχευμα στο σώμα της ρουμανικής λογιστικής θα απαιτήσει πολύ χρόνο για αποδοχή και αφομοίωση. Σε αυτό το στάδιο, μπορούμε να εντοπίσουμε αρκετά μεταβατικά στάδια:

- από το 2000 έως το 2005 εφαρμόστηκαν τα διεθνή πρότυπα, αρχικά πειραματικά και στη συνέχεια υποχρεωτικά, από το 2001, για τους δημόσιους φορείς και για τις μεγάλες επιχειρήσεις.
- από το 2006, η εφαρμογή των ΔΛΠ / ΔΠΧΑ είναι προαιρετική στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, έτσι ώστε από το 2007 να εφαρμοστεί ο Κανονισμός 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, με τον οποίο τα ΔΠΧΑ καθίστανται υποχρεωτικά στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των εισηγμένων εταιρειών.
- ένα σημαντικό βήμα προχωρά από το 2012, καθιστώντας υποχρεωτικά τα ΔΠΧΑ για τις τράπεζες και τους ατομικούς τους λογαριασμούς.

Οι λόγοι για τους οποίους ο ρυθμιστής των Ρουμάνικων προτύπων επέλεξε, κατά την περίοδο 1999-2001, την εξοικείωση των Ρουμάνων λογιστών με τα ΔΛΠ / ΔΠΧΑ, σχετίζονται με τον στρατηγικό προσανατολισμό προς την ΕΕ, αλλά και με τη σχέση με το ΔΝΤ και με την Παγκόσμια Τράπεζα. Αυτά τα δύο θεσμικά όργανα διέθεσαν σημαντική χρηματοδότηση στη Ρουμανία, υποδεικνύοντας, μεταξύ άλλων, ότι τα ΔΛΠ θα ήταν πιο κατάλληλα για τις ανάγκες τους για λογιστική πληροφόρηση.

Γενικότερα, τα διεθνή λογιστικά πρότυπα βρήκαν στη Ρουμανία έναν τομέα κακώς προετοιμασμένο για μια τόσο σημαντική αλλαγή. Εκτός ορισμένων πανεπιστημιακών, ορισμένων αξιωματικών και των εκπροσώπων των μεγάλων λογιστικών και ελεγκτικών εταιρειών, οι άλλοι Ρουμάνοι ειδικοί έχτισαν τη δραστηριότητά τους με μηδενικό υπόβαθρο. Ακόμη και αν πολλές βασικές λογιστικές αρχές είναι οι ίδιες, ανεξάρτητα από το εφαρμοστέο σύστημα αναφοράς λογαριασμών, τα ΔΛΠ / ΔΠΧΑ ήρθαν (και εξακολουθούν να έρχονται) από διαφορετική κουλτούρα σε σύγκριση με εκείνη των Ρουμάνων λογιστών, γεγονός που καθιστούσε δύσκολη την πλήρη αφομοίωσή τους .

2.3 Μελέτες αποτίμησης αξιών για πάγια στοιχεία

Η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιεί κάθε εταιρία διαφέρει και αφορά το είδος των στοιχείων που πρέπει να αποτιμηθούν. Είναι γεγονός, ότι τα προηγούμενα χρόνια η μέθοδος του ιστορικού κόστους κυριαρχούσε έναντι στη λογιστική της εύλογης αξίας ειδικότερα για τα άυλα περιουσιακά στοιχεία. Οι ακαδημαϊκοί και οι οικονομολόγοι στράφηκαν στην ευρύτερη εφαρμογή της εύλογης αξίας και σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην παγκόσμια οικονομία, ενέργεια που θα ενίσχυε πολύ η υποχρεωτική υιοθέτηση των ΔΠΧΑ.

Οι υποστηρικτές της εύλογης αξίας δικαιολογούν τη χρήση της με το σκεπτικό ότι είναι πιο σχετική με τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων και προσφέρει μεγαλύτερη διαφάνεια (Schipper 2005). Ο Schipper υποστηρίζει, ωστόσο, ότι η μέτρηση της εύλογης αξίας δεν απαιτεί μια υπάρχουσα αγορά να είναι αντιπροσωπευτικά πιστή (και συνεπώς αξιόπιστη). Παρ' όλα αυτά, η ανησυχία για την αξιοπιστία της λογιστικής της εύλογης αξίας παραμένει μεταξύ των επαγγελματιών (π.χ. Ernst & Young 2005).

Η τεκμηριωμένη συσχέτιση μεταξύ της αγοραίας αξίας του μετοχικού κεφαλαίου και της εκτίμησης σε εύλογη αξία, παρέχουν ελάχιστες πληροφορίες σχετικά με την αξιοπιστία αυτών των εκτιμήσεων, καθώς η κρίση που απαιτείται για την κατάρτιση εκτιμήσεων της εύλογης αξίας, που απουσιάζουν από αγορές ρευστότητας, υπονομεύουν τη χρήση τους (Watts 2006).

Οι Hans B. Christensen και Valeri Nikolaev (2009) θελήσαν να δώσουν μια απάντηση στο ερώτημα 'εύλογη αξία ή ιστορικό κόστος' με την έρευνα τους που εφάρμοσαν σε Γερμανία και Ηνωμένο βασίλειο, όπου διαθέτουν τις μεγαλύτερες χρηματοπιστωτικές αγορές στην ΕΕ και αποτελούν τα δύο αντίθετα άκρα στην ιστορική εφαρμογή της εύλογης αξίας. Παραθέτουν στα ευρήματά τους ότι μόνο το 3% των εταιρών του δείγματος που ανέλυσαν, εφαρμόζουν τη λογιστική της εύλογης αξίας, και αποκλειστικά στην κατηγορία των ακινήτων. Συνεχίζοντας την εξέταση των ποσών του ισολογισμού προκύπτει ότι το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων είναι κατά μέσο όρο 31% και 88% υψηλότερα κατά μέσο όρο, για τις εταιρείες που εφαρμόζουν εύλογη αξία από ό, τι για ένα δείγμα εταιρειών που

χρησιμοποιούν μόνο τη λογιστική του ιστορικού κόστους. Οι μεγάλες οικονομικά οι διαφορές υπογραμμίζουν τη σημασία της επιλογής μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η βιομηχανία επενδύσεων σε ακίνητα στην Ευρώπη περιλαμβάνει περίπου 180 επιχειρήσεις που διαπραγματεύονται στο χρηματιστήριο, με συνολική αξία αγοράς πάνω από 150 δισεκατομμύρια ευρώ την 31η Δεκεμβρίου 2005. Ενώ οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες έχουν διαπραγματεύσιμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα, οι τρεις μεγαλύτερες οικονομίες (Γαλλία, Γερμανία και Ηνωμένο Βασίλειο) φιλοξενούν περισσότερες από τις μισές επιχειρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα. Επιπλέον, το Ηνωμένο Βασίλειο διαθέτει τον μεγαλύτερο αριθμό επιχειρήσεων, γεγονός που πιθανώς αντικατοπτρίζει τόσο την μεγαλύτερη έμφαση στις αγορές μετοχών στο Ηνωμένο Βασίλειο σε σχέση με τις ηπειρωτικές ευρωπαϊκές χώρες, όσο και τα σχετικά προηγμένα θεσμικά χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων του Ηνωμένου Βασιλείου (π.χ., Dietrichetal. 2001, Muller and Riedl 2002, Riedl 2005).

Το επιχειρηματικό μοντέλο των δειγματοληπτικών επιχειρήσεων μας περιλαμβάνει την απόκτηση (είτε μέσω αγοράς, μίσθωσης, ή ανάπτυξης), τη διαχείριση και την πώληση ακινήτων με σκοπό τη δημιουργία κερδών μέσω ενοικίων και / ή αύξησης κεφαλαίου. Συνήθως, οι επιχειρήσεις αυτές είτε αποκτούν νόμιμη ιδιοκτησία μέσω της αγοράς είτε κατέχουν το ακίνητο με χρηματοδοτική μίσθωση. Ενώ μια επιχείρηση μπορεί να επενδύσει σε οποιαδήποτε χώρα, η πλειοψηφία διατηρεί συμμετοχές συγκεντρωμένες στη χώρα όπου εδρεύει η επιχείρηση. Τέλος, πολλές εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα ανήκουν οικειοθελώς στον Ευρωπαϊκό Σύνδεσμο Δημόσιων Ακινήτων (EPRA), ο οποίος είναι ο κύριος κατασκευαστικός όμιλος που δημιουργήθηκε για να προσφέρει, μεταξύ άλλων, βέλτιστες πρακτικές για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στον κλάδο των ακινήτων.

Λογιστική για Επενδυτικά Ακίνητα

Πριν από την υιοθέτηση των ΔΠΧΑ στην Ευρώπη το 2005, τα περιουσιακά στοιχεία των επενδύσεων λογιστικοποιήθηκαν σύμφωνα με τα εγχώρια λογιστικά πρότυπα που εφαρμόστηκαν στη χώρα κατοικίας της επιχείρησης. Η εφαρμογή ποικίλλει σημαντικά σε όλες τις ευρωπαϊκές χώρες που βρίσκονται στο επίκεντρο, αλλά σε γενικές γραμμές μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε δύο μοντέλα: κόστος και

αναπροσαρμογή. Τα εγχώρια πρότυπα ορισμένων χωρών (π.χ. της Ιταλίας) απαιτούν ρητά την επένδυση σε ακίνητα να λογιστικοποιείται βάσει του μοντέλου κόστους. Τα εθνικά πρότυπα σε πολλές άλλες χώρες απαιτούν εκ των πραγμάτων αυτή τη μεταχείριση (π.χ. Γαλλία, Γερμανία), καθώς δεν εξετάζουν ξεχωριστά το συγκεκριμένο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο, το οποίο κατά συνέπεια αντιμετωπίζεται με βάση το μοντέλο κόστους όπως και άλλα υλικά ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία: αποσβένονται με κάποια εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, με το έξοδο απόσβεσης να αναφέρεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και κάποια απαίτηση για έλεγχο απομείωσης. Εντούτοις, ορισμένες επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν αυτό το μοντέλο υποβολής εκθέσεων αποκαλύπτουν οικειοθελώς εύλογες αξίες ακινήτων.

Τα εσωτερικά λογιστικά πρότυπα σε άλλες χώρες, και συγκεκριμένα στο Ηνωμένο Βασίλειο, απαιτούν να λογιστικοποιούνται τα επενδυτικά ακίνητα χρησιμοποιώντας το μοντέλο αναπροσαρμογής. Κάτω από αυτό το μοντέλο, τα περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό στην εύλογη αξία τους. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία δεν μεταφέρονται όμως στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Αντίθετα, αυτές οι αλλαγές αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια (π.χ. σε έναν λογαριασμό όπως "αποθεματικό επανεκτίμησης"). Δεν αναφέρεται καμία απόσβεση.

Τέλος, τα εγχώρια λογιστικά πρότυπα για πολλές χώρες (π.χ. Βέλγιο, Κάτω Χώρες) επιτρέπουν στις επιχειρήσεις την ευελιξία να επιλέξουν είτε το μοντέλο κόστους είτε τη μέθοδο αναπροσαρμογής. Καμία από τις χώρες μας δεν έχει εγχώρια λογιστικά πρότυπα που επιτρέπουν ή απαιτούν το μοντέλο εύλογης αξίας (βάσει της οποίας η εύλογη αξία μεταβάλλεται μέσω εισοδήματος) για αυτήν την κατηγορία περιουσιακών στοιχείων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

3.1 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40-Επενδύσεις σε Ακίνητα

Το συγκεκριμένο πρότυπο έχει σκοπό να καθορίσει το λογιστικό χειρισμό που θα πρέπει να ακολουθείται για τα ακίνητα, τα οποία είτε αποφέρουν εισόδημα μέσω της μίσθωσής τους, είτε κατέχονται για ενίσχυση κεφαλαίου, είτε κατασκευάζονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Το παρόν πρότυπο δεν αφορά ακίνητα που χρησιμοποιούνται στις παραγωγικές δραστηριότητες της επιχείρησης στα πλαίσια λειτουργίας της. Ακόμη το ΔΛΠ 40 πραγματεύεται τον τρόπο αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα και καθορίζει τις γνωστοποιήσεις που θα πρέπει να περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων των επιχειρήσεων σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα.

Πεδίο εφαρμογής

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 θα εφαρμόζεται κατά την αναγνώριση, αποτίμηση και γνωστοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα. Μεταξύ άλλων, το παρόν Πρότυπο ισχύει για την αποτίμηση των δικαιωμάτων επί επενδύσεων σε ακίνητα που κατέχονται βάσει μίσθωσης που αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χρηματοδοτική στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή και την αποτίμηση της επένδυσης σε ακίνητα που παρέχονται στον εκμισθωτή βάσει λειτουργικής μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή.

Το παρόν Πρότυπο, αντίθετα, δεν πραγματεύεται θέματα που καλύπτονται από το ΔΛΠ 17 Μισθώσεις, που περιλαμβάνουν:

- τα κριτήρια ταξινόμησης των μισθώσεων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές,
- την αναγνώριση του εσόδου από μισθώματα που προκύπτει από επένδυση σε ακίνητα (ΔΛΠ 18 Έσοδα),
- την επιμέτρηση των δικαιωμάτων σε ακίνητα που κατέχονται με λειτουργική μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή,
- την επιμέτρηση της καθαρής επένδυσης σε χρηματοδοτική μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή,

- τη λογιστική των συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and leaseback)
- τις γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές και τις λειτουργικές μισθώσεις.¹

Επίσης το παρόν Πρότυπο δεν έχει εφαρμογή σε:

- βιολογικά περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού που συνδέονται με γεωργική δραστηριότητα (ΔΛΠ 41 Γεωργία) και
- μεταλλευτικά δικαιώματα και μεταλλευτικά αποθέματα, όπως το πετρέλαιο, το φυσικό αέριο και όμοιους μη ανανεώσιμους πόρους.²

Παρακάτω παρατίθενται κάποιες βασικές έννοιες που θα βοηθήσουν στην καλύτερη κατανόηση των απαιτήσεων του συγκεκριμένου προτύπου.

Λογιστική αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στον Κατάσταση οικονομικής θέσης.

Κόστος είναι τα μετρητά ή τα ταμιακά ισοδύναμα που καταβάλλονται ή η εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που παραχωρείται για την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου κατά το χρόνο της απόκτησης του ή της κατασκευής του, ή όταν αρμόζει, το ποσό που αποδίδεται σ' εκείνο το στοιχείο του ενεργητικού κατά την αρχική του αναγνώριση σύμφωνα με τις συγκεκριμένες απαιτήσεις άλλων ΔΠΧΑ (πχ. του ΔΠΧΑ 2, Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των Μετοχών)

Εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί ή μια υποχρέωση να διακανονιστεί, στα πλαίσια μιας αμφίδρομης συναλλαγής σε εμπορική βάση μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέληση τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς.

Επένδυση σε ακίνητα είναι ακίνητα (γήπεδα ή κτίρια ή μέρη κτιρίων ή αμφότερα) που κατέχονται (από τον ιδιοκτήτη ή από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για να εισπράττονται μισθώματα ή για κεφαλαιακούς σκοπούς ή και για τα δύο, παρά για:

- χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς ή
- πώληση κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης.³

¹ ΔΛΠ 40, παρ.3

² ΔΛΠ 40, παρ.4

³ ΔΛΠ 40, παρ.5

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα είναι ακίνητα που κατέχονται (από τον ιδιοκτήτη ή από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς.

Δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται από το μισθωτή σε μια λειτουργική μίσθωση μπορεί να ταξινομηθεί και να αντιμετωπιστεί λογιστικά σαν επένδυση σε ακίνητα, αν και μόνο αν, το ακίνητο ικανοποιεί τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα και εφόσον ο μισθωτής το αποτιμά στην εύλογη αξία. Η εναλλακτική κατάταξη που περιγράφεται μπορεί να χρησιμοποιηθεί ανάλογα με το ακίνητο, όμως εφόσον επιλεγεί αυτή η κατάταξη, κάθε ακίνητο που κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητο θα αντιμετωπίζεται λογιστικά με τη μέθοδο της εύλογης αξίας.

Γενικά για Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα κατέχονται με σκοπό να αποκομίζονται έσοδα από ενοίκια ή για ενίσχυση των κεφαλαίων της επιχείρησης ή για αμφότερα. Συμπεραίνουμε, ότι μία επένδυση σε ακίνητα δημιουργεί ταμιακές ροές σε μεγάλο βαθμό ανεξάρτητα από τα άλλα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται από την οντότητα. Αυτό διακρίνει την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Οι ταμιακές ροές που δημιουργούνται από τη χρήση άλλων πάγιων στοιχείων του ενεργητικού, τα οποία χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή για διοικητικούς σκοπούς από την επιχείρηση είναι αποδοτέες στο σύνολο των στοιχείων του ενεργητικού που συμμετείχαν στην παραγωγική διαδικασία και όχι σε συγκεκριμένα πάγια. Το ΔΛΠ 16, Ενσώματες ακινητοποιήσεις εφαρμόζεται για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

Παραδείγματα επενδύσεων σε ακίνητα αποτελούν:

- γη που κατέχεται για μακρόχρονη αύξηση της αξίας των κεφαλαίων, παρά για βραχυπρόθεσμη πώληση κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης.
- γη που ανήκει σε μια επιχείρηση για μελλοντική χρήση που είναι απροσδιόριστη επί του παρόντος (αν μία οντότητα δεν έχει προσδιορίσει ότι θα χρησιμοποιήσει τη γη είτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο είτε για

βραχυπρόθεσμη πώληση κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης, η γη θεωρείται ότι κατέχεται για ενίσχυση του κεφαλαίου της).

- κτίρια που είναι ιδιοκτησία της οικονομικής οντότητας (ή που κατέχονται από την οντότητα με χρηματοδοτική μίσθωση) και εκμισθώνονται σε τρίτους με μία ή περισσότερες λειτουργικές μισθώσεις,
- κτίρια που είναι κενά αλλά προορίζονται να μισθωθούν με μία ή περισσότερες λειτουργικές μισθώσεις.
- ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση από την επιχείρηση, ως επενδύσεις σε ακίνητα.⁴

Στη συνέχεια παρουσιάζονται κάποια παραδείγματα στοιχείων που δεν αποτελούν επένδυση σε ακίνητα και συνεπώς βρίσκονται εκτός του πεδίου εφαρμογής του παρόντος Προτύπου:

- ακίνητα που προορίζονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης ή βρίσκονται στη διαδικασία κατασκευής ή αξιοποίησης για τέτοια πώληση (ΔΛΠ 2, Αποθέματα), όπως για παράδειγμα ακίνητα που αποκτήθηκαν αποκλειστικά με την προοπτική να διατεθούν στο εγγύς μέλλον ή για αξιοποίηση και για μεταπώληση.
- ακίνητα που κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για λογαριασμό τρίτων μερών (ΔΛΠ 11, Συμβάσεις Κατασκευής).
- ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (ΔΛΠ 16) που περιλαμβάνουν (μεταξύ άλλων) ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική χρήση ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική αξιοποίηση και μεταγενέστερη χρησιμοποίηση ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, ακίνητα που χρησιμοποιούνται από εργαζομένους (ανεξάρτητα από το αν οι εργαζόμενοι πληρώνουν ενοίκιο κατά τα ισχύοντα στην αγορά) και ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τον ιδιοκτήτη εν αναμονή της διάθεσής τους
- ακίνητα που μισθώνονται σε άλλη οντότητα με χρηματοδοτική μίσθωση.⁵

⁴ ΔΛΠ 40, παρ.8

⁵ ΔΛΠ 40, παρ.9

Υπάρχουν ακόμη περιπτώσεις ακινήτων που χρησιμοποιούνται κατά ένα μέρος για την αποκόμιση εσόδων μέσω ενοικίων ή αύξηση των κεφαλαίων τους και κατά ένα άλλο μέρος για συμμετοχή στην παραγωγική διαδικασία της επιχείρησης ή για διοικητικούς σκοπούς ή για την παροχή υπηρεσιών. Για παράδειγμα, μια επιχείρηση εκμισθώνει ένα μέρος των γραφείων ενός κτιρίου της με λειτουργική μίσθωση σε τρίτους και τα υπόλοιπα γραφεία τα χρησιμοποιεί για διοικητικούς σκοπούς. Σε αυτές τις περιπτώσεις, θα πρέπει να μπορεί να προσδιοριστεί εάν το κάθε τμήμα μπορεί να πωληθεί ξεχωριστά ή να μισθωθεί με χρηματοδοτική μίσθωση. Πολλές φορές, βέβαια, είναι δύσκολος ο διαχωρισμός των τμημάτων του ακινήτου, οπότε το ακίνητο αναγνωρίζεται ως επενδυτικό ακίνητο, αν και μόνο αν, ένα επουσιώδες μόνο μέρος του χρησιμοποιείται για την παραγωγή, την παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς. Εφόσον, μπορούν τα τμήματα του κτιρίου είτε να πωληθούν είτε να εκμισθωθούν ξεχωριστά εφαρμόζεται το ΔΛΠ 40 για το μέρος του ακινήτου που ικανοποιεί τις προϋποθέσεις του Προτύπου.

Η ορθή ταξινόμηση των ακινήτων είναι πολύ σημαντική στην σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων μιας επιχείρησης και επηρεάζει άμεσα τα αποτελέσματα κάθε περιόδου αναφοράς. Αν και οι ορισμοί είναι ξεκάθαροι και σαφείς, υπάρχουν κάποιες περιπτώσεις που απαιτείται μεγάλη προσοχή στον προσδιορισμό του ακινήτου. Αναλύονται, λοιπόν, κάποιες από αυτές τις περιπτώσεις.

Κατά πρώτον, ακίνητα τα οποία κατέχονται από μια επιχείρηση και μισθώνονται στη μητρική επιχείρηση ή σε μια άλλη θυγατρική, στην περίπτωση του ομίλου θεωρούνται ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια στοιχεία του ενεργητικού και δεν έχουν την ιδιότητα της επένδυσης σε ακίνητα, ενώ από την πλευρά της ιδιοκτήτριας επιχείρησης χαρακτηρίζεται ως επενδυτικό ακίνητο. Επομένως, θα πρέπει κατά την σύνταξη των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων να γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές, όπως ο υπολογισμός αποσβέσεων.

Δεύτερον, έστω ότι μια επιχείρηση έχει στην ιδιοκτησία της δύο ξενοδοχειακές μονάδες όπου στη μία τη διαχείριση έχει η ίδια η επιχείρηση, ενώ η διαχείριση της άλλης έχει δοθεί σε τουριστικό γραφείο έναντι συγκεκριμένου τιμήματος και χωρίς κάποια άλλη υποχρέωση. Σε αυτή την περίπτωση η ιδιοχρησιμοποιούμενη μονάδα χαρακτηρίζεται ως ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο στοιχείο του ενεργητικού, ενώ η εκμισθωμένη μονάδα θα παρουσιαστεί ως επένδυση σε ακίνητα.

Τρίτον , ένα ακίνητο που κατοικείται από εργαζόμενους ,είτε αυτοί καταβάλλουν μίσθωμα ακόμη και σε αξίες συνθηκών της αγοράς , το ακίνητο θα θεωρηθεί επένδυση σε ακίνητα.

Τέλος, μια επιχείρηση που παρέχει επιπλέον ,βοηθητικές υπηρεσίες στους χρήστες ενός ακινήτου της είναι υποχρεωμένη να μεταχειρίζεται το ακίνητο αυτό ως επενδυτικό, αν οι υπηρεσίες που προσφέρει είναι σχετικά μικρής αξίας σε σχέση με τη συνολική συμφωνία. Για παράδειγμα , ο ιδιοκτήτης ενός κτιρίου παρέχει υπηρεσίες φύλαξης στο μισθωτή του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση, όπου οι υπηρεσίες που παρέχονται είναι συστατικό στοιχείο για το σύνολο της συμφωνίας θα μεταχειρίζεται το ακίνητο ως ιδιοχρησιμοποιούμενο, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση ιδιοκτησίας ενός ξενοδοχείου από μια επιχείρηση, οι υπηρεσίες προς τους πελάτες αποτελούν συστατικό στοιχείο της διαχείρισης της επιχείρησης , γι' αυτό και το ξενοδοχείο αποτελεί ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο για την επιχείρηση.

3.2 Αναγνώριση και Αποτίμηση

Η επένδυση θα αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνο όταν:

- είναι πιθανόν ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με την επένδυση σε ακίνητα θα εισρεύσουν στην οντότητα
- το κόστος της επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.⁶

Μια οικονομική οντότητα αποτιμά, σύμφωνα με τα κριτήρια αναγνώρισης, όλα τα κόστη που πραγματοποιούνται για μια επένδυση σε ακίνητα τη χρονική στιγμή που πραγματοποιούνται. Τα κόστη αυτά περιλαμβάνουν, τα κόστη που πραγματοποιήθηκαν αρχικά για την απόκτηση της επένδυσης σε ακίνητα και αυτά που πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα για την προσθήκη, την αντικατάσταση μέρους ή τη συντήρηση κάποιου στοιχείου του ακινήτου.

Σύμφωνα με την αρχή της αναγνώρισης της, η επιχείρηση δεν αναγνωρίζει τα κόστη της καθημερινής συντήρησης στη λογιστική αξία της επένδυσης σε ακίνητα, καθώς αυτά αναγνωρίζονται απευθείας στα κέρδη ή τις ζημιές περιόδου. Τα καθημερινά κόστη συντήρησης αποτελούνται κυρίως από το κόστος εργασίας και τα αναλώσιμα και μπορεί να περιλαμβάνουν το κόστος δευτερευόντων ανταλλακτικών.

⁶ ΔΛΠ 40, παρ. 16

Ο σκοπός των δαπανών αυτών περιγράφεται συχνά ως «Επισκευή και Συντήρηση» του ακινήτου.

Μέρη των επενδύσεων σε ακίνητα μπορεί να έχουν αποκτηθεί μέσω της αντικατάστασης, όπως παραδείγματος χάριν, οι εσωτερικοί τοίχοι μπορεί να έχουν αντικαταστήσει τα αρχικά τοιχώματα. Σύμφωνα με την αρχή της αναγνώρισης, η οντότητα αναγνωρίζει στη λογιστική αξία της επένδυσης σε ακίνητα το κόστος αντικατάστασης τμήματος του ακινήτου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων που αντικαθίστανται διαγράφεται, όπως επιβάλλουν οι κανόνες του παρόντος Προτύπου.

Αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους, στο οποίο έρχεται να προστεθεί και κάθε άμεσα επιρριπτόμενη δαπάνη όπως, αμοιβές νομικών υπηρεσιών, φόροι μεταβίβασης ακινήτου και διάφορα άλλα κόστη συναλλαγών.

Γενικότερα το κόστος ενός επενδυτικού ακινήτου είναι η ισοδύναμη τιμή του τοις μετρητοίς. Εάν η πληρωμή καθυστερήσει και αναβάλλεται πέρα από τα συνήθη πιστωτικά όρια, τότε η διαφορά μεταξύ συνόλου πληρωμών και ισοδύναμου ποσού τοις μετρητοίς θ αναγνωρίζεται, ως έξοδα τόκων στα αποτελέσματα περιόδου, σε όλη τη διάρκεια της πίστωσης.

Το κόστος μια επένδυσης σε ακίνητα δεν προσαυξάνεται από:

- κόστη εκκίνησης (εκτός αν είναι αναγκαία προκειμένου το ακίνητο να τεθεί στην κατάσταση που απαιτείται για τη λειτουργία που η διοίκηση έχει προσδιορίσει),
- λειτουργικές ζημίες που πραγματοποιούνται πριν η επένδυση σε ακίνητα φθάσει στο προγραμματισμένο επίπεδο πληρότητας
- υπερβολικά μεγάλη σπατάλη υλών, εργασίας ή άλλων πόρων κατά την κατασκευή ή ανάπτυξη του ακινήτου.⁷

Όσον αφορά το αρχικό κόστος ενός δικαιώματος σε ακίνητο, που κατέχεται με χρηματοδοτική μίσθωση και χαρακτηρίζεται ως επένδυση σε ακίνητα, θα πρέπει να αναγνωριστεί στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων που θα πρέπει να καταβληθούν,

⁷ ΔΛΠ 40, παρ. 23

σύμφωνα με το ΔΛΠ17, όπως επίσης και ένα ισοδύναμο ποσό θα πρέπει να αναγνωριστεί σαν υποχρέωση. Ωστόσο, αν ένα δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατατάσσεται και πάλι σαν επένδυση σε ακίνητα αναγνωρίζεται λογιστικά το δικαίωμα και όχι το ακίνητο στην εύλογη αξία του.

Επιπρόσθετα, μια επένδυση σε ακίνητα μπορεί να αποκτηθεί μέσω ανταλλαγής ενός μη χρηματικού περιουσιακού στοιχείου ή ενός συνδυασμού χρηματικών και μη χρηματικών στοιχείων του ενεργητικού. Σε μια τέτοια ανταλλαγή το κόστος του επενδυτικού ακινήτου προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία εφόσον :

- η συναλλαγή έχει εμπορική υπόσταση και
- τόσο η εύλογη αξία του στοιχείου που λαμβάνεται όσο και του στοιχείου που παραχωρείται μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα.

Η επιχείρηση προσδιορίζει την ύπαρξη εμπορικής υπόστασης σε μια συναλλαγή εξετάζοντας τη μεταβολή των ταμιακών ροών σαν αποτέλεσμα αυτής της συναλλαγής. Μια πράξη ανταλλαγής έχει εμπορική υπόσταση αν:

- η σύνθεση (κίνδυνος, χρόνος και ποσό) των ταμιακών ροών του παραληφθέντος περιουσιακού στοιχείου διαφέρει από τη σύνθεση των ταμιακών ροών του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου ή
- η ειδική αξία του τμήματος των επηρεαζόμενων από τη συναλλαγή λειτουργιών της επιχείρησης μεταβάλλεται ως αποτέλεσμα της ανταλλαγής και
- η διαφορά των παραπάνω είναι σημαντική σε σχέση με την εύλογη αξία των ανταλλασσόμενων περιουσιακών στοιχείων.⁸

Για να είναι εύκολο να προσδιοριστεί αν μία πράξη ανταλλαγής έχει εμπορική ουσία, η ειδική αξία του τμήματος των δραστηριοτήτων που επηρεάζονται από τη συναλλαγή λειτουργιών της οντότητας θα πρέπει να αντικατοπτρίζει τις μετά φόρων ταμιακές ροές. Το αποτέλεσμα των προαναφερόμενων αναλύσεων μπορεί να είναι ξεκάθαρο χωρίς να χρειάζεται η οντότητα να προβεί σε λεπτομερείς υπολογισμούς.

Τέλος, στις περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές για τον καθορισμό της εύλογης αξίας ενός στοιχείου του ενεργητικού, τότε αυτό αποτιμάται αξιόπιστα εάν:

⁸ ΔΛΠ 40, παρ.28

- η διακύμανση του εύρους των εκτιμήσεων της εύλογης αξίας δεν είναι σημαντική για το στοιχείο του ενεργητικού ή
- είναι δυνατός ο προσδιορισμός των πιθανοτήτων των διαφόρων εκτιμήσεων εντός του εύρους τιμών και μπορούν να χρησιμοποιηθούν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας.

Αν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποτιμήσει αξιόπιστα την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου που αποκτά ή την εύλογη αξία του στοιχείου που παραχωρείται, τότε η εύλογη αξία του τελευταίου χρησιμοποιείται για την αποτίμηση του κόστους εκτός αν η εύλογη αξία του παραληφθέντος περιουσιακού στοιχείου αποδεικνύεται πιο ξεκάθαρα.⁹

Αποτίμηση μετά την αρχική αναγνώριση

Είναι γενικά αποδεκτό, ότι μια επιχείρηση για να αποτιμήσει μια επένδυση σε ακίνητα μετά την αρχική της αναγνώριση θα πρέπει να επιλέξει την κατάλληλη λογιστική πολιτική, ανάμεσα στη μέθοδο της εύλογης αξίας και τη μέθοδο του κόστους. Η λογιστική πολιτική που θα επιλεγεί, θα πρέπει να εφαρμόζεται από την επιχείρηση για όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Παρά το είδος της λογιστικής πολιτικής που θα εφαρμοστεί, είναι απαραίτητο από κάθε επιχείρηση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, να υπολογίζεται η εύλογη αξία για αποτίμηση σε περίπτωση χρήσης της μεθόδου της εύλογης αξίας, είτε για γνωστοποίηση εάν χρησιμοποιείται από την οικονομική οντότητα η μέθοδος του κόστους.

Η οικονομική οντότητα έχει το δικαίωμα :

- να επιλέξει είτε τη μέθοδο της εύλογης αξίας είτε τη μέθοδο του κόστους για όλες τις υποχρεώσεις που αποτελούν εγγύηση για επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες πληρώνουν μία απόδοση που είναι άμεσα συνδεδεμένη με την εύλογη αξία των επενδύσεων ή με την απόδοση συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων που περιλαμβάνουν αυτές τις επενδύσεις σε ακίνητα και
- να επιλέξει είτε τη μέθοδο της εύλογης αξίας είτε τη μέθοδο του κόστους για όλες τις υπόλοιπες επενδύσεις σε ακίνητα, ασχέτως από την επιλογή που έγινε στην παραπάνω περίπτωση.

⁹ ΔΛΠ 40,παρ. 29

Κάποιοι φορείς ασφάλισης και άλλες οντότητες λειτουργούν ένα εσωτερικό φορέα επενδύσεων σε ακίνητα που εκδίδει τεκμαρτές μονάδες, μερικές από τις οποίες κατέχονται από επενδυτές μέσω συνδεδεμένων συμβολαίων και άλλες κατέχονται από την οντότητα. Σύμφωνα με την προηγούμενη ενότητα δεν επιτρέπεται σε μία οντότητα να αποτιμά τα ακίνητα που κατέχει ο φορέας μερικώς στο κόστος και μερικώς στην εύλογη αξία.

Εφόσον η οντότητα επιλέξει διαφορετικές μεθόδους για τις δύο κατηγορίες που περιγράψαμε παραπάνω, οι πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα μεταξύ ομάδων περιουσιακών στοιχείων των οποίων η αποτίμηση γίνεται χρησιμοποιώντας δύο διαφορετικές μεθόδους, θα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και η σωρευμένη μεταβολή στην εύλογη αξία θα αναγνωρίζεται στα κέρδη ή τις ζημιές περιόδου.

Επομένως, αν η επένδυση σε ακίνητα πωληθεί από ομάδα στην οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος της εύλογης αξίας σε ομάδα στην οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους, η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της πώλησης γίνεται το τεκμαρτό κόστος του.

Μέθοδος της Εύλογης Αξίας

Η εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι η τιμή για την οποία αυτό το ακίνητο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς, σε μία συναλλαγή που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όρος εύλογη αξία ειδικά δεν περιλαμβάνει μία εκτιμώμενη τιμή αυξημένη ή μειωμένη από ειδικούς όρους ή συνθήκες τέτοιες όπως είναι η άτυπη χρηματοδότηση, πώληση με συμφωνία επαναμίσθωσης, οι ειδικές προϋποθέσεις ή παραχωρήσεις που γίνονται από οποιονδήποτε συνδέεται με την πώληση.

Είναι γεγονός ότι η έννοια της εύλογης αξίας έχει επιφέρει αλλαγές στην αναγνώριση και αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των οικονομικών καταστάσεων οι οποίες απευθύνονται σε χρήστες εκτός της διοίκησης της επιχείρησης, όπως χρηματοοικονομικούς αναλυτές, πιστωτικά ιδρύματα, πελάτες, προμηθευτές και άλλους. Όταν λέμε αναγνώριση εννοούμε πώς θα πρέπει ένα κονδύλι να εμφανισθεί στις οικονομικές καταστάσεις, ενώ όταν λέμε αποτίμηση εννοούμε με ποια αξία θα εμφανισθεί αυτό το κονδύλι στις οικονομικές καταστάσεις.

Όπως προαναφέρθηκε μετά την αρχική αναγνώριση, η επιχείρηση που επιλέγει τη μέθοδο της εύλογης αξίας θα πρέπει να την εφαρμόζει για την αποτίμηση

όλων των επενδύσεων σε ακίνητα, εκτός από τα ακίνητα αυτά, των οποίων η εύλογη αξία δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα και σε συνεχή βάση, όπως συμβαίνει συνήθως όταν μια επιχείρηση αγοράζει για πρώτη φορά μια επένδυση σε ακίνητα. Ακόμη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας δε θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη έξοδα συναλλαγής ή άλλα κόστη που βαρύνουν την επιχείρηση κατά την πώληση ή άλλη διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα.

Όταν μισθωτής κατέχει δικαίωμα σε ακίνητο, βάσει λειτουργικής μίσθωσης, που κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητα, θα εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας.

Σύμφωνα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας κάθε κέρδος ή ζημία που ανακύπτει από μία μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα θα συμπεριλαμβάνεται στο καθαρό κέρδος ή ζημία για την περίοδο στην οποία ανακύπτει, οπότε μεταβάλλει και την καθαρή θέση της επιχείρησης.

Αναλύοντας το χρόνο προσδιορισμού της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, θα πρέπει να προσδιορίζεται με συγκεκριμένη ημερομηνία και να αντανakλά τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς. Βέβαια, η μεγάλη μεταβολή των συνθηκών της αγοράς μπορεί να μην επιτρέπει τη χρήση της εκτιμώμενης εύλογης αξίας σε μια άλλη χρονική στιγμή.

Ουσιαστικός παράγοντας για το σαφή προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι η τρέχουσα τιμή σε μια ενεργό αγορά για όμοια ακίνητα που βρίσκονται στην ίδια κατάσταση και τοποθεσία, που υπόκεινται σε παρόμοιες μισθώσεις ή άλλα συμβόλαια.¹⁰

Εάν όμως, δεν υπάρχει πληροφόρηση για τις τρέχουσες τιμές όμοιων ακινήτων σε μια ενεργό αγορά, τότε μπορούμε να ανατρέξουμε σε άλλες πηγές πληροφόρησης όπως :

- τρέχουσες τιμές σε ενεργό αγορά για ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας, με κατάλληλες αναπροσαρμογές για να αντανakλούν αυτές τις διαφορές,
- πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, με προσαρμογές που να αντανakλούν κάθε μεταβολή στις οικονομικές συνθήκες σε σχέση με την ημερομηνία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν και
- προβλέψεις προεξοφλημένων ταμιακών ροών που βασίζονται σε αξιόπιστες εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμιακών ροών, που υποστηρίζονται από τους

¹⁰ ΔΛΠ 40, παρ.45

όρους πρόσφατων συμβάσεων μίσθωσης ή άλλων συμβάσεων από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία, όπως τα τρέχοντα ενοίκια της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που αντανακλούν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς σχετικά με την αβεβαιότητα στο ποσό και το χρονοδιάγραμμα των ταμιακών ροών.¹¹

Μεγάλη προσοχή, απαιτείται στον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μιας επένδυσης σε ακίνητα, καθώς υπάρχει ο κίνδυνος διπλού λογισμού στοιχείων του ενεργητικού ή υποχρεώσεων της επιχείρησης που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις σαν ξεχωριστά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Τέτοια παραδείγματα είναι : ο *εξοπλισμός κτιρίων* (ανελκυστήρες, κλιματιστικά) που αποτελεί συστατικό μέρος του κτιρίου, λογίζεται στην εύλογη αξία του και δεν αναγνωρίζεται χωριστά σαν ενσώματο πάγιο.

Ένα άλλο παράδειγμα αποτελεί η επίπλωση ενός ακινήτου, όπου στην περίπτωση που το γραφείο μισθώνεται επιπλωμένο, στην εύλογη αξία του γραφείου περιλαμβάνεται η εύλογη αξία των επίπλων, αφού το έσοδο από τη μίσθωση αφορά το επιπλωμένο γραφείο. Αντίθετα, όταν η επίπλωση περιλαμβάνεται στην εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα, αυτή δεν αναγνωρίζεται σαν ξεχωριστό στοιχείο του ενεργητικού.

Ακόμη, προπληρωμένα λειτουργικά έξοδα ή δεδουλευμένα λειτουργικά έσοδα μίσθωσης δεν περιλαμβάνονται στην εύλογη αξία της επένδυσης, επειδή η επιχείρηση αναγνωρίζει τα παραπάνω ως ξεχωριστή υποχρέωση ή περιουσιακό στοιχείο,

Ένα τελευταίο παράδειγμα κινδύνου διπλού λογισμού στοιχείων του ενεργητικού ή υποχρεώσεων αποτελούν οι αναμενόμενες ταμιακές ροές. Στον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μιας επένδυσης σε ακίνητα που κατέχεται με μίσθωση λαμβάνονται υπόψη οι μη αναμενόμενες ταμιακές ροές, όπως και οι ενδεχόμενες μισθώσεις που αναμένεται να καταβληθούν. Συνεπώς, αν η εκτίμηση ενός ακινήτου είναι καθαρή από κάθε αναμενόμενη καταβολή, θα πρέπει να προστεθεί εκ νέου κάθε αναγνωρισμένη υποχρέωση της μίσθωσης, προκειμένου να υπολογιστεί η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα για λογιστικούς σκοπούς.

¹¹ ΔΛΠ 40, παρ. 46

Αδυναμία Προσδιορισμού της Εύλογης Αξίας

Είναι γενικά αποδεκτό, ότι μια επιχείρηση δεν είναι πάντα σε θέση να προσδιορίζει με αξιοπιστία και σε συνεχή βάση την εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα. Αυτό μπορεί να συμβαίνει σε ορισμένες περιπτώσεις, όταν επέρχεται για πρώτη φορά στην ιδιοκτησία της επιχείρησης μια επένδυση σε ακίνητα, καθώς και όταν έχουμε τη μετατροπή ενός ακινήτου σε επένδυση σε ακίνητο μετά από μεταβολή στη χρήση του. Αυτή η αδυναμία προσδιορισμού της εύλογης αξίας προκύπτει, μόνο εάν υπάρχουν ελάχιστες συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές και δεν υπάρχει πρόσβαση σε εναλλακτικές εκτιμήσεις της εύλογης αξίας. Ο τρόπος αντιμετώπισης αυτού του ζητήματος είναι η χρήση της λογιστικής μεθόδου του ιστορικού κόστους με μηδενική υπολειμματική αξία για την αποτίμηση της επένδυσης σε ακίνητα, όπως ορίζει και το ΔΛΠ 16.¹²

Εφόσον μια επιχείρηση εφαρμόσει για την αποτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα, σε ειδική περίπτωση, τη μέθοδο του κόστους, σύμφωνα με το ΔΛΠ 16, είναι υποχρεωμένη να αποτιμά όλες τις υπόλοιπες επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, ακόμη και της επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή. Ενώ, λοιπόν, η επιχείρηση χρησιμοποιεί τη μέθοδο του κόστους για μια επένδυση σε ακίνητα, θα συνεχίζει να αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε άλλη επένδυση με τη μέθοδο της εύλογης αξίας.

Εάν η επιχείρηση έχει αποτιμήσει προηγουμένως μια επένδυση σε ακίνητα στην εύλογη αξία, θα πρέπει να συνεχίσει να αποτιμά και κάθε άλλη επένδυση σε ακίνητα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, ακόμη και αν δεν υπάρχουν συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές ή υπάρχει αδυναμία εύρεσης αγοραίων τιμών.¹³

Μέθοδος του Κόστους

Η οικονομική οντότητα που επιλέγει, μετά την αρχική αναγνώριση, τη μέθοδο του κόστους για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα, θα συνεχίσει να αποτιμά όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες

¹² ΔΛΠ 40, παρ. 53

¹³ ΔΛΠ 40, παρ. 54-55

αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημίες λόγω μείωσης της αξίας τους, σύμφωνα με όσα ορίζει και το υπόδειγμα του κόστους ΔΛΠ16.

Από τις παραπάνω επενδύσεις σε ακίνητα, εξαιρούνται εκείνες που πληρούν τα κριτήρια για κατάταξη ως κατεχόμενες προς πώληση ή συμπεριλαμβάνονται σε μία ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη για πώληση, όπως ορίζει το ΔΠΧΑ5, Μη Κυκλοφορούντα περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες. Η αποτίμηση των επενδύσεων που κατατάσσονται ως κατεχόμενες προς πώληση ή ανήκουν σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη για πώληση, θα γίνεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5.

Μέθοδος του Κόστους ή Εύλογης αξίας;

Για παράδειγμα, η αξία ενός οικοπέδου στα βιβλία της επιχείρησης με βάση τη μέθοδο του ιστορικού κόστους είναι συνήθως εύκολα επαληθεύσιμη και μπορεί να εξακριβωθεί, δηλαδή υπάρχει το συμβόλαιο αγοράς του οικοπέδου, το τίμημα που καταβλήθηκε για την αγορά του οικοπέδου, με επιταγή ή κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό. Ωστόσο η εύλογη αξία αυτού του οικοπέδου είναι πολύ πιο δύσκολο να επαληθευθεί και να εξακριβωθεί. Έχει παρατηρηθεί στην πράξη ότι διαφορετικοί εκτιμητές για το ίδιο ακίνητο αποδίδουν διαφορετικές αξίες, συνεπώς είναι περισσότερο δύσκολο να επαληθευθεί η αξία του συγκεκριμένου οικοπέδου. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να τονίσουμε το ρόλο του ορκωτού ελεγκτή λογιστή. Σε αυτήν την περίπτωση θα πρέπει ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής να ελέγξει τις εκτιμητικές εκθέσεις για το συγκεκριμένο ακίνητο.

Επομένως θα μπορούσαμε να υποστηρίξουμε ότι με τη μέθοδο του ιστορικού κόστους η αξία του οικοπέδου που εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις είναι περισσότερο «αντικειμενική», ενώ με τη μέθοδο της εύλογης αξίας είναι «υποκειμενική», βασιζόμενη στην εμπειρία του εκτιμητή αλλά και στις διάφορες τεχνικές που χρησιμοποιεί. Ο όρος «υποκειμενική» ή «αντικειμενική» πληροφορία συνήθως συνδέεται με το κατά πόσον η πληροφορία αυτή είναι επαληθεύσιμη.

Συνεπώς, η αποτίμηση ενός περιουσιακού στοιχείου η οποία είναι «υποκειμενική» είναι δύσκολα επαληθεύσιμη και συνεπώς είναι δύσκολο για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να βασισθούν πάνω σε αυτήν.

Επιπλέον, οι οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να μπορούν να συγκριθούν από περίοδο σε περίοδο, π.χ. έτος, εξάμηνο, τρίμηνο, μήνα κ.λπ., αναφερόμενοι στην ίδια επιχείρηση αλλά και σε διαφορετικές επιχειρήσεις του ίδιου κλάδου. Αυτό

προϋποθέτει σταθερότητα στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών και πρακτικών. Επίσης προϋποθέτει σταθερότητα στις μεθόδους που χρησιμοποιούνται για τις εκτιμήσεις κάποιων κονδυλίων στις οικονομικές καταστάσεις όπως π.χ. ωφέλιμη ζωή των παγίων περιουσιακών στοιχείων, προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες κ.ά.

Ιστορικό κόστος VS Εύλογη Αξία

Σύμφωνα με μια άλλη προσέγγιση παρατηρούμε στον παρακάτω πίνακα και πολλά πλεονεκτήματα της χρήσης της μεθόδου της εύλογης αξίας.

Πίνακας 3.1 Σύγκριση των δύο μεθόδων αποτίμησης

	Ιστορικό Κόστος	Εύλογη Αξία
Ικανότητα πρόβλεψης των μελλοντικών χρηματοροών	Όχι	ναι
Ικανότητα σύγκρισης των στοιχείων ισολογισμού	Όχι	ναι
Αναγνώριση των παραγώγων	Όχι	ναι
Απλότητα και ακρίβεια στην προσέγγιση	Ναι	όχι

3.3 Μεταφορές και Διαθέσεις των Επενδύσεων σε Ακίνητα

Μεταφορές προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα πρέπει να γίνονται όταν και μόνον όταν υπάρχει μία μεταβολή στη χρήση, που αποδεικνύεται από:

- την έναρξη ιδιοκατοίκησης ακινήτου από τον ιδιοκτήτη, οπότε υπάρχει μεταφορά ακινήτου από την κατηγορία ‘Επενδύσεις σε ακίνητα’ στην κατηγορία ‘Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα’,
- την έναρξη αξιοποίησης του ακινήτου με σκοπό την πώληση, οπότε το ακίνητο μεταφέρεται από τις ‘Επενδύσεις σε Ακίνητα’ στα Αποθέματα’,
- τη λήξη της ιδιοχρησιμοποίησης από τον ιδιοκτήτη, όπου έχουμε μεταφορά από Ιδιοχρησιμοποιούμενο Ακίνητο στις ‘Επενδύσεις σε Ακίνητα’,

- την έναρξη μιας λειτουργικής μίσθωσης σε ένα τρίτο μέρος, όπου το ακίνητο μεταφέρεται από τα Αποθέματα στις 'Επενδύσεις σε ακίνητα'.¹⁴

Αναλύοντας τις παραπάνω διατάξεις, μια επιχείρηση θα πρέπει να μεταφέρει ένα ακίνητο από τις 'Επενδύσεις σε ακίνητα' στα 'Αποθέματα' μόνο αν υπάρχει μεταβολή στη χρήση του, που αποδεικνύεται από την έναρξη της αξιοποίησής του με σκοπό την πώληση. Στην περίπτωση που επιχείρηση αποφασίζει να διαθέσει μια επένδυση σε ακίνητα χωρίς αξιοποίηση, συνεχίζει να αντιμετωπίζει το ακίνητο σαν επένδυση σε ακίνητα, μέχρι να διαγραφεί από την κατάσταση οικονομικής θέσης και δεν το διαχειρίζεται σαν απόθεμα. Το ίδιο συμβαίνει και όταν μια επιχείρηση αποφασίζει να ανακατασκευάσει μια ήδη υπάρχουσα επένδυση σε ακίνητα για μελλοντική χρήση, παραμένει λογιστικά επένδυση σε ακίνητο και δεν κατατάσσεται ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο κατά τη διάρκεια της ανακατασκευής του.¹⁵

Θέματα Αναγνώρισης και Αποτίμησης κατά τις μεταφορές

Εάν η επιχείρηση έχει επιλέξει τη μέθοδο του κόστους για την αποτίμηση των επενδύσεών της σε ακίνητα, τότε δεν υπάρχει καμία επίδραση κατά την αλλαγή χρήσης του ακινήτου. Πιο αναλυτικά, η λογιστική αξία του ακινήτου που μεταφέρεται δε μεταβάλλεται από τις μεταφορές μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα, ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και αποθεμάτων, όπως και δε μεταβάλλεται και το κόστος αυτού λόγω αποτίμησης ή γνωστοποίησης.

Σε αντίθεση με τις επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν τη μέθοδο του κόστους, υπάρχουν κάποιες αλλαγές και θα πρέπει να γίνουν οι κατάλληλες προσαρμογές κατά τις μεταφορές, στις επιχειρήσεις που αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας.

Πιο αναλυτικά, όταν γίνεται μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα, που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα ή αποθέματα, η μεταφορά θα γίνεται στην εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης, για μεταγενέστερη λογιστική αντιμετώπισή του από τα ΔΛΠ16 ή ΔΛΠ 2 αντίστοιχα.

Στη συνέχεια, κατά τη μεταφορά ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου σε επένδυση σε ακίνητα που θα απεικονίζεται στην εύλογη αξία του, τότε εφαρμόζονται

¹⁴ ΔΛΠ 40, παρ. 57

¹⁵ ΔΛΠ 40, παρ.58

οι διατάξεις του ΔΛΠ 16 μέχρι την ημερομηνία της μεταφοράς. Όποια διαφορά προκύπτει μεταξύ της εύλογης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου θα αντιμετωπίζεται σαν διαφορά αναπροσαρμογής σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 16.

Η διαφορά που προκύπτει από αύξηση της λογιστικής αξίας του ακινήτου, καθώς η εύλογη αξία είναι μεγαλύτερης της λογιστικής του αξίας, αντιμετωπίζεται λογιστικά ακολούθως:

- κατά την έκταση που η αύξηση αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία λόγω μείωσης της αξίας του ακινήτου, η αύξηση αναγνωρίζεται στα κέρδη ή τις ζημιές περιόδου. Το ποσό που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό που χρειάζεται για την επαναφορά της λογιστικής αξίας στη λογιστική αξία που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από απόσβεση), αν δεν είχε αναγνωρισθεί καμία ζημία λόγω μείωσης της αξίας.
- κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση αναγνωρίζεται άμεσα στα συνολικά έσοδα και αυξάνει τα ‘Αποθεματικά Αναπροσαρμογής’ των ιδίων κεφαλαίων. Αν αργότερα υπάρξει διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα, τα ‘Αποθεματικά Αναπροσαρμογής’ που περιλαμβάνονται στην καθαρή θέση, μεταφέρονται στα ‘Κέρδη εις Νέον’. Οι μεταφορές από τα ‘Αποθεματικά Αναπροσαρμογής’ στα ‘Κέρδη εις Νέον’ δε γίνονται μέσω των κερδών ή των ζημιών της περιόδου.¹⁶

Ενώ η διαφορά που προκύπτει από τη μείωση της λογιστικής αξίας του ακινήτου, καθώς η εύλογη αξία είναι μικρότερη από τη λογιστική του αξία, μεταφέρεται στα κέρδη ή τις ζημιές περιόδου. Βέβαια κατά την έκταση που ένα ποσό περιλαμβάνεται στα ‘Αποθεματικά Αναπροσαρμογής’ από διάφορες προηγούμενες ανατιμήσεις, τότε η διαφορά αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα και σωρευτικά στα ίδια κεφάλαια της επιχείρησης, μειώνοντας έτσι τα αποθεματικά αναπροσαρμογής.

Όταν γίνεται μία μεταφορά από αποθέματα σε επενδύσεις σε ακίνητα που θα απεικονίζονται στην εύλογη αξία, κάθε διαφορά που παρατηρείται μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά αυτήν την ημερομηνία και της προηγούμενης λογιστικής του αξίας, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Κατά τη διαδικασία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή αξιοποίησης μιας επένδυσης σε ακίνητα από την ίδια την επιχείρηση, που θα απεικονίζεται στην εύλογη αξία, κάθε

¹⁶ ΔΛΠ 40, παρ.62

διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου, στη συγκεκριμένη ημερομηνία, και της προηγούμενης λογιστικής του αξίας θα πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου.

Διαθέσεις των Ακινήτων

Μία επένδυση σε ακίνητα θα διαγράφεται (απαλείφεται από τον ισολογισμό) κατά τη διάθεσή της ή όταν η επένδυση αποσύρεται μονίμως από τη χρήση και δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη διάθεσή της.¹⁷

Αυτό μπορεί να συμβεί με την πώληση ή εκμίσθωση το ακινήτου με χρηματοδοτική μίσθωση σε τρίτο μέρος, με τη μετέπειτα λογιστική του αντιμετώπιση εφαρμόζοντας τις διατάξεις του ΔΛΠ 18 σχετικά με την αναγνώριση εσόδου από πώληση, εφόσον πρόκειται για πώληση, ή τις διατάξεις του ΔΛΠ17 ως προς τη διάθεση με σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και πώληση με επαναμίσθωση.¹⁸

Η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της πώλησης και της λογιστικής αξίας της επένδυσης αποτελεί τα κέρδη ή τις ζημιές που εμφανίζονται από τη διάθεση ή την απόσυρση ακινήτου από τη χρήση. Αυτή η διαφορά εμφανίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου που έγινε η διάθεση.

Είναι δυνατό μια επιχείρηση, σύμφωνα με την αρχή της αναγνώρισης να αναγνωρίζει το κόστος αντικατάστασης ενός τμήματος της επένδυσης ως λογιστική του αξία, τότε η επιχείρηση παύει να αναγνωρίζει τη λογιστική αξία του τμήματος που αντικαταστάθηκε. Για τις επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν λογιστικά τις επενδύσεις με τη μέθοδο του κόστους, ένα μέρος που αντικαταστάθηκε μπορεί να μην το έχει αποσβέσει χωριστά. Εάν ο προσδιορισμός της λογιστικής αξίας του τμήματος που αντικαταστάθηκε είναι δύσκολο να υπολογιστεί, είναι πιθανό να χρησιμοποιηθεί το κόστος αντικατάστασης σαν απόδειξη του ποσού του κόστους του μέρους που αντικαταστάθηκε, κατά τη χρονική στιγμή που συνέβη αυτή η αντικατάσταση.¹⁹

Ακολούθως, η εύλογη αξία μιας επένδυσης, σύμφωνα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, μπορεί ήδη να αντανακλά το γεγονός ότι το τμήμα που θα

¹⁷ ΔΛΠ 40, παρ. 66

¹⁸ ΔΛΠ 40, παρ. 67

¹⁹ ΔΛΠ 40, παρ.68

αντικατασταθεί έχει ήδη χάσει την αξία του. Σε κάποιες περιπτώσεις που είναι δύσκολο να προσδιοριστεί το ποσοστό κατά το οποίο πρέπει να μειωθεί η εύλογη αξία, λόγω του αντικαθιστούμενου τμήματος, η επιχείρηση μπορεί να ενσωματώσει το κόστος αντικατάστασης στη λογιστική του αξία του στοιχείου του ενεργητικού και να γίνει επανεκτίμηση της εύλογης αξίας του.

Συνεχίζοντας τις διατάξεις το ΔΛΠ 40 για τις διαθέσεις ακινήτων, η ανταμοιβή που πρέπει να ληφθεί από τα διαθέσιμα μιας επένδυσης σε ακίνητα αναγνωρίζεται αρχικά στην εύλογη αξία της. Όμως αν υφίσταται αναβολή της πληρωμής για την αγορά της επένδυσης, τότε ως ανταμοιβή για το αντάλλαγμα που λήφθηκε αναγνωρίζεται η ισοδύναμη ταμιακή της αξία. Οπότε, η διαφορά που δημιουργείται μεταξύ ονομαστικού ποσού και της ταμιακής ισοδύναμης αξίας της ανταμοιβής, αναγνωρίζεται σαν έσοδο από τόκους σύμφωνα με το ΔΛΠ 18.

Αξίζει να σημειωθεί ότι αποζημιώσεις από τρίτους για μια επένδυση σε ακίνητα που έχει χάσει την αξία της ή έχει εγκαταληφθεί, πρέπει να αναγνωρίζονται στα κέρδη ή τις ζημιές περιόδου, μόνο όταν οι αποζημιώσεις αυτές είναι εισπρακτέες.

Συνοψίζοντας, οι απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα αποτελούν ξεχωριστό οικονομικό γεγονός και αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ36. Ακόμη η διάθεση ή απόσυρση επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζεται από το παρόν πρότυπο σαν ξεχωριστό γεγονός, όπως και οι πληρωμές αποζημιώσεων από τρίτα μέρη και κάθε μεταγενέστερη κατασκευή ή αγορά των αντικατασταθέντων στοιχείων του ενεργητικού.²⁰

3.4 Γνωστοποιήσεις

Μέθοδος εύλογης αξίας και μέθοδος κόστους

Οι γνωστοποιήσεις που ακολουθούν εφαρμόζονται επιπρόσθετα εκείνων του ΔΛΠ 17, σύμφωνα με τις παραγράφους 74-79 στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, ο ιδιοκτήτης επένδυσης σε ακίνητα παρέχει τις γνωστοποιήσεις του εκμισθωτή σχετικά με τις μισθώσεις που έχει συνάψει. Η οντότητα που κατέχει επένδυση σε ακίνητα με χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση

²⁰ ΔΛΠ 40, παρ. 73

παρέχει τις γνωστοποιήσεις του μισθωτή για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις και τις γνωστοποιήσεις του εκμισθωτή για τις λειτουργικές μισθώσεις που έχει συνάψει.

Η οικονομική οντότητα θα γνωστοποιεί τα ακόλουθα:

- αν εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας ή τη μέθοδο του κόστους.
- αν εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας, και υπό ποιες συνθήκες κατατάσσονται και αντιμετωπίζονται λογιστικά ως επενδύσεις σε ακίνητα τα δικαιώματα σε ιδιοκτησίες που κατέχονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων.
- αν η κατάταξη είναι δύσκολη, τα κριτήρια που εφαρμόζει για να διαχωρίσει την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης.
- τις μεθόδους και τις ουσιαστικές παραδοχές που εφαρμόζονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, συμπεριλαμβάνοντας μία κατάσταση για το αν και κατά πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας υποστηρίχθηκε από στοιχεία της αγοράς ή ήταν περισσότερο έντονα βασισμένος σε άλλους παράγοντες (που η οντότητα θα γνωστοποιεί) λόγω της φύσης του ακινήτου και της έλλειψης συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς.
- αν η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα (όπως επιμετρήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις) βασίζεται σε μία εκτίμηση από έναν ανεξάρτητο εκτιμητή που διαθέτει αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα και που έχει πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση. Αν δεν υπάρχει τέτοια εκτίμηση, αυτό το γεγονός πρέπει να γνωστοποιείται.
- το ποσό του κέρδους ή της ζημίας που αναγνωρίστηκε αναφορικά με:
 - ✓ έσοδα μισθωμάτων από την επένδυση σε ακίνητα,
 - ✓ άμεσες λειτουργικές δαπάνες (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές και συντήρηση) που προκύπτουν από την επένδυση σε ακίνητα που δημιούργησε τα μισθωτικά έσοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου.
 - ✓ άμεσες λειτουργικές δαπάνες (συμπεριλαμβανομένων των επισκευών και της συντήρησης) που ανακύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δε δημιούργησε μισθωτικά έσοδα από ενοίκια κατά τη διάρκεια της περιόδου.

- ✓ την ύπαρξη και τα ποσά των περιορισμών στη ρευστοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή στην απόδοση του εσόδου και του προϊόντος της διάθεσης.
- ✓ συμβατικές υποχρεώσεις για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επι σκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση.²¹

Μέθοδος της εύλογης αξίας

Επιπρόσθετα στις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται, η οντότητα που εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας, πρέπει επίσης να γνωστοποιεί μία συμφωνία της λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα στην αρχή και το τέλος της περιόδου που να απεικονίζει τα ακόλουθα:

- τις προσθήκες, γνωστοποιώντας ξεχωριστά εκείνες τις προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις και εκείνες που προέρχονται από μεταγενέστερες δαπάνες που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου,
- τις προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων,
- τα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως προοριζόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α 5 και άλλες διαθέσεις,
- τα καθαρά κέρδη ή ζημίες από προσαρμογές της εύλογης αξίας.
- τις καθαρές συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από το νόμισμα λειτουργίας σε διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης και κατά τη μετατροπή της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό στο νόμισμα παρουσίασης της αναφέρουσας οντότητας,
- τις μεταφορές στα και από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και
- άλλες μεταβολές.²²

Όταν η εκτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα προσαρμόζεται σε σημαντικό βαθμό για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων, για παράδειγμα για την αποφυγή διπλού λογισμού περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, η οντότητα θα

²¹ ΔΛΠ 40, παρ.75

²² ΔΛΠ 40, παρ.76

γνωστοποιεί συμφωνίες μεταξύ της εκτίμησης και της προσαρμοσμένης εκτίμησης που συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το συνολικό ποσό κάθε αναγνωρισμένης υποχρέωσης μίσθωσης που έχει προστεθεί εκ νέου καθώς και κάθε σημαντική προσαρμογή.

Σε ειδικές περιπτώσεις, όταν η επιχείρηση αποτιμά επενδύσεις σε ακίνητα με τη μέθοδο του κόστους του ΔΛΠ 16, θα γνωστοποιεί τα ποσά που σχετίζονται με την επένδυση σε ακίνητα ξεχωριστά από τα ποσά που σχετίζονται με άλλες επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπρόσθετα, η οντότητα θα γνωστοποιεί:

- μία περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα,
- μία επεξήγηση γιατί η εύλογη αξία δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα,
- αν είναι δυνατό, το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πολύ πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία και
- κατά τη διάθεση επένδυσης σε ακίνητα που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία:
 - το γεγονός ότι η οντότητα έχει διαθέσει την επένδυση σε ακίνητα που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία,
 - τη λογιστική αξία αυτής της επένδυσης σε ακίνητα κατά το χρόνο της πώλησης και
 - το ποσό του κέρδους ή ζημίας που αναγνωρίστηκε.²³

Μέθοδος του Κόστους

Στις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται, η οντότητα που εφαρμόζει τη μέθοδο του κόστους θα γνωστοποιεί:

- τις μεθόδους απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν,
- τις ωφέλιμες ζωές ή τους συντελεστές της απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν,
- την προ αποσβέσεων λογιστική αξία και τη σωρευμένη απόσβεση (συναθροιζόμενων των σωρευμένων ζημιών απομείωσης) αρχής και τέλους περιόδου,
- συμφωνία της λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα κατά την έναρξη και το τέλος της περιόδου που να απεικονίζει:
 - ✓ προσθήκες, γνωστοποιώντας ξεχωριστά εκείνες τις προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις και εκείνες που προέρχονται από

²³ ΔΛΠ 40, παρ. 78

μεταγενέστερες δαπάνες που αναγνωρίστηκαν ως περιουσιακά στοιχεία,

- ✓ προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων,
- ✓ τα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε
- ✓ ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως προοριζόμενη για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α 5 και άλλες διαθέσεις.
- ✓ αποσβέσεις,
- ✓ το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκε και το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναστράφηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36,
- ✓ τις καθαρές συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από το νόμισμα λειτουργίας σε διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης και κατά τη μετατροπή της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό στο νόμισμα παρουσίασης της αναφέρουσας οντότητας,
- ✓ μεταφορές στα και από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και
- ✓ άλλες μεταβολές

και

- την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα. Στις εξαιρετικές περιπτώσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 53, όταν η οντότητα δεν μπορεί να προσδιορίσει την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα αξιόπιστα, θα γνωστοποιεί:
 - ✓ μία περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα,
 - ✓ μία επεξήγηση γιατί η εύλογη αξία δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα και
 - ✓ αν είναι δυνατό, το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πολύ πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία.²⁴

²⁴ ΔΛΠ 40, παρ. 79

Μεταβατικές Διατάξεις

Μέθοδος εύλογης αξίας

Η επιχείρηση που έχει προηγουμένως εφαρμόσει το ΔΛΠ 40 (2000) και επιλέγει για πρώτη φορά να κατατάξει και να αντιμετωπίσει κάποια ή όλα τα δικαιώματα ιδιοκτησίας που κατέχονται με λειτουργική μίσθωση ως επενδύσεις σε ακίνητα θα αναγνωρίζει τις επιδράσεις εκείνης της επιλογής ως προσαρμογή στο υπόλοιπο έναρξης των κερδών εις νέον της περιόδου κατά την οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά η επιλογή. Ακόμη:

- αν η οντότητα έχει προηγουμένως γνωστοποιήσει δημοσίως (με τις οικονομικές καταστάσεις) την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα, η οντότητα ενθαρρύνεται, αλλά δεν υποχρεούται να:
 - προσαρμόζει το υπόλοιπο έναρξης των κερδών εις νέον από την περίοδο που παρουσιάστηκε για πρώτη φορά τέτοια εύλογη αξία και γνωστοποιήθηκε δημόσια και
 - να επαναδιατυπώνει συγκριτική πληροφόρηση για αυτές τις περιόδους.
- αν η οντότητα δεν έχει προηγουμένως γνωστοποιήσει δημοσίως την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα, δε θα επαναδιατυπώνει τη συγκριτική πληροφόρηση και πρέπει να γνωστοποιεί το γεγονός αυτό στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων.²⁵

Το ΔΛΠ 40 απαιτεί ένα χειρισμό που διαφέρει από το ΔΛΠ 8, όπου απαιτείται να επαναδιατυπώνεται η συγκριτική πληροφόρηση εκτός αν τέτοια επαναδιατύπωση δεν είναι πρακτικά δυνατό να γίνει.

²⁵ ΔΛΠ 40, παρ. 80

Όταν η οντότητα υιοθετεί αυτό το Πρότυπο για πρώτη φορά, η προσαρμογή στο υπόλοιπο έναρξης των κερδών εις νέον περιλαμβάνει την αναταξινόμηση κάθε ποσού των πλεονασμάτων αναπροσαρμογής για τις επενδύσεις σε ακίνητα.²⁶

Μέθοδος κόστους

Το ΔΛΠ 8 εφαρμόζεται σε κάθε μεταβολή των λογιστικών πολιτικών που γίνεται, όταν η οντότητα υιοθετεί για πρώτη φορά το ΔΛΠ40 και επιλέγει να χρησιμοποιεί τη μέθοδο του κόστους. Τα αποτελέσματα της μεταβολής στις λογιστικές πολιτικές περιλαμβάνει την αναταξινόμηση κάθε ποσού που βρίσκεται στα πλεονάσματα αναπροσαρμογής για την επένδυση σε ακίνητα.

3.5 Ακίνητα και Επενδύσεις

Σύμφωνα με άρθρο του financialadviser.gr η ακίνητη περιουσία αποτελεί ένα σημαντικό απόθεμα πλούτου για τα νοικοκυριά διεθνώς, καθώς έχει εκτιμηθεί από ειδικούς ότι το σύνολο της αξίας όλης της ακίνητης περιουσίας πάνω στη Γη (από κατοικίες, αποθήκες και εμπορικά καταστήματα μέχρι και αγροτική γη) είναι περίπου 220 τρισεκατομμύρια δολάρια.

Οι λόγοι για τους οποίους τα ακίνητα αποτελούν μια αγαπημένη επενδυτική επιλογή σε όλο τον κόσμο μπορεί να είναι :

- Η κατοικία ως ανθρώπινο δικαίωμα. Καταρχήν, είναι μια ανθρώπινη ανάγκη, τόσο σημαντική μάλιστα που αναφέρεται ακόμη και σε νομικά κείμενα περί ανθρωπίνων δικαιωμάτων.
- Το ακίνητο ως προϊόν που δεν φθείρεται εύκολα. Ένας άλλος λόγος είναι ότι ζούμε αρκετά χρόνια και κατά συνέπεια το σπίτι το έχουμε ανάγκη αλλά και το χαιρόμαστε επίσης για πολλά χρόνια. Αυτό δημιουργεί ένα επιπλέον κίνητρο για να το αποκτήσουμε, κάτι το οποίο ενισχύεται από την υλική φύση της κατοικίας, η οποία δε φθείρεται εύκολα, ούτε γίνεται εύκολα ντεμοντέ όπως ας πούμε συμβαίνει στα κινητά τηλέφωνα ή στα ρούχα. Άμα το δούμε και οικονομικά είναι από τα αγαθά που η απόσβεσή του δικαιολογείται να

²⁶ ΔΛΠ 40, παρ. 82

γίνει σε βάθος αρκετών χρόνων, οπότε μας συμφέρει γενικά να το χρηματοδοτήσουμε και με δάνειο.

- Το ακίνητο ως γη που κάποιοι πρόλαβαν. Επίσης, ένας από τους βασικούς παράγοντες που οδήγησε και πιθανώς να οδηγήσει και στο μέλλον την τιμή αλλά και την εκτίμηση που τρέφουμε προς τα ακίνητα στα ύψη, είναι η αύξηση του πληθυσμού. Όσο αυξάνεται ο πληθυσμός σε μια πόλη ή σε μια χώρα η αξία των ακινήτων εκτοξεύεται, γιατί οι παλιοί πρόλαβαν και πήραν ένα κομμάτι γης, αλλά έρχονται όλο και περισσότεροι νέοι αγοραστές οι οποίοι ανταγωνίζονται για το ποιος θα πάρει ένα κομμάτι από τα εναπομείναντα διαθέσιμα ή από τα παλιά κατειλημμένα.
- Τα σπίτια ως προστασία από τον πληθωρισμό. Τέλος, αξίζει να σημειώσουμε ότι και ο πληθωρισμός που παρατηρούνταν σε πάρα πολλές χώρες ακόμη και αναπτυγμένες τις τελευταίες αρκετές δεκαετίες, συμβάλει θετικότατα στην απόδοση των ακινήτων. Ο λόγος είναι ότι το ακίνητο αποτελεί μια αξία μέσα στην οικονομία και τελικά όσο χρήμα ή για την ακρίβεια χαρτί-χρήμα κι αν κυκλοφορήσει, η αξία του ακινήτου θα ανεβαίνει, αρκεί μόνο να εξακολουθεί να αξίζει η θέση του μέσα στη μελλοντική λειτουργούσα οικονομία.

Εκτιμάται από πολλές μελέτες ότι η αξία των ακινήτων ως ποσοστό του συνολικού πλούτου των ανθρώπων κυμαίνεται από 50% έως και 90%. Αυτό δεν είναι παράλογο με βάση τα όσα προαναφέραμε. Το παράλογο ωστόσο είναι να λαμβάνει κάποιος αποφάσεις αξίας εκατοντάδων χιλιάδων ευρώ, χωρίς να το σκέφτεται αρκετά και χωρίς να σταθμίζει όλες τις παραμέτρους.

Δυστυχώς οι περισσότεροι άνθρωποι δεν αναλύουν επαρκώς τις οικονομικές τους αποφάσεις, όχι μόνο στα ακίνητα αλλά κι ευρύτερα. Απλώς στα ακίνητα μιλάμε συνήθως για αποφάσεις που μας συνοδεύουν μια ζωή, οπότε καλό θα ήταν να μελετάμε ενδελεχώς τις αποφάσεις μας και ιδανικά να συζητάμε με έναν εξειδικευμένο οικονομικό σύμβουλο.

Τα ακίνητα είναι ένα κομβικό σημείο των οικονομιών. Ο λόγος είναι, όπως προαναφέρθηκε, ότι αποτελούν ένα μεγάλο κομμάτι του οικονομικού πλούτου των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων και με βάση αυτά γίνεται ένα μεγάλο μέρος της

χρηματοδότησης από τις τράπεζες. Αυτό θα πει ότι πολλές επιχειρήσεις αλλά και ιδιώτες-νοικοκυριά μπορούν να δανειστούν με εγγύηση την αξία των ακινήτων τους κι επίσης ότι πολλοί ιδιώτες αλλά και επιχειρήσεις δανείζονται με σκοπό την απόκτηση ενός ακινήτου, οπότε οι τράπεζες βάζουν εγγύηση στο δάνειο που δίνουν την εικαζόμενη αξία του ακινήτου που θα αγοραστεί.

Για να το αντιληφθούμε αυτό, αρκεί να σκεφτούμε την τελευταία μεγάλη παγκόσμια οικονομική κρίση που ξεκίνησε με τα δάνεια ακινήτων μειωμένης εξασφάλισης (subprimes) στις Η.Π.Α. Όποιος διάβαζε μελέτες εκείνης της περιόδου ήξερε ήδη από το 2007 ότι αναμενόταν μια πτώση στην τιμή των ακινήτων στην Αμερική. Αυτό είχε ήδη αποτυπωθεί σε χρηματοοικονομικές αξίες και φυσικά και στην αξία των subprimes (των δανείων μειωμένης εξασφάλισης). Παρόλα αυτά κανένας δεν ανέμενε την ιλιγγιώδη πτώση των τιμών των ακινήτων έτσι όπως εξελίχθηκε τελικά. Πολλά ακίνητα έφτασαν να πωλούνται ως ένα ποσοστό της παλιάς τους αξίας, που μπορεί να έφτανε και στο 5%, με αποτέλεσμα όλα αυτά τα δάνεια να αντιστοιχούν σε υποθήκες σπιτιών με ελάχιστη αξία.

Οι παραδοσιακές τράπεζες, οι επενδυτικές τράπεζες, οι ασφαλιστικές εταιρείες, τα συνταξιοδοτικά ταμεία, άλλοι μεσίτες χρήματος και επενδυτικών προϊόντων και στο τέλος όλος ο κόσμος βρέθηκε ενώπιον μιας τρομερής κρίσης που απείλησε την ίδια τη δομή του οικονομικού συστήματος. Ο λόγος ήταν πολύ απλός: το σύστημα χρειάζεται κάποιες σταθερές αξίες οι οποίες να αποτελούν τη βάση των οικονομικών μας εκτιμήσεων είτε για μας τους ίδιους είτε για άλλους αντισυμβαλλόμενούς μας.

Για παράδειγμα, θέλουμε να ξέρουμε ότι το οικόπεδό μας έχει μια αξία ασ πούμε 200.000€ κι όχι να παίζει πάνω κάτω με απόκλιση +/- 70%, γιατί με βάση αυτή την αξία μπορούμε να πάρουμε ένα δάνειο.

Γενικότερα οι σταθερές αξίες στο σύστημα είναι τα ακίνητα από τη μια πλευρά και τα κρατικά ομόλογα από την άλλη. Και τα δύο είναι απαραίτητα ως ένας σταθερός πυλώνας για να ξέρουμε μετά τι ρίσκο μπορούμε να αναλάβουμε. Στη σημερινή εποχή τα ακίνητα στην Ελλάδα βρίσκονται σε διαρκή πτώση και σε όλο τον κόσμο βρίσκονται στις υψηλότερες τιμές που έχουν ποτέ φτάσει.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

4.1 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 και Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 Ορισμός

Μίσθωση είναι μια συμφωνία όπου ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός στοιχείου του ενεργητικού, για συμφωνημένη χρονική περίοδο, έναντι μιας πληρωμής ή μιας σειράς πληρωμών.

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 , αναθεωρημένο το 1997, ανέλυε το λογιστικό χειρισμό και τις πολιτικές που χρησιμοποιούνται για την αναγνώριση κάθε μορφής χρηματοοικονομικής μίσθωσης τόσο από την πλευρά του μισθωτή όσο και από την πλευρά του εκμισθωτή. Πιο συγκεκριμένα, από το παρόν Πρότυπο καθορίζονταν τα κριτήρια διάκρισης μεταξύ των μισθώσεων, σε χρηματοδοτική και λειτουργική, ο τρόπος παρουσίασής τους στις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων, καθώς και οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις που θα έπρεπε να συνοδεύουν στις Μισθώσεις στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις.

Όμως, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), τον Ιανουάριο του 2016, προέβη στην έκδοση του ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις, ολοκληρώνοντας ένα μακροχρόνιο έργο αναφορικά με τη λογιστική των μισθώσεων, στα πλαίσια των βελτιώσεων επί των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019.

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

Αλλαγές σε σχέση με το ΔΛΠ 17

Το προηγούμενο λογιστικό μοντέλο για τις μισθώσεις (ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις») όριζε ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές θα πρέπει να ταξινομούν τις μισθώσεις είτε ως χρηματοοικονομικές είτε ως λειτουργικές. Στη συνέχεια, ανάλογα με την ταξινόμηση, διαφοροποιούνταν ο ακολουθούμενος λογιστικός χειρισμός.

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

Ουσιαστικά δεν τροποποιείται ο λογιστικός χειρισμός του ΔΛΠ 17 από την πλευρά του εκμισθωτή. Κατά συνέπεια, ο εκμισθωτής συνεχίζει να ταξινομεί τις μισθώσεις σε λειτουργικές και χρηματοοικονομικές και να εφαρμόζει διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε κατηγορία μίσθωσης.

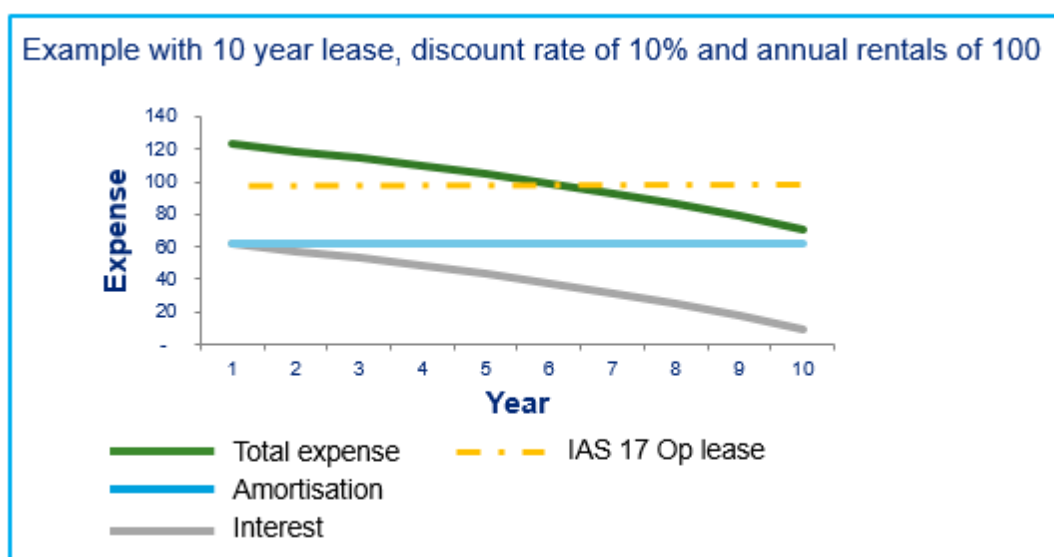
Πως επηρεάζονται οι μισθωτές από την εφαρμογή του νέου Προτύπου?

Σύμφωνα με έρευνα της εταιρίας Hertz-Lease, οι εταιρείες που έχουν υιοθετήσει τα ΔΠΧΑ θα πρέπει να αναγνωρίζουν ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και μια υποχρέωση μίσθωσης στον ισολογισμό τους για όλους τους τύπους των λειτουργικών μισθώσεων οχημάτων από την 1η Ιανουαρίου 2019.

Σύμφωνα με τις προηγούμενες οδηγίες (ΔΛΠ 17), οι λειτουργικές μισθώσεις των οχημάτων αναγνωρίζονταν ως λειτουργικά έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων ισόποσα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Πλέον η επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων είναι ότι το έξοδο της μίσθωσης κατά τη διάρκεια της δεν κατανέμεται ισόποσα. Θα υπάρξει κλιμακούμενη επιβάρυνση όσο εξελίσσεται η μίσθωση ενώ οι πληρωμές των μισθωμάτων παραμένουν σταθερές. Το ΔΠΧΑ 16 θα έχει επίδραση στους χρηματοοικονομικούς δείκτες των μισθωτών.

Πίνακας 4.1 Κατάσταση Αποτελεσμάτων





Πηγή : Hertz Lease-Autohellas

Πίνακας 4.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης και Ισολογισμός

		Πριν	Μετά
Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης	Μίσθωση (δαπάνη)	√	-
	Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	√
	Αποσβέσεις	-	√
Ισολογισμός	Περιουσιακά στοιχεία - Δικαίωμα χρήσης Περιουσιακού Στοιχείου	-	√
	Υποχρεώσεις - Υποχρεώσεις μίσθωσης (συμβατική συμφωνία)	-	√

Πηγή : Hertz Lease-Autohellas

Πίνακας 4.3 Αλλαγές στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και στον Ισολογισμό

	Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Ισολογισμός
	EBITDA	Σύνολο Ενεργητικού, Σύνολο Παθητικού
	Κέρδη μετά φόρων (στα πρώτα χρόνια)	Καθαρή Θέση (στα πρώτα χρόνια)

Πηγή : Hertz Lease-Autohellas

Πεδίο Εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16

Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζεται σε όλες τις μισθώσεις τόσο για τον μισθωτή όσο και για τον εκμισθωτή, πλην ορισμένων εξαιρέσεων του πεδίου εφαρμογής. Αυτές οι εξαιρέσεις, μερικές από τις οποίες είναι παρόμοιες με αυτές του ΔΛΠ 17, είναι :

- Μισθώσεις για διερεύνηση ή χρήση ορυκτών πόρων.

- Μισθώσεις βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41 Γεωργία που κατέχει μισθωτής.
- Άδειες πνευματικής ιδιοκτησίας που χορηγούνται από εκμισθωτή στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 15 (Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες)

Ακόμη ένας μισθωτής μπορεί να επιλέξει να μην εφαρμόσει τις απαιτήσεις που προβλέπονται για την λογιστική των μισθώσεων για τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (διάστημα μικρότερο των δώδεκα μηνών) ή
- Μισθώσεις για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (μικρότερη των 5.000)

Σε αυτές τις περιπτώσεις το τίμημα για την χρήση των περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζεται ως έξοδο στις οικονομικές καταστάσεις.

Εισαγωγικές Έννοιες

Για να έχουμε μια διαδικασία μίσθωσης πρέπει να ισχύουν τα ακόλουθα :

- να υπάρχει αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο,
- ο μισθωτής να έχει το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου και
- ο μισθωτής να έχει το δικαίωμα να ορίζει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

Με τον όρο αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο εννοούμε το περιουσιακό στοιχείο να οροθετείται ρητά στη σύμβαση (πχ. μίσθωση επαγγελματικού ΙΧ) και ο προμηθευτής του να μην έχει ουσιώδες δικαίωμα αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου. Εάν υπάρχει αναλογία χρήσης του περιουσιακού στοιχείου, τότε αυτό είναι αναγνωρίσιμο εφόσον αυτό είναι διακριτό. Για παράδειγμα, ενοικιάζουμε ένα όροφο από ένα κτήριο (αναγνωρίσιμο), ενοικιάζουμε την χρήση ενός αγωγού μεταφοράς φυσικού αερίου τον οποίο χρησιμοποιούν και άλλοι (μη αναγνωρίσιμο).

Γνωρίζουμε ότι σκοπός του προτύπου είναι να διακρίνει ένα συμβόλαιο με βάση τα χαρακτηριστικά του εάν πρόκειται για μία σύμβαση μίσθωσης ή μία σύμβαση παροχής υπηρεσιών.

Για την καλύτερη κατανόηση και αναγνώριση των αυτών των συμβάσεων διακρίνουμε τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Διαχωρισμός της σύμβασης για τις περιπτώσεις όπου στην σύμβαση περιλαμβάνεται στοιχείο μίσθωσης και παροχής υπηρεσίας π.χ. ενοικίαση αυτοκινήτου (μίσθωση) και παροχή υπηρεσιών (ασφάλιση serviceκλπ) ή περισσότερες από μία μισθώσεις π.χ. ενοικίαση κτηρίου με τον εξοπλισμό του.
- Σύνθεση συμβάσεων οι οποίες συνιστούν ουσιαστικά ένα περιουσιακό στοιχείο.
- Στην περίπτωση που μία σύμβαση περιέχει μισθωτικά και μη μισθωτικά στοιχεία (π.χ. μίσθωση ΕΙΧ που περιλαμβάνει και τα έξοδα συντήρησης) η οντότητα / μισθωτής τα αντιμετωπίζει λογιστικά ξεχωριστά εκτός εάν επιλέξει την πρακτική λύση του μη διαχωρισμού των μισθωτικών και μη μισθωτικών στοιχείων και αντιμετωπίσει λογιστικά τη σύμβαση ως ενιαία.
- Η οντότητα / εκμισθωτής σε αυτού του είδους τις συμβάσεις επιμερίζει το αντάλλαγμα στα μισθωτικά και μη μισθωτικά στοιχεία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15.

Από την πλευρά του μισθωτή

Για την αναγνώριση των συμβάσεων από την πλευρά του μισθωτή, υπάρχει η δυνατότητα να συγχωνευθούν δύο ή περισσότερα συμβόλαια μίσθωσης που συνάπτονται κατά τον ίδιο χρόνο ή κοντά, εάν πληρείται ένα από τα ακόλουθα κριτήρια:

- οι συμβάσεις αποτελούν αντικείμενο διαπραγματεύσεων ως πακέτο,
- το ποσό της αντιπαροχής που πρέπει να καταβληθεί σε μία σύμβαση εξαρτάται από την τιμή ή την εκτέλεση της άλλης σύμβασης ή
- τα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων που μεταφέρονται στις συμβάσεις αποτελούν ένα ενιαίο στοιχείο μίσθωσης.

Ως διάρκεια μίσθωσης ορίζεται, η μη ακυρώσιμη περίοδος, όπως και οι περίοδοι που καλύπτονται από το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, υπό την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι θα ασκήσει το δικαίωμα ανανέωσης, Επίσης με

τον ίδιο όρο αναφέρονται και οι περίοδοι που καλύπτονται από το δικαίωμα διακοπής της μίσθωσης, εφόσον ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι δεν θα το ασκήσει.

Βέβαια, τόσο η μη ακυρώσιμη περίοδος όσο και τα δικαιώματα επέκτασης ή διακοπής θα πρέπει να αξιολογούνται και να εκτιμώνται σε κάθε περίοδο αναφοράς. Κάθε αλλαγή στην εκτίμηση επηρεάζει την διάρκεια της μίσθωσης.

Συνεχίζοντας, ορίζουμε ως μισθωτικές πληρωμές τις πληρωμές που γίνονται από τον μισθωτή για την χρήση του περιουσιακού στοιχείου κατά την διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν:

- σταθερές πληρωμές
- μεταβλητές πληρωμές βάσει κάποιου δείκτη (δεν περιλαμβάνονται πληρωμές που στηρίζονται στην απόδοση ή χρήση του στοιχείου)
- πληρωμές για άσκηση δικαιώματος αγοράς, εάν κάτι τέτοιο θεωρείται εύλογο ότι θα ασκηθεί.
- πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης, εάν κάτι τέτοιο θεωρείται εύλογο ότι θα συμβεί.
- εγγυημένες υπολειμματικές αξίες.

4.2 Λογιστικός χειρισμός Μισθώσεων

Αρχική αναγνώριση

Το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει:

- το ποσό της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης πλέον ποσά που προκαταβάλλονται στην έναρξη της μίσθωσης μείον μισθωτικά κίνητρα που λαμβάνονται
- τα αρχικά κόστη συναλλαγής που γίνονται αποκλειστικά για την σύναψη της μίσθωσης
- όλα τα κόστη που είναι απαραίτητα για την εγκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να τεθεί σε λειτουργία καθώς και αυτά που θα γίνουν για την απομάκρυνση του (εφόσον προβλέπεται συμβατικά ΔΛΠ 16-ΔΛΠ 37)

Η χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των πληρωμών, προεξοφλημένη με το επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν αυτό δεν μπορεί να υπολογιστεί, χρησιμοποιούμε το διαφορετικό επιτόκιο του μισθωτή, δηλαδή, με τι επιτόκιο θα δανειζόμασταν υπό κανονικές συνθήκες για την αγορά ομοειδούς περιουσιακού στοιχείου.

Μεταγενέστερη Επιμέτρηση

Το δικαίωμα χρήσης μετά την αρχική αναγνώριση επιμετράται με βάση τη μέθοδο του κόστους:

- στο κόστος κτήσης μείον σωρευμένες αποσβέσεις, μείον απομειώσεις,
- πλέον ή μείον προσαρμογές που γίνονται στην χρηματοοικονομική υποχρέωση

Συνεχίζοντας με άλλες μεθόδους επιμέτρησης διακρίνουμε τις περιπτώσεις όπου :

- αν ο μισθωτής εφαρμόζει τη μέθοδο εύλογης αξίας του ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα, στις επενδύσεις του σε ακίνητα, τότε εφαρμόζει τη μέθοδο εύλογης αξίας και στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τα οποία εμπίπτουν στον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40.
- αν τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν κάποια κατηγορία ενσώματων παγίων, στην οποία ο μισθωτής εφαρμόζει τη μέθοδο αναπροσαρμογής του ΔΛΠ 16, ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει να εφαρμόσει τη μέθοδο αναπροσαρμογής σε όλα τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τα οποία αφορούν την εν λόγω κατηγορία ενσώματων παγίων.

Η χρηματοοικονομική υποχρέωση μετά την αρχική αναγνώριση είτε μειώνεται κατά τις πληρωμές που γίνονται και αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό κόστος, είτε μεταβάλλεται με βάση νέες εκτιμήσεις που γίνονται επί της υποχρέωσης π.χ. αλλαγή δεικτών, αλλαγή στην άσκηση δικαιώματος αγοράς , εγγυημένη υπολειμματική αξία κλπ.

Παρακάτω γίνεται αναφορά για τις τροποποιήσεις των μισθώσεων, σύμφωνα με τις οποίες μία σύμβαση θα πρέπει να λογιστικοποιείται ως καινούργια σύμβαση εφόσον, η τροποποίηση αυξάνει τον σκοπό της μίσθωσης προσθέτοντας το δικαίωμα χρήσης επιπλέον περιουσιακών στοιχείων και αυτή η αύξηση του τιμήματος αντικατοπτρίζει την προσθήκη του νέου περιουσιακού στοιχείου με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Ενώ κάθε τροποποίηση που δεν θεωρείται νέα σύμβαση λογιστικοποιείται με την προσαρμογή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και την κατάλληλη προσαρμογή του δικαιώματος χρήσης για όλες τις άλλες τροποποιήσεις. Το ίδιο ισχύει και για τροποποιήσεις μισθώσεων που μειώνουν το εύρος της μίσθωσης με μείωση της λογιστικής αξία του δικαιώματος χρήσης, τότε ο μισθωτής αναγνωρίζει στα αποτελέσματα τα κέρδη ή τις ζημίες που σχετίζονται με τη μερική ή πλήρη λύση της μίσθωσης.

Βραχυχρόνια Μίσθωση Airbnb

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις που πραγματοποιούνται, στο πλαίσιο της «οικονομίας του διαμοιρασμού» είναι αυτές που συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών, έχουν συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους και όταν δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες εκτός της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Δεν ισχύει καμία άλλη προϋπόθεση εκτός των προαναφερομένων.²⁷

Στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, ψηφιακές πλατφόρμες θεωρούνται όσες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για τη σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του ακινήτου.

Για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται ιδιωτικά και όχι μέσω πλατφόρμας, δεν υπάγονται στις συγκεκριμένες διατάξεις και αντιμετωπίζονται ως κοινές αστικές μισθώσεις, εκτός εάν συνοδεύονται από παρεπόμενες υπηρεσίες, οπότε αντιμετωπίζονται ως επιχειρηματική δραστηριότητα.²⁸

²⁷ Άρθρο 111 του ν.4446/2016 και άρθρο 39 του ν.4172/2013

²⁸ ΠΟΛ.1187/2017

Όσο αναφορά τη φορολογική αντιμετώπιση του εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 του ν.4172/2013 σε συνδυασμό με τα όσα έχουν διευκρινισθεί με τις ΠΟΛ.1069/23.3.2015 και ΠΟΛ.1112/2017. Αξίζει να σημειωθεί ότι το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση δεν υπάγεται σε ΦΠΑ.

Έπειτα, ορίζουμε ως διαχειριστή ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει τη διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωσή του και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Ένας διαχειριστής ακινήτου μπορεί να είναι:

- ο κύριος του ακινήτου,
- ο επικαρπωτής,
- ο υπεκμισθωτής,
- τρίτος, όπου περιλαμβάνονται αποκλειστικά οι εξής περιπτώσεις:
 - ✓ ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς
 - ✓ ο εκκαθαριστής κληρονομιάς
 - ✓ ο εκτελεστής διαθήκης
 - ✓ ο σύνδικος πτώχευσης
 - ✓ ο προσωρινός διαχειριστής
 - ✓ ο μεσεγγυούχος
 - ✓ ο επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης ή γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα κατά περίπτωση.

Διαχειριστής Ακινήτου μπορεί να είναι και Νομικό Πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ενεργώντας για λογαριασμό του ο νόμιμος εκπρόσωπος ή εξουσιοδοτημένος λογιστής.

Τα αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δε διαθέτουν ταχυδρομική διεύθυνση στην Ελλάδα υποχρεούνται, προκειμένου να τους αποδοθεί Α.Φ.Μ., να ορίσουν φορολογικό εκπρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα, με τη διαδικασία που ορίζεται στην ΠΟΛ. 1283/30.12.2013.

Προκειμένου ο διαχειριστής ακινήτου να πραγματοποιεί βραχυχρόνιες μισθώσεις, θα πρέπει:

- να εισέλθει με τους προσωπικούς του κωδικούς TAXISnet στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής που τηρείται στον ιστότοπο www.aade.gr, ώστε να καταχωρήσει το ακίνητο και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.). Διευκρινίζεται ότι η καταχώρηση πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο, όπως αυτό ορίζεται στην ΠΟΛ.1187/2017.
- να αναρτά τον Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.) στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής
- να υποβάλλει τη δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής μέχρι τις 20του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.
- να καταχωρεί συγκεντρωτική, ανά ακίνητο, δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής, όπου θα συμπεριλαμβάνει όλες τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που έχουν συναφθεί από 1.1.2018 και εφόσον ο μισθωτής έχει αναχωρήσει έως την 31η.10.2018(ΠΟΛ.1170/2018). Τυχόν μισθώσεις που έχουν ήδη περιληφθεί σε Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής (Για παράδειγμα δηλώσεις που υποβάλλαμε έως 20 Οκτωβρίου 2018 για τις αναχωρήσεις του Σεπτεμβρίου 2018) δεν θα τις συμπεριλάβουμε στην συγκεντρωτική δήλωση.

Για κάθε ένα ακίνητο ορίζεται ένας διαχειριστής, όμως είναι δυνατόν να ορίζονται περισσότεροι του ενός διαχειριστές, με την προϋπόθεση ότι καθένας από αυτούς δραστηριοποιείται σε διαφορετική ψηφιακή πλατφόρμα. Στην περίπτωση που ως διαχειριστής ακινήτου έχει οριστεί ένας εκ των συνιδιοκτητών, τότε αυτός πραγματοποιεί την εγγραφή του ακινήτου στο μητρώο με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης TAXISnet. Ο ίδιος υποχρεούται στην υποβολή των δηλώσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης καθώς και στην κατάρτιση του πίνακα δικαιούχων εισοδήματος. Οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται σε έκδοση Α.Μ.Α. ούτε και στην υποβολή δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.²⁹

Όταν ένας διαχειριστής ακινήτου εκμισθώνει ξεχωριστά περισσότερους του ενός χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου) που είναι στο ίδιο ακίνητο(πχ ξεχωριστά εκμισθώνει δύο δωμάτια) θα πρέπει να αποκτήσει διαφορετικό ΑΜΑ για κάθε χώρο που εκμισθώνει και αναρτά ξεχωριστά στις πλατφόρμες. Βέβαια, απαιτείται πρώτα να λάβει Α.Μ.Α. για όλο το ακίνητο και στη συνέχεια να αποκτήσει

²⁹ ΠΟΛ 1187/2017, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΠΟΛ.1170/2018

ξεχωριστό Α.Μ.Α. για κάθε ένα χώρο του ιδίου ακινήτου που προτίθεται να εκμισθώνει ξεχωριστά, μέσω της επιλογής τμηματική μίσθωση, και μέχρι τη συμπλήρωση του συνολικού εμβαδού του ακινήτου.

Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης για την οποία έχει ήδη καταχωρηθεί δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ακύρωση, είτε όταν βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού από τον μισθωτή, είτε όχι. Αν δεν έχει υποβληθεί αρχική δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής, υποβάλλεται αρχική δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής μέχρι την 20ή ημέρα του επόμενου μήνα από την ακύρωση, επιλέγοντας το ειδικό πεδίο στην εφαρμογή, μόνο στην περίπτωση που βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή.

4.3 Sale and leaseback

Το sale and leaseback, πώληση και επαναμίσθωση, δίνει την δυνατότητα στις επιχειρήσεις να πουλήσουν σε μία εταιρεία Leasing κάποιο ακίνητο που έχουν στην κατοχή τους και στη συνέχεια να το μισθώσουν από αυτήν. Δηλαδή η εταιρεία Leasing αγοράζει το πάγιο από τον πελάτη και τον εκμισθώνει πάλι σε αυτόν σύμφωνα με τους όρους που έχουν συμφωνηθεί (διάρκεια, μίσθωμα, πρόγραμμα αποπληρωμής κ.ά.). Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί, ότι οι όροι διαφέρουν από εταιρεία σε εταιρεία, οπότε καλό θα είναι να γίνει σοβαρή έρευνα αγοράς και να κατανοηθούν πλήρως οι λεπτομέρειες της σύμβασης.

Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνονται δύο πράγματα. Η εξασφάλιση ρευστότητας από την επιχείρηση και παράλληλα η εξασφάλιση της κυριότητας του ακινήτου όταν λήξει η περίοδος μίσθωσης που έχει οριστεί από τη σύμβαση.

Ακίνητα που μπορούν να γίνουν Leasing είναι γραφεία μεμονωμένα ή συγκροτήματα γραφείων, καταστήματα, πολυκαταστήματα, σουπερμάρκετ, αποθήκες, βιομηχανοστάσια, σταθμοί αυτοκινήτων, ξενοδοχεία, πρατήρια βενζίνης, κέντρα διασκέδασης, κινηματογράφοι, θέατρα, εκπαιδευτήρια, ιατρεία, φαρμακεία, και γενικά κάθε χώρος που εξυπηρετεί επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή. Βέβαια,

εξαιρούνται, από το saleandleaseback οι ελεύθεροι επαγγελματίες για ακίνητα ιδιοκτησίας τους.

Ακόμη, δε γίνονται συμβάσεις Leasing σε μεμονωμένα οικοπέδα, παρά μόνο στο μέρος του οικοπέδου που με βάση τον συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο κτίριο έτσι, ώστε κτίριο και οικόπεδο να συναποτελούν το αντικείμενο του Leasing.

Για σύναψη συμβάσεως χρηματοδοτικής μισθώσεως ακινήτου, η ελάχιστη τιμή διαμορφώνεται περίπου στα 75.000 ευρώ και υπάρχει δυνατότητα χρηματοδότησης του 100% της αξίας του ακινήτου και των εξόδων μεταβίβασης, ενώ στα δάνεια κατά κανόνα το ποσοστό χρηματοδότησης περιορίζεται περίπου στο 70%. Επίσης, δίνεται ένα μεγάλο διάστημα αποπληρωμής, που ξεκινά από 10 έτη και φτάνει μέχρι τα 15 έτη.

Σχετικά με το φορολογικό κομμάτι του leasing, σε αντίθεση με το Leasing κινήτων, όπου το μίσθωμα υπάγεται σε Φ.Π.Α., στο Leasing αστικών ακινήτων (χώροι και κτήρια γραφείων, καταστήματα, τουριστικές μονάδες) τα μισθώματα δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α. ούτε και χαρτόσημο. Εξαιρέση, αποτελούν τα βιομηχανοστάσια (βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτήρια) που υπάγονται σε Φ.Π.Α. ο οποίος και συμψηφίζεται μόνο κατά την αναλογία του κτηρίου.

Λογιστικός χειρισμός

Ο λογιστικός χειρισμός του sale and leaseback ακινήτου εξαρτάται από το εάν η συναλλαγή συνιστά πώληση του περιουσιακού στοιχείου.

Εάν, η συναλλαγή περιέχει πώληση, τότε ο μισθωτής διαγράφει το περιουσιακό στοιχείο, αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο με βάση τις διατάξεις του προτύπου και αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά από την συναλλαγή κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον αγοραστή. Κάθε διαφορά εύλογης αξίας σε σύγκριση με το τίμημα θεωρείται είτε προκαταβολή ή επιπλέον χρηματοδότηση.

Ο εκμισθωτής, με τη σειρά του, αναγνωρίζει περιουσιακό στοιχείο, και εφαρμόζει την λογιστική του εκμισθωτή με βάση τις διατάξεις του προτύπου.

Στην περίπτωση που η συναλλαγή δεν περιέχει πώληση, τότε ο μισθωτής, συνεχίζει να αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο χωρίς καμία προσαρμογή και αναγνωρίζει μία χρηματοοικονομική υποχρέωση με βάση το ΔΠΧΑ 9. Ο εκμισθωτής,

δεν αναγνωρίζει περιουσιακό στοιχείο, αλλά αναγνωρίζει μία χρηματοοικονομική απαίτηση με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9.

4.4 Γνωστοποιήσεις

Μεταβατικές διατάξεις

Ως προς την ταξινόμηση μίας σύμβασης ως μίσθωσης η οντότητα δεν είναι υποχρεωμένη να προχωρήσει σε επαναξιολόγηση των προγενέστερων συμβάσεων της. Αναλυτικά μπορεί, να συνεχίσει να ταξινομεί τις συμβάσεις που είχαν χαρακτηριστεί ως μισθώσεις και να τις λογιστικοποιεί με το παρών πρότυπο και για τις συμβάσεις οι οποίες δεν είχαν χαρακτηριστεί ως μισθώσεις να συνεχίσουν να λογιστικοποιούνται όπως προηγούμενα.

Στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών το πρότυπο εφαρμόζεται είτε αναδρομικά με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 8 ή στην χρήση της πρώτης εφαρμογής με την σωρευτική επίδραση να αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια (σωρευτική προσέγγιση). Από την πλευρά του, ο εκμισθωτής εξακολουθεί να ταξινομεί τις μισθώσεις είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές, ανάλογα με το αν μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου.

Παρουσίαση στοιχείων στις οικονομικές καταστάσεις

Στην κατάσταση οικονομικής θέσης, τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης μπορεί να παρουσιάζονται είτε χωριστά είτε μαζί σε κονδύλι στο οποίο θα παρουσιαζόταν κάθε αντίστοιχο υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο εάν ήταν ιδιόκτητο. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται είτε χωριστά από τις άλλες υποχρεώσεις, είτε μαζί άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Εάν τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και οι υποχρεώσεις από μισθώσεις δεν παρουσιάζονται χωριστά, τότε η οικονομική οντότητα γνωστοποιεί στις σημειώσεις τις λογιστικές αξίες και σε ποια κονδύλια της κατάστασης οικονομικής θέσης περιλαμβάνονται.

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, οι αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης παρουσιάζονται μαζί με όμοιες δαπάνες (όπως αποσβέσεις παγίων στοιχείων). Τα έξοδα τόκων επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση παρουσιάζονται ως χρηματοοικονομικό κόστος. Ωστόσο το ποσό των τόκων επί της υποχρέωσης πρέπει να γνωστοποιείται στις σημειώσεις.

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, οι καταβολές των μισθωμάτων ταξινομούνται όπως οι λοιπές χρηματοδοτικές υποχρεώσεις:

- το μέρος των πληρωμών των μισθώσεων που αφορούν στο κεφάλαιο, παρουσιάζονται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες,
- το μέρος των πληρωμών των μισθώσεων που αφορούν σε τόκους, παρουσιάζονται είτε στις λειτουργικές δραστηριότητες είτε στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες (ανάλογα με τη πολιτική της εταιρείας),
- Οι καταβολές για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων με χαμηλή αξία και κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από μισθώσεις, παρουσιάζονται στις λειτουργικές δραστηριότητες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ

5.1 Εισαγωγικά

Για την καλύτερη κατανόηση της λογιστικής αντιμετώπισης των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως αναλύθηκε από το ΔΛΠ 40, και των λογιστικών μεθόδων της εύλογης αξίας και του κόστους, παρατίθεται παρακάτω ένα παράδειγμα με την παρουσίαση του ανάλογου λογιστικού χειρισμού.

Συνεχίζοντας στο παρόν κεφάλαιο, θα παρουσιαστεί αναλυτικά ο λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων, μέσα από ένα ακόμη παράδειγμα για την πλήρη κατανόηση του λογιστικού χειρισμού της μίσθωσης τόσο από την πλευρά του μισθωτή και όσο του εκμισθωτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16.

5.2 Παράδειγμα αποτίμησης ακινήτου χρησιμοποιώντας και τις δύο μεθόδους αποτίμησης.

Η επιχείρηση «ΑΛΦΑ» αγόρασε την 1/1/2016 ακίνητο αξίας 20.000 €, ενώ η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ίδια ημερομηνία ήταν 24.000 €. Την 31/12/2017, εξαιτίας της εγκατάστασης ρυπογόνου βιομηχανίας κοντά στο ακίνητο της επιχείρησης, η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε στο ποσό των 16.000 €. Η ωφέλιμη ζωή του ακινήτου εκτιμήθηκε 15 έτη. Με βάση τα παραπάνω να προσδιοριστούν οι λογιστικές εγγραφές που θα διενεργηθούν για το ακίνητο και με τους δύο χειρισμούς.

(Μέθοδος εύλογης αξίας και κόστους)

Πίνακας 5.1 Οι απαραίτητες λογιστικές εγγραφές με τις δύο μεθόδους αποτίμησης.

Λογιστικά Γεγονότα		Λογιστική Πολιτική			
		Μέθοδος Κόστους		Μέθοδος Εύλογης Αξίας	
Περιγραφή	Αιτιολογία	Χρέωση	Πίστωση	Χρέωση	Πίστωση
Επενδύσεις σε Ακίνητα	Αγορά Ακινήτου την 1/1/2016	20.000		20.000	
Ταμείο			20.000		
Αποσβέσεις	Λογισμός Αποσβέσεων Χρήσης 2016	1.000		Καμία εγγραφή	
Αποσβεσθείσες Επενδύσεις σε Ακίνητα			1.000		
Επενδύσεις σε Ακίνητα	Αποτίμηση Ακινήτου 31/12/2016	Καμία εγγραφή		4.000	
Κέρδος από την αποτίμηση ακινήτου					

Αποσβέσεις		1.000		Καμία εγγραφή	
Αποσβεσθείσες Επενδύσεις Ακίνητα	σε Λογισμός Αποσβέσεων 2017		1.000		
Ζημιά λόγω μείωσης της αξίας	Ζημιά λόγω μείωσης της αξίας την	2.000		8.000	
Επενδύσεις Ακίνητα	σε 31/12/2017		2.000		8.000

Πηγή : www.tms-auditors.gr

- Αποσβέσεις: $10\% * 20.000 \text{ €} = 2.000 \text{ €}$
- Με βάση τη μέθοδο του κόστους η ζημιά λόγω απομείωσης της αξίας προκύπτει ως εξής: $20.000 \text{ €} - 1.000 \text{ €} - 1.000 \text{ €} = 18.000 \text{ €}$ (αξία κτήσης μείον σωρευμένες αποσβέσεις)
- Η τρέχουσα αξία του ακινήτου μετά την εγκατάσταση του ρυπογόνου εργοστασίου ανήλθε στις 16.000 €,
- Οπότε η προκύπτουσα ζημιά λόγω μείωσης της αξίας κατά την 31/12/2017 είναι $18.000 \text{ €} - 16.000 \text{ €} = 2.000 \text{ €}$

Στο παρόν παράδειγμα, ακολουθώντας τη μέθοδο του κόστους, υπολογίζονται κανονικά οι αποσβέσεις στο τέλος κάθε χρήσης. Με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, αφενός, δεν υπολογίζονται οι αποσβέσεις, αφετέρου όλες οι αναπροσαρμογές της αξίας του ακινήτου αναγνωρίζονται στα κέρδη ή τις ζημιές περιόδου κατά την οποία προκύπτουν. Από αυτή τη συγκριτική παράθεση των δύο μεθόδων, γίνονται αντιληπτές οι συνέπειες της κάθε επιλογής, στις Οικονομικές Καταστάσεις της επιχείρησης.

5.3 Παράδειγμα Λογιστικού Χειρισμού Μίσθωσης Ακινήτου

Αρχική επιμέτρηση περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και υποχρέωσης μίσθωσης

Μισθωτής συνάπτει 10-ετή σύμβαση μίσθωσης ορόφου γραφείων με δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης για 5έτη. Τα μισθώματα καθορίζονται σε €50.000 ανά έτος κατά τη διάρκεια της αρχικής μίσθωσης και σε € 55.000 ανά έτος για τη περίοδο παράτασης της μίσθωσης, πληρωτέα στην αρχή του έτους. Για τη σύναψη της

σύμβασης, ο μισθωτής πραγματοποιεί αρχικές άμεσες δαπάνες ύψους € 20.000 εκ των οποίων ποσό € 15.000 αφορούν σε αποζημίωση του προηγούμενου μισθωτή και € 5.000 σε προμήθεια του μεσίτη. Ο εκμισθωτής ως οικονομικό κίνητρο για τη σύναψη της σύμβασης, συμφωνεί να αποζημιώσει τον μισθωτή για τη προμήθεια του μεσίτη (€ 5.000) και για δαπάνες βελτίωσης του κτιρίου ύψους € 7.000.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής εκτιμά ότι δεν είναι βέβαιο ότι θα ασκήσει το δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης και ως εκ τούτου προσδιορίζει τη διάρκεια της μίσθωσης σε 10 έτη. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα και το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή είναι 5%.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ο μισθωτής καταβάλλει το μίσθωμα για το πρώτο έτος, καταβάλλει τα άμεσα κόστη, λαμβάνει την αποζημίωση από τον εκμισθωτή και επιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση στην παρούσα αξία των υπολοίπων εννέα μισθωμάτων, προεξοφλημένα με επιτόκιο 5%, η οποία ανέρχεται σε € 355.391.

Πίνακας 5.2 Επιμέτρηση υποχρέωσης από τη μίσθωση στην παρούσα αξία των υπόλοιπων εννέα μισθωμάτων

Έτος	Ποσό Σύμβασης	Μίσθωμα	Παρούσα αξία
1	500.000	50.000	
2		50.000	47.619
3		50.000	45.351
4		50.000	43.192
5		50.000	41.135
6		50.000	39.176
7		50.000	37.311
8		50.000	35.534
9		50.000	33.842
10		50.000	32.230
Παρούσα αξία υποχρέωσης από τη Μίσθωση			355.591

Πηγή: www.tms-auditors.gr

Πίνακας 5.3 Αρχική επιμέτρηση περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης

Στοιχεία αρχικής επιμέτρησης	
Παρούσα αξία υποχρέωσης από τη μίσθωση	355.391
Πλέον: Καταβολή μίσθωσης κατά την ημερομηνία της σύμβασης	50.000
Πλέον: Αρχικές άμεσες δαπάνες	20.000
Πλέον: Οικονομικό κίνητρο σύναψης σύμβασης (αποζημίωση)	-5.000
Αξία περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης	420.391

Πηγή: www.tms-auditors.gr

Σημείωση: Ο μισθωτής δεν αντιμετωπίζει λογιστικά τις δαπάνες βελτίωσης του κτιρίου ως οικονομικό κίνητρο για τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης και δεν τις περιλαμβάνει στην αξία του περιουσιακού στοιχείου

Πίνακας 5.4 Οι λογιστικές εγγραφές που θα διενεργήσει ο μισθωτής στην έναρξη της μίσθωσης

	Χρέωση	Πίστωση
Αναγνώριση περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης από τη μίσθωση, καταβολή 1ου μισθώματος		
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	405.391	
Υποχρέωση από τη Μίσθωση		355.391
Διαθέσιμα		50.000
Άμεσες δαπάνες μίσθωσης		
Διαθέσιμα		20.000
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	20.000	
Λήψη Αποζημίωσης		
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης		5.000
Διαθέσιμα	5.000	

Πηγή : www.tms-auditors.gr

Μεταγενέστερη επιμέτρηση του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης

Με τα στοιχεία του ανωτέρω παραδείγματος, το έκτο έτος της μίσθωσης ο μισθωτής αποκτά την εταιρεία Β που μισθώνει όροφο σε άλλο κτίριο. Η σύμβαση μίσθωσης της εταιρείας Β εμπεριέχει όρο καταγγελίας της σύμβασης που μπορεί να εξασκηθεί από αυτήν. Ο μισθωτής Α μετά την εξαγορά της εταιρείας Β χρειάζεται πλέον δύο ορόφους για τις εγκαταστάσεις του.

Για να περιορίσει τις δαπάνες της, ο μισθωτής:

- α) συνάπτει νέα δετή σύμβαση μίσθωσης για άλλο όροφο εντός του κτιρίου όπου στεγαζόταν το οποίο θα είναι έτοιμο στο τέλος του 7ου έτους της αρχικής του μίσθωσης και
- β) καταγγέλλει την σύμβαση μίσθωσης της εταιρείας Β αρχής γενομένης στην αρχή του 8ου έτους.

Η μετεγκατάσταση των υπαλλήλων της εταιρείας Β σε κτίριο ίδιο με τον μισθωτή δημιουργεί οικονομικό κίνητρο για το μισθωτή να παρατείνει την αρχική 10ετή σύμβαση μίσθωσης. Η απόκτηση της εταιρείας Β και η μετεγκατάσταση των υπαλλήλων της είναι σημαντικό γεγονός που εμπίπτουν στον έλεγχο του μισθωτή και επηρεάζουν την εκτίμηση του για το πόσο βέβαιο είναι ότι θα ασκήσει το δικαίωμα της 5ετούς παράτασης της μίσθωσης το οποίο προηγουμένως δεν περιλήφθηκε στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης.

Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή κατά το τέλος του έκτου έτους είναι 6%.

Τα δεδομένα για το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης από το 1ο έτος έως το 6ο έχουν ως εξής:

Πίνακας 5.5 Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης

Έτος	Υπόλοιπο Έναρξης	Αποσβέσεις	Υπόλοιπο Λήξης
1	420.391	42.039	378.352
2	378.352	42.039	336.313
3	336.313	42.039	294.274
4	294.274	42.039	252.235
5	252.235	42.039	210.196
6	210.196	42.039	168.156

Πηγή : www.tms-auditors.gr

Πίνακας 5.6 Υποχρέωση από τη μίσθωση

Έτος	Ποσό Σύμβασης	Υπόλοιπο Έναρξης	Πληρωμή	Παρούσα Αξία	Παρούσα μετά Πληρωμή Αξία την	Τόκος	Υπόλοιπο Λήξης
1	500.000		50.000		355.391	17.770	373.165
2		373.161	50.000	47.619	323.161	16.158	339.319
3		339.319	50.000	45.351	289.319	14.466	303.785
4		303.785	50.000	43.192	253.785	12.689	266.474
5		266.474	50.000	41.135	216.474	10.824	227.298
6		227.298	50.000	39.176	177.298	8.865	186.162

Πηγή : www.tms-auditors.gr

Ο μισθωτής επανεπιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση στη παρούσα αξία των υπολειπόμενων τεσσάρων μισθωμάτων της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης € 50.000 έκαστου και των μισθωμάτων για την περίοδο παράτασης € 55.000 έκαστου με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο 6%. Η υποχρέωση από τη μίσθωση μετά την επανεπιμέτρηση ανέρχεται σε € 378.174.

Πίνακας 5.7 Διαμόρφωση υποχρέωσης από τη μίσθωση για τα υπολειπόμενα έτη

Έτος	Υπόλοιπο Έναρξης	Πληρωμή	Παρούσα Αξία Μισθώματος	Υποχρέωση από τη Μίσθωση μετά την Πληρωμή	Τόκος	Υπόλοιπο Λήξης
7	186.162	50.000	50.000	328.174	19.690	347.864
8	347.864	50.000	47.170	297.864	17.872	315.736
9	315.736	50.000	44.500	265.736	15.944	281.680
10	281.680	50.000	41.981	231.680	13.901	245.581
11	245.581	55.000	43.565	190.581	11.435	202.016
12	202.016	55.000	41.099	147.016	8.821	155.837
13	155.837	55.000	38.773	100.837	6.050	106.887
14	106.887	55.000	36.578	51.887	3.113	55.000
15	55.000	55.000	34.508	0	0	0
378.174						

Πηγή : www.tms-auditors.gr

Η διαφορά μεταξύ του υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση (€ 186.162) βάσει της προηγούμενης επιμέτρησης και της παρούσας αξίας της υποχρέωσης από τη μίσθωση βάσει της νέας επανεπιμέτρησης ποσού € 378.174 θα αναπροσαρμόσει την αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης ώστε να αποτυπωθεί το πρόσθετο δικαίωμα χρήσης.

Πίνακας 5.8 Πρόσθετο δικαίωμα χρήσης

Επανεπιμέτρηση	Χρέωση	Πίστωση
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	192.011	
Υποχρέωση από τη μίσθωση		192.011

Με την επανεπιμέτρηση η αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης ανέρχεται πλέον σε € 360.158 (€ 168.156 + € 192.011).

Πίνακας 5.9 Διαμόρφωση Αποσβέσεων περιουσιακού στοιχείου

Έτος	Υπόλοιπο Έναρξης	Επανεπιμέτρηση	Αποσβέσεις	Υπόλοιπο Λήξης
7	168.156	192.011	40.019	320.149
8	320.149		40.019	280.130
9	280.130		40.019	240.112
10	240.112		40.019	200.093
11	200.093		40.019	160.075
12	160.075		40.019	120.056
13	120.056		40.019	80.037
14	80.037		40.019	40.019
15	40.019		40.019	0

Πηγή : www.tms-auditors.gr

Πίνακας 5.10 Υπολογισμός Υποχρέωσης από τη Μίσθωση

Έτος	Υποχρέωση από τη Μίσθωση	Υπόλοιπο Καρτέλας
1	355.391	
	17.770	373.161

2	50.000	16.158	339.319
3	50.000	14.466	303.785
4	50.000	12.689	266.474
5	50.000	10.824	227.298
6	50.000	8.865	186.162
		192.011	Επανεπιμέτρηση
		378.174	378.174
7	50.000	19.690	347.864
8	50.000	17.872	315.736
9	50.000	15.944	281.680
10	50.000	13.901	245.581
11	55.000	11.435	202.016
12	55.000	8.821	155.837
13	55.000	6.050	106.887
14	55.000	3.113	55.000
15	55.000	0	0

Πηγή : www.tms-auditors.gr

Πίνακας 5.11 Υπολογισμός περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης

Έτος	Περιουσιακό Στοιχείο με δικαίωμα χρήσης		Υπόλοιπο Καρτέλας
1	420.391	42.039	378.352
2		42.039	336.313
3		42.039	294.274
4		42.039	252.235
5		42.039	210.196
6		42.039	168.156
	192.011		Επανεπιμέτρηση
	360.168		360.168
7		40.019	320.149
8		40.019	280.130
9		40.019	240.112
10		40.019	200.093
11		40.019	160.075
12		40.019	120.056
13		40.019	80.037

14		40.019	40.019
15		40.019	0

Πηγή : www.tms-auditors.gr

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ, ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Είναι γενικά αποδεκτό ότι η υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς έχει αποφέρει μόνο θετικά αποτελέσματα στη νέα οικονομική πραγματικότητα, καλλιεργώντας ένα κλίμα οικονομικής ομοιομορφίας και υγιούς ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων που εδρεύουν σε όλο τον κόσμο. Αυτή η αναζήτηση της ομοιομορφίας και η δυνατότητα επίτευξής της αποτέλεσε αντικείμενο πολλών οικονομολόγων που ασχολήθηκαν με την διερεύνηση της εφαρμογής των προτύπων σε διάφορες χώρες, και τις δυσκολίες που αντιμετώπιστηκαν , ανάλογα με το οικονομικό καθεστώς κάθε χώρας.

Αξίζει να σημειωθεί, συνοψίζοντας από τη βιβλιογραφική επισκόπηση, ότι οι επιχειρήσεις που υιοθέτησαν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και προχώρησαν στην εθελοντική εφαρμογή τους, πριν αυτή γίνει υποχρεωτική σε όλες τις οικονομικές οντότητες, παρουσιάζουν μικρότερη ασυμμετρία πληροφόρησης, από ότι οι υπόλοιπες επιχειρήσεις. Κι αυτό εξηγείται καθώς είχαν πρόσφορο έδαφος και

αναζητούσαν νέες προσθήκες που θα βοηθούσαν στην οικονομική και επιχειρηματική τους εξέλιξη.

Οι συνεχείς βελτιώσεις των Προτύπων και οι νέες προσθήκες από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) , με την πιο πρόσφατη έκδοση του νέου ΔΠΧΑ 16, στοχεύουν στην εναρμόνιση των προτύπων με τα νέα οικονομικά δεδομένα και τις τεχνολογικές εξελίξεις, ενισχύοντας την ελαστικότητα και την προσαρμοστικότητά τους.

Το αναθεωρημένο ΔΛΠ 40, που αναλύθηκε εκτενώς στην παρούσα εργασία, καλύπτει όλο το φάσμα των επενδύσεων σε ακίνητα και καθορίζει με σαφήνεια το λογιστικό χειρισμό που απαιτείται σε κάθε περίπτωση ακινήτου. Μέχρι την εφαρμογή του συγκεκριμένου Προτύπου δεν υπήρχε ουσιαστικά ανάλογος λογιστικός χειρισμός από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, όπου απλά διέκρινε τα ακίνητα σε λειτουργικά και μη λειτουργικά, βάσει της χρήσης τους.

Η μεγάλη μάχη βέβαια, για την εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης για τις επενδύσεις σε ακίνητα, θα έχει αμφίρροπο αποτέλεσμα , καθώς ακόμη δεν είναι απόλυτα σαφές ποια από τις δυο μεθόδους θεωρείται η πιο σωστή και ακριβής. Είναι γεγονός, ότι από παλιότερα όπως είδαμε σε μελέτες, μέχρι και η σύγχρονη οικονομία στρέφεται προς τη μέθοδο της εύλογης αξίας και ενθαρρύνει την εφαρμογή της στις επενδύσεις σε ακίνητα, χωρίς όμως να θεωρείται απόλυτα «αλάνθαστη» στις εκτιμήσεις διάφορων περιπτώσεων επενδύσεων.

Βέβαια, παρουσιάστηκαν αναλυτικά και οι δύο μέθοδοι, επισημαίνοντας τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της καθεμιάς, οπότε μπορούμε πλέον να κάνουμε πιο εύκολη την επιλογή μας και να οδηγηθούμε στο επιθυμητό αποτέλεσμα, δηλαδή την πιο αντικειμενική αποτίμηση της επένδυσης σε ακίνητο, ανάλογα και με το είδος του.

Στη συνέχεια έγινε λόγος για τις μισθώσεις, όπου και αναλύθηκε ο λογιστικός χειρισμός τους σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου ΔΠΧΑ 16 που αφορά τις Μισθώσεις σαν σύνολο, αντικαθιστώντας το μέχρι τώρα ισχύον ΔΛΠ 17. Με τη σύγκριση των δύο προτύπων και την επισήμανση των διαφορών τους, καταλήγουμε στις βασικές διαφορές που είναι κατάργηση της διάκρισης των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές για το μισθωτή και η αναγνώριση από τον ίδιο ενός δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μιας υποχρέωσης μίσθωσης.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, ο αναγνώστης καταρτίζεται πλήρως με τις νέες μεθόδους και μπορεί χρησιμοποιήσει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 για να αντιμετωπίσει για κάθε είδους μίσθωση τόσο λογιστικά όσο και φορολογικά. Σε αυτό συμβάλλει και η αναλυτική παρουσίαση ενός παραδείγματος μίσθωσης στο κεφάλαιο 5, για την πλήρη κατανόηση των επιμέρους ενεργειών από την πλευρά του μισθωτή και του εκμισθωτή.

Αδιαμφισβήτητα οι ραγδαίες οικονομικές εξελίξεις που επηρεάζονται πάντα από την εκάστοτε πολιτική κατάσταση των χωρών, επιφέρουν αλλαγές στη λογιστική και φορολογική αντιμετώπιση των ακινήτων. Θα ήταν πολύ ενδιαφέρον να εξεταστεί σε μελλοντική έρευνα η μείωση των επενδύσεων σε ακίνητα στη χώρα μας από Έλληνες επιχειρηματίες και οι λόγοι που συντελούν σε αυτό, καθώς και ποιοι είναι οι παράγοντες που καθορίζουν την αύξηση ή μείωση της τιμής των ακινήτων σε κάθε χώρα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Barry J.Epstein, Abbas Ali Mirza (2004), Interpretation and Application of International, Accounting and Financial Reporting Standards, John Wiley and Sons, Inc., New York.
2. CatălinAlbu, ȘerbanToader(2012), Proceedings of the 7th International Conference Accounting And Management Information Systems, Amis - KPMG joint session 2 .
3. Erlend Kvaal and Christopher Nobes (2010), International differences in IFRS policy choice: A research note, Accounting and Business Research, Volume 40- issue 2, Taylor and Francis Online.
4. GrantThornton (2009) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, I.F.R.S.: Αναλυτική Παρουσίαση, Τόμος Α', Εκδόσεις Grant Thornton, Γ' Έκδοση.
5. Grant Thornton (2009) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, I.F.R.S.: Αναλυτική Παρουσίαση, Τόμος Β', Εκδόσεις Grant Thornton, Γ' Έκδοση.

6. Grant Thornton (2007) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, I.F.R.S.: «Εξειδικευμένα Θέματα», Εκδόσεις Grant Thornton, Γ΄ Έκδοση.
7. Hans B.Christensen, Valeri Nikolaev (2009), Who uses fair value accounting for non-financial assets after IFRS adoption?, The University of Chicago Booth School of Business, Working Paper No. 09-12
8. Hans B. Christensen, Edward Lee, Martin Walker and Cheng Zeng (2015), Incentives or Standards: What Determines Accounting Quality Changes around IFRS Adoption?, European Accounting Review, volume 24, 2015 - Issue 1, p.31-61.
9. IASCF (2006) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης(ΔΠΧΠ),συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων(ΔΛΠ) και διερμηνειών την 1^η Ιανουαρίου 2006, IFRS, Νομική βιβλιοθήκη, Έκδοση 2007.
10. Jeong-Bon Kim, Judy S. L. Tsui, Cheong H. Yi (2011), The voluntary adoption of International Financial Reporting Standards and loan contracting around the world, Review of Accounting Studies, Springer Link.
11. Joachim Gassenand Thorsten Sellhorn (2006), Applying IFRS in Germany: Determinants and Consequences, SSRN
12. Karl A.Muller, Edward J.Riedl and Thorsten Selhorn (2011), Mandatory Fair Value Accounting and Information Asymmetry: Evidence from the European Real Estate Industry, Management Science,vol.57, issue 6.
13. Mary E.Barth, Wayne R.Landsman and Mark H.Lang (2008), International Accounting Standards and Accounting Quality, Journal of Accounting Research, Wiley Online Library
14. Mary E.Barth, Wayne R.Landsman, Mark H.Langand and Christopher Williams (2006), Accounting Quality: International Accounting Standards and US GAAP, Graduate School of Business, Stanford University, 94305-5015.
15. Νεγκάκης Ι. Χρήστος (2015) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς -IFRS :«Ειδικά Θέματα», Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική, Θεσσαλονίκη.
16. Νεγκάκης Ι. Χρήστος (2015) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς -IFRS : «Θεωρία και Εφαρμογές», Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική, Θεσσαλονίκη.

17. Ντζανάτος Δημήτρης (2008), Δημιουργία των σημειώσεων (notes) των οικονομικών καταστάσεων και έλεγχος της πληρότητάς τους, Τόμος Α'- Βιβλίο Δεύτερο, Εκδόσεις Καστανιώτη.
18. Ντζανάτος Δημήτρης (2008), Δημιουργία των σημειώσεων (notes) των οικονομικών καταστάσεων και έλεγχος της πληρότητάς τους, Τόμος Β'- Βιβλίο Δεύτερο, Εκδόσεις Καστανιώτη.
19. Raymond H. Peterson (2002), Accounting for fixed Assets, Second Edition, John Wiley and Sons, Inc., New York.

Ιστοσελίδες

1. www.accountancygreece.gr
2. www.tms-auditors.gr
3. www.leasing.hertz.gr
4. www.papadaccounting.gr
5. www.fpress.gr
6. www.financialadvisor.gr
7. www.grant-thornton.gr