



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

Διπλωματική Εργασία

ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΙ Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ LEASING,
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΔΠΧΑ 16

του

ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ ΜΟΥΡΤΖΙΛΑ

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

θεσσαλονίκη 2019

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρακάτω διπλωματική εργασία εξετάζει το πεδίο του νέου λογιστικού προτύπου μισθώσεων, ΔΠΧΑ 16, όσον αφορά τις επιδράσεις του στις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων και τις κυριότερες αλλαγές που αυτό επιφέρει συγκριτικά με το ΔΛΠ 17. Παράλληλα, γίνεται αναφορά στο θεσμό του Leasing, στα οφέλη και στους λόγους χρήσης του από τις επιχειρήσεις, ενώ παρουσιάζονται οι κυριότερες κατηγορίες μισθώσεων. Επιχειρείται και η εξέταση της νομικής πλευράς της σύμβασης leasing. Στόχος της παρούσης εργασία είναι εξεταστεί και να αναλυθεί το γενικότερο πλαίσιο των μισθώσεων και ειδικότερα το ρυθμιστικό πλαίσιο των μισθώσεων όπως αυτό προδιαγράφεται από το ΔΠΧΑ 16. Τα βασικότερα συμπεράσματα από την ανάλυση του θεσμικού πλαισίου μισθώσεων (ΔΠΧΑ 16) και από την επισκόπηση της παγκόσμιας βιβλιογραφίας, είναι τα εξής: η κατάργηση της διάκρισης μεταξύ χρηματοδοτικής και λειτουργικής μίσθωσης και κεφαλαιοποίηση της λειτουργικής μίσθωσης για τους μισθωτές, θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων και των συνολικών υποχρεώσεων που θα εμφανίζουν στον ισολογισμό τους. Επιπλέον, αναμένεται να επηρεαστούν και κάποιοι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των εταιριών όπως για παράδειγμα ο δείκτης EBITDA, ο δείκτης EBIT, καθώς και η χρηματοοικονομική μόχλευση των εταιριών.

Περιεχόμενα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	1
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις	1
1.2 Σκοπός της Εργασίας	2
1.3 Δομή της Εργασίας	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	4
ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ	4
2.1 Εισαγωγή.....	4
2.2 Επισκόπηση ερευνών	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	14
Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ	14
3.1 Εισαγωγή.....	14
3.2 Ο ορισμός και η έννοια του Leasing.....	14
3.3 Ιστορική Αναδρομή	14
3.4 Λειτουργία – Διαδικασία Leasing.....	15
3.5 Τα οφέλη του Leasing.....	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	19
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	19
4.1 Εισαγωγή.....	19
4.2 Λειτουργική Μίσθωση (Operating Lease).....	19
4.3 Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing)	19
4.4 Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	23
Η ΣΥΜΒΑΣΗ LEASING	23
5.1 Εισαγωγή.....	23
5.2 Η έννοια της «Χρηματοδοτικής Μίσθωσης».....	23
5.3 Τα χαρακτηριστικά της «Χρηματοδοτικής Μίσθωσης»	23
5.4 Η λήξη της σύμβασης	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	28
Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΔΠΧΑ 16	28
6.1 Εισαγωγή.....	28
6.2 Χρησιμοποιούμενη ορολογία μισθώσεων	28
6.3 Σκοπός του Προτύπου.....	30
6.4 Πεδίο Εφαρμογής.....	31

6.5 Πότε υπάρχει Μίσθωση;	32
6.6 Λογιστικός χειρισμός από την πλευρά του Μισθωτή	33
6.7 Γνωστοποιήσεις για τον μισθωτή.....	33
6.8 Λογιστικός χειρισμός από την πλευρά του Εκμισθωτή	35
6.9 Γνωστοποιήσεις για τον εκμισθωτή	36
6.10 Παραδείγματα εφαρμογής των οδηγιών του ΔΠΧΑ 16.....	37
6.11 Πώληση και επαναμίσθωση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου (Sale and Lease-back) ..	46
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7	51
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ	51
Βιβλιογραφία	53

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

Στη συγκεκριμένη εργασία γίνεται αναφορά στο Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 (ΔΠΧΑ 16), με βαρύτητα στον τομέα της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή αλλιώς leasing. Όσον αφορά στο ΔΠΧΑ 16 καλό είναι να επισημανθεί ότι εκδόθηκε από το IASB (International Accounting Standards Board) τον Ιανουάριο του 2016, αντικαθιστώντας το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις». Το ΔΠΧΑ 16 προωθεί ένα συγκεντρωτικό μοντέλο για τον καθορισμό των μισθώσεων και του χειρισμού τους στις οικονομικές καταστάσεις από την πλευρά του μισθωτή και του εκμισθωτή. Επιπλέον, εφαρμόζει ένα μοντέλο ελέγχου σε σχέσεις με τις μισθώσεις, κάνοντας διαχωρισμό των μισθώσεων από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών.

Μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '60, τα λογιστικά γεγονότα αποτυπώνονταν σε λογαριασμούς σύμφωνα με τον νομικό τύπο κάθε συναλλαγής. Αυτό σημαίνει ότι ακολουθούσαν όλα τα απαραίτητα έγγραφα με βάση το νόμο (συμβόλαια, τιμολόγια, πιστοποιητικά μεταγραφής τους κ.λπ.) που μαρτυρούσαν την εγκυρότητα κάθε περιουσιακού στοιχείου της επιχείρησης. Από την δεκαετία του '60 και μετά εδραιώνεται στο χώρο της χρηματαγοράς ο θεσμός του leasing και θέτει όλο τον προηγούμενο λογιστικό χειρισμό σε αμφισβήτηση. Σχετικά με την περίπτωση του leasing, αυτό που ενδιαφέρει κάθε φορά δεν είναι το αν έχει γίνει νομικά η μεταβίβαση της κυριότητας ενός στοιχείου, όσο αν έχει γίνει η μεταφορά των κινδύνων και των θετικών στοιχείων που προκύπτουν από τις ιδιότητες του στοιχείου, πράγμα που σημαίνει ότι η ουσία από οικονομικής άποψης, βρίσκεται πάντα υπεράνω, κατισχύει του νομικού πλαισίου.

Το ΔΠΧΑ 16 παρουσιάζει ένα σημαντικό στοιχείο που είναι ότι τόσο οι εκμισθωτές όσο και οι μισθωτές έχουν δικαίωμα να κρίνουν το αν μια σύμβαση που, κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, περιέχει μίσθωση έτσι ώστε οι επιχειρήσεις να μην φέρουν περιττό βάρος με το κόστος επαναξιολογήσεων. Επιπλέον, το πρότυπο διακρίνει τη χρηματοοικονομική μίσθωση από τη λειτουργική, όπως συνέβαινε και στο ΔΛΠ 17 για τους εκμισθωτές. Ωστόσο, η διάκριση δεν είναι πια σημαντική για τους μισθωτές. Η εικόνα για τους μισθωτές είναι πολύ διαφορετική, καθώς το ΔΠΧΑ 16 επιδρά αρκετά στις επιχειρήσεις,

ενώ νωρίτερα παρουσίαζαν σημαντικά ποσά λογαριασμών με την μορφή λειτουργικών μισθώσεων. Μάλιστα, η λογιστική θεώρηση των λειτουργικών μισθώσεων δεν είναι πια διαθέσιμη, εκτός της περίπτωσης σύντομης μίσθωσης (μίσθωση 12 μηνών ή λιγότερο) και της μίσθωσης που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (έως περίπου 5.000 €). Όλες οι υπόλοιπες μισθώσεις που αφορούν το ΔΠΧΑ 16 είναι υποχρεωτικό να καταχωρούνται στον ισολογισμό από τους μισθωτές, με βάση ένα περιουσιακό στοιχείο, στο οποίο υπάρχει «δικαίωμα χρήσης», και με την υποχρέωση μίσθωσης (από την έναρξη της μίσθωσης).

1.2 Σκοπός της Εργασίας

Σκοπός της εργασίας είναι η ανάλυση του ΔΠΧΑ 16, το πώς επιδρά το συγκεκριμένο πρότυπο κατά την εφαρμογή του, μελέτη αναλυτική του ίδιου του προτύπου, με σκοπό την καλύτερη κατανόησή του αλλά και τη διαπίστωση της σοβαρότητας και του μεγέθους των αλλαγών που αυτό προτείνει. Γι' αυτό, παρουσιάζονται ανάλογα παραδείγματα της λογιστικής αντιμετώπισης τόσο από την πλευρά του μισθωτή όσο και από την πλευρά του εκμισθωτή.

1.3 Δομή της Εργασίας

Η εργασία περιλαμβάνει έξι κεφάλαια, όπου στο καθένα γίνεται επαρκή ανάλυση του όρου leasing και των συνεπειών του στη σύγχρονη οικονομική ζωή. Το πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζει το μοντέλο του ΔΠΧΑ 16 και γνωστοποιεί το σκοπό και τη δομή της εργασίας. Το δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζει τις απόψεις αρθρογράφων, παγκόσμιων επιστημονικών περιοδικών σε σχέση με το μοντέλο που αναλύεται. Τα συγκεκριμένα άρθρα αναφέρονται στις επιπτώσεις, στις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων αλλά και στις μεταβολές των χρηματοοικονομικών τους στοιχείων.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται ένας αναλυτικός ορισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, κάνοντας μία ιστορική αναδρομή και παρουσιάζοντας τα σημαντικά οφέλη της. Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται ανάλυση των μορφών μισθώσεων και το πώς η κάθε μία επιδρά στη χρηματαγορά. Στο πέμπτο κεφάλαιο, αναλύεται η νομοθεσία όσον αφορά τις μισθώσεις (τα κέρδη του μισθωτή και του εκμισθωτή) κατά τη διάρκεια μιας σύμβασης leasing. Στο πέμπτο κεφάλαιο παρατίθενται παραδείγματα με σκοπό την όσο το δυνατόν καλύτερη ανάλυση του λογιστικού χειρισμού που προτείνει το μοντέλο του ΔΠΧΑ 16. Τέλος, παρουσιάζονται τα συμπεράσματα σχετικά με το συγκεκριμένο πρότυπο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

2.1 Εισαγωγή

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο εξετάζεται η επισκόπηση της βιβλιογραφίας και η ανάλυση διαφόρων άρθρων και δημοσιευμένων εργασιών της επιστημονικής κοινότητας σε θέματα σχετικά με την εφαρμογή του νέου λογιστικού προτύπου ΔΠΧΑ 16, το οποίο αφορά τη λογιστική των μισθώσεων και εφαρμόζεται από 01-01-2019.

2.2 Επισκόπηση ερευνών

Η Segal και Naik το 2019 διεξάγουν έρευνα σχετικά με την επίδραση του νέου προτύπου χρηματοδοτικών μισθώσεων το λεγόμενο (ΔΠΧΑ 16) και σκοπεύουν να αναγνωρίσουν και να εξετάσουν τις σημαντικές αλλαγές που θα επιφέρει το νέο πρότυπο με την εφαρμογή του, καθώς και να προσδιορίσουν τις επιδράσεις του τόσο για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων όσο και για τους συντάκτες των οικονομικών καταστάσεων. Στη μελέτη δίνουν μεγάλη έμφαση στη λογιστική του μισθωτή και συμπεραίνουν ότι ενδεχόμενα θα υπάρξουν έξι σημαντικές επιπτώσεις από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, όσον αφορά κυρίως τους δανειστές, συντάκτες και αναλυτές. Συγκεκριμένα, διαπιστώνουν ότι η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 θα έχει ως αποτέλεσμα στο άμεσο μέλλον, οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις σχεδόν για όλους τους μισθωτές να παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις σε σύγκριση με το προηγούμενο καθεστώς του ΔΛΠ 17. Επίσης, συμπεραίνουν ότι με το ΔΠΧΑ 16 οι πρώην λειτουργικές μισθώσεις, όπως αυτές που προδιαγραφόταν με το ΔΛΠ 17, θα κεφαλαιοποιούνται, με αποτέλεσμα να παρουσιάζονται νέα οικονομικά στοιχεία και υποχρεώσεις στον ισολογισμό. Αναλυτικότερα, στην έρευνα τους επισημαίνουν ότι με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 ενδέχεται να υπάρξουν αρκετά σημαντικές δαπάνες, οι οποίες δεν θα υπήρχαν αν δεν άλλαζε το πρότυπο μερικές από τις οποίες είναι οι δαπάνες για νέα συστήματα καθώς και έξοδα συγκέντρωσης ιστορικών πληροφοριών για σκοπούς επανυπολογισμού. Ως επίπτωση αυτού κάποιοι μισθωτές μπορεί να αντιμετωπίσουν ένα κόστος συμμόρφωσης με τον νέο λογιστικό πλαίσιο το οποίο κόστος μπορεί να υπερβεί το όφελος από την εφαρμογή του. Ωστόσο, αναγνωρίζεται ότι η συμμόρφωση με το νέο λογιστικό πλαίσιο μπορεί να δημιουργήσει και πιθανά οφέλη όπως η διαμόρφωση ενός πιο αντιπροσωπευτικού ισολογισμού. Όσον αφορά τις ενδεχόμενες επιδράσεις του νέου

λογιστικού προτύπου (ΔΠΧΑ 16) στον τραπεζικό κλάδο τονίζουν ότι ενδεχόμενος να απαιτηθεί από τις τράπεζες να διατηρούν επιπρόσθετα υποχρεωτικά αποθεματικά, για σκοπούς συμμόρφωσης με τις ρυθμιστικές απαιτήσεις του τραπεζικού τομέα, εξαιτίας του γεγονότος ότι το ΔΠΧΑ 16 προβλέπει την εμφάνιση επιπλέον δανείων στον ισολογισμό τραπεζών. Όμοια επισημαίνουν ότι ανάλογη επίδραση μπορεί να υπάρξει και στο κλάδο του λιανικού εμπορίου, ο οποίος παραδοσιακά είχε σημαντικό αριθμό λειτουργικών μισθώσεων. Αφού έχουν αναλύσει τις ενδεχόμενες επιδράσεις του ΔΠΧΑ 16, συμπεραίνουν ότι ένας καλά πληροφορημένος χρήστης οικονομικών καταστάσεων, από την στιγμή που θα γνωρίσει καλύτερα το νέο πρότυπο, θα πρέπει να καταλήξει σε παρόμοιο συμπέρασμα, πριν και μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, όσον αφορά την ανάλυση της ετήσιας οικονομικής κατάστασης του μισθωτή. Δηλαδή, αναγνωρίζουν ότι η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 ίσως να μην έχει και ουσιαστική αλλαγή στην ανάλυση της ετήσιας οικονομικής κατάστασης του μισθωτή. Τέλος, γνωστοποιούν τα συμπεράσματα τους δεν έχουν καθολική ισχύ, καθώς η μελέτη τους υπόκειται σε περιορισμούς δεδομένου ότι η μελέτη τους επικεντρώνεται αποκλειστικά στη Νότια Αφρική.

Ο Sacarin το 2017 σε άρθρο του εξετάζει το νέο λογιστικό πλαίσιο των μισθώσεων, δηλαδή το ΔΠΧΑ 16 με σκοπό να προσδιορίσει και να παρουσιάσει τις κύριες συνέπειες από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 συγκριτικά με το παλιό λογιστικό πλαίσιο του ΔΛΠ 17. Στο άρθρο του επισημαίνει ότι ένας από τους αντικειμενικούς στόχους του IASB είναι να κάνει ξεκάθαρο ότι για να παρθούν χρήσιμες αποφάσεις οι τωρινοί και οι μελλοντικοί επενδυτές θα πρέπει να έχουν στην διάθεση τους υψηλής ποιότητας, συγκριτική και διαφανή πληροφόρηση όταν αναλύουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Δεδομένου αυτού του σκοπού το IASB εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 και έθεσε νέους κανόνες για την αναγνώριση, επιμέτρηση και γνωστοποίηση των μισθώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εν συνεχεία, ο αρθρογράφος αναφέρει ότι σε αντίθεση με το ΔΛΠ 17, το ΔΠΧΑ 16 δεν θα κάνει διάκριση ανάμεσα σε χρηματοδοτική και λειτουργική μίσθωση όσον αφορά το μισθωτή. Επιπλέον, όλα τα μισθωτήρια συμβόλαια θα αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, με αποτέλεσμα αυτή η μεταχείριση όσον αφορά το μισθωτή να οδηγήσει σε αλλαγές της πληροφόρησης που θα γνωστοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις. Κατά συνέπεια, η αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκαλύπτεται στον ισολογισμό θα αυξηθεί, ενώ το κέρδος ή η ζημία της περιόδου δεν θα διανέμεται πλέον σε ευθεία γραμμή όπως συνέβαινε στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης. Τα έξοδα που σχετίζονται με τα μισθωτήρια συμβόλαια, τα οποία αποτελούνται από την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης και του κόστους χρηματοδότησης διαφέρουν μεταξύ των χρηματοοικονομικών περιόδων

αναφοράς ανάλογα με την περίοδο του συμβολαίου, την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου, της προθεσμίας αποπληρωμής και το σιωπηρό ή το οριακό επιτόκιο. Αν και η συνολική καθαρή ταμειακή ροή δεν θα επηρεαστεί η κατάσταση ταμειακών ροών θα παρουσιάζει υψηλότερη ταμειακή ροή, ενώ αντίθετα θα παρουσιάζει μειωμένη ταμειακή ροή από χρηματοδοτικές δραστηριότητες κατά το ίδιο ποσό. Σύμφωνα με τον αρθρογράφο αυτή η μεταβολή των ποσών που κοινοποιούνται στις οικονομικές καταστάσεις θα οδηγήσει σιωπηρά σε μεταβολή των χρηματοοικονομικών δεικτών που καθορίζονταν βάση των ποσών αυτών. Συγκεκριμένα, ο δείκτης χρέους, η τρέχουσα ρευστότητα και ο δείκτης συνολικής αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων θα μειωθεί, ενώ οι δείκτες κερδοφορίας, EBITDA και EBIT, δηλαδή οι δείκτες κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων και προ φόρων θα αυξηθούν. Τέλος, τονίζεται ότι όσον αφορά την επίδραση στα καθαρά κέρδη αυτή θα εξαρτηθεί από την διάρκεια της σύμβασης, τις προθεσμίες αποπληρωμής, το πραγματικό επιτόκιο της σύμβασης ή το δείκτη οριακού χρέους, το χαρτοφυλάκιο της σύμβασης μίσθωσης, την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου καθώς και από άλλες μεταβλητές.

Σύμφωνα με τον Öztürk το 2016 έχει δοθεί τον τελευταίο καιρό στο ζήτημα της αύξησης, της αξιοπιστίας και της διαφάνειας των οικονομικών καταστάσεων. Παρόλο που τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) συμβάλλουν σημαντικά στο ζήτημα της διαφάνειας, της αξιοπιστίας και της συγκρισιμότητας των εταιρειών, εξακολουθούν να υπάρχουν αποστάσεις που πρέπει να καλυφθούν. Το ΔΛΠ 17 Πρότυπο Μίσθωσης που λαμβάνει χώρα μεταξύ των ΔΠΧΠ έχει επικριθεί από τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λόγω του γεγονότος ότι οι οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών που έχουν σημαντικές λειτουργικές μισθώσεις δεν αντανακλούν πλήρως την αλήθεια. Το σχετικό Πρότυπο παρέχει ελευθερία στις εταιρείες που εφαρμόζουν τα Δ.Π.Χ.Α. στον καθορισμό των μισθώσεων τους ως λειτουργική ή χρηματοδοτική μίσθωση και αυτή η κατάσταση συνιστά σημαντική διαφορά στην κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων. Όταν μία εταιρεία ταξινομεί τις μισθώσεις της ως λειτουργική μίσθωση, το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο δεν μπορεί να εμφανιστεί στον ισολογισμό της εταιρείας. Οι μισθώσεις που ανήκουν στις λειτουργικές μισθώσεις εμφανίζονται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Η μη εμφάνιση των λειτουργικών μισθώσεων στον ισολογισμό καθιστά τις υποχρεώσεις και την κερδοφορία της εταιρείας λιγότερο εμφανείς από ό, τι θα έπρεπε. Για τους λόγους που προαναφέρθηκαν, έχει προκύψει η ανάγκη θέσπισης νέου προτύπου σχετικά με τις μισθώσεις και το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16. Με το νέο πρότυπο τερματίζεται η διάκριση μεταξύ λειτουργικής μίσθωσης και χρηματοδοτικής μίσθωσης σε

σχέση με τον μισθωτή και εξασφαλίζεται η προβολή όλων των μισθώσεων στον ισολογισμό. Σύμφωνα με τον αρθρογράφο, οι μισθώσεις έχουν ταξινομηθεί και λογιστικοποιηθεί ως χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση από πλευράς μισθωτή ή εκμισθωτή στο προηγούμενο λογιστικό μοντέλο σχετικά με την αναγνώριση των μισθώσεων σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, το οποίο έχει επικριθεί από τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λόγω του γεγονότος ότι οι διαδικασίες μίσθωσης δεν υποβάλλονται πάντα αξιόπιστα. Το πιο σημαντικό από αυτά είναι το γεγονός ότι οι μισθωτές δεν χρειάστηκαν να λογοδοτήσουν για τα περιουσιακά τους στοιχεία και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις λειτουργικές μισθώσεις του μισθωτή (ΔΠΧΠ 16: παρ. IN5). Τόσο το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) όσο και το Συμβούλιο Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) εργάστηκαν σε ένα λογιστικό πρότυπο που αντικατοπτρίζει όλες τις διαδικασίες μίσθωσης στον ισολογισμό με σκοπό την τήρηση της αρχής της πιστής εκπροσώπησης προς την κατεύθυνση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις διαδικασίες μίσθωσης για να αντικατοπτρίζει το ποσό που πρέπει να αναφέρεται στον ισολογισμό (IASB 2016c: παρ. 3). Συμπερασματικά, η μελέτη αυτή διεξήχθη με σκοπό την εξέταση των επιπτώσεων της κεφαλαιοποίησης των λειτουργικών μισθώσεων, δηλαδή με την εφαρμογή του νέου προτύπου, του ΔΠΧΑ 16, για την κατάσταση οικονομικής θέσης και τους επιλεγμένους δείκτες χρηματοοικονομικής ανάλυσης της Pegasus Airline Company. Συνεπώς, οι οικονομικές θέσεις των εταιριών μίσθωσης που έχουν καταγεγραμμένες μισθώσεις, μεταβάλλονται όταν οι συμβάσεις μίσθωσης κεφαλαιοποιούνται και υπάρχουν στρεβλώσεις (μείωση της απόδοσης του περιουσιακού στοιχείου, αύξηση των υποχρεώσεων και αύξηση της υποχρέωσης / καθαρή θέση) σε όλους του χρηματοοικονομικούς δείκτες που επηρεάζονται από την κεφαλαιοποίηση.

Οι Ron van Kints and Louis Spoor στην έρευνα τους στοχεύουν στο να διευκρινίσουν εάν η νέα κατάσταση για τις μισθώσεις, όπως αυτή προδιαγράφεται από το ΔΠΧΑ 16 δηλαδή το γεγονός ότι όλες οι μισθώσεις θα εμφανίζονται στον ισολογισμό, έχει στην πραγματικότητα τις αναμενόμενες επιπτώσεις στη ποιότητα των επενδυτικών αποφάσεων που λαμβάνονται από επαγγελματίες χρήστες των οικονομικών πληροφοριών όπως είναι οι δανειστές, χρηματοδότες οι επιχειρηματικοί αναλυτές και άλλοι. Τα αποτελέσματα της έρευνας τους καταδεικνύουν ότι η αλλαγή στην ποιότητα της λήψης αποφάσεων επηρεάζεται από την μεταβολή των λογιστικών προτύπων, υποστηρίζοντας με αυτόν τον τρόπο, την υπόθεση ότι η λογιστική απεικόνιση των λειτουργικών μισθώσεων στον ισολογισμό οδηγεί σε μία σημαντική διαφοροποίηση και σε υψηλότερη ποιοτική έκβαση της διαδικασίας λήψης χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποφάσεων. Το

εύρημα αυτό συμβαδίζει με την θεωρία που προτάθηκε από τους Libby et al. (2002) and Sprinkle (2003) σε σχέση με την ανάλυση με τα χαρακτηριστικά πληροφοριών, ενώ τα αποτελέσματα αυτά υποστηρίζουν την απόφαση του IASB να προβεί σε αυτή την αλλαγή στα λογιστικά πρότυπα, αντικαθιστώντας το ΔΛΠ 17 με το ΔΠΧΑ 16. Επιπρόσθετα, οι αρθρογράφοι τονίζουν σε πρώτη φάση πολλοί επαγγελματίες των επιχειρήσεων αντιμετώπισαν με επιφύλαξη την ανακοίνωση της αλλαγής των λογιστικών προτύπων λόγω των πιθανών συνεπειών για τις εταιρίες και της γνώμης ότι όλες οι σχετικές πληροφορίες ήταν ήδη διαθέσιμες αν και εκτός ισολογισμού. Τέλος, συμπεραίνουν, ότι, εάν η πληροφόρηση για τις λειτουργικές μισθώσεις παρουσιάζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 θα υπάρξει σημαντική θετική επίδραση στην ποιότητα της λήψης αποφάσεων από τους επαγγελματίες χρήστες των οικονομικών πληροφοριών όπως για παράδειγμα οι επενδυτές και οι αναλυτές.

Η Diaz and Ramirez το 2018 στοχεύοντας να προσδιορίσουν τον αντίκτυπο του νέου λογιστικού προτύπου μισθώσεων, του ΔΠΧΑ 16, στα οικονομικά στοιχεία των οντοτήτων διεξάγουν έρευνα χρησιμοποιώντας ένα δείγμα 646 ευρωπαϊκών εισηγμένων επιχειρήσεων. Η ανάλυση τους βασίζεται στη μέθοδο κεφαλαιοποίησης η οποία εφαρμόστηκε και σε προηγούμενες μελέτες αλλά στην περίπτωση τους έκαναν κάποιες τροποποιήσεις στη συγκεκριμένη μεθοδολογία. Αναλύοντας λοιπόν ορισμένους δείκτες του ισολογισμού των επιχειρήσεων, όπως ο δείκτης μόχλευσης, ο δείκτης κερδοφορίας και ο δείκτης κάλυψης τόκων υπολογίζουν τα επίπεδα των δεικτών πριν και μετά την κεφαλαιοποίηση της λειτουργικής μίσθωσης με το ΔΠΧΑ 16 έτσι ώστε να προσδιορίσουν τις διαφορές. Με αυτό τον τρόπο διαπιστώνουν ότι η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 θα έχει σημαντικό αντίκτυπο στον ισολογισμό, στους δείκτες μόχλευσης και φερεγγυότητας των ευρωπαϊκών εισηγμένων εταιριών, ενώ όσον αφορά την κερδοφορία δεν υπάρχουν παρόμοιες ενδείξεις ανάμεσα στους διάφορους τομείς των επιχειρήσεων. Επίσης, τονίζουν ότι το μέγεθος της επίδρασης εξαρτάται από τον κλάδο στον οποίο λειτουργεί κάθε επιχείρηση. Σε γενικές γραμμές τα ευρήματά τους υποδεικνύουν ότι τα συνολικά περιουσιακά στοιχεία και οι συνολικές υποχρεώσεις των επιχειρήσεων θα αυξηθούν σημαντικά, όπως και η μόχλευση, ενώ ο δείκτης κάλυψης τόκων θα μειωθεί. Ωστόσο, τα προαναφερόμενα αποτελέσματα διαφέρουν σημαντικά ανάλογα με τον κλάδο της επιχείρησης, ενώ οι κλάδοι που πλήττονται περισσότερο είναι εκείνοι στους οποίους ο δείκτης λειτουργικής μίσθωσης, διαιρούμενος με τις συνολικές υποχρεώσεις (ένταση μίσθωσης), είναι υψηλότερος, δηλαδή ο κλάδος του λιανικού εμπορίου, των μεταφορών, ο ξενοδοχειακός κλάδος καθώς και οι κλάδοι των υπηρεσιών και του λογισμικού. Η

κερδοφορία όπως μετράται με τον δείκτη ROA δεν παρουσιάζει σημαντική μέση αύξηση, ωστόσο ο δείκτης ROA μειώνεται σε αρκετούς κλάδους, όπως καταναλωτικός, φαρμακευτικός, καθώς και ο κλάδος των μέσων ενημέρωσης και των υλικών. Εκτός από τις σημαντικές διαφορές ανάμεσα στους κλάδους των επιχειρήσεων υπάρχουν επίσης σημαντικές διαφορές ανάμεσα σε επιχειρήσεις του ίδιου κλάδου, όπως μπορεί να φανερωθεί με την ανάλυση της τυπικής απόκλισης, έτσι οι οντότητες με ένα υψηλότερο σχετικό επίπεδο χρηματοδότησης εκτός ισολογισμού θα παρατηρήσουν ότι η σχετική θέση τους κινδύνου τους θα επιδεινωθεί σε σχέση με τις άλλες επιχειρήσεις. Επιπρόσθετα, τονίζεται ότι αυτές οι εκτιμώμενες μεταβολές στους δείκτες και στα ποσοτικά στοιχεία εξαιτίας της κεφαλαιοποίησης της μίσθωσης με το ΔΠΧΑ 16, θα εμφανιστούν στις πραγματικές οικονομικές καταστάσεις, τη στιγμή που το νέο πρότυπο θα εφαρμοστεί. Με άλλα λόγια μετά την εφαρμογή του νέου προτύπου οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων δεν θα χρειάζεται να διενεργούν οποιεσδήποτε προσαρμογές υπό αυτή την έννοια. Τέλος, οι συγγραφείς θεωρούν πως η μελέτη τους θα συμβάλει και σε άλλους ερευνητικούς τομείς, που αναλύουν τις μεταβλητές που καθορίζουν την ένταση της μίσθωσης των διαφόρων εταιριών ή κλάδων.

Η Todorova και η Sokolova το 2019 διεξάγουν έρευνα σχετικά με το νέο πρότυπο χρηματοδοτικών μισθώσεων το ΔΠΧΑ 16. Στη μελέτη τους επισημάνουν ότι το νέο πρότυπο μπορεί να οδηγήσει σε επαναδιαπραγμάτευση των υφιστάμενων μισθώσεων έτσι ώστε να ελαχιστοποιηθεί ο αντίκτυπος του νέου προτύπου μισθώσεων. Επίσης, αναγνωρίζουν ότι η εξάλειψη της λογιστικής εκτός ισολογισμού και η αύξηση του διοικητικού φόρτου για τις μισθώσεις μπορεί να μειώσει την ελκυστικότητα των μισθώσεων. Επιπρόσθετα, θεωρούν ότι παράλληλα με την εξωτερική διαφάνεια σχετικά με τις μισθώσεις, η αυξημένη εσωτερική διαφάνεια μέσα σε μία οντότητα μπορεί να οδηγήσει σε περισσότερο οικονομικές αποφάσεις μισθώσεων, να επιτρέψει την βελτιστοποίηση του χαρτοφυλακίου μισθώσεων ή να παράσχει μελλοντική εξοικονόμηση κόστους. Παράλληλα, άλλες μεταβολές στις ανάγκες και στις συμπεριφορές των μισθωτών μπορεί να περιλαμβάνουν μία επιθυμία να μετακινηθούν σε μισθώσεις μικρότερης διάρκειας ή να περιλαμβάνουν περισσότερες μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων με βάση τη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ωστόσο, οι οντότητες εξετάζοντας τέτοιες αλλαγές στις μισθώσεις τους, απαιτείται να αξιολογήσουν προσεκτικά την κατάσταση αυτή και να εκτιμήσουν όλες τις επιπτώσεις, καθώς αυτές οι αλλαγές συχνά θα έχουν ως αποτέλεσμα τη μεταβολή των οικονομικών μεταβλητών όπως είναι η τιμολόγηση και οι κίνδυνοι που απορρέουν από μία οντότητα. Συνεχίζοντας, προτείνουν ότι το ΔΠΧΑ 16 μπορεί να έχει ευρύ αντίκτυπο στη φορολογική μεταχείριση των πράξεων

χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς η φορολογική λογιστική της μίσθωσης συχνά βασίζεται σε λογιστικές αρχές. Δεδομένου ότι δεν υπάρχει μία ενιαία μεταχείριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης για φορολογικούς σκοπούς η επίδραση του προτεινόμενου λογιστικού μοντέλου χρηματοοικονομικής μίσθωσης θα διαφέρει σημαντικά ανάλογα με την φορολογική δικαιοδοσία. Τα στοιχεία που ενδέχεται να επηρεαστούν περιλαμβάνουν τους ισχύοντες κανόνες απόσβεσης, ειδικούς κανόνες που περιορίζουν τη φορολογική έκπτωση των τόκων (για παράδειγμα, κανόνες κατώτερης κεφαλαιοποίησης για το χρέος έναντι των ιδίων κεφαλαίων, ποσοστό των κανόνων EBITDA) και τις υφιστάμενες συμφωνίες για τις τιμές αναφοράς, πωλήσεις / έμμεσοι φόροι και τις υφιστάμενες φορολογικές δομές για τις μισθώσεις (τις εγχώριες και τις διασυνοριακές μισθώσεις). Στη συνέχεια, τονίζεται ότι οι εταιρίες με σημαντικό μέγεθος δεσμεύσεων μίσθωσης εκτός ισολογισμού θα αντιμετωπίσουν σημαντικές αλλαγές στα χρηματοοικονομικά τους στοιχεία όπως στο δείκτη μόχλευσης και στους πολλαπλασιαστές αποτίμησης, εξαιτίας της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16. Η επίδραση του ΔΠΧΑ 16, προφανώς εξαρτάται από το σχετικό αριθμό των υφιστάμενων λειτουργικών μισθώσεων μιας επιχείρησης και κατά συνέπεια ποικίλλει ανά βιομηχανία. Σε γενικές γραμμές, το συνολικό ενεργητικό και οι συνολικές υποχρεώσεις θα αυξηθούν σημαντικά όπως και η μόχλευση των εταιριών, ενώ αντίθετα ο δείκτης κάλυψης τόκων θα μειωθεί. Παρ' όλα αυτά τα αποτελέσματα θα διαφέρουν σημαντικά ανάλογα με τον τομέα. Οι τομείς που επηρεάζονται περισσότερο είναι εκείνη στους οποίους η αναλογία του κόστους λειτουργικών μισθώσεων διαιρούμενη με τις συνολικές υποχρεώσεις (ένταση μίσθωσης) είναι μεγαλύτερη, δηλαδή οι κλάδοι του λιανικού εμπορίου, των μεταφορών, των ξενοδοχειακών μονάδων, λογισμικού και των υπηρεσιών. Τέλος, υπάρχουν σημαντικές επιφυλάξεις από τις επιχειρήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν το εάν απαιτούνται αλλαγές σε συστήματα και διαδικασίες, όπως και οποιεσδήποτε φορολογικές επιπτώσεις.

Η Magli, ο Nobolo και ο Ogliari το 2018 διεξάγουν έρευνα στην οποία στοχεύουν να διερευνήσουν τις πιθανές επιδράσεις του νέου προτύπου μισθώσεων, το ΔΠΧΑ 16 όσον αφορά τη χρηματοοικονομική μόχλευση και την αποδοτικότητα των εταιριών. Ο στόχος της μελέτης τους έγκειται στο να εκτιμήσουν τις επιδράσεις της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 σε εισηγμένες εταιρίες που συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις, καθώς και τις διαφορετικές επιπτώσεις που θα μπορούσε να είχε το νέο πρότυπο στους διάφορους κλάδους δραστηριοτήτων. Τα συμπεράσματα της μελέτης τους δείχνουν ότι το ΔΠΧΑ 16 θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή όσον αφορά τόσο τη χρηματοοικονομική θέση όσο και την αποδοτικότητα για συγκεκριμένους επιχειρηματικούς κλάδους. Συγκεκριμένα στον ισολογισμό θα αποτυπωθεί μία αύξηση των περιουσιακών

στοιχείων από μισθώσεις, μια αύξηση στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και μία μείωση στο μετοχικό κεφάλαιο, ενώ στην κατάσταση αποτελεσμάτων θα παρουσιαστεί μία αύξηση στα κέρδη προ τόκων και φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και μία αύξηση στα χρηματοοικονομικά κόστη. Στην μελέτη τους εκτιμούν, ότι, το 2016 οι προεξοφλημένες ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων για τις εισηγμένες εταιρίες ήταν 131,90 δις και ότι οι κλάδοι της λιανικής και των τηλεπικοινωνιών είχαν σημαντική χρήση των λειτουργικών μισθώσεων. Βάση αυτού συμπεραίνουν ότι η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 θα επηρεάσει σημαντικά την αποδοτικότητα των εταιριών. Από τη μια μεριά, τα λειτουργικά αποτελέσματα θα αυξήσουν τον δείκτη EBITDA / εσόδων, ο οποίος θα αυξηθεί από 15% σε 16%, ενώ ο δείκτης EBITDA με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 θα αυξηθεί 14% συγκριτικά με την εφαρμογή του ΔΛΠ 17. Από την άλλη πλευρά, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία θα επηρεαστούν ουσιωδώς από το ΔΠΧΑ 16 δεδομένου ότι η μελέτη τους εκτιμά ότι το χρέος θα αυξηθεί κατά 23% και ότι ο δείκτης χρέους / ίδια κεφάλαια θα αυξηθεί από 52%, με την εφαρμογή του ΔΛΠ 17, σε 58% με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16. Ένα άλλο σημαντικό εύρημα της μελέτης τους σχετίζεται με το γεγονός ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά σε γενικές γραμμές υπερεκτιμούν τις προβλέψεις που σχετίζονται όσον αφορά τις λειτουργικές μισθώσεις. Συγκεκριμένα, οι οργανισμοί αξιολόγησης συνήθως εκτιμούν το χρέος που σχετίζεται με τις λειτουργικές μισθώσεις, πολλαπλασιάζοντας τις δόσεις που καταγράφηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά 8 φορές. Με αυτό τον τρόπο όμως θα εκτιμούσαν το δείκτη χρέους / ίδια κεφάλαια, όσον αφορά, το ΔΠΧΑ 16 σε 70%, ενώ η συγκεκριμένη έρευνα εκτιμά τον δείκτη σε 68%. Σε γενικές γραμμές, με την παρούσα μελέτη οι συγγραφείς θεωρούν ότι το νέο λογιστικό μοντέλο θα επιτρέψει μία καλύτερη συγκρισιμότητα των οικονομικών καταστάσεων και μία καλύτερη αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής θέσης των οντοτήτων. Συμπληρωματικά, συμπεραίνουν ότι η επίδραση του νέου προτύπου, του ΔΠΧΑ 16, θα είναι διαφορετική ανάλογα με την χρήση των λειτουργικών μισθώσεων όσον αφορά τους διάφορους επιχειρηματικούς κλάδους.

Ο Tanase, ο Calota και ο Oncioiu σε άρθρο τους που δημοσιεύτηκε το 2018 εξετάζουν την επίδραση του νέου προτύπου μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 στους σημαντικότερους δείκτες αποδοτικότητας των επιχειρήσεων. Οι αρθρογράφοι παραδέχονται ότι το μέγεθος αυτής τη επίδρασης ποικίλει ανάλογα με το βαθμό χρήσης των μισθώσεων από τις επιχειρήσεις καθώς και από τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιούνται. Στο άρθρο τους επισημαίνεται ότι η εφαρμογή του νέου λογιστικού προτύπου μισθώσεων έχει τη δυνατότητα να αλλάξει θεμελιωδώς τις οικονομικές επιχειρησιακές και στρατηγικές αποφάσεις των εταιριών όσον αφορά τις συμφωνίες λειτουργικής μίσθωσης, ιδιαίτερα για τους μισθωτές που

έχουν σημαντική έκθεση σε ακίνητα και σε μισθώσεις μεγάλης αξίας. Ωστόσο, τονίζεται, ότι, το νέο πρότυπο δεν έχει ισχύ για όλες τις μισθώσεις καθώς υπάρχουν ορισμένες εξαιρέσεις όπως είναι τα βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που εμπίπτουν στο ΔΛΠ 41, συμφωνίες παραχώρησης υπηρεσιών που εμπίπτουν στο πλαίσιο της διερμηνείας 12 (IFRIC 12), οι μισθώσεις διερεύνησης ή χρήσης ή ανανεώσιμων πηγών και άλλες. Από την ανάλυση τους συμπεραίνεται ότι το ΔΠΧΑ 16 θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στον ισολογισμό για τους μισθωτές, ενώ οι αποσβέσεις και τα έξοδα τόκων θα αυξηθούν σε αντίθεση με τα έξοδα μίσθωσης που θα μειωθούν. Όσον αφορά την κατάσταση ταμειακών ροών, οι ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες θα αυξηθούν, ενώ οι ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες θα μειωθούν. Επιπρόσθετα, όσον αφορά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στους χρηματοοικονομικούς δείκτες των εταιρειών διαπιστώνεται ότι ο δείκτης κέρδη προ φόρων και τόκων (EBIT), όπως και ο δείκτης προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) θα αυξηθούν, ενώ ο δείκτης προ τόκων φόρων αποσβέσεων και μισθωμάτων (EBITDAR) θα παραμείνει αμετάβλητος. Τέλος, ο δείκτης κέρδη ανά μετοχή (EPS) είτε αυξάνεται είτε μειώνεται. Παράλληλα, το νέο πρότυπο έχει επίδραση σε διάφορες διατάξεις μιας οντότητας, όπως στις φορολογικές, στις συναλλαγές αντιστάθμισης, στις συμφωνίες εφοδιασμού, στις χρηματοοικονομικές συμφωνίες και συμβάσεις. Εν κατακλείδι, οι αρθρογράφοι αναγνωρίζουν ότι και οι μελλοντικές συναλλαγές ενδέχεται να επηρεαστούν από το ΔΠΧΑ 16, όπως η πώληση και η επαναμίσθωση, οι εξαγορές και οι συγχωνεύσεις καθώς και οι μισθώσεις έναντι αγορών.

Οι Maglio, Rapone and Rey σε μελέτη που δημοσιεύτηκε το 2018 ερευνούν την επίδραση της κεφαλαιοποίησης της λειτουργικής μίσθωσης που προήλθε από τη θέσπιση του ΔΠΧΑ 16, στους χρηματοοικονομικούς δείκτες των εταιριών, όσον αφορά Ιταλικές εισηγμένες εταιρίες. Στη μελέτη τους χαρακτηριστικά αναφέρουν ότι η λογιστική των μισθώσεων δεν θα είναι ποτέ ξανά η ίδια μετά την ισχύ και εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, καθώς το νέο πρότυπο διαμορφώνει νέους κανόνες αναγνώρισης και επιμέτρησης της μίσθωσης. Η κατάργηση του διαχωρισμού μεταξύ λειτουργικής και χρηματοοικονομικής μίσθωσης για τον μισθωτή, θεωρούν ότι θα έχει τεράστια επίδραση στις εταιρίες που προηγουμένως διατηρούσαν μια μεγάλη αναλογία της χρηματοδότησης τους εκτός ισολογισμού. Όπως επισημαίνουν στην μελέτη τους από την 1^η Ιανουαρίου 2019 θα είναι υποχρεωτικό για τις εταιρίες να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 16 και να χειρίζονται τις λειτουργικές μισθώσεις με τον ίδιο τρόπο όπως τις χρηματοοικονομικές, αναγνωρίζοντας στο λογιστικό τους κύκλωμα όλα τα στοιχεία που προκύπτουν από την σύμβαση μίσθωσης. Αυτή η βαθιά αλλαγή θα έχει ως

αποτέλεσμα την καταγραφή περίπου 3,3 τρις δολαρίων χρέους από τα οποία τα 700 δις ανήκουν στην ευρωπαϊκή αγορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου μετάβασης είναι εύλογο να προσδοκάται ότι θα υπάρξουν ισχυρές πιέσεις από τις ενώσεις των βιομηχανιών λόγω της έλλειψης παροχών. Αντίθετα, αυτοί που προετοιμάζουν τις εικονικές καταστάσεις θα είναι υπέρ της μεταρρύθμισης, δεδομένου ότι δεν θα χρειάζεται πλέον να κάνουν περίπλοκες λογιστικές εφαρμογές και θα αποφεύγεται η διενέργεια λαθών εκτίμησης κατά τη διαδικασία αποτίμησης. Χρησιμοποιώντας, λοιπόν, ένα δείγμα 40 εισηγμένων ιταλικών επιχειρήσεων και διενεργώντας ανάλυση παλινδρόμησης, καταλήγουν στα εξής συμπεράσματα:

α) η κεφαλαιοποίηση της λειτουργικής μίσθωσης έχει ως αποτέλεσμα μία σημαντική αύξηση (μείωση) του μέσου όρου των συνολικών περιουσιακών στοιχείων, των συνολικών υποχρεώσεων και του δείκτη χρέους,

β) ο μέσος όρος του δείκτη χρέος προς ίδια κεφάλαια αυξάνεται (+38,89%) ως αποτέλεσμα της κεφαλαιοποίησης των λειτουργικών μισθώσεων. Σημαντικές αλλαγές παρατηρούνται στον ίδιο δείκτη για τις εταιρίες που ανήκουν στο χρηματιστηριακό δείκτη FTSE (+58,27%) και στο MID CAP (+55,47%), ενώ η επίδραση θα είναι μικρότερη σε εταιρίες που ανήκουν στο δείκτη SMALL CAP (+9,31%).

γ) ο μέσος όρος του δείκτη συνολικά περιουσιακά στοιχεία προς συνολικά ίδια κεφάλαια αυξάνεται (+14,40%) ως αποτέλεσμα της κεφαλαιοποίησης των λειτουργικών μισθώσεων. Παρόμοια με τον προηγούμενο δείκτη μεγαλύτερη επίδραση όσον αφορά το δείκτη συνολικά περιουσιακά στοιχεία προς συνολικά ίδια κεφάλαια, παρατηρείται για τις επιχειρήσεις που ανήκουν στο δείκτη FTSE MIB (+21,29%) και στο MID CAP (21,29%), με μικρότερη επίδραση στις επιχειρήσεις που ανήκουν στο SMALL CAP (+3,91%).

Τα αποτελέσματα της έρευνας τους υποστηρίζουν την έρευνα των Luckerath de Bos, η οποία δείχνει μία σημαντική διαφοροποίηση μεταξύ των χρηματοοικονομικών δεικτών πριν και μετά τη κεφαλαιοποίησης της λειτουργικής μίσθωσης. Το γεγονός αυτό υποδεικνύει ότι οι επιχειρήσεις δεν είναι συγκρίσιμες, όταν η λειτουργική μίσθωση αγνοείται και σίγουρο άδικο για τις επιχειρήσεις που δεν ανήκουν στον κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η συγκρισιμότητα μεταξύ των εταιριών και η συνάφεια των λογιστικών δεικτών καθίστανται προβληματικές όταν η λειτουργική μίσθωση δεν κεφαλαιοποιείται. Κλείνοντας, οι συγγραφείς τονίζουν την ανάγκη για μία μελλοντική αναλυτικότερη έρευνα πάνω στο συγκεκριμένο θέμα με σκοπό να επιτευχθούν περισσότερο αποτελεσματικά και ασφαλή συμπεράσματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ

3.1 Εισαγωγή

Το συγκεκριμένο κεφάλαιο έχει σκοπό να εξηγήσει και να ερμηνεύσει την έννοια του Leasing στη σύγχρονη οικονομία. Πρώτα πρώτα, γίνεται ιστορική αναδρομή του θεσμού, από τα πρώτα χρόνια εμφάνισης του μέχρι και σήμερα και έπειτα γίνεται μία προσπάθεια κατανόησης της εφαρμογής του Leasing στην πράξη.

3.2 Ο ορισμός και η έννοια του Leasing

Με τον όρο Leasing εννοείται ένας χρηματοδοτικός θεσμός που έχει αποδοθεί στα ελληνικά ως χρηματοδοτική μίσθωση. Πρόκειται, δηλαδή, για ένα μηχανισμό χρηματοδότησης, ο οποίος αναπτύχθηκε την τελευταία εικοσαετία. Με την βοήθεια αυτού του μηχανισμού, οι επιχειρήσεις μπορούν να εκσυγχρονιστούν, να εξελιχθούν και να προοδεύσουν χωρίς να υπάρχει ανάγκη άμεσης εξεύρεσης κεφαλαίων ή δανεισμού. (Βασίλειος Π. Γαλάνης., 2000)

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένας μηχανισμός στην σύγχρονη οικονομία που αφορά μία συμφωνία ανάμεσα σ' έναν εκμισθωτή, δηλαδή εταιρία leasing, και σ' έναν μισθωτή, ο οποίος δεν σχετίζεται άμεσα με την δαπάνη της επένδυσης και συχνά πρόκειται για επιχείρηση ή για έναν ελεύθερο επαγγελματία, κι όχι κάποιο μισθωτό. Επομένως, η συμφωνία – σύμβαση δεν είναι μία απλή σύμβαση μίσθωσης, με βάση τον Αστικό Κώδικα, αλλά πρόκειται για μία πιο περίπλοκη μορφή σύμβασης και επιπλέον πρόκειται και για ένα σύμφωνο προαίρεσης, με βάση το οποίο θα προσφέρει στον μισθωτή την ευκαιρία να ανανεώσει τη μίσθωση του ή διαφορετικά να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο. (Λαζαρίδης I., 2001)

3.3 Ιστορική Αναδρομή

Η χρηματοδοτική μίσθωση ή όπως λέμε σήμερα το leasing εξελίσσεται μέσα σε χιλιάδες χρόνια από την τρίτη χιλιετηρίδα ως την εποχή του Ιουστινιανού, από την εποχή του Ιουστινιανού έως την Βιομηχανική επανάσταση, από την εποχή της Βιομηχανικής επανάστασης έως τον 20^ο αιώνα. Σ' αυτήν την ιστορική αναδρομή το leasing προσαρμοζόταν ανάλογα με τις συνθήκες της εποχής. Για παράδειγμα, στην Αίγυπτο την περίοδο της

δυναστείας MERIAS, δημιουργήθηκε μια πράξη με την οποία ένας κτηματίας εκμίσθωσε σε κάποιον ένα κομμάτι γης με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους, τα κοπάδια ζώων, δίνοντας περιοδικές καταβολές για ένα χρονικό διάστημα αντίστοιχο με επτά πλημμύρες του Νείλου. Επίσης, στην εποχή του Ιουστινιανού η μίσθωση αφορούσε γεωργικά μηχανήματα και άλογα. Μάλιστα, στην Αγγλία η εκμίσθωση κτιρίων και γεωργικών εκτάσεων είναι συχνό φαινόμενο από τον Μεσαίωνα εξαιτίας των νομικών περιορισμών που ίσχυαν στην μεταβίβαση γης.

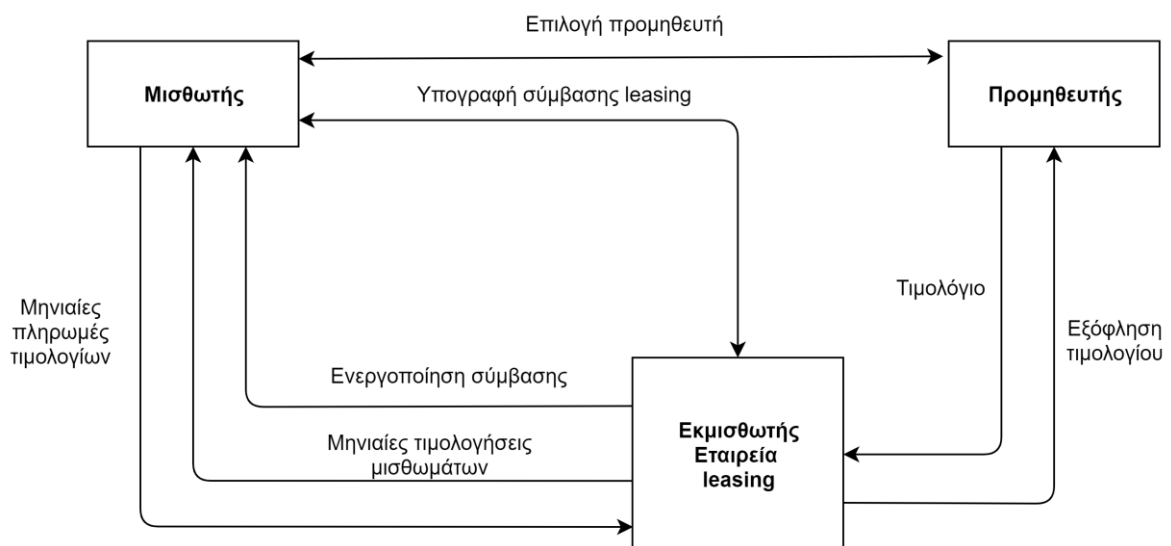
Έπειτα, η Βιομηχανική επανάσταση στην Αγγλία έδωσε μεγάλη ώθηση στο συγκεκριμένο χρηματοδοτικό θεσμό και διεύρυνε τον κύκλο των αντικειμένων της. Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι η περίπτωση μισθώσεως για 999 χρόνια, του σιδηροδρόμου LONDON και GREENWICH από το σιδηρόδρομο SOUTH EASTERN RAILWAY. Αυτό έγινε το 1844. Επιπλέον, ο θεσμός πήρε μεγάλη έκταση με την μίσθωση μεταφορικών βαγονιών στην Αγγλία από επιχειρηματίες ιδιώτες στα ανθρακωρυχεία, που πλήρωναν ένα συγκεκριμένο ποσό στις εταιρίες των σιδηροδρόμων, εφόσον έκαναν χρήση των σιδηροδρομικών γραμμών. Ο συνήθης χρόνος εκμίσθωσης ήταν περίπου πέντε χρόνια και ο μισθωτής μπορούσε να αγοράσει βαγόνια εφόσον τελείωνε την μίσθωση. Συνεπώς, φαίνεται ότι από την αρχαιότητα έως τον 20^ο αιώνα, το leasing εξελίσσεται και προσαρμόζεται σε όλες τις οικονομικές κοινωνίες.

Η ιστορία του leasing στη σύγχρονη οικονομία του 20^{ου} αιώνα ξεκινάει το 1952 με την ίδρυση της United States Corporation από τον Hedry Schonfeld. Η εταιρία αυτή που εξελίχθηκε και μετονομάστηκε σε United States Leasing International INC, αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες εταιρίες χρηματοδοτικών μισθώσεων στον κόσμο. Το παράδειγμα του Hedry Schonfeld ακολούθησαν μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών. Αμερικανικές εμπορικές Τράπεζες πήραν άδεια χρηματοδοτικής μίσθωσης στις αρχές της δεκαετίας του '60. Οι πιο σημαντικές πρόσφατες εξελίξεις στον χώρο της χρηματοδοτικής μίσθωσης (από άποψη τεχνικής που εφαρμόζεται) είναι η χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων, μεγάλης αξίας κατά μονάδα (Big Ticket Leasing) και η μεγάλη έκταση χρόνου εκμίσθωσης. Τα τελευταία χρόνια έχουν σημειωθεί εργασίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφορούμενες πάγια η αξία των οποίων υπερβαίνει κατά μονάδα το ποσό των 100 εκατομμυρίων δολαρίων. Οι εκμίσθώσεις αυτές αφορούν διωλιστήρια βιομηχανικών μονάδων και μέσων μαζικής μεταφοράς.

3.4 Λειτουργία – Διαδικασία Leasing

Τα βήματα που ακολουθούνται σε κάθε διαδικασία straight leasing είναι τα εξής: πρώτα η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας επιλέγει το πάγιο (ακίνητο ή εξοπλισμός, καινούργιο ή μεταχειρισμένο) που ανταποκρίνεται στις ανάγκες του (χρηματοοικονομικές και εμπορικές). Έρχεται σε επαφή με τις εταιρίες leasing, στις οποίες θέτει ένα συγκεκριμένο αίτημα και όταν εγκριθεί αυτό, επιλέγει την πιο κατάλληλη πρόταση μεταξύ των εταιριών leasing. Αμέσως συνάπτεται συμβόλαιο leasing ανάμεσα στο μισθωτή και στον εκμισθωτή. Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί ότι το leasing δημόσιου φορτηγού και ακινήτου χρειάζεται συμβολαιογραφικό έγγραφο. Έπειτα, υποδεικνύεται ο προμηθευτής στην εταιρία leasing, και η εταιρία με την σειρά της ελέγχει την αξία του παγίου με ειδικούς εκτιμητές. Ακόμη, γίνεται έλεγχος της αξιοπιστίας του προμηθευτή ο οποίος κατά βάση ζητά προκαταβολή. Τότε, ο προμηθευτής τιμολογεί την εταιρία leasing και η εταιρία αποπληρώνει τον προμηθευτή. Με τον τρόπο αυτό η εταιρία θέτει σε ισχύ τη σύμβαση δια μέσου χρηματοδότησης της αγοράς του παγίου που επιλέχθηκε για την επιχείρηση.

Είναι σημαντικό ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ρυθμίζει, πέρα των άλλων, τα μηνιαία μισθώματα και τις μηνιαίες ή τριμηνιαίες δόσεις για μία συγκεκριμένη μισθωτική περίοδο η οποία είναι το λιγότερο τρία χρόνια και το μεγαλύτερο δεκαπέντε. Κατά τη λήξη της μίσθωσης ο πελάτης μπορεί να αγοράσει το ακίνητο έναντι προσυμφωνηθέντος τιμήματος (είτε συμβολικό είτε κάποιο ποσοστό επί της χρηματοδοτούμενης αξίας, ή να αναμισθώσει το ακίνητο για ένα καινούργιο χρονικό διάστημα με νέους όρους μίσθωσης).



Πηγή: Χριστόπουλος Γ. και Ντόκας Ι., 2012

3.5 Τα οφέλη του Leasing

Σύμφωνα με τον Κόντο, Αθήνα 2019 (σελ.566-567) παρουσιάζονται παρακάτω τα οφέλη για τον μισθωτή και τον εκμισθωτή.

A) Οφέλη για τον μισθωτή

- Χρηματοδότηση 100% της επένδυσης

Η εταιρία η οποία θέλει η χρηματοδότηση της επένδυσης της να γίνει μέσω τραπεζικού δανεισμού, θα πρέπει να έχει την απαραίτητη ρευστότητα ή διαφορετικά να απευθυνθεί στους μετόχους/εταίρους για την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου, διότι οι τράπεζες ζητούν από τον επενδυτή να συμμετάσχει στο σχήμα χρηματοδότησης σε ποσοστό που υπερβαίνει το 25%. Διαφορετικά, στην περίπτωση του Leasing, η εταιρία Leasing – τράπεζα ή ο κατασκευαστής αναλαμβάνει το σύνολο της χρηματοδότησης, επομένως, ο μισθωτής δεν είναι απαραίτητο να διαθέτει κεφάλαια.

- Μειωμένα έξοδα συναλλαγής

Με την χορήγηση δανείου η τράπεζα μπαίνει στην διαδικασία να προβεί σε έξοδα ελέγχου τίτλων και εκτίμησης της αξίας του ακινήτου που προσφέρεται σε υποθήκη, έξοδα συμβολαιογράφου και εγγραφής της υποθήκης, καθώς και άλλα παρεμφερή έξοδα, με αποτέλεσμα να τα ρίχνουν στους δανειολήπτες. Αντίθετα, στην περίπτωση του Leasing, πολλά έξοδα από τα παραπάνω δεν υπάρχουν, άρα συνολικά είναι λιγότερα.

- Μειωμένη επιβάρυνση από τόκους

Στην περίπτωση του leasing, η κυριότητα του εκμισθούμενου στοιχείου ανήκει στον εκμισθωτή για όλη την διάρκεια της μίσθωσης, έτσι ο εκμισθωτής / δανειστής στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει μικρότερο πιστωτικό κίνδυνο και το μίσθωμα επιβαρύνεται με τόκους με χαμηλότερο επιτόκιο.

- Φορολογικά πλεονεκτήματα

Στην περίπτωση που ο μισθωτής προχωράει στην αγορά του περιουσιακού στοιχείου, οι αποσβέσεις που εκτελεί στα λογιστικά του βιβλία διαρκούν συνήθως περισσότερα χρόνια σε σύγκριση με την απόσβεση του ίδιου στοιχείου μέσω της καταβολής μισθωμάτων. Γνωρίζουμε ότι οι αποσβέσεις και τα μισθώματα απαρτίζουν φορολογικά εκπεστέο έξοδο,

αλλά, όσο γρηγορότερα παίρνει κανείς την έκπτωση του φόρου, τόσο μεγαλύτερο είναι το όφελος του, λόγω της χρονικής αξίας του χρήματος.

B) Οφέλη για τον εκμισθωτή

- Καλύτερη εξασφάλιση της απαίτησης
- Μείωση του χρόνου και των εξόδων ανάκτησης της απαίτησης

Ο εκμισθωτής έχοντας στην κυριότητα του το στοιχείο είναι καλυμμένος διότι σε περίπτωση που ο μισθωτής αφήνει σκόπιμα ή αδυνατεί να καλύψει στο ακέραιο τις συμβατικές του υποχρεώσεις (π.χ. μη πληρωμή του μισθώματος, πρόκληση ζημιών στο εκμισθούμενο στοιχείο κ.λπ.), τότε μπορεί ο εκμισθωτής να ζητήσει την αποβολή του μισθωτή και την μίσθωση του στοιχείου σε άλλον μισθωτή, να το πουλήσει και, γενικά να προχωρήσει στις απαραίτητες ενέργειες για την πλήρη ανάκτηση της απαίτησης του. Ένα ακόμη θετικό για τον εκμισθωτή είναι ότι γλυτώνει τα μεγάλα έξοδα από τις διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

4.1 Εισαγωγή

4.2 Λειτουργική Μίσθωση (Operating Lease)

Το προς μίσθωση περιουσιακό στοιχείο, αποτελεί τμήμα του εκμισθωτή και γίνεται μίσθωση της χρήσης του από τον μισθωτή για μία ορισμένη χρονική περίοδο. Ο εκμισθωτής επίσης έχει στην κυριαρχία του όλους τους κινδύνους αλλά ταυτοχρόνως και τα οφέλη που τυχόν μπορεί να εμφανιστούν. Με αυτόν τον τρόπο καταφέρνει να συγκροτήσει την νομική αλλά κυρίως την ουσιαστική ιδιοκτησία, δηλαδή είναι υπεύθυνος για τυχόν επισκευές, ασφάλιστρα, δαπάνες συντήρησης αλλά και τεχνολογική απαξίωση του μισθίου), σε αντίθεση με τον μισθωτή που επικεντρώνεται στη χρήση του.

Βασικά χαρακτηριστικά Λειτουργικής Μίσθωσης:

- Η διάρκεια της Λειτουργικής Μίσθωσης είναι μικρότερη από την οικονομική ζωή του περιουσιακού στοιχείου.
- Ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να ακυρώσει το συμβόλαιο πριν ολοκληρωθεί η περίοδος μίσθωσης αρκεί ο μισθωτής να καταβάλει κάποιο χρηματικό πρόστιμο στον εκμισθωτή (πρόστιμο πρόωρης εξόφλησης).
- Ο εκμισθωτής (εταιρία leasing) καλύπτει την πλήρη συντήρηση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου καθώς και την ασφάλιση του.
- Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, η εταιρία leasing έχει το περιθώριο να πραγματοποιεί λειτουργική μίσθωση έως 25% του συνολικού κύκλου εργασιών της. (Απόστολος Γ. Χριστόπουλος & Ιωάννης Γ. Ντόκας., 2012)

4.3 Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing)

Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing) χαρακτηρίζεται η σύμβαση μίσθωσης ανάμεσα στον εκμισθωτή και τον μισθωτή. Ο εκμισθωτής μεταφέρει στον μισθωτή όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που έχουν σχέση με την κυριότητα του περιουσιακού

στοιχείου, που είναι και το αντικείμενο της μίσθωσης. Επομένως, η κορωνίδα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η μεταφορά των κινδύνων και των ωφελειών και όχι μόνο η ανάθεση του τίτλου ιδιοκτησίας από το ένα μέρος στο άλλο.

Βασικά χαρακτηριστικά Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

- Η διάρκεια της σύμβασης εξαρτάται στενά από την διάρκεια της οικονομικής ζωής του εκμισθωμένου περιουσιακού πάγιου στοιχείου.
- Η σύμβαση εκμισθώσεως δεν μπορεί να λάβει κύρωση, κατά την διάρκεια της, από κανένα από τα δύο μέρη.
- Ο εκμισθωτής είναι ανεξάρτητος από την συντήρηση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
- Η δραστηριότητα του εκμισθωτή αυξάνεται κατά κύριο λόγο στον τομέα των χρηματοδοτικών μισθώσεων.
- Ο μέλλοντας μισθωτής αναλαμβάνει την επιλογή του παγίου στοιχείου, γύρω από τις τεχνικές προδιαγραφές (τιμή, χρόνο παραδόσεως κ.λπ.)
- Τα μισθώματα, κατά τη διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως, καλύπτουν την αξία κτήσεως του παγίου στοιχείου, συμπεριλαμβανομένων των τόκων και των άλλων εξόδων του εκμισθωτή.
- Όλοι οι κίνδυνοι και οι δαπάνες που συνδέονται με την ιδιοκτησία του παγίου στοιχείου (λειτουργία, φόροι, ασφάλεια, φθορά, καταστροφή, κ.λπ.) αναλαμβάνονται από τον μισθωτή.
- Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να ασφαλίζει το εκμισθωμένο περιουσιακό στοιχείο. (Βασίλειος Π. Γαλάνης 2000, Απόστολος Γ. Χριστόπουλος & Ιωάννης Γ. Ντόκας, 2012)

4.4 Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η Άμεση Μίσθωση ή Direct Leasing ορίζεται ως μία από τις πιο απλές μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπου υπάρχει επιλογή του επαγγελματικού εξοπλισμού ή του ακινήτου από τον πελάτη με βάση τις προτιμήσεις του, και στη συνέχεια η εταιρία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο αντίστοιχα με στόχο να τον εκμισθώσει στον πελάτη. Έτσι, η σχέση αποτελείται από τρία στάδια, αρχικά περιλαμβάνει τον κατασκευαστή του πάγιου στοιχείου, την αυτόνομη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ο ίδιος ο εκμισθωτής και τέλος τον μισθωτή που χρησιμοποιεί το πάγιο στοιχείο. Ωστόσο, αυτή η σχέση μπορεί να είναι και διττή, όταν η σχέση αποτελείται από τον εκμισθωτή – κατασκευαστή του πάγιου στοιχείου και το μισθωτή. (Βασίλειος Π. Γαλάνης, Αθήνα 2000)

Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων αναφέρει σημαντικές αναφορές από την χρηματοδοτική μίσθωση κινητών, οι οποίες οφείλονται στη διαφορετική φύση του πάγιου στοιχείου. Τα βασικά χαρακτηριστικά που ξεχωρίζουν την χρηματοδοτική μίσθωση είναι τα εξής: εκτεταμένη διάρκεια εκμισθώσεως, τυχόν σημαντική αύξηση της αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου, ουσιώδη υπολειμματική αξία (του γηπέδου) που δεν είναι εύκολο να οριστεί με ακρίβεια από πριν και υψηλός κίνδυνος για τον εκμισθωτή, διότι η μετακίνηση του μισθωμένου ακινήτου δεν είναι εφικτή. Οι σχέσεις ανάμεσα στον εκμισθωτή και το μισθωτή στην περίπτωση των ακινήτων είναι ότι η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης παίρνει την πρωτοβουλία να κατασκευάσει ή να αγοράσει σχετικά με τις προδιαγραφές του μελλοντικού μισθωτού, το οποίο μισθώνει για ορισμένη διάρκεια, παρέχοντας όμως στον μισθωτή την ευκαιρία να το αγοράσει όταν λήξει η σύμβαση εκμίσθωσης σε μια προκαθορισμένη – βάσει ορισμένης διαδικασίας – αξίας. Τα έξοδα συντήρησης, φόροι, τέλη κ.λπ. επιβαρύνουν τον μισθωτή. Η διάρκεια μίσθωσης ανέρχεται από 10 έως και 30 έτη. (Βασίλειος Π. Γαλάνης, Αθήνα 2000)

Συμμετοχική Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leveraged Leasing)

Με τον όρο συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (Leveraged Leasing) νοείται η μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας (Big Ticket Leasing) η οποία περιλαμβάνει τέσσερα μέρη: τον προμηθευτή του παγίου στοιχείου, το μισθωτή, τον εκμισθωτή και το μακροπρόθεσμο δανειστή. Ο εκμισθωτής προχωρά σε αγορά του πάγιου στοιχείου, δίνοντας μόνο κάποιο μέρος της αξίας του (συνήθως 20 – 40%). Το ποσό που υπολείπεται καλύπτεται με δανεισμό σε βάθος χρόνου, χωρίς όμως οι συγκεκριμένοι δανειστές να μπορούν να στραφούν ενάντια στην εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό σημαίνει ότι οι δανειστές συμβιβάζονται να ικανοποιηθούν μόνο από τα μισθώματα, και εάν ο μισθωτής βρίσκεται σε οικονομική δυσχέρεια, από την πώληση του πάγιου στοιχείου. Το συγκεκριμένο είδος μίσθωσης χρησιμοποιήθηκε το 1963 για πρώτη φορά από τη United States Leasing International.

Χρηματοδοτική Μίσθωση με Προμηθευτές (Vendor Leasing)

Πρόκειται για μίσθωση με βάση την οποία ο προμηθευτής λειτουργεί και ως εγγυητής (buy – back guarantee) για όλους τους πελάτες του, τους οποίους οδηγεί στην εταιρία leasing για χρηματοδότηση. Επίσης, αποτελεί μια συνεργασία μεταξύ μιας εταιρίας leasing και ενός προμηθευτή. Αυτή η κατηγορία είναι συχνή κυρίως στο χώρο των επαγγελματικών αυτοκινήτων. (Απόστολος Γ. Χριστόπουλος & Ιωάννης Γ. Ντόκας, 2012)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Η ΣΥΜΒΑΣΗ LEASING

5.1 Εισαγωγή

Ο σχετικά νεοπαγής θεσμός του leasing αναπτύχθηκε αρχικά στην πράξη, στηριζόμενος στην αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων που ισχύει στο ιδιωτικό δίκαιο εν γένει. Για λόγους όμως ασφάλειας δικαίου αλλά και επίλυσης εριζόμενων νομικών ζητημάτων που ανέκυπταν. Ο νομοθέτης προέβη στη ρητή καθιέρωση του θεσμού με τον Ν.1665/1986, εισάγοντας πλέον την χρηματοδοτική μίσθωση ως "επώνυμη" σύμβαση στην ελληνική έννομη τάξη.

5.2 Η έννοια της «Χρηματοδοτικής Μίσθωσης»

Το leasing αποτελεί μία σύμβαση στην οποία οι συμβαλλόμενοι πρέπει να είναι συγκεκριμένα μόνο πρόσωπα. Αφενός, ο αγοραστής και εκμισθωτής, πρέπει να είναι είτε «χρηματοδοτικό ίδρυμα» ή «πιστωτικό ίδρυμα». Στην πρώτη περίπτωση, εννοείται κάθε ανώνυμη εταιρία που λειτουργεί για ένα συγκεκριμένο σκοπό, δηλαδή τη χρηματοδότηση. Στην δεύτερη περίπτωση εννοείται κάθε τράπεζα. Αφετέρου, ο αντισυμβαλλόμενος, ο μισθωτής απαιτείται να είναι ένα πρόσωπο που έχει ανάγκη τη χρηματοδότηση «αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση» και το Δημόσιο ή και άλλοι φορείς του δημόσιου τομέα. Η σύμβαση αυτή καταγράφεται σε έγγραφο τύπο (ιδιωτικό έγγραφο), όπως άλλωστε και κάθε τροποποίηση της, ενώ όταν αφορά σε ακίνητα απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο. Σε σχέση δε με τη νομική φύση της σύμβασης, αυτή είναι μεικτή, ενοχική, διαρκής και περιέχει στοιχεία, από την μια πλευρά, εντολής της εταιρίας leasing ή της τράπεζας προς τον μισθωτή να έρθει σε διαπραγμάτευση για την αγορά του πράγματος που στο τέλος θα το αγοράσει η ίδια για να του το εκμισθώσει, και από την άλλη πλευρά, στοιχεία μισθώσεως του πράγματος, εκχώρησης των απαιτήσεων από την πώληση στον μισθωτή, αλλά και στοιχεία συμφώνου προαιρέσεως του μισθωτή να αγοράσει το πράγμα ή να ανανεώσει την μίσθωση μέχρι τη λήξη της μεταξύ τους σχέσεως.

5.3 Τα χαρακτηριστικά της «Χρηματοδοτικής Μίσθωσης»

Κάθε σύμβαση leasing διακρίνεται από τα ακόλουθα στοιχεία – συμφωνίες:

Πρώτον, η *υποχρέωση παραχώρησης της χρήσεως πράγματος* αποτελεί ουσιαστικό στοιχείο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, με βάση το οποίο ένας «εκμισθωτής» αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει σε «μισθωτή», ο οποίος έχει καθαρά επαγγελματική ανάγκη. Βέβαια, βασική προϋπόθεση είναι ο εκμισθωτής να πληροί της προδιαγραφές του νόμου. Επιπλέον, ο εκμισθωτής παραχωρεί την κατοχή και το δικαίωμα χρήσης του πράγματος στον μισθωτή, για το οποίο πράγμα ο πρώτος έχει αποκτήσει ή δεσμεύεται να αποκτήσει στο μέλλον τα δικαιώματα αυτά με νόμιμο τρόπο. Η σύμβαση *leasing*, μολονότι διακρίνεται καθαρά από μίσθωση πράγματος των άρθρων 574επ. ΑΚ. Λόγω του μικτού της χαρακτήρα ομοιάζει προς την τελευταία: για παράδειγμα ο «μισθωτής» έχει την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε, να το διαφυλάττει από κάθε κίνδυνο καταστροφής ή χειροτέρευσής του, να το προφυλάγει από την απώλεια ή κλοπή ή βλάβη, ευθύνεται για τις δαπάνες των φθορών ή τις μεταβολές του πράγματος από τη χρήση του, σηκώνει το βάρος των φόρων αλλά και των συνεπειών των τυχόν πραγματικών ελαττωμάτων του μισθίου. Ο «εκμισθωτής» από την πλευρά του, όπως συμβαίνει και στην κοινή μίσθωση, έχει την ευθύνη για την παραχώρηση της χρήσεως του πράγματος, σε όλη την διάρκεια του χρόνου της συμφωνίας (ΑΚ 574), με κάποιες βέβαια προϋποθέσεις. Ακόμη, έχει την ευθύνη και για πιθανή ύστερη δημιουργία και εμφάνιση νομικού ελαττώματος (ΑΚ 583) ή για έλλειψη της τυχόν ιδιαίτερας συμφωνηθείσας με τον μισθωτή ιδιότητας του πράγματος (ΑΚ 577).

Ο *ακριβής προσδιορισμός του πράγματος* που εκμισθώνεται αποτελεί βασικό στοιχείο κάθε σύμβασης. Πέρα από αυτό όμως, πρέπει να επισημανθεί για άλλη μία φορά ότι η *χρηματοδοτική μίσθωση πράγματος αφορά μόνο επαγγελματική χρήση*. Η χρηματοδοτική μίσθωση πράγματος για μη επαγγελματικούς σκοπούς απαγορεύεται και διώκεται από τον νόμο.

Σημαντική παράμετρος στη σχέση της σύμβασης μεταξύ των δύο πλευρών αποτελεί και η *διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης*. Ο νομοθέτης ορίζει ότι η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για τα κινητά, πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια. Με βάση το νόμο δηλαδή η διάρκεια της μίσθωσης είναι «πάντοτε ορισμένη». Επίσης η διάταξη της §3 του άρθρου 3 ν. 1665/1986 ορίζει ότι «σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων

που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο».

Η παραχώρηση χρήσης του πράγματος γίνεται με κάποια αμοιβή, το λεγόμενο *μίσθωμα* το οποίο, εξαιτίας του στόχου ενίσχυσης μικρομεσαίων επιχειρήσεων με σκοπό παραγωγικές επενδύσεις, χρήζει ευνοϊκής φορολογικής μεταχείρισης. Με βάση τη διάταξη του άρθρου 6 § 4, τα μισθώματα που καταβάλει ο μισθωτής θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του, οι οποίες εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του. Το μίσθωμα προσδιορίζεται σε σχέση με το κεφάλαιο που διέθεσε ο εκμισθωτής για την απόκτηση του αγαθού, τη διάρκεια απόσβεσης του, τα έξοδα χρηματοδότησης, τα λειτουργικά έξοδα του εκμισθωτή καθώς και τα ποσοστά κέρδους του. Με βάση όλα τα παραπάνω (τα κονδύλια) ορίζεται το ποσό που ο μισθωτής καλείται να πληρώσει σε αντάλλαγμα της χρήσης του πράγματος. Άρα το συνολικό ποσό, που ο μισθωτής θα καταβάλει, υπάρχει περίπτωση να είναι μεγαλύτερο από τα έξοδα μίας αντίστοιχης πίστωσης (τόκοι, προμήθειες κλπ.). Ωστόσο, το μειονέκτημα αυτό προσπερνάτε με τα φορολογικά πλεονεκτήματα που καθιερώνει ο νόμος για τον μισθωτή.

Η σύμβαση leasing περιλαμβάνει, επίσης, συμφωνία των δύο πλευρών για την απόκτηση (αγορά ή κτήση του δικαιώματος χρήσης) του μισθίου. Αυτό σημαίνει ότι ο *μισθωτής έχει δικαίωμα να αγοράσει το πράγμα ή να ανανεώσει τη μίσθωση*. Μία περίπτωση είναι η κυριότητα επί του πράγματος να αποκτηθεί από τον εκμισθωτή με σύμβαση πώλησης (ΑΚ 513 επ.) την οποία αυτός συνάπτει είτε με τρίτον, είτε με τον ίδιο μέλλοντα μισθωτή, ως πωλητή αρχικό κύριο. Στη πρώτη περίπτωση πρόκειται για «απλή», ενώ στη δεύτερη, για «αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση». Ωστόσο, και στις δύο περιπτώσεις κοινό και βασικό χαρακτηριστικό είναι ότι το πράγμα που εκμισθώθηκε υποδεικνύεται από τον ίδιο το μισθωτή, ώστε να εξυπηρετηθούν και δικά του αποκλειστικά επιχειρηματικά συμφέροντα. Στην ουσία, αντί να αγοράσει το πράγμα, το οποίο είναι απαραίτητο για την συγκεκριμένη επιχείρηση, ζητεί από την εταιρία leasing ή την τράπεζα να το αγοράσει αυτή και έπειτα να το εκμισθώσει.

Βέβαια, η παραπάνω κατάσταση συνεπάγεται *εκχώρηση των απαιτήσεων από την απόκτηση του πράγματος*. Οι αμοιβαίες υποχρεώσεις, οι ενέργειες και τα συμφέροντα των δύο μερών δηλώνουν ουσιαστική αποξένωση του μισθωτή – αγοραστή από το πράγμα. Έτσι, οι συμφωνίες χρηματοδοτικής μίσθωσης συνοδεύονται συχνά και από εκχώρηση προς τον μισθωτή των απαιτήσεων του αγοραστή του πράγματος κατά του πωλητή από πραγματικά ή νομικά ελαττώματα ή από έλλειψη αμοιβαίων ιδιοτήτων ή και από άλλες αιτίες. Πρόκειται, δηλαδή, για «εκχώρηση μελλοντικών, οριστών απαιτήσεων» οι οποίες, από τη στιγμή που θα

προκύψουν, ασκούνται από τον μισθωτή κατά του πωλητή. Με την συμφωνία λοιπόν εκχώρησης, φαίνεται ότι ο εκμισθωτής μεταβιβάζει δικαιώματα του κατά του πωλητή στον μισθωτή, με σκοπό την απόσβεση πιθανών μελλοντικών υποχρεώσεων του έναντι του τελευταίου. Κατά συνέπεια, η συγκεκριμένη εκχώρηση ορίζεται ως «δότηση προς τον μισθωτή αντί καταβολής», με αποτέλεσμα ο εκμισθωτής να μην φέρει καμία ευθύνη για το πράγμα έναντι του μισθωτή. Συνεπώς, η εκχώρηση δεν έχει ως αιτία την εντολή του εκμισθωτή προς τον μισθωτή για διαχείριση υποθέσεων του αλλά την αποσβεστική της γεννηθησομένης ενοχής του εκμισθωτή προς τον μισθωτή δικαιοπραξία της δόσης αντί καταβολής (ΑΚ 419). Το τελευταίο βασικό στοιχείο που διακρίνει κάθε σύμβαση leasing είναι *το δικαίωμα αγοράς ή ανανέωσης της μίσθωσης*. Με βάση το νόμο κάθε τέτοια σύμβαση είναι απαραίτητο να περιέχει και μία συγκεκριμένη συμφωνία, με βάση την οποία ο μισθωτής αποκτά από την αρχή το δικαίωμα να αγοράσει το μίσθιο κατά τη λήξη της μίσθωσης ή και πριν από αυτήν (άρθρο 1 § 1 εδ. α' - β' ν. 1665/1986), όχι όμως νωρίτερα από την λήξη του νόμιμου ελάχιστου χρόνου διάρκειας της. Διαφορετικά η σύμβαση πρέπει να προσφέρει στο μισθωτή δικαίωμα, τουλάχιστον, «ανανέωσης» της μίσθωσης.

5.4 Η λήξη της σύμβασης

Η χρηματοδοτική μίσθωση παύει να υφίσταται και καταργούνται τα αποτελέσματα της με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου, από τη στιγμή που ο μισθωτής δεν χρησιμοποίησε το δικαίωμα του για ανανέωσή της. Ο μισθωτής, με το τέλος της σύμβασης, είναι υποχρεωμένος να αποδώσει το πράγμα στον εκμισθωτή και δεν χρειάζεται να καταβάλει μίσθωμα. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει επίσης στην περίπτωση που ο μισθωτής αγοράσει το πράγμα χρησιμοποιώντας το δικαίωμα προαιρέσεως που του έχει δοθεί με την συμφωνία της χρηματοδοτικής μίσθωσης (άρθρο 1 § 1εδ. α'). Με τη διαπλαστική δήλωση σχετικά με την άσκηση του δικαιώματος προαιρέσεως λήγει η χρηματοδοτική μίσθωση και ολοκληρώνεται η σύμβαση της πώλησης (ΑΚ 513). Επιπλέον, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης προτού να λήξει αυτή, στη περίπτωση που ο μισθωτής δεν τηρήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, για παράδειγμα αν ξεπεράσει το επιτρεπόμενο όριο σχετικά με την πληρωμή του μισθώματος. Με την καταγγελία λύεται η σύμβαση και ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να ζητήσει το πράγμα από τον μισθωτή. Μάλιστα, συχνή είναι η προσθήκη όρου ότι, εάν υπάρξει υπερημερία του μισθωτή σχετικά με την πληρωμή του μισθώματος, απαιτούνται –πέρα από τις ληξιπρόθεσμες- και όλες οι

υπόλοιπες δόσεις του μισθώματος. Πρόκειται για έναν νόμιμο όρο, ο οποίος δεν αντιβαίνει στα χρηστά ήθη.

Σύμφωνα με το ν. 1665/1986 και συγκεκριμένα το άρθρο 4 § 3 εάν ο μισθωτής πτωχεύσει, διακόπτεται η σύμβαση leasing και η εταιρία, όπως αυτή αναλύεται στο άρθρο 2 του ίδιου νόμου, έχει δικαίωμα να αναλάβει το πράγμα, χωρίς να υπάρχει κανείς περιορισμός. Δηλαδή, η πτώχευση του μισθωτή οδηγεί σε κατάργηση της σύμβασης leasing χωρίς να χρειάζεται καταγγελία ή άλλη δικαστική ή εξώδικη πράξη του εκμισθωτή. Με το τέλος της σύμβασης, μισθωτής δεν μπορεί πλέον να έχει υπό την κατοχή του το πράγμα και αναγκάζεται να δώσει στον εκμισθωτή. Επιπλέον, ο μισθωτής στην περίπτωση αυτή δεν προστατεύεται ούτε με βάση τη διάταξη του παραπάνω άρθρου, § 2 του ίδιου νόμου, εφόσον η εν λόγω προστασία παρέχεται μέχρι τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πρέπει να επισημανθεί, τέλος, ότι στην αντίστροφη περίπτωση, όταν δηλαδή πτωχεύει ο εκμισθωτής, η σύμβαση δεν λήγει αυτοδικαίως καθώς κατά το άρθρο 31 § 1ζ του Πτωχευτικού Κώδικα οι διαρκείς συμβάσεις κατ' αρχήν διατηρούν την ισχύ τους. Η κυριότητα του πράγματος και η υποχρέωση κατά του μισθωτή για την καταβολή του μισθώματος περιέχονται στην πτωχευτική περιουσία. Για τον λόγο αυτό το μίσθωμα θα δίνεται εφεξής στον σύνδικο. Αυτός μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να ζητήσει να του αποδοθεί το πράγμα με τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες είχε το δικαίωμα αυτό ο εκμισθωτής και πριν την πτώχευση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΔΠΧΑ 16

6.1 Εισαγωγή

Με την αντικατάσταση του ΔΛΠ 17 από το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 προκύπτουν πολλές καινοτόμες αλλαγές στο χώρο των μισθώσεων. Στο κεφάλαιο αυτό αναλύονται διάφορα είδη μισθώσεων και το πως αυτά εφαρμόζονται στη λογιστική πραγματικότητα. Παρουσιάζεται, ακόμη, η σχέση του μισθωτή με τον εκμισθωτή, οι αμοιβαίες υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που έχει ο καθένας τους, μέσω της σύμβασης, και τέλος γίνεται αναφορά στο πεδίο εφαρμογής του συγκεκριμένου προτύπου καθώς και σε σχετικά παραδείγματα εφαρμογής του.

6.2 Χρησιμοποιούμενη ορολογία μισθώσεων

Σύμφωνα με τον Νεγκάκη (2015) παρουσιάζεται η χρησιμοποιούμενη ορολογία των μισθώσεων που απεικονίζεται παρακάτω:

Μίσθωση: Συμφωνία με την οποία ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για ένα συμφωνημένο χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα μια πληρωμή ή μια σειρά πληρωμών. Επίσης, στις μισθώσεις περιλαμβάνονται και μισθωτικές συμβάσεις που προβλέπουν δικαίωμα του μισθωτή για απόκτηση της κυριότητας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων, μισθώσεις που είναι γνωστές και ως συμβόλαια ενοικίασης με δικαίωμα αγοράς.

Μη Ακυρώσιμη Μίσθωση: Αφορά μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνο ύστερα από: α) απρόβλεπτο γεγονός, β) έγκριση του εκμισθωτή, γ) σύναψη νέας μισθοδοτικής συμφωνίας με τον ίδιο εκμισθωτή για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο, δ) πληρωμή, αρχικά, από τον μισθωτή ενός, επιπλέον, ποσού για την διασφάλιση της συνέχιση της μίσθωσης.

Έναρξη Μίσθωσης: Αφορά την ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή σε περίπτωση που προηγείται, είναι η ημερομηνία της δέσμευσης των μερών ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης. Στην ημερομηνία αυτή γίνεται ταξινόμηση της μίσθωσης σε λειτουργική ή χρηματοδοτική και σε περίπτωση που αφορά την δεύτερη υπολογίζονται τα ποσά που πρέπει να αναγνωριστούν κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Έναρξη Μισθωτικής Περιόδου: Πρόκειται για την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης της μίσθωσης, από την οποία ο μισθωτής δικαιούται να ασκήσει το δικαίωμα του για τη χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Μισθωτική Περίοδος: Το αμετάκλητο χρονικό διάστημα για το οποίο δεσμεύτηκε με σύμβαση ο μισθωτής για τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου αλλά και το, επιπλέον, χρονικό διάστημα για το οποίο έχει το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης με ή χωρίς την αύξηση του μισθώματος, αν κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου είναι μάλλον σίγουρο ότι θα το ασκήσει.

Ελάχιστη Καταβολή Μισθωμάτων: Αποτελεί για τον μισθωτή i) το σύνολο των μισθωμάτων που οφείλει ή υποχρεούται να καταβάλλει κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, χωρίς να περιλαμβάνεται το, ενδεχόμενο, μίσθωμα, τα κόστη κατασκευής και συντήρησης και οι φόροι που καταβάλλονται από τον εκμισθωτή και επιστρέφονται σε αυτό, ii) το εγγυημένο από τον ίδιο ποσό ή από τρίτο μέρος που συνδέεται με αυτόν. Όσον αφορά τον εκμισθωτή, αποτελεί κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη από τον μισθωτή, έναν τρίτο που συνδέεται με τον μισθωτή ή έναν τρίτο που συνδέεται με τον εκμισθωτή και έχει την οικονομική δυνατότητα εκπλήρωσης των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την εγγύηση.

Εύλογη Αξία: Το ποσό με το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί η μια υποχρέωση να διακανονισθεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέληση τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς, στα πλαίσια μιας συναλλαγής που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση.

Οικονομική Ζωή: Η περίοδος όπου ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες ή ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή όμοιων μονάδων που πρόκειται να λάβουν από το περιουσιακό στοιχείο ένας ή περισσότεροι χρήστες.

Ωφέλιμη Ζωή: Η εκτιμώμενη χρονική περίοδος που απομένει από την έναρξη της μίσθωσης και χωρίς περιορισμό από την μισθωτική περίοδο, στη διάρκεια της οποίας τα ενσωματωμένα οικονομικά οφέλη στο περιουσιακό στοιχείο αναμένονται να αναλωθούν από την οικονομική οντότητα.

Εγγυημένη Υπολειμματική Αξία: Για τον μισθωτή: αποτελεί το τμήμα της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από αυτόν ή από έναν τρίτο που συνδέεται με αυτόν και είναι το μέγιστο ποσό που θα μπορούσε σε κάθε περίπτωση να καταστεί πληρωτέο. Για τον

εκμισθωτή: αποτελεί το μέρος της υπολειμματικής αξίας που είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο μη συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τους όρους της εγγύησης.

Μη Εγγυημένη Υπολειμματική Αξία: Το μέρος της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, για το οποίο δεν έχει εξασφαλιστεί η ρευστοποίηση ή είναι εγγυημένη μόνο από έναν τρίτο συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή.

Αρχικά Άμεσα Κόστη: Πρόσθετα κόστη που μπορούν να αποδοθούν άμεσα στη διαπραγμάτευση και συμφωνία μιας μίσθωσης εκτός από εκείνα που επιβαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι.

Ακαθάριστη Επένδυση στη Μίσθωση: Αποτελείται από τις ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων που μπορεί να απαιτήσει, βάσει της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής και από κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που αυτός δικαιούται.

Καθαρή Επένδυση στη Μίσθωση: Η ακαθάριστη επένδυση της μίσθωσης προεξοφλημένη με το τεκμαρτό επιτόκιο μίσθωσης.

Μη Δεδουλευμένο Χρηματοδοτικό Έσοδο: Η διαφορά μεταξύ της ακαθάριστης και της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση.

Τεκμαρτό Επιτόκιο: Το προεξοφλητικό επιτόκιο της έναρξης της μίσθωσης το οποίο εξισώνει τη συνολική παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής των μισθωμάτων και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας με την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και του αρχικού άμεσου κόστους του εκμισθωτή.

6.3 Σκοπός του Προτύπου

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 και τις παρ. 1-2 διατυπώνονται οι αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των μισθώσεων. Βασική επιδίωξη είναι να βεβαιωθεί ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές προσφέρουν σχετικές πληροφορίες, αποτυπώνοντας πιστά τις εν λόγω συναλλαγές. Οι πληροφορίες αυτές παρέχουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μια βάση, για να αποτιμήσουν τις επιπτώσεις των μισθώσεων στην οικονομική θέση, τη χρηματοοικονομική επίδοση και τις ταμειακές ροές

μιας οικονομικής οντότητας. Σύμφωνα με την εφαρμογή αυτού του προτύπου, η οικονομική οντότητα ελέγχει του όρους και τις προϋποθέσεις των συμβάσεων και όλα τα σχετικά γεγονότα και τις περιστάσεις. Η οικονομική οντότητα υλοποιεί με συνέπεια το παρόν Πρότυπο σε συμβάσεις που εκθέτουν όμοια χαρακτηριστικά και σε παρόμοιες περιστάσεις.

6.4 Πεδίο Εφαρμογής

Με βάση το ΔΠΧΑ 16 και την παρ. 3 γίνεται λόγος για την οικονομική οντότητα η οποία εφαρμόζει σε όλες τις μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των μισθώσεων περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης στο πλαίσιο υπομίσθωσης, με εξαίρεση στις ακόλουθε περιπτώσεις:

- Μισθώσεις για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίου, φυσικού αερίου και παρόμοιων μη ανανεώσιμων πόρων.
- Μισθώσεις βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και κατέχονται από μισθωτή.
- Συμφωνίες παραχώρησης του δικαιώματος παροχής υπηρεσιών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της ΕΔΔΠΧΑ 12 – Συμφωνίες παραχώρησης του δικαιώματος παροχής υπηρεσιών.
- Άδειες χρήσης διανοητικής ιδιοκτησίας που χορηγούνται από εκμισθωτή και εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» και
- Δικαιώματα που κατέχονται από μισθωτή δυνάμει συμβάσεων παραχώρησης αδειών εκμετάλλευσης που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» για στοιχεία όπως κινηματογραφικές ταινίες, βιντεοσκοπήσεις, θεατρικά έργα, χειρόγραφα, ευρεσιτεχνίες και συγγραφικά δικαιώματα.

Σύμφωνα με το πρότυπο υπάρχουν κάποιες εξαιρέσεις όσον αφορά τον μισθωτή. Αρχικά, αναφέρεται σ' έναν μισθωτή ο οποίος μπορεί να επιλέξει και να μην εφαρμόσει τις απαιτήσεις που προβλέπονται για την λογιστική των μισθώσεων και για τις ακόλουθες περιπτώσεις:

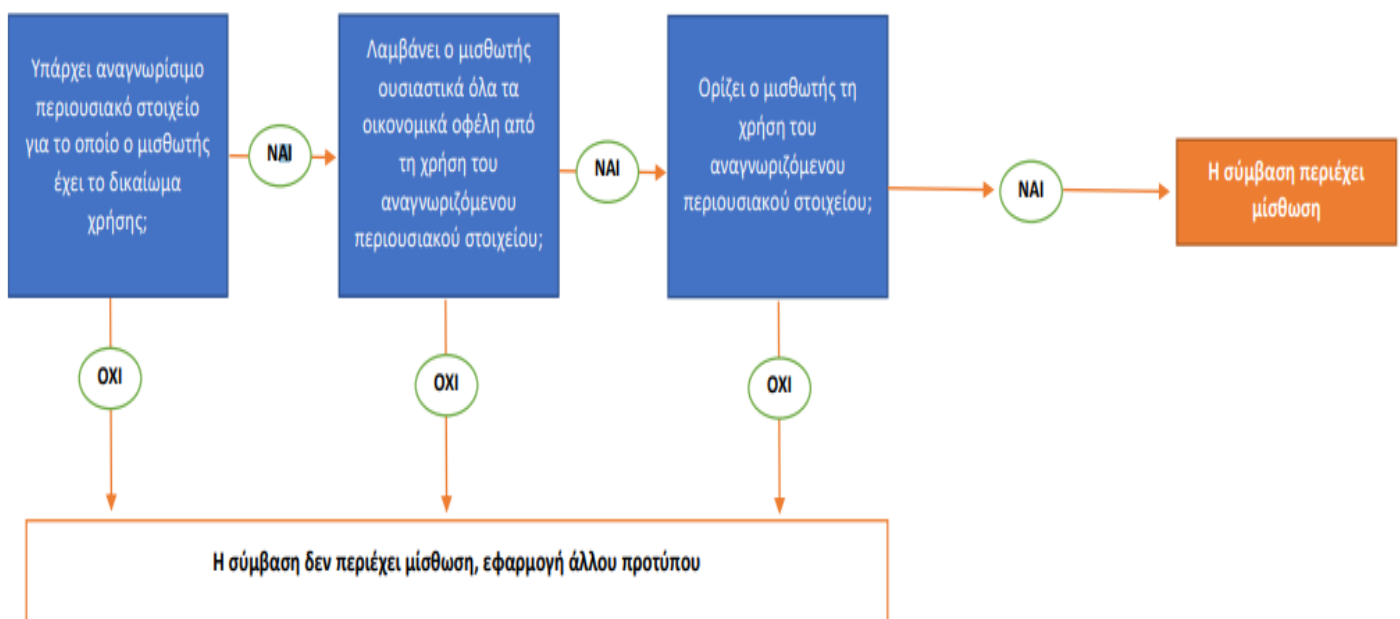
- οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (διάστημα μικρότερο των δώδεκα μηνών) ή

- οι 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.

6.5 Πότε υπάρχει Μίσθωση;

Στο ερώτημα «πότε υπάρχει μίσθωση;», η απάντηση είναι η εξής: η σύμβαση που είναι ή περιέχει μίσθωση, μεταβιβάζει το προνόμιο ελέγχου χρήσης ενός Χρηματοοικονομικού Περιουσιακού Στοιχείου (Χ.Π.Σ.) για ένα χρονικό διάστημα με κάποιο αντάλλαγμα. Αυτό συμβαίνει όταν υπάρχει αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο, όταν ο μισθωτής μπορεί να αποκτήσει όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό (economic benefit) και βέβαια όταν έχει δικαίωμα να καθορίζει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου (right to direct the use). Το αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο φαίνεται ξεκάθαρα στη σύμβαση, ο προμηθευτής δεν έχει βασικό δικαίωμα αντικατάστασης του και είναι αναγνωρίσιμο καθώς είναι διακριτό, π.χ. νοικιάζω έναν όροφο από ένα κτήριο (αναγνωρίσιμο), ενώ τη χρήση ενός αγωγού μεταφοράς φυσικού αερίου τον οποίο γίνεται χρήση και από άλλους (μη αναγνωρίσιμο). (Εμμανουήλ Πετράκης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, Μέλος της Διαρκούς Επιτροπής για τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, Εισηγητής του ΙΕΣΟΕΛ)



Πηγή: <http://tms-auditors.gr/uploads/dpxa16-2.pdf>

6.6 Λογιστικός χειρισμός από την πλευρά του Μισθωτή

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 και συγκεκριμένα στις παραγράφους 22 – 46 § παρουσιάζεται η λογιστική που εφαρμόζεται για τους μισθωτές. Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής αναγνωρίζει με δικαίωμα χρήσης το περιουσιακό στοιχείο και την υποχρέωση από τη μίσθωση. Η αρχική επιμέτρηση του περιουσιακού στοιχείου γίνεται από τον μισθωτή με δικαίωμα χρήσης στο κόστος. Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης απαρτίζεται από: α) το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση, β) μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από αυτήν, γ) οποιεσδήποτε αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής, δ) εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο.

Η αρχική επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση γίνεται κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής επιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή. Αντίθετα, η μεταγενέστερη επιμέτρηση του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης γίνεται μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, εκεί όπου ο μισθωτής επιμετρά το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης με εφαρμογή μιας μεθόδου κόστους, εκτός αν εφαρμόσει τη μέθοδο εύλογης αξίας του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» ή την μέθοδο αναπροσαρμογής του ΔΛΠ 16.

6.7 Γνωστοποιήσεις για τον μισθωτή

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 και συγκεκριμένα στις παραγράφους 52, 53, 59, ο μισθωτής γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τις μισθώσεις στις οποίες συμβάλλεται ως μισθωτής σε μία ενιαία σημείωση ή σε χωριστή ενότητα των οικονομικών καταστάσεων. Ωστόσο, ο μισθωτής δεν χρειάζεται να επαναλάβει πληροφορίες οι οποίες παρουσιάζονται ήδη σε άλλο σημείο των οικονομικών καταστάσεων, υπό την προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες ενσωματώνονται στην ενιαία σημείωση ή τη χωριστή ενότητα των οικονομικών καταστάσεων με τη μορφή παραπομπής. Επίσης, ο μισθωτής γνωστοποιεί τα ακόλουθα ποσά για την περίοδο αναφοράς:

- α) την επιβάρυνση της απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης ανά κατηγορία υποκειμένου περιουσιακού στοιχείου,
- β) τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις,
- γ) το έξοδο που αφορά τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις οι οποίες αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με την παράγραφο 6 του προτύπου. Το έξοδο που αφορά τις μισθώσεις με διάρκεια μισθώσεις έως ένα μήνα, δεν χρειάζεται να συμπεριληφθεί σε αυτό το έξοδο,
- δ) το έξοδο που αφορά τις μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων με χαμηλή αξία οι οποίες αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με την παράγραφο 6. Σε αυτό το έξοδο δεν περιλαμβάνεται το έξοδο που αφορά τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων με χαμηλή αξία οι οποίες περιλαμβάνονται στην παράγραφο 53 και συγκεκριμένα στο στοιχείο γ,
- ε) το έξοδο που αφορά τις καταβολές κυμαινόμενων μισθωμάτων τα οποία δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις, στ) το εισόδημα από την υπομίσθωση περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης,
- ζ) τις συνολικές ταμειακές εκροές για μισθώσεις,
- η) τις προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης,
- θ) τα κέρδη ή τις ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης και
- ι) τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης στο τέλος της περιόδου αναφορά ανά κατηγορία υποκειμένου περιουσιακού στοιχείου. Επιπλέον, πέραν των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται βάσει των παραγράφων 53-58 ο μισθωτής γνωστοποιεί επιπρόσθετες ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις μισθωτικές του δραστηριότητες οι οποίες είναι απαραίτητες για την επίτευξη του στόχου γνωστοποίησης της παραγράφου 51 (όπως περιγράφεται στην παράγραφο B48). Οι πρόσθετες πληροφορίες μπορούν να περιλαμβάνουν, χωρίς περιορισμό πληροφορίες οι οποίες βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν:
- α) τη φύση των μισθωτικών δραστηριοτήτων του μισθωτή,
- β) τις μελλοντικές ταμειακές εκροές στις οποίες είναι δυνητικά εκτεθειμένος ο μισθωτής και οι οποίες δεν αποτυπώνονται στην επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις. Σε αυτή την κατηγορία, περιλαμβάνεται η έκθεση η οποία προκύπτει από:
- i) κυμαινόμενα μισθώματα (όπως περιγράφονται στην παράγραφο B49)
- ii) δικαιώματα παράτασης και καταγγελίας (όπως περιγράφονται στην παράγραφο B50)
- iii) εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας (όπως περιγράφονται στην παράγραφο B51) και
- iv) μισθώσεις οι οποίες δεν έχουν ξεκινήσει ακόμη αλλά για τις οποίες έχει δεσμευτεί ο μισθωτής

- γ) τους περιορισμούς ή τις ρήτρες που επιβάλλονται από τις μισθώσεις και
δ) τις συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης (όπως περιγράφονται στην παράγραφο Β52).

6.8 Λογιστικός χειρισμός από την πλευρά του Εκμισθωτή

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 ο εκμισθωτής υποχρεούται να διαχωρίσει τις μισθώσεις σε λειτουργική και χρηματοδοτική. Μια μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση αν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Μια μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική αν δεν μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Μία μίσθωση ενδέχεται να είναι είτε λειτουργική είτε χρηματοδοτική μίσθωση και αυτό βασίζεται στην ουσία της συναλλαγής και όχι στην μορφή της μίσθωσης. Υπάρχουν καταστάσεις οι οποίες ατομικά ή σε συνδυασμό συνεπάγονται με την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής. Τα παραδείγματα είναι τα εξής:

- η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου
- ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αγοράσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο σε τιμή που αναμένεται να είναι χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία από την οποία καθίστανται δυνατή η άσκηση του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, να θεωρείται λογικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.
- η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του υποκειμένου περιουσιακού στοιχείου, ακόμη και σε περίπτωση που ο τίτλος κυριότητας δεν μεταβιβάζεται
- με την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ισούται ουσιαστικά τουλάχιστον με το σύνολο της εύλογης αξίας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου
- το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι ειδικής φύσης, έτσι μόνον ο μισθωτής μπορεί να το χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

Ενδείξεις καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν επίσης να συνεπάγονται την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι οι εξής:

- αν μισθωτής ακυρώσει τη μίσθωση, οι ζημιές του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση καλύπτονται από τον μισθωτή
- τα κέρδη ή οι ζημιές που θα προκύψουν από τη διακύμανση της εύλογης αξίας του υπολείμματος ανήκουν στον μισθωτή (για παράδειγμα με τη μορφή έκπτωσης του μισθώματος που ισούται με το μεγαλύτερο μέρος του προϊόντος της πώλησης στη λήξη της μίσθωσης).
- ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να μεγαλώσει το χρονικό διάστημα της μίσθωσης με μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς.

6.9 Γνωστοποιήσεις για τον εκμισθωτή

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 και συγκεκριμένα τις παραγράφους 90, 92, ο εκμισθωτής γνωστοποιεί τα ακόλουθα ποσά για την περίοδο αναφοράς: α) για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

i) το κέρδος ή τη ζημία από την πώληση

ii) το χρηματοοικονομικό έσοδο από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και

iii) για τις λειτουργικές μισθώσεις, το έσοδο μίσθωσης, με χωριστή γνωστοποίηση των εσόδων που αφορούν τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη ή επιτόκιο και

β) για τις λειτουργικές μισθώσεις, το έσοδο μίσθωσης, με χωριστή γνωστοποίηση των εσόδων που αφορούν τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη ή επιτόκιο.

Επίσης, ο εκμισθωτής γνωστοποιεί πρόσθετες ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις μισθωτικές του δραστηριότητες οι οποίες είναι απαραίτητες για την επίτευξη του στόχου γνωστοποίησης της παραγράφου 89. Οι επιπρόσθετες πληροφορίες περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, πληροφορίες οι οποίες βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν:

α) τη φύση των μισθωτικών δραστηριοτήτων του εκμισθωτή και

β) τον τρόπο με τον οποίο ο εκμισθωτής διαχειρίζεται τον κίνδυνο που συνδέεται με τυχόν δικαιώματα που διατηρεί επί των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων. Ειδικότερα, ο εκμισθωτής γνωστοποιεί τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου των δικαιωμάτων τα οποία διατηρεί επί των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων, περιλαμβανομένων των μέσων τα οποία χρησιμοποιεί ο εκμισθωτής για να μειώσει τον κίνδυνο. Στα μέσα αυτά

περιλαμβάνονται, για παράδειγμα, συμφωνίες επαναφοράς, εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας ή κυμαινόμενα μισθώματα σε περίπτωση υπέρβασης προκαθορισμένων ορίων.

6.10 Παραδείγματα εφαρμογής των οδηγιών του ΔΠΧΑ 16

Σύμφωνα με τον Γεώργιο Κόντο 2019 σελ. 549-551 παρατίθενται το συγκεκριμένο παράδειγμα με το οποίο απεικονίζεται η λειτουργική μίσθωση για τον μισθωτή.

Παράδειγμα 1

Λογιστική μισθωτή στη λειτουργική μίσθωση

Η εμπορική επιχείρηση υποδημάτων Ε ενοικιάζει την 1.1.2019 από την κτηματική εταιρία Κ ένα γωνιακό κατάστημα επί της οδού Ερμού στην Αθήνα για 12 χρόνια, με δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης για ακόμη 8 χρόνια. Το μίσθωμα που συμφωνήθηκε είναι 60.000 € τον χρόνο για το πρώτο διάστημα και 70.000 € για εκείνο της παράτασης, καταβλητέο στην αρχή κάθε έτους. Η Κ συμφώνησε, επίσης, να καταβάλει στην Ε ως κίνητρο για τη σύναψη της μίσθωσης τα μισά από τα αρχικά άμεσα έξοδα που θα υποστεί.

Η Ε, για να δελεάσει τον προηγούμενο μισθωτή να διακόψει τη μίσθωση, του κατέλαβε «αέρα» 15.000 €. Κατέλαβε, επίσης, στην κτηματομεσιτική εταιρία που παρεμβλήθηκε 5.000 € ως μεσιτεία. Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής κρίνει ως πολύ πιθανό να μην κάνει τελικά χρήση του δικαιώματος παράτασης που ζήτησε και, έτσι, η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε 12 χρόνια.

Το επιτόκιο που εμπεριέχεται στη μισθωτική συμφωνία δεν είναι άμεσα διαθέσιμο. Το οριακό, όμως, επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα μπορούσε να αντλήσει κεφάλαια αντίστοιχα της αξίας του δικαιώματος χρήσης, για την ίδια διάρκεια και με τις ίδιες εξασφαλίσεις, είναι 5%.

Κατά την 1.1.2019 το δικαίωμα χρήσης ανέρχεται σε 60.000 €, που είναι η προκαταβλητέα δόση της ημέρας εκείνης πλέον την παρούσα αξία των υπόλοιπων 11 προκαταβλητέων δόσεων, που ανέρχεται σε 498.384,85 €, και πλέον το καθαρό ποσό των άμεσων αρχικών εξόδων μίσθωσης 10.000 € $[(15.000 + 5.000) : 2]$, ήτοι συνολικά 568.385 €.

Κατόπιν των ανωτέρω, οι σχετικές εγγραφές που θα λάβουν χώρα στην Ε έχουν ως εξής:

1/1.1.2019			
X	11.20	Δικαίωμα χρήσης κτηρίων	558.385
Π	45.40	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα	558.385
Αιτιολογία: Αναγνώριση δικαιώματος χρήσης καταστήματος επί της οδού Ερμού αρ., Αθήνα			
2/1.1.2019			
X	11.20	Δικαίωμα χρήσης κτηρίων	20.000
Π	38.00	Ταμείο	20.000
Αιτιολογία: Αναγνώριση αρχικών άμεσων εξόδων μίσθωσης			
3/1.1.2019			
X	38.00	Ταμείο	10.000
Π	11.20	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων	10.000
Αιτιολογία: Είσπραξη από τον εκμισθωτή, ως κίνητρο σύναψης της μίσθωσης, του 50% των αρχικών άμεσων εξόδων μίσθωσης.			
4/1.1.2019			
X	45.40	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα	60.000
Π	38.03	Καταθέσεις όψεως σε ευρώ/ALPHA BANK	60.000
Αιτιολογία: Καταβολή στην Κ μισθώματος έτους 2019			
5/31.12.2019			
X	65.18	Τόκοι μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώματα	24.919
Π	45.40	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα	24.919
Αιτιολογία: Τόκοι έτους 2019 (558.385 – 60.000) x 5%			
6/31.12.2019			
X	66.11.20	Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης κτηρίων	47.365
Π	11.99.20	Αποσβεσμένα δικαιώματα χρήσης κτηρίων	47.365
Αιτιολογία: Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μισθωμένου καταστήματος επί της οδού Ερμού στην Αθήνα έτους 2019 (568.385 € : 12 έτη).			
7/1.1.2020			
X	45.40	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα	60.000
Π	38.03	Καταθέσεις όψεως σε ευρώ/ALPHA BANK	60.000
Αιτιολογία: Καταβολή μισθώματος έτους 2019 μισθωμένου καταστήματος επί της οδού Ερμού.			

Παρατηρήσεις

1. Ο βασικότερος λόγος μετάβασης από το παλαιό ΔΛΠ 17 περί Leasing στο αντίστοιχο νέο πρότυπο IFRS 16 δηλαδή το ΔΠΧΑ 16 είναι η αντιμετώπιση της λογιστικής του μισθωτή στη λειτουργική μίσθωση.

Με το ΔΛΠ 17 ο μισθωτής καταχωρούσε τα ποσά που κατέβαλε στον εκμισθωτή ως έξοδο από μισθώματα. Αν, όμως, μίσθωνε το στοιχείο με χρηματοοικονομική μίσθωση, εμφάνιζε στα στοιχεία ενεργητικού του το μισθούμενο με ταυτόχρονη εμφάνιση μιας χρηματοοικονομικής φύσεως υποχρέωσης προς τον εκμισθωτή. Έτσι, ένα ακίνητο π.χ., ενώ επιτελούσε την ίδια, από οικονομική άποψη, λειτουργία, απεικονιζόταν με διαφορετικό τρόπο κάτω από διαφορετικό μίσθωσης, με αποτέλεσμα να προκαλείται σοβαρή διαφοροποίηση στον τρόπο εμφάνισης των λογαριασμών ισολογισμού και αποτελεσμάτων.

Στο παράδειγμα που παραθέσαμε εμφανίζεται η ευθυγράμμιση που επιτυγχάνεται με το νέο πρότυπο κάτω από τα διαφορετικά είδη μίσθωσης. Και στις δύο περιπτώσεις, εμφανίζεται μια χρηματοοικονομική φύσεως υποχρέωση, ενώ στο ενεργητικό, στη μία περίπτωση, το ίδιο στοιχείο, και στην άλλη (λειτουργική), το δικαίωμα χρήσης του.

2. Τα ποσά που εμφανίζονται στο ενεργητικό και τις υποχρεώσεις διαφέρουν κατά την αρχική αναγνώριση κατά το ποσό των 10.000 €, λόγω των αρχικών άμεσων εξόδων μίσθωσης.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΓΕΓΟΝΟΤΩΝ ΑΣΚΗΣΗΣ					
Ημερομηνία (1)	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα Τόκος (2)	Δόση (3)	Υπόλοιπο (4)	Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μισθίου (5)	Σύνολο ετήσιας δαπάνης (6)=(2)+(5)
31.12.2018	-	-	558.385	-	-
1.1.2019	-	60.000	498.385	-	-
31.12.2019	24.919	-	523.304	47.365	72.284
1.1.2020	-	60.000	463.304	-	-
31.12.2020	23.165	-	486.469	47.365	70.530
1.1.2021	-	60.000	426.469	-	-
31.12.2021	21.323	-	447.792	47.365	68.688
1.1.2022	-	60.000	387.792	-	-
31.12.2022	19.390	-	407.182	47.365	66.755
1.1.2023	-	60.000	347.182	-	-
31.12.2023	17.359	-	364.541	47.365	64.724
1.1.2024	-	60.000	304.541	-	-
31.12.2024	15.227	-	319.768	47.365	62.592
1.1.2025	-	60.000	259.768	-	-
31.12.2025	12.988	-	272.756	47.365	60.353
1.1.2026	-	60.000	212.756	-	-
31.12.2026	10.638	-	223.394	47.365	58.003
1.1.2027	-	60.000	163.394	-	-
31.12.2027	8.170	-	171.564	47.365	55.535
1.1.2028	-	60.000	111.564	-	-
31.12.2028	5.578	-	117.142	47.365	52.943
1.1.2029	-	60.000	57.142	-	-
31.12.2029	2.858	-	60.000	47.365	50.223
1.1.2030	-	60.000	-	-	-
31.12.2030	-	-	-	47.365	47.370
Σύνολο	161.615	720.000	-	568.385	730.000

(Γ. Κόντος, Αθήνα 2019 σελ. 551)

Παρατήρηση

Ενώ με το ΔΛΠ 17 εμφανιζόταν έξοδο από μισθώματα 720.000 € (60.000 x 12), με το ΔΠΧΑ 16 το έξοδο αυτό εμφανίζεται ως τόκοι 161.615 € και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μισθίου 568.385 €, ήτοι σύνολο 730.000 €. Το επιπλέον ποσό των 10.000 € αφορά τα αρχικά έξοδα μίσθωσης που αποσβένονται σταδιακά, παράλληλα με το δικαίωμα μίσθωσης.

Σύμφωνα με τον Κόντο 2019 σελ. 552-557 παρατίθενται το συγκεκριμένο παράδειγμα με το οποίο απεικονίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση για τον εκμισθωτή.

Παράδειγμα 2

Λογιστική εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση

Η εταιρία «ALPHA LEASING ΑΕ» υπέγραψε με την «Εταιρία Βαρέων Κατασκευών ΑΕ» συμφωνία μισθώσεως ανυψωτικών μηχανημάτων, οι λεπτομέρειες της οποίας εκτίθενται στη συνέχεια:

- Έναρξη μίσθωσης: 1.1.2019
- Κόστος μηχανημάτων: 800.000 €
- Ωφέλιμη διάρκεια ζωής μηχανημάτων: 10 έτη
- Διάρκεια μίσθωσης: 8 έτη, από 1.1.2019 έως 31.12.2026
- Επιτόκιο: 6%
- Τρόπος εξυπηρέτησης: Ισόποσες εξαμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις, καταβλητέες στην αρχή κάθε εξαμήνου
- Παρέχεται στον μισθωτή το δικαίωμα να εξαγοράσει, στο τέλος της μίσθωσης, τα μηχανήματα έναντι του συμβολικού τιμήματος 1 €.

Ζητείται:

Να γίνουν όλες οι απαραίτητες λογιστικές εγγραφές, τόσο στα βιβλία του εκμισθωτή («ALPHA LEASING ΑΕ») όσο και στα βιβλία του μισθωτή («Εταιρία Βαρέων Κατασκευών ΑΕ»), για τη χρήση 2019.

Το ανωτέρω αποτελεί κλασικό παράδειγμα του πλαισίου συμφωνίας που υπογράφεται μεταξύ μίας εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και των πελατών της. Η εταιρία leasing αγοράζει στο όνομα της και καθ' υπόδειξη των πελατών της περιουσιακά στοιχεία, τα οποία στη συνέχεια εκμισθώνει στους ίδιους τους πελάτες της. Οι πελάτες – μισθωτές είναι σαν να αγοράζουν από μόνοι τους το περιουσιακό στοιχείο και, ταυτόχρονα, να εξασφαλίζουν από την εταιρία leasing τα αναγκαία για τη χρηματοδότηση στοιχείου κεφάλαια. Η μόνη διαφορά είναι ότι η αγορά του περιουσιακού στοιχείου γίνεται στο όνομα της εταιρίας leasing, προκειμένου το περιουσιακό στοιχείο να αποτελέσει ασφάλεια μέχρι αποπληρωμή των δόσεων του δανείου, οπότε η κυριότητα μεταφέρεται από την εταιρία leasing – εκμισθωτή στον πελάτη – μισθωτή.

Χαρακτηριστικό των ανωτέρω περιπτώσεων είναι ότι η τιμή της αγοράς των προς εκμίσθωση στοιχείων (στο παράδειγμα των μηχανημάτων) συμπίπτει, στην πράξη, με την εύλογη αξία τους, εκτός κι αν υπάρχουν ενδείξεις για το αντίθετο.

Αν, επιπλέον, λάβουμε υπόψη ότι δεν υπάρχουν συνήθως αρχικά έξοδα που να σχετίζονται άμεσα με τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης, τα ποσά που αναγνωρίζονται τόσο ο μισθωτής όσο και ο εκμισθωτής συμπίπτουν και είναι ίσα με την αξία αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Για την επίλυση της άσκησης ακολουθούμε τα εξής βήματα :

Βήμα 1^ο

Εξακριβώνουμε, με βάση τα δεδομένα της άσκησης, το είδος της μισθωτικής σχέσης που υπάρχει. Πρόκειται, στην περίπτωση μας, καθαρά για χρηματοδοτική μίσθωση, διότι:

A) ο τίτλος ιδιοκτησίας μεταφέρεται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, στο τέλος της μίσθωσης,

B) ο χρόνος μίσθωσης των οκτώ (8) ετών καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του παγίου, που υπολογίζεται σε δέκα (10) έτη,

Γ) κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελαχίστων μισθωμάτων συμπίπτει με την εύλογη αξία του εκμισθούμενου παγίου, που είναι 800.000 €.

Βήμα 2^ο

Υπολογίζουμε το σύνολο των περιόδων που διαρκεί η χρηματοδότηση του παγίου. Εδώ, ενώ η περίοδος εξυπηρέτησης είναι $2 \times 8 = 16$ εξάμηνα, η περίοδος χρηματοδότησης είναι $16 - 1 = 15$ εξάμηνα, δεδομένου ότι οι καταβολές των δόσεων γίνονται στην αρχή και όχι στο τέλος κάθε εξαμήνου (προκαταβλητέα ράντα). Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι το εξάμηνο από 1.7 έως 31.12.2026 δεν λογίζεται ως περίοδος χρηματοδότησης, αφού την 1.7.2026 ο μισθωτής θα έχει εξοφλήσει πλήρως την υποχρέωση του.

Βήμα 3^ο

Υπολογίζουμε το σύνολο των τόκων για ολόκληρη την μισθωτική περίοδο και τους καταθέτουμε στις περιόδους χρηματοδότησης του παγίου.

Από την εκφώνηση της άσκησης γνωρίζουμε ότι η εξυπηρέτηση της οφειλής από την μίσθωση των μηχανημάτων θα γίνει με ισόποσες εξαμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις, η οποίες είναι καταβλητέες στην αρχή κάθε εξαμήνου.

Τύπος προκαταβλητέας ράντας:

$$R = \frac{V}{a_{\overline{n}|i}(1+i)}$$

Όπου $V = \eta$ αξία της οφειλής στην αρχή της περιόδου, που στην περίπτωση μας είναι 800.000 €

$a \frac{1}{n | i}$ = η παρούσα αξία μιας ληξιπρόθεσμης ράντας διάρκειας n και επιτοκίου i .

Στην περίπτωση μας, $n = 16$ και $i = 0,03$, οπότε από τους σχετικούς οικονομικούς πίνακες λαμβάνουμε

Αντικαθιστώντας τα δεδομένα στον ανωτέρω τύπο λαμβάνουμε:

$$R = \frac{800.000}{12,56110203 * 1,03} = \frac{800.000}{12,93793509} = 61.834$$

Αφού η τοκοχρεολυτική δόση (εξαμηνιαίο μίσθωμα) ανέρχεται σε 61.834 €, το σύνολο των τόκων για ολόκληρη τη μισθωτική περίοδο είναι ίσο με 189.344 € ($16 \times 61.834 \text{ €} - 800.000 \text{ €}$).

Συντάσσουμε, στη συνέχεια, τον πίνακα εξυπηρέτησης της οφειλής από τα μισθώματα, καθώς και τον πίνακα κατανομής σε κάθε έτος του συνολικού ποσού των τόκων, πίνακες που είναι απαραίτητοι για τη διενέργεια των λογιστικών εγγραφών.

Βήμα 4^ο

Συντάσσουμε τις λογιστικές εγγραφές για τη χρήση 2019, τόσο στα βιβλία του εκμισθωτή όσο και στα βιβλία του μισθωτή.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΟΦΕΙΛΗΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ					
Αριθμός δόσης	Ημερομηνία	Μίσθωμα (τοκοχρεολύσιο)	Τμήμα τόκου	Τμήμα κεφαλαίου	Υπόλοιπο χρέους
1	1.1.2019	61.834	-	61.834	738.166
2	1.7.2019	61.834	22.145	39.689	698.477
3	1.1.2020	61.834	20.954	40.880	657.597
4	1.7.2020	61.834	19.728	42.106	615.491
5	1.1.2021	61.834	18.465	43.369	572.122
6	1.7.2021	61.834	17.164	44.670	527.452
7	1.1.2022	61.834	15.824	46.010	481.442
8	1.7.2022	61.834	14.443	47.391	434.051
9	1.1.2023	61.834	13.022	48.812	385.239
10	1.7.2023	61.834	11.557	50.277	334.962
11	1.1.2024	61.834	10.049	51.785	283.177
12	1.7.2024	61.834	8.495	53.339	229.838
13	1.1.2025	61.834	6.895	54.939	174.899
14	1.7.2025	61.834	5.247	56.587	118.312

15	1.1.2026	61.834	3.549	58.285	60.027
16	1.7.2026	61.834	1.807	60.027	-
	Σύνολο	989.344	189.344	800.000	

(Γ. Κόντος, Αθήνα 2019 σελ.554)

Κατανομή τόκων 189.344 € σε κάθε έτος:

Έτος	Τόκοι
2019	43.099
2020	38.193
2021	32.988
2022	27.465
2023	21.606
2024	15.390
2025	8.796
2026	1.807
Σύνολο	189.344

(Γ. Κόντος, Αθήνα 2019 σελ.554)

ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ («ALPHA LEASING ΑΕ»)

1/1.1.2019

X	20.47	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	800.000
Π	38.06	Τράπεζα ΑΛΦΑ	800.000

Αιτιολογία: Σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης ανυψωτικών μηχανημάτων με «Εταιρία Βαρέων Κατασκευών ΑΕ». Πληρωμή αξίας μηχανημάτων μέσω του τρεχούμενου λογαριασμού μας με την Τράπεζα ΑΛΦΑ.

2/1.1.2019

X	38.06	Καταθέσεις όψεως / Τράπεζα ΑΛΦΑ	61.834
Π	20.47	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	61.834

Αιτιολογία: Είσπραξη από «Εταιρία Βαρέων Κατασκευών ΑΕ» πρώτου μισθώματος. Επιταγή τους σε βάρος Τράπεζας ΑΛΦΑ Νο Γ-51312.

Παρατήρηση: Υπενθυμίζουμε ότι η εξόφληση της οφειλής από μισθώματα, γίνεται με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις, που καταβάλλονται στην αρχή κάθε εξαμήνου. Αυτό σημαίνει ότι με την υπογραφή της σύμβασης και την παραλαβή των μηχανημάτων καταβάλλεται και το πρώτο μίσθωμα.

3/30.6.2019

X	20.47	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	22.145
Π	70.47	Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	22.145

Αιτιολογία: Λογισμός τόκων περιόδου 1.1.2019 – 30.6.2019 χρηματοδοτικής μίσθωσης με «Εταιρία Βαρέων Κατασκευών ΑΕ».

4/1.7.2019

X	38.06	Καταθέσεις όψεως / Τράπεζα ΑΛΦΑ	61.834
Π	20.47	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	61.834

Αιτιολογία: Είσπραξη από «Εταιρία Βαρέων Κατασκευών ΑΕ» μισθώματος της 1.7.2019
Επιταγή τους σε βάρος Τραπέζης ΑΛΦΑ Νο Γ-6328

5/31.12.2019

X	20.47	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	20.954
Π	70.47	Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	20.954

Αιτιολογία: Λογισμός τόκων περιόδου 1.7.2019 – 31.12.2019 χρηματοδοτικής μίσθωσης με
«Εταιρία Βαρέων Κατασκευών ΑΕ».

(Γ. Κόντος, Αθήνα 2019 σελ.555)

ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΜΙΣΘΩΤΗ («Εταιρία Βαρέων Κατασκευών ΑΕ»)

1/1.1.2019

X	12.20	Δικαιώματα χρήσης μηχανημάτων	800.000
Π	45.40	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα / ALPHA LEASING ΑΕ	800.000

Αιτιολογία: Αγορά μηχανημάτων με χρηματοδοτική μίσθωση μέσω ALPHA LEASING ΑΕ.

2/1.1.2019

X	45.40	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα / ALPHA LEASING ΑΕ	61.834
Π	38.03.01	ΑΛΦΑ Τράπεζα	61.834

Αιτιολογία: Πληρωμή με την επιταγή μας Νο Γ-51312, σε βάρος του τρεχούμενου
λογαριασμού μας στην Τράπεζα ΑΛΦΑ, του πρώτου μισθώματος ανυψωτικών
μηχανημάτων.

3/30.6.2019

X	65.18	Τόκοι μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώματα	22.145
Π	45.40	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα / ALPHA LEASING ΑΕ	22.145

Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι περιόδου 1.1.2019 – 30.6.2019
χρηματοδοτικής μίσθωσης με ALPHA LEASING ΑΕ.

4/1.7.2019

X	45.40	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα / ALPHA LEASING ΑΕ	61.834
Π	38.03.01	ΑΛΦΑ Τράπεζα	61.834

Αιτιολογία: Πληρωμή μισθώματος ανυψωτικών μηχανημάτων της 1.7.2019. Επιταγή μας Νο
Γ-6328.

5/31.12.2019			
X	65.18	Τόκοι μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώματα	20.954
Π	45.40	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα / ALPHA LEASING ΑΕ	20.954
Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι περιόδου 1.7.2019 – 31.12.2019 χρηματοδοτικής μίσθωσης με ALPHA LEASING ΑΕ.			
6/31.12.2019			
X	45.40	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα / ALPHA LEASING ΑΕ	123.668
Π	59.44	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα / ALPHA LEASING ΑΕ	123.668
Αιτιολογία: Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις των δόσεων έτους 2020 που οφείλονται στην ALPHA LEASING ΑΕ.			
7/31.12.2019			
X	66.12.20	Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης μηχανημάτων	80.000
Π	12.99.20	Αποσβεσμένα δικαιωμάτων χρήσης μηχανημάτων	80.000
Αιτιολογία: Απόσβεση ανυψωτικών μηχανημάτων χρήσεως 2019 (800.000 € / 10). (Γ. Κόντος, Αθήνα 2019 σελ.556-557)			

6.11 Πώληση και επαναμίσθωση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου (Sale and Lease-back)

Σύμφωνα με τον Κόντο, Αθήνα 2019 η πώληση και στη συνέχεια η επαναμίσθωση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου, έρχεται να προστεθεί στην κατηγορία των καινοτόμων χρηματοδοτικών μέσων, με τα οποία πετυχαίνεται η βελτίωση της ρευστότητας. Στη συγκεκριμένη περίπτωση γίνεται αναφορά σε μία επιχείρηση η οποία έχει χρηματοδοτήσει την αγορά ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου, είτε εξ ιδίων διαθεσίμων είτε με τραπεζικό δανεισμό, και παρ' ολ' αυτά έχει ξεχρεώσει ήδη το χρέος της αλλά ταυτοχρόνως αντιμετωπίζει μεγάλες δυσκολίες ρευστότητας.

Στην περίπτωση αυτή, ακολουθούν τις εξής ενέργειες:

- πωλούν το περιουσιακό στοιχείο σε μία εταιρία leasing, και
- ταυτόχρονα, μισθώνουν το περιουσιακό αυτό στοιχείο, το οποίο είναι απαραίτητο για την εκτέλεση των εργασιών τους, καταβάλλοντας το ανάλογο μίσθωμα.

Σημαντικό θέμα για τον κατάλληλο λογιστικό χειρισμό που έπεται, συνιστά η επιβεβαίωση αν η συμφωνία πώλησης και στην συνέχεια μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου αποτελεί πραγματική πώληση, όπως την εννοεί το IFRS 15 (παραγρ. 31-34, B64-B76), ή αν πρόκειται για πώληση μέσα στο πλαίσιο προστασίας του δανειστή.

Σύμφωνα με τον Κόντο, Αθήνα 2019 (σελ. 569 – 571) παρατίθενται το συγκεκριμένο παράδειγμα με το οποίο απεικονίζεται ο λογιστικός χειρισμός στην περίπτωση πραγματικής πώλησης σε μια συναλλαγή sale and lease back.

Παράδειγμα

Λογιστικός χειρισμός στην περίπτωση πραγματικής πώλησης σε μια συναλλαγή sale and lease back

Η εμπορική επιχείρηση ΚΕΡΔΩΟΣ ΕΡΜΗΣ ΑΕ διαθέτει πολυώροφο κτήριο στο κέντρο της Αθήνας, όπου λειτουργεί πολυκατάστημα πώλησης ρούχων και ιματισμού. Η εταιρία αντιμετωπίζει προβλήματα ρευστότητας και καταφεύγει στην ALPHA Leasing, με την οποία συμφωνεί να της πωλήσει το κτήριο των κεντρικών της υπηρεσιών έναντι του ποσού των 2.000.000 €. Επειδή, όμως, η εμπορική επιχείρηση δεν θέλει να αποχωριστεί το κτήριο του πολυκαταστήματος, με το οποίο έχει καθιερωθεί στην πολυπληθή πελατεία της, συμφωνεί ταυτόχρονα με την ALPHA Leasing να συνάψουν σ' αυτό 18ετή μίσθωση με ετήσιο μίσθωμα 120.000 €, καταβλητέο στο τέλος κάθε έτους.

Η λογιστική αξία του πολυκαταστήματος πριν από την πώληση είναι 1.000.000 €, ενώ η εύλογη του αξία ανέρχεται σε 1.800.000 €.

Δίνονται, ακόμη, η ακόλουθες πληροφορίες:

- Το επιτόκιο που υπολογίστηκε το μίσθωμα είναι 4,5 %
- Η πώληση περιέχει όρους που ικανοποιούν τα κριτήρια που θέτει το IFRS 15, προκειμένου να χαρακτηριστεί ως πραγματική πώληση, και
- Η ALPHA Leasing, που είναι ο αγοραστής – εκμισθωτής, κατέταξε την εκμίσθωση του πολυκαταστήματος στις λειτουργικές μισθώσεις.

Ο λογιστικός χειρισμός του θέματος από πλευράς του αγοραστεί – εκμισθωτή είναι απλός και ακολουθεί για μεν το σκέλος της αγοράς του πολυκαταστήματος αυτά που προβλέπει το σχετικό πρότυπο για τις αγορές παγίων, εν προκειμένου το IAS 16, για δε το σκέλος της μίσθωσης του IFRS 16.

Επειδή στο παράδειγμα μας υπάρχει διαφορά μεταξύ του τμήματος των 2.000.000 € που κατέβαλε ο αγοραστής – εκμισθωτής της εύλογης αξίας των 1.800.000 € του πολυκαταστήματος, η διαφορά των 200.000 € θα πρέπει, σύμφωνα με το IFRS 16, να θεωρηθεί ως πρόσθετη χρηματοδότηση του αγοραστή προς τον πωλητή.

Θα γίνει, σχετικά, η ακόλουθη εγγραφή από τον ALPHA Leasing ΑΕ:

X	11.00	Κτήρια	1.800.000
X	20.47	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	200.000
Π	38.00	Ταμείο	2.000.000

Αιτιολογία: Αγορά από την ΚΕΡΔΩΟΣ ΕΡΜΗΣ ΑΕ πολυκαταστήματος ιδιοκτησίας της και εν συνεχεία μίσθωσή του για 18 έτη στην πωλήτρια, στο πλαίσιο συμφωνίας sale and lease back.

(Γ. Κόντος, Αθήνα 2019 σελ.569)

Ενώ, όπως είδαμε, ο λογιστικός χειρισμός για τον αγοραστή – εκμισθωτή ALPHA Leasing ΑΕ είναι σχετικά απλός, δεν συμβαίνει το ίδιο και για την πωλήτρια εμπορική εταιρία ΚΕΡΔΩΟΣ ΕΡΜΗΣ ΑΕ, όπου ο άλλος χειρισμός εμφανίζει ιδιαίτερες δυσκολίες. Τις δυσκολίες αυτές θα προσπαθήσουμε να αντιμετωπίσουμε στη συνέχεια, στηριζόμενοι στους όρους της συμφωνίας και σ' αυτά που προβλέπει το IFRS 16.

Μια πρώτη βασική παρατήρηση που πρέπει να κάνουμε, προτού μπούμε σε λεπτομέρειες, είναι ότι, ενώ για τον αγοραστή – εκμισθωτή (ALPHA Leasing ΑΕ) η όλη συναλλαγή διασπάται, όπως ήδη γνωρίσαμε, σε δύο ανεξάρτητες συναλλαγές, μια της αγοράς και μια της μίσθωσης, η αντιμετώπιση που επιφυλάσσει το πρότυπο IFRS 16 για τον πωλητή – μισθωτή (ΚΕΡΔΩΟΣ ΕΡΜΗΣ ΑΕ) είναι ότι πρόκειται για μια ενιαία συναλλαγή πώλησης και εν συνεχεία μίσθωσης του στοιχείου (πολυκαταστήματος).

Σε απόδειξη των ανωτέρω αναφέρουμε στη συνέχεια αυτά που προβλέπει το IFRS 16.

«Εάν η πώληση του στοιχείου ενεργητικού από τον πωλητή – μισθωτή ικανοποιεί τα κριτήρια του IFRS 15 για να θεωρηθεί ως (πραγματική) πώληση, τότε ο πωλητής – μισθωτής θα πρέπει να υπολογίσει το δικαίωμα μίσθωσης που προκύπτει από την συναλλαγή ως ποσοστό της λογιστικής αξίας (carrying amount) που είχε το στοιχείο πριν την μίσθωση και το οποίο ποσοστό συνδέεται με το δικαίωμα μίσθωσης που διατηρεί ο πωλητής – μισθωτής. Κατά συνέπεια, ο πωλητής – μισθωτής θα αναγνωρίσει τυχόν κέρδος ή ζημία (που προκύπτει από την πώληση) μόνο κατά το ποσό που συνδέεται με τα (μισθωτικά) δικαιώματα που μεταφέρονται στον αγοραστή – εκμισθωτή (ALPHA Leasing ΑΕ).»

Προκειμένου να εφαρμόσουμε στη πράξη τις ανωτέρω διατάξεις πρότυπου, υπολογίζουμε πρώτα την παρούσα αξία των ετήσιων πληρωμών των μισθωμάτων ως εξής:

$$PV = \frac{120.000}{1,045} + \frac{120.000}{1,045^2} + \dots + \frac{120.000}{1,045^{18}} = 1.459.200$$

Από το ανωτέρω ποσό των 1.459.200 €, ποσό των 200.000 € δεν αποτελεί, όπως διαπιστώσαμε νωρίτερα, μέρος του μισθώματος, αλλά συνιστά πρόσθετη χρηματοδότηση από τον αγοραστή – εκμισθωτή (ALPHA Leasing ΑΕ) προς τον πωλητή – μισθωτή (ΚΕΡΔΩΟΣ ΕΡΜΗΣ ΑΕ). Έτσι, η πραγματική παρούσα αξία των μισθωμάτων ανέρχεται σε 1.259.200 € (1.459.200 – 200.000) και το δικαίωμα μίσθωσης που διατηρεί ο μισθωτής σε

$$1.259.200 \text{ €} \times \frac{1.000.000 \text{ (λογιστική αξία)}}{1.800.000 \text{ (εύλογη αξία)}} = 699.555 \text{ €}$$

Σκεπτόμενοι κατά τον ίδιο τρόπο, υπολογίζουμε ότι από το ποσό των 800.000 €, που είναι τα

κέρδη ποσό $1.259.200 \text{ €} \times \frac{800.000}{1.800.000} = 559.645$

αντιστοιχεί στο δικαίωμα χρήσης που διατηρεί ο πωλητής και μόνο το υπόλοιπο ποσό τον 240.355 € (800.000 – 559.645), που συνδέεται με τα δικαιώματα χρήσης που μεταφέρονται στον αγοραστή – εκμισθωτή, θα πρέπει να αναγνωριστούν από τον πωλητή ως κέρδη. Η σχετική λογιστική εγγραφή που θα λάβει χώρα από το πωλητή (ΚΕΡΔΩΟΣ ΕΡΜΗΣ ΑΕ) έχει, κατόπιν των ανωτέρω, ως εξής:

X	38.01	Ταμείο	2.000.000
X	11.20	Δικαιώματα χρήσης κτηρίου	699.555
Π	12.01	Κτήρια	1.000.000
Π	52.01	Τραπεζικά δάνεια	1.459.000
Π	75.01	Κέρδη από διάθεση παγίων	240.355

Αιτιολογία: Οριστική πώληση κτηρίου πολυκαταστήματος μας στην ALPHA Leasing με ταυτόχρονη σύναψη συμφωνίας μίσθωσής του για 18 έτη.

(Γ. Κόντος, Αθήνα 2019 σελ.570)

Παρατήρηση

Ο ανωτέρω λογιστικός χειρισμός για τον πωλητή – μισθωτή (ΚΕΡΔΩΟΣ ΕΡΜΗΣ ΑΕ) μπορεί να δικαιολογηθεί μόνο στα πλαίσια της ενιαίας συναλλαγής πώλησης και στη συνέχεια μίσθωσης του στοιχείου που προβλέπεται από το πρότυπο.

Στην περίπτωση δύο ανεξάρτητων συναλλαγών οι εγγραφές θα είχαν ως εξής:

- συναλλαγή πώλησης

X	38.01	Ταμείο	2.000.000
Π	12.01	Κτήρια	1.000.000
Π	75.01	Κέρδη	800.000
Π	52.01	Τραπεζικά δάνεια	200.000

- συναλλαγή μίσθωσης

X	11.20	Δικαιώματα χρήσης κτηρίου	1.259.200
Π	52.01	Τραπεζικά δάνεια	1.259.200

Παρατηρούμε ότι τα ποσά των λογαριασμών που είναι εντός κύκλου συμπίπτουν με εκείνα που προβλέπει το πρότυπο. Τα σημεία διαφοράς είναι στο ύψος των κερδών που αναγνωρίζονται, καθώς και στο αντίστοιχο ποσό που αφορά το δικαίωμα χρήσης του κτηρίου.

Η απάντηση βρίσκεται σ' αυτά που προβλέπει το IFRS 16. Συγκεκριμένα, το πρότυπο προβλέπει ότι το δικαίωμα χρήσης των 1.259.200 € πρέπει να περιοριστεί στο ύψος των δικαιωμάτων που παραμένουν στον πωλητή – μισθωτή και που ισούνται με τον λόγο του λογιστικού υπολοίπου (carrying amount) του στοιχείου (1.000.000 €) σε σχέση με την εύλογη αξία του. Ήτοι, θα πρέπει να αναγνωριστεί ως δικαίωμα χρήσης μόνο το ποσό των 699.555 €

$$(1.259.200 \times \frac{1.000.000}{1.800.000}).$$

Κατ' ανάλογο τρόπο, το πρότυπο στην ίδια παράγραφο προβλέπει ότι από το σύνολο των κερδών 800.000 € αυτά που πρέπει να αναγνωρισθούν στον πωλητή – μισθωτή είναι ανάλογα του ύψους των δικαιωμάτων που μεταφέρονται στον αγοραστή – εκμισθωτή και που ανέρχονται σε 540.800 € (1.800.000 – 1.259.200). Έτσι, τα κέρδη που πρέπει να αναγνωρισθούν στον μισθωτή περιορίζονται σε

$$240.355 \text{ € } (800.000 \times \frac{540.800}{1.800.000}).$$

(Γ. Κόντος, Αθήνα 2019 σελ.571)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Θέμα μελέτης της συγκεκριμένης εργασίας αποτελεί το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 (ΔΠΧΑ 16), οι αλλαγές που αυτό επέφερε στο χώρο της οικονομίας, η επίδραση που άσκησε στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και σε σπουδαίους χρηματοοικονομικούς δείκτες των οργανισμών και επιχειρήσεων. Παρουσιάζεται σχετική αρθρογραφία επί του θέματος, καθώς και παραδείγματα εφαρμογής του συγκεκριμένου προτύπου. Το συγκεκριμένο πρότυπο χρηματοοικονομικής μίσθωσης αποτελεί τομή στο χώρο των μισθώσεων.

Σε αντίθεση με το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις», με βάση το οποίο ο μισθωτής έπρεπε να διακρίνει τη χρηματοδοτική μίσθωση από τη λειτουργική, το νέο πρότυπο υποχρεώνει τον μισθωτή να αναγνωρίζει σχεδόν όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στον ισολογισμό. Σ' αυτό, εξαίρεση αποτελούν ορισμένες βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και κάποιες μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων μικρής αξίας. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα, οι μισθωτές να παρουσιάζουν αυξημένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στον ισολογισμό τους, λόγω της κεφαλαιοποίησης της λειτουργικής μίσθωσης.

Οι δείκτες που θα επηρεαστούν από το ΔΠΧΑ 16 είναι αυτοί που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με την κατάσταση οικονομικής θέσης και συγκεκριμένα είναι ο δείκτης χρέους ή ιδίων κεφαλαίων. Επίσης, θα επηρεαστεί η κατάσταση αποτελεσμάτων, αφού η επιχείρηση πρέπει πια να αναγνωρίσει ένα έξοδο τόκου επί της υποχρέωσης μίσθωσης και αποσβέσεων στο περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης. Γι' αυτό το λόγο μάλιστα, το συνολικό ποσό των εξόδων κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου θα είναι πιο υψηλό από αυτό που όριζε το ΔΛΠ 17, όσον αφορά τις λειτουργικές μισθώσεις. Ακόμη, το ΔΠΧΑ 16 έχει επιδράσει σημαντικά στη σύνταξη της κατάστασης ταμειακών ροών. Δηλαδή, η καταβολή των μισθωμάτων που έχουν σχέση με συμβάσεις που αναγνωρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις δεν θεωρούνται πια ως λειτουργικές ταμειακές ροές. Μόνο κάποιο τμήμα των πληρωμών των μισθωμάτων (που εκπροσωπεί του τόκους της υποχρέωσης μίσθωσης), μπορεί να αποτελεί λειτουργική ταμιακή ροή.

Σημαντικές αλλαγές υφίστανται και στη σχέση των εκμισθωτών με τους μισθωτές, όσον αφορά τις μεταξύ τους υποχρεώσεις με βάση τα όσα ορίζει το ΔΠΧΑ 16 για τις μισθωτικές συμβάσεις. Το συγκεκριμένο πρότυπο μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16) – με την

υποχρεωτική του εφαρμογή θα επιφέρει σημαντικές αλλαγές ειδικά στους μισθωτές, που σχετίζονται κυρίως με τον τύπο και όχι με την ουσία. Επίσης, σύμφωνα με τον IASB είναι αμφίβολο το πόσο οι δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων δηλώνουν την πραγματική τους εικόνα. Εξαιτίας αυτού, οδηγείται στην κατάργηση του διαχωρισμού της εμφάνισης των συμβάσεων ως λειτουργικές και χρηματοδοτικές και επιβάλλει την ενοποίηση τους, εκτός βέβαια ορισμένων εξαιρέσεων, όπως μισθώσεις μικρής αξίας και βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Η εξέλιξη αυτή περιπλέκει την κατάσταση με τις μισθωτικές υποχρεώσεις των μισθωτών και πολλές φορές μάλιστα θέτει σ' αυτούς ένα επιπρόσθετο κόστος. Με λίγα λόγια, η εφαρμογή του προτύπου οδηγεί σε άνιση κατανομή των ευθυνών και των υποχρεώσεων ανάμεσα στο μισθωτή και στον εκμισθωτή. Τα ανωτέρω συμπεράσματα εξήχθησαν μέσω της επισκόπησης της παγκόσμιας αρθρογραφίας για το ΔΠΧΑ 16 και μέσω της εξέτασης του θεσμικού πλαισίου και του λογιστικού χειρισμού των μισθώσεων, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16. Συνεπώς, η παρούσα διπλωματική δεν έχει διενεργήσει κάποια εμπειρική μελέτη των επιδράσεων του ΔΠΧΑ 16 και γι' αυτό το λόγο τα συμπεράσματα που διαμορφώθηκαν δεν προσφέρουν ισχυρά αποτελέσματα και στατιστική ισχύ. Γι' αυτό το λόγο προτείνεται η διεξαγωγή μιας εμπειρικής έρευνας μελλοντικά, είτε ποσοτικής είτε ποιοτικής όσον αφορά τις επιδράσεις του ΔΠΧΑ 16 για τις επιχειρήσεις, έτσι ώστε εξαχθούν ασφαλέστερα και ισχυρότερα συμπεράσματα.

Βιβλιογραφία

Ελληνική

Γαλάνης, Β., (2000), “Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας”, Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα

Γεωργιάδης, Α., (2015), “Νέες μορφές συμβάσεων”, (6^η Έκδοση Αναθεωρημένη), Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα

Κόντος, Γ., (2019), “Λογιστική Τραπεζών και Εταιρειών Leasing, Factoring & Forfaiting” (Γ’ Έκδοση), Εκδόσεις Διπλογραφία, Αθήνα (2019)

Λαζαρίδης Γ. (2001), “Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης”, Τεύχος Α, Β’ έκδοση Θεσσαλονίκη

Νεγκάκης, Χ., (2015), “Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς-Θεωρία και Εφαρμογές”, Θεσσαλονίκη (2015)

Πετράκης Ε., 2019, “ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις”: Διαθέσιμο σε: <http://tms-auditors.gr/uploads/dpxa16-2.pdf>

Χριστόπουλος Α. και Ντόκας Ι., (2012), “Θέματα τραπεζικής και χρηματοοικονομικής θεωρίας”, (1^η Έκδοση), Εκδόσεις Κριτική ΑΕ, Αθήνα

Ψυχομάνης Σ., (2016), “Εγχειρίδιο τραπεζικού δικαίου”, (2^η Έκδοση), Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη

Ξένη

Ron va Kints & L. L. Louis Spoor, (2019), “Leases on balance, a level playing field?”, *Advances in Accounting* 44 (2019) 3-9

Stancheva – Todorova, E., & Velinova – Sokolova, N., (2019), “IFRS 16 Leases and Its Impact on Company’s Financial Reporting, Financial Ratios and Performance Metrics”, *Economic Alternatives*, 2019, Issue 1, pp. 44-62

Tanase, A., Calota, T., Oncioiu, F., (2018), “The Impact of IFRS 16 on the Companies’ Key Performance Indicators: Limits, Advantages and Drawbacks”, *Academic Journal of Economic Studies*, Vol. 4, No. 1, March 2018, pp. 54-59

Săcărin, M. (2017), IFRS 16 “Leases” – consequences on the financial statements and financial indicators, *Audit Financiar*, vol. XV, nr. 1(145)/2017, pp. 114-122

Maglio, R., Rapone, V., & Rey, A. (2018). “Capitalisation of operating lease and its impact on firm’s financial ratios: Evidence from Italian listed companies”, *Corporate Ownership & Control*, 15(3-1), 152-162

Magli, F., Nobolo, A., Ogliari, M., (2018), “The Effects on Financial Leverage and Performance: The IFRS 16”, *International Business Research*, Vol. 11, No. 8, 2018

Morales-Díaz, J. and Zamora-Ramírez, C.(2018), “IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities’ decisions on financial statements”, *AESTIMATIO, The IEB International Journal of Finance*, 17, pp. 60-97. doi: 10.5605/IEB.17.4

Segal, M. & Naik, G., 2019, ‘The expected impact of the implementation of International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 – Leases’, *Journal of Economic and Financial Sciences* 12(1), a207.

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