



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

Διπλωματική Εργασία

Leasing – Χρηματοδοτική Μίσθωση Μελέτη Περίπτωσης

του

Γερμανίδη Βασιλείου

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

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2020

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ο θεσμός του leasing αναπτύχθηκε παγκοσμίως στην σύγχρονη μορφή του ως μια εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης (financialleasing) μέσω της οποίας πραγματοποιούνται επενδύσεις σε κεφαλαιουχικά αγαθά κινητών ή ακινήτων. Η διαφορά από τον παραδοσιακό τρόπο απόκτησης κεφαλαιουχικών αγαθών, δηλαδή μέσω δανεισμού, έγκειται στο γεγονός ότι μέσω του leasing εξασφαλίζεται η ολική χρηματοδότηση των αναγκαίων κεφαλαιουχικών αγαθών για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων μιας επιχείρησης, χωρίς την συμμετοχή ιδίων κεφαλαίων ή την ανάγκη άμεσης εκταμίευσης από την εταιρεία και την παροχή εμπράγματων εξασφαλίσεων για την απόκτηση τους. Το ίδιο το κεφαλαιουχικό αγαθό αποτελεί εγγύηση εξασφάλισης του χρηματοδότη –εκμισθωτή.

Η εκτεταμένη χρήση του θεσμού του leasing ως εργαλείο πραγματοποίησης επενδύσεων το καθιστά ένα σημαντικό εναλλακτικό μέσο χρηματοδότησης των επιχειρήσεων σήμερα, παρέχοντας σημαντικά πλεονεκτήματα για τα συμβαλλόμενα μέρη. Τις τελευταίες δεκαετίες η ανάπτυξη του θεσμού έχει οδηγήσει σε διόγκωση της αγοράς leasing σε διεθνές επίπεδο, γεγονός που η σημασία του για την λειτουργία των επιχειρήσεων είναι αναμφισβήτητη.

Στην παρούσα διπλωματική μελέτη η χρήση του leasing στην Ελλάδα, προσδιορίζεται η νομική του υπόσταση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των δύο βασικών κατηγορών μίσθωσης: χρηματοδοτική και λειτουργική .

# ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΧΟΜΕΝΩΝ

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1</b> .....	8
Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING.....	8
1.1 Εισαγωγή.....	8
1.2 Η Σύμβαση Leasing στην Ελλάδα και Διεθνώς.....	10
1.3 Ιστορική Αναδρομή του Leasing.....	12
1.4 Οι Πρόσφατες Εξελίξεις και Τάσεις του Leasing.....	12
1.5 Είδη Leasing – Χρηματοδοτικών και μη Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.....	12
1.5.1 Λειτουργική μίσθωση.....	13
1.5.2 Χαρακτηριστικά Λειτουργικής Μίσθωσης.....	13
1.5.3 Πλεονεκτήματα της Λειτουργικής Μίσθωσης.....	14
1.5.4 Μειονεκτήματα της Λειτουργικής Μίσθωσης.....	15
1.5.5 Χειρισμός Λογιστικών Διαδικασιών Λειτουργικής Μίσθωσης.....	15
1.6 Χρηματοδοτική Μίσθωση.....	16
1.6.1 Χαρακτηριστικά Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	16
1.6.2 Πλεονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	17
1.6.3 Μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	18
1.6.4 Χειρισμός Λογιστικών Διαδικασιών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	19
1.7 Σύγκριση Χρηματοδοτικής και Λειτουργικής μίσθωσης.....	21
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2</b> .....	25
ΥΠΟΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΟΥ LEASING.....	25
2.1 Εισαγωγή.....	25
2.2 Άμεση Μίσθωση.....	25
2.3 Πώληση και Επανεκμίσθωση.....	25
2.4 Συμμετοχική ή Μοχλευμένη Μίσθωση.....	26
2.5 Κοινοπρακτική Μίσθωση.....	26
2.6 Χρηματοδοτική Μίσθωση.....	27
2.7 Πώληση Μίσθωση με όρους.....	27
2.8 Χρηματοδοτική Μίσθωση κατά παραγγελία.....	27
2.9 Διασυνοριακή ή Διεθνής Μίσθωση.....	28
2.10 Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων.....	28
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3</b> .....	31
ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING.....	31
3.1 Εισαγωγή.....	31
3.2 Η Θεσμοθέτηση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στο Εξωτερικό.....	31
3.3 Η θεσμοθέτηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα – Νομοθετικό Πλαίσιο (Ν.1665/1986).....	37

3.4 Εκμισθωτές - Άδεια Λειτουργίας.....	38
3.5 Διάρκεια Χρηματοδοτικής Μίσθωσης - Μεταβίβαση Δικαιωμάτων Υποχρεώσεων.....	40
3.6 Τύπος Περιεχόμενο.....	41
3.7 Δημοσιότητα Ενέργειες Έναντι Τρίτων.....	44
3.8 Φοροαπαλλαγές -Φορολογικά Κίνητρα .....	46
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....</b>	<b>49</b>
ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17 «ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ».....	49
4.1 Εισαγωγή.....	49
4.2 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17.....	50
4.3 Πεδίο Εφαρμογής.....	51
4.4 Ταξινόμηση Μισθωμάτων.....	52
4.5 Κατάταξη Μισθώσεων σε Γη και Ακίνητα .....	53
4.6 Χρηματοδοτικές Μισθώσεις -Αρχική Αναγνώριση- Μισθωτής .....	54
4.6.1 Χρηματοδοτικές Μισθώσεις-Μεταγενέστερη Αποτίμηση-Μισθωτής.....	55
4.6.2 Χρηματοδοτικές Μισθώσεις-Αρχική Αναγνώριση-Εκμισθωτής.....	55
4.6.3 Χρηματοδοτικές Μισθώσεις-Μεταγενέστερη Αποτίμηση-Εκμισθωτής.....	55
4.6.4 Λειτουργικές Μισθώσεις-Αρχική Αναγνώριση -Μισθωτής.....	55
4.6.5 Λειτουργικές Μισθώσεις - Μεταγενέστερη Αποτίμηση-Μισθωτής.....	56
4.6.6 Λειτουργικές Μισθώσεις-Αρχική Αναγνώριση-Εκμισθωτής.....	56
4.6.7 Λειτουργικές Μισθώσεις-Μεταγενέστερη Αποτίμηση - Εκμισθωτής.....	56
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....</b>	<b>57</b>
Δ.Π.Χ.Α 16«ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ».....	57
5.1 Εισαγωγή'.....	57
5.2 Τα Νέα Δεδομένα του ΔΠΧΑ 16.....	58
5.3 Ο Αντίκτυπος του ΔΠΧΑ 16.....	63
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.....</b>	<b>65</b>
Ν.4308/2014 και Μισθώσεις.....	65
6.1 Εισαγωγή.....	65
6.2 Ορισμοί.....	67
6.3 Χρηματοδοτική Μίσθωση Σύμφωνα με το Ν4308/14.....	68
6.4 Χρηματοδοτική Μίσθωση σύμφωνα με τον Ν4308/14.....	69
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	74
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	76

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το leasing σήμερα αποτελεί μια σημαντική και ευρέως χρησιμοποιούμενη λύση χρηματοδότησης. Επιτρέπει στις επιχειρήσεις να έχουν πρόσβαση και να χρησιμοποιούν ακίνητα και εξοπλισμό χωρίς να εκταμιεύσουν μεγάλες ταμειακές ροές. Παρέχει ευελιξία και δίνει την δυνατότητα στους μισθωτές να αντιμετωπίσουν το ζήτημα του κινδύνου απαξίωσης και της υπολειμματικής αξίας. Στην πραγματικότητα, πολλές φορές, η μίσθωση είναι ο μόνος τρόπος για την απόκτηση κεφαλαιουχικών αγαθών ιδιαίτερα για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Ως εκ τούτου, η επικράτηση της χρήσης του εργαλείου leasing ως μέσο χρηματοδότησης και ανάπτυξης των επιχειρήσεων, ιδιαίτερα τις τελευταίες δεκαετίες, δημιούργησε μια διογκωμένη αγορά με τζίρους που ξεπερνά κατά πολύ το ακαθάριστο εγχώριο προϊόν πολλών αναπτυσσόμενων χωρών.

Για τους παραπάνω λόγους, σκοπός της παρούσας διπλωματική είναι να περιγράψει τον θεσμό του leasing στην Ελλάδα σε σύγκριση με τα ισχύοντα σε χώρες του εξωτερικού, να οριοθετήσει τη νομική υπόσταση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ως μια πράξη δικαιοπραξίας ιδιάζουσας σημασίας για την πραγματοποίηση επενδύσεων, η οποία διαφοροποιείται ουσιωδώς από άλλες μορφές μισθώσεων αλλά και μέσων χρηματοδότησης, να περιγράψει την υπάρχουσα κατάσταση στην Ελλάδα και στο εξωτερικό σχετικά με τις χρονικές και ουσιαστικές διαφορές θεσμοθέτησης του leasing και κατ' επέκταση επικράτησή του ως εργαλείο ανάπτυξης της εγχώριας οικονομίας, να επισημάνει τις αντιφάσεις και τα κίνητρα μεταξύ φορολογικού, νομικού και λογιστικού πλαισίου ανάπτυξης και χρήσης του leasing, να περιγράψει τις ουσιώδεις διαφορές μεταξύ χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων με βάση την κατηγοριοποίηση του ισχύοντος Διεθνούς Λογιστικού Πρότυπου 17 και των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων και να παρουσιάσει τις πιθανές συνέπειες εφαρμογής του νέου Λογιστικού Πρότυπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς<sup>16</sup> «Μισθώσεις».

## ΕΠΙΣΚΟΠΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

Μια νέα μέθοδος τεχνικής χρηματοδότησης είναι ο θεσμός του leasing (leasefinancing, financialleasing). Ένα μεγάλο και συνεχώς αυξανόμενο ποσοστό επενδύσεων διενεργείται, τις τελευταίες δεκαετίες, μέσω leasing το οποίο έχει καθιερωθεί διεθνώς. Οι διαφορές που οφείλονται στο διαφορετικό νομοθετικό καθεστώς των διαφόρων χωρών, κυρίως στο πεδίο του αστικού και εμπορικού δικαίου, εξαλείφονται μιας και η κεντρική ιδέα είναι πάντα η ίδια: η απόκτηση της χρήσης κινητών ή ακινήτων κεφαλαιουχικών αγαθών, με ολική χρηματοδότηση της αξίας τους, χωρίς να χρειαστεί ο επενδυτής να προχωρήσει σε καμιά άμεση εκταμίευση. Ο χρηματοδότης είναι διασφαλισμένος με αυτό το ίδιο το αγαθό, το οποίο ήδη κατέχει και χρησιμοποιεί ο οφειλέτης του.

Μελετώντας τη θεωρία και πράξη της χρηματοοικονομικής ανάλυσης, κατανοούμε το λόγο που οι οικονομικοί διευθυντές, που είναι άνθρωποι της πράξης, θα πρέπει να ασχοληθούν και με τη θεωρία εκτός από τα πρακτικά στοιχεία της δουλειάς τους. Ο λόγος είναι πως τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη που μαθαίνουν στην πράξη πώς να χειρίζονται τα ζητήματα ρουτίνας, πρέπει να μπορούν να αντιδρούν στις μεταβολές που προκύπτουν. Έτσι χρειάζονται μια θεωρία της χρηματοοικονομικής ανάλυσης, πέρα από τους εμπειρικούς κανόνες, ώστε να κατανοούν τον τρόπο και το λόγο συμπεριφοράς των εταιρειών και των οικονομικών αγορών.

Οι ελληνικές επιχειρήσεις στηρίζονται, κατά ένα μεγάλο ποσοστό, στη χρηματοδότηση για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων. Στην εργασία αυτή, αξιολογείται η χρηματική μίσθωση ως μέθοδος χρηματοδότησης μιας επιχείρησης για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων. Οι παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την επιλογή των πρακτικών χρηματοδότησης τέτοιας επένδυσης, είναι η σωστή αξιολόγηση των μελλοντικών επενδύσεων. Απαραίτητη είναι επίσης η σύγκριση επιλογών χρηματοδότησης που παρέχονται στην Ελλάδα. Έτσι συγκρίθηκαν οι μέθοδοι χρηματοδότησης λαμβάνοντας υπόψη τη φορολογική νομοθεσία, τις τραπεζικές πρακτικές και το νόμο για τη χρηματοδοτική μίσθωση. Λόγω των νομοθετικών τροποποιήσεων που πραγματοποιήθηκαν στα πλαίσια της χρηματοδοτικής μίσθωσης και το πέρασμα από το ΔΛΠ17 στα ΔΠΧΑ16.

Τα τυπικά παραδείγματα βάση των συνθηκών που επικρατούσαν στην Ελλάδα εκείνη την εποχή, δείχνουν ότι η χρηματοδοτική μίσθωση προηγήθηκε του δανεισμού. Όμως η απόφαση για την επιλογή μεθόδου χρηματοδότησης μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες που μπορεί να οδηγήσουν σε σωστά ή λανθασμένα συμπεράσματα για τα συμφέροντα της επιχείρησης εάν η αξιολόγηση δεν είναι σωστή ή υπάρχουν προσωπικά συμφέροντα των υπευθύνων λήψης

αποφάσεων στη διοίκηση. Έτσι τα κίνητρα της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι πολλά, αλλά πρέπει να λαμβάνουμε υπόψη την ιδιοκτησία δομή, τη φύση των επενδύσεων, τη φορολογική κατάσταση και τον επιχειρηματικό κίνδυνο.

Όλες οι πηγές που χρησιμοποιήθηκαν από τα βιβλία δεν είναι μόνο χρήσιμες ως πανεπιστημιακά συγγράμματα, αλλά μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εκπαίδευση ενηλίκων ή για σεμινάρια επιχειρηματικής επιμόρφωσης αφού περιλαμβάνουν βασικούς επιχειρηματικούς και οικονομικούς όρους, έννοιες και παραδείγματα επιχειρηματικών κινήσεων και συναλλαγών. Διερευνούνται λοιπόν οι χρηματοδοτικοί θεσμοί που εφαρμόζονται και ισχύουν νομοθετικά στη χώρα μας. Ταυτόχρονα αξιολογούνται αυτοί οι θεσμοί και διατυπώνονται προτάσεις όπου είναι εφικτό. Ο αναγνώστης διδάσκεται και κατανοεί τη βασική φιλοσοφία και θεωρία των θεσμών αυτών όπως επίσης και την υλοποίηση και ανάπτυξή τους.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING

### 1.1 Εισαγωγή

Η ορολογία Leasing όπως έχει επικρατήσει διεθνώς νοείται ως ο μηχανισμός εκείνος μέσω του οποίου μια εταιρεία εκμίσθωσης αγοράζει ένα επενδυτικό προϊόν με βάση συγκεκριμένες προδιαγραφές κατόπιν εντολής της εταιρείας-μισθωτής και το εκμισθώνει για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα σε προκαθορισμένες δόσεις εξόφλησης. Στο τέλος δε της περιόδου εκμίσθωσης ο μισθωτής διατηρεί το δικαίωμα είτε να ασκήσει το δικαίωμα αγοράς – προαίρεσης σε τιμή ευκαιρίας είτε να επιμηκύνει την διάρκεια μίσθωσης για ορισμένη περίοδο. Πρόκειται για τριγωνική σχέση αφού εμπλέκονται τρία μέρη: ο προμηθευτής, η εταιρεία εκμίσθωσης και ο μισθωτής.

### 1.2 Η Σύμβαση Leasing στην Ελλάδα και Διεθνώς

Όπως προκύπτει από τον εννοιολογικό προσδιορισμό της νομικής φύσης της σύμβασης leasing οι διαφορές από την απλή λειτουργική μίσθωση είναι εμφανείς. Στην χρηματοδοτική μίσθωση η εκμισθώτρια εταιρεία δεν κατέχει από πριν το αντικείμενο της μίσθωσης αλλά μεσολαβεί για την αγορά του για να το παραχωρήσει προς χρήση στον συγκεκριμένο μισθωτή σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ο ίδιος έχει θέσει. Η πράξη εκμίσθωσης αποσκοπεί μόνο στην έντοκη επιστροφή του κεφαλαίου που επένδυσε και όχι στην απόκτηση προσόδων από την επαναλαμβανόμενη εκμίσθωσή του. Τα μισθώματα τα οποία καταβάλλει ο μισθωτής κατά την διάρκεια της σύμβασης ως επί το πλείστον καλύπτουν την αξία αγοράς που κατέβαλε η εκμισθώτρια εταιρεία πλέον των τόκων και της αμοιβής διαμεσολάβησης. Κατά συνέπεια η διάρκεια εκμίσθωσης είναι αναπόσπαστα συνδεδεμένη με την οικονομική ζωή του εκμισθωμένου πράγματος. Η απλή μίσθωση διαφοροποιείται από την χρηματοδοτική μίσθωση και ως προς τους κινδύνους, τα βάρη και τις δαπάνες που αναλαμβάνει ο μισθωτής κάνοντας χρήση του πράγματος αφού όπως αδόκιμα λέγεται αποκτά την οικονομική κυριότητα του πράγματος που σημαίνει ότι ο μισθωτής οφείλει τα μισθώματα μέχρι την λήξη της σύμβασης ακόμα και αν το μίσθιο καταστραφεί ή απολεσθεί, δέσμευση η οποία παρέχει τα εχέγγυα της



νομικής κυριότητας του πράγματος που τυπικά ανήκει στονεκμισθωτή.

Παρά τα διαφορετικά νομοθετικά καθεστώτα που ισχύουν σε κάθε χώρα σε επίπεδο αστικού, εμπορικού και φορολογικού δικαίου έχει επικρατήσει μια γενικότερη τάση τυποποίησης των διάφορων θεσμικών καθεστώτων σε επίπεδο λογιστικής παρακολούθησης και απεικόνισης των οικονομικών γεγονότων. Στην σημερινή πραγματικότητα όπου η παγκοσμιοποίηση απαιτεί οι ισολογισμοί και εν γένει οι οικονομικές καταστάσεις να συντάσσονται με βάση τα διεθνή λογιστικά πρότυπα (IAS – International Accounting Standards) και τα αμερικανικά λογιστικά πρότυπα (US GAAP - United States Generally Accepted Accounting Principles) η λογιστική παρακολούθηση των συμβάσεων leasing συγκλίνει προς την ίδια φιλοσοφία.

Στις περισσότερες χώρες έχουν θεσπιστεί ειδικοί νόμοι που οριοθετούν την διαδικασία αυτών των ειδών συμβάσεων μίσθωσης. Σε διεθνές επίπεδο ήδη από το 1988 έχει καταστεί εφικτή η θέσπιση μιας κοινής νομοθετικής ρύθμισης για την πραγματοποίηση των διεθνών συμβάσεωνleasing.

Στην Ελλάδα η θεσμοθέτηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθιερώθηκε με τον Ν. 1665/1986. Σύμφωνα με το άρθρο 2 § 1 «Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης.» Στην Ελλάδα υπηρεσίες leasing παρέχονται από θυγατρικές εταιρείες των τραπεζικών ομίλων που έχουν συσταθεί ακριβώς για τον σκοπό αυτό, ως συμπληρωματικά τραπεζικά προϊόντα χρηματοδότησης, αφού η δυνατότητα εξεύρεσης των αναγκαίων κεφαλαίων τους δίνει την δυνατότητα να υποστηρίξουν τα προϊόντα χρηματοδοτικής μίσθωσης και είναι σε θέση να αξιολογήσουν την πιστοληπτική ικανότητα του εκάστοτε μισθωτή. Σε επίπεδο λογιστικό - φορολογικό οι αλλαγές που επήλθαν με την καθιέρωση των Δ.Λ.Π. στις επιχειρήσεις του Χ.Α.Α. (από 01/01/2005) και των Ε.Λ.Π. (Ν.4308/2014) επέφεραν και τις αναγκαίες τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Παράλληλα, ο αναπτυξιακός νόμος 4399/2016 παρέχει κίνητρα επέκτασης και ανάπτυξης της χρήσης του εργαλείου leasing από τις ελληνικές επιχειρήσεις με σκοπό τον εκσυγχρονισμό και την ανανέωση του μηχανολογικού και τεχνολογικού τους εξοπλισμού.

### 1.3 Ιστορική Αναδρομή του Leasing

Η εμφάνιση πράξεων μίσθωσης σε υποτυπώδη μορφή έχουν καταγραφεί σε δίκαια αρχαίων λαών όπως των Σουμερίων, της Αιγύπτου, της Βαβυλώνας και της Ελλάδα ήδη από το 3000 π.χ. Προσαρμοσμένες ανάλογα με την εποχή οι μισθώσεις αφορούσαν κοπάδια ζώων, δούλων και κυρίως αγροτικών εκτάσεων. Ανάλογες πράξεις μίσθωσης έχουν καταγραφεί από την εποχή του Ιουστινιανού και κατά τους χρόνους της ενετοκρατίας τον 14ο αιώνα. Καθ' όλη την διάρκεια του μεσαίωνα ήταν ιδιαίτερα διαδεδομένη η πρακτική της μίσθωσης αγροτικών εκτάσεων και αλόγων ενώ την ίδια περίοδο στην Αγγλία η πρακτική των μακροχρόνιων μισθώσεων αγροτικών εκτάσεων συνέβαλε λόγω των νομικών περιορισμών που ίσχυαν για την μεταβίβαση της γης στην γεωργική ανάπτυξη της χώρας τον 17ο αιώνα. Μετέπειτα, στην Αγγλία, κατά την περίοδο της βιομηχανικής επανάστασης η πρακτική της μίσθωσης εξαπλώθηκε ραγδαία και σε κινητά αντικείμενα. Το έναυσμα για την επέκταση του θεσμού αποτέλεσε η κατασκευή και επέκταση των σιδηροδρομικών γραμμών. Οι ισχυρότερες σιδηροδρομικές εταιρείες σε μια προσπάθεια εξάλειψης του ανταγωνισμού προέβαιναν σε μίσθωση γραμμών και βαγονιών των μικρότερων σιδηροδρομικών εταιρειών. Παράλληλα μεγάλη έκταση είχε πάρει και η πρακτική της μίσθωσης μεταφορικών βαγονιών στα ανθρακωρυχεία από ιδιώτες επενδυτές, τα οποία εν συνεχεία πλήρωναν τις σιδηροδρομικές εταιρείες για χρήση των σιδηροδρομικών γραμμών μεταφοράς. Επίσης κάτι ανάλογο συνέβαινε και στις Η.Π.Α. κατά την πρώτη δεκαετία του 20ου αιώνα, όπου ιδιώτες επενδυτές όπου αγόραζαν βαγόνια και τα μίσθωναν μακροχρόνια σε σιδηροδρομικές εταιρείες.

Την ίδια περίοδο και σε άλλους βιομηχανικούς κλάδους (κλωστοϋφαντουργία, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες κ.τ.λ.) της τότε εποχής συναντάται η πρακτική της μίσθωσης έναντι της αγοράς ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού. Χαρακτηριστικά παραδείγματα, ο κλάδος της υποδηματοποιίας στην Αγγλία όπου το 1919 το 80% του μηχανολογικού εξοπλισμού παρέχονταν μόνο ή κυρίως με την μέθοδο της μίσθωσης καθώς και η αγγλική εταιρεία METAL BOX COMPANY κατά την δεκαετία του 1930, όπου διέθετε τα μηχανήματά της μόνο με εκμίσθωσή τους. Επίσης, χαρακτηριστικό παράδειγμα μίσθωσης αποτελεί και το γεωτρήπανο της αμερικανικής εταιρείας που το κατείχε, το οποίο παραχωρούσε προς χρήση σε εταιρείες του κλάδου που διεξήγαγαν έρευνες για πετρέλαιο και ποτέ δεν προέβη σε πώλησή του.

Η σύγχρονη μορφή του leasing ως μέσο χρηματοδότησης των επιχειρήσεων εμφανίζεται την δεκαετία του 1950 στις Η.Π.Α. Αν και έχει καταγραφεί και η άποψη ότι το leasing για

χρηματοδοτικούς σκοπούς πρωτοεμφανίζεται τη δεκαετία του 1930 με την μορφή sale and lease back αρχικά σε ακίνητα. Οι πρώτες εταιρείες που παρείχαν υπηρεσίες leasing ιδρύονται το 1952 στις Η.Π.Α (D. Bootne – U.S. Leasing, Henry Schoenfeld – U.S. Leasing Corporation - εταιρεία που ιδρύθηκε για να εξυπηρετήσει τη βιομηχανία σιδηροδρομικών μεταφορών). Πολύ γρήγορα η τεχνική του leasing αποτέλεσε μέσο προώθησης των πωλήσεων για αρκετές βιομηχανικές εταιρείες κεφαλαιουχικού εξοπλισμού. Ωστόσο, ορόσημο για την εξέλιξη του θεσμού και διαμόρφωση της σημερινής του λειτουργίας αποτελεί η δεκαετία του 1960 όπου ο τραπεζικός τομέας αρχικά στις Η.Π.Α και μετέπειτα στην Μεγάλη Βρετανία αδειοδοτείται να παρέχει υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, γεγονός που οδήγησε πολύ γρήγορα στην διεθνοποίηση του leasing μέσω ίδρυσης θυγατρικών με τοπική συνήθως συμμετοχή σε όλες σχεδόν τις ανεπτυγμένες βιομηχανικά χώρες, (Καναδά, Γαλλία, Δυτική Γερμανία, Ελβετία, Σουηδία, Ιταλία, Ισπανία, Φιλανδία, Ιαπωνία) και σταδιακά και σε πολλές αναπτυσσόμενες χώρες του κόσμου (Λατινική Αμερική, Ασία, Γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής, Αυστραλία, Ανατολική Ευρώπη). Πολύ γρήγορα το leasing αποτέλεσε συνώνυμο του τραπεζικού κλάδου, ο οποίος κάλυψε το κενό χρηματοδότησης που υπήρχε μεταπολεμικά διοχετεύοντας σημαντικά κεφάλαια στην ανασυγκρότηση του βιομηχανικού κλάδου και εκσυγχρονισμό του κεφαλαιουχικού τους εξοπλισμού.

Υποστηρίζεται η άποψη ότι η ραγδαία εξάπλωση της μίσθωσης οφειλόταν στους εξής κυρίως λόγους :

- Η μίσθωση αποτέλεσε τρόπο άμεσης χρησιμοποίησης ενός κεφαλαιουχικού αγαθού χωρίς την ανάγκη άμεσης και ολικής εξόφλησής του.
- Η παροχή φορολογικών κινήτρων. Από την πλευρά του μισθωτή η περίοδος απόσβεσης που φορολογικά αναγνωρίζονταν ήταν πάντα μεγαλύτερη από τον χρόνο εκμίσθωσης του πάγιου στοιχείου. Κατά συνέπεια τα μισθώματα που καταβάλλονταν εξέπιπταν από τον φόρο εισοδήματος ταχύτερα, δηλαδή σε λιγότερες φορολογικές περιόδους.
- Μέχρι πρόσφατα η μη εμφάνιση των μισθωμένων πάγιων στοιχείων στον ισολογισμό καθώς και η υποχρέωση που αυτή συνεπάγεται είχε ως αποτέλεσμα να εμφανίζει ο μισθωτής βελτιωμένη δανειοληπτική ικανότητα.

Η ταχύτατη αποδοχή και διάδοση του νέου αυτού χρηματοδοτικού μηχανισμού οδήγησε στην σύσταση το 1971 της αγγλικής Ένωσης Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Equipment Leasing Association ) και το 1972 ιδρύεται η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (European Federation of Leasing Company Associations -

Leaseurope), στην οποία μετέχουν οι αντίστοιχες Ενώσεις των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

#### 1.4 Οι Πρόσφατες Εξελίξεις και Τάσεις του Leasing

Αναφορικά με τις πρόσφατες εξελίξεις στον κλάδο των υπηρεσιών leasing έχει επικρατήσει μια γενικότερη τάση σε σύγκριση με το παρελθόν και ειδικότερα από την δεκαετία του 80 και έπειτα να πραγματοποιούνται συμβάσεις χρηματοδοτικής και λειτουργικής μίσθωσης περιουσιακών στοιχείων πολύ μεγάλης χρηματικής αξίας ανά μονάδα. Συνήθως σε αυτές τις περιπτώσεις οι συμβάσεις μίσθωσης πραγματοποιούνται μέσω κοινοπρακτικών σχημάτων. Όσον αφορά τη διάρκεια των συμβολαίων συνάπτονται ολοένα και μεγαλύτερης διάρκειας μισθώσεις. Συγκριτικά με το παρελθόν όπου οι μισθώσεις δεν ξεπερνούσαν τα 5 έτη (δεκαετία 70), παρατηρούμε σήμερα ότι ως επί το πλείστον ο μεγαλύτερος όγκος των νέων συμβάσεων μίσθωσης που συνάπτονται επεκτείνονται για μεγάλα χρονικά διάστημα (πάνω από 10 έτη).

Από την άλλη πλευρά στον τομέα των εταιρειών του leasing παρατηρείται μια τάση εξειδίκευσης των υπηρεσιών ανά κλάδο επιχειρηματικής δραστηριότητας καλύπτοντας κατά αυτόν τον τρόπο τις ανάγκες που απαιτεί η αγορά με επωφελείς όρους.

Τέλος, μια διαφαινόμενη τάση είναι η εκτεταμένη χρήση της λειτουργικής μίσθωσης κεφαλαιουχικού και επαγγελματικού εξοπλισμού που η τεχνολογική απαξίωση επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό ή το κόστος συντήρησης και επισκευής αποβαίνει δυσανάλογα υψηλό για την απόκτησή τους. Τέτοιες περιπτώσεις συναντάται κυρίως σε κλάδους πληροφορικής, μεταφορικών μέσων (αεροπλάνων, πλοίων), τηλεπικοινωνιών, διυλιστηρίων κ.λπ.

#### 1.5 Είδη Leasing – Χρηματοδοτικών και μη Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Η εφαρμογή του Leasing με την πάροδο του χρόνου μετεξελίχθηκε σε διάφορες μορφές καλύπτοντας διαφορετικές ανάγκες. Η λογιστική προσέγγιση κατηγοριοποιεί τις μισθώσεις σε Χρηματοδοτικές και Λειτουργικές. Παρακάτω θα γίνει μια σύντομη περιγραφή των διαφόρων υποκατηγοριών της μίσθωσης δίνοντας έμφαση κυρίως στις δύο βασικές μορφές μίσθωσης χρηματοδοτικές και λειτουργικές αναλύοντας τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, τα πλεονεκτήματα και τυχόν μειονεκτήματα που παρουσιάζουν και τον λογιστικό χειρισμό τους όπως ισχύει σήμερα.

### 1.5.1 Λειτουργική μίσθωση

Η λειτουργική μίσθωση αποτελεί μια απλή μορφή επιχειρησιακής μίσθωσης και συνίσταται στην εκμίσθωση από την εταιρία leasing κεφαλαιουχικού εξοπλισμού στον μισθωτή έναντι ενοικίου. Η λειτουργική μίσθωση εξυπηρετεί κυρίως παροδικές ανάγκες του μισθωτή, ο οποίος δεν προκαθορίζει τις προδιαγραφές του μισθωμένου πράγματος ούτε αποσκοπεί στην απόκτησή του μετά το πέρας της διάρκειας εκμίσθωσης. Η κυριότητα του μισθίου ανήκει αποκλειστικά στον εκμισθωτή ο οποίος διατηρεί όλα τα οφέλη από την επαναλαμβανόμενη μίσθωση αναλαμβάνοντας όμως και όλους τους κινδύνους, τα βάρη και τις δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ασφάλισης και ενδεχομένως τεχνολογικής απαξίωσης που αυτή συνεπάγεται. Περιπτώσεις λειτουργικής μίσθωσης συναντάμε συχνά σε αεροσκάφη, πλοία, τεχνολογικό εξοπλισμό, οχήματα επαγγελματικής χρήσης, ιατρικό εξοπλισμό κτλ.

### 1.5.2 Χαρακτηριστικά της Λειτουργικής Μίσθωσης

Τα κυριότερα χαρακτηριστικά της λειτουργικής μίσθωσης μπορούν να συνοψιστούν στα παρακάτω:

Η διάρκεια της μίσθωσης είναι συνήθως βραχυχρόνια και δεν ταυτίζεται με την αναμενόμενη οικονομική ζωή του μισθωμένου εξοπλισμού. Με το τέλος της μισθωτικής περιόδου, η εταιρεία Leasing δύναται να εκμισθώσει το ίδιο μίσθιο σε νέο πελάτη ή να το εκποιήσει στην δευτερογενή αγορά.

- Παρέχεται η δυνατότητα στον μισθωτή να διακόψει το συμβόλαιο μίσθωσης πριν την λήξη της συμφωνηθείσας περιόδου, καταβάλλοντας ενδεχομένως και κάποια αποζημίωση.
- Η εταιρεία leasing αναλαμβάνει όλα τα βάρη, τις δαπάνες, τους κινδύνους και διατηρεί όλα τα οφέλη από την κατοχή του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού. Συνήθως, τα έξοδα συντήρησης, επισκευής, ασφάλισης κ.λπ. συνυπολογίζονται και προστίθενται στο ύψος του ενοικίου.

- Τα συνολικά μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στην εταιρεία leasing καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης δεν υπερβαίνουν την αξία αγοράς του μίσθωτου.
- Η εταιρεία leasing προσβλέπει σε επαναλαμβανόμενες προσόδους από την εκμίσθωση του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού και όχι στην έντοκη επιστροφή του κεφαλαίου που επένδυσε για την απόκτησή του.

### 1.5.3 Πλεονεκτήματα της Λειτουργικής Μίσθωσης

Τα πλεονεκτήματα που απορρέουν από τον χαρακτηρισμό μιας μίσθωσης ως λειτουργικής έχει να κάνει αφενός με την λογιστική και φορολογική αντιμετώπιση τους, αφετέρου με τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει ο εκμισθωτής έναντι του μισθωτή. Σε αυτά μπορούμε να αναφέρουμε :

- Ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση για τα καταβαλλόμενα μισθώματα. Τα καταβαλλόμενα μισθώματα εκπίπτουν εξ ολοκλήρου από την φορολογητέα ύλη του μισθωτή ως λειτουργικές δαπάνες (και όχι μόνο οι τόκοι και οι αποσβέσεις, όπως στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή τουδανεισμού).
- Ενισχύει την χρηματοοικονομική εικόνα της μισθώτριας εταιρείας. Σε περιπτώσεις όπου οι λειτουργικές μισθώσεις αντανakλούν υψηλό κόστος κεφαλαιουχικού εξοπλισμού, η μη ενσωμάτωση αυτών των ποσών στα δανειακά κεφάλαια επηρεάζει θετικά την δανειοληπτική εικόνα της εταιρείας.
- Όλες οι δαπάνες συντήρησης, επισκευής, ασφάλισης κ.λπ. επιβαρύνουν τον εκμισθωτή με συνέπεια ο μισθωτής να αποδεσμεύεται από τέτοιου είδους υποχρεώσεις.

### 1.5.4 Μειονεκτήματα της Λειτουργικής Μίσθωσης

Σχετικά με τα μειονεκτήματα της λειτουργικής μίσθωσης μπορούμε να αναφέρουμε τα εξής ότι η λειτουργική μίσθωση μπορεί να καταστεί ασύμφορη για μακρά περίοδο. Το ύψος των μισθωμάτων που καταβάλλει ο μισθωτής διαμορφώνεται συνήθως με βάση τα κόστη συντήρησης, επισκευής και ασφάλισης, καθώς και τον κίνδυνο της τεχνολογικής απαξίωσης του εξοπλισμού που βαρύνουν τον εκμισθωτή, με αποτέλεσμα το τελικό κόστος να διαμορφώνεται σε υψηλότερα επίπεδα σε σύγκριση με μια οριστική αγορά ή μια μίσθωση κεφαλαίου για τον ίδιο εξοπλισμό.

### 1.5.5 Χειρισμός Βάση Λογιστικών Διαδικασιών της Λειτουργικής Μίσθωσης

Στην παρούσα ενότητα θα γίνει αναφορά σχετικά με τον τρόπο λογιστικής αντιμετώπισης μιας λειτουργικής μίσθωσης με βάση το ισχύον καθεστώς του Δ.Λ.Π 17«Μισθώσεις».

Συγκεκριμένα το πρότυπο αναφέρει :

- Οι καταβολές μισθωμάτων βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης θα αναγνωρίζονται ως έξοδο σε βάρος των αποτελεσμάτων, με τη ευθεία μέθοδο σε όλη την διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής του οφέλους για τον χρήστη.
- Για τις λειτουργικές μισθώσεις, οι πληρωμές μισθωμάτων (εξαιρουμένων των εξόδων για υπηρεσίες όπως η ασφάλιση και η συντήρηση) αναγνωρίζονται ως έξοδο με βάση τη σταθερή μέθοδο, εκτός εάν μια άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη, ακόμα και αν οι πληρωμές δεν γίνονται σε αυτή τη βάση.

Σχετικά με τις μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή το πρότυπο αναφέρει :

- Οι εκμισθωτές παρουσιάζουν τα περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε λειτουργικές μισθώσεις στις καταστάσεις οικονομικής τους θέσης ανάλογα με τη φύση του περιουσιακού στοιχείου.
- Τα έσοδα από μισθώματα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη ευθεία μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης εκτός εάν μια άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του περιουσιακού στοιχείου.
- Δαπάνες, συμπεριλαμβανομένης της απόσβεσης, που πραγματοποιούνται για την απόκτηση του εσόδου μισθωμάτων αναγνωρίζονται στις δαπάνες. Το έσοδο της μίσθωσης (εξαιρουμένων των εισπράξεων για παρεχόμενες υπηρεσίες όπως η ασφάλιση και η συντήρηση) αναγνωρίζεται με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, ακόμη και αν οι εισπράξεις δεν βασίζονται σε τέτοια μέθοδο, εκτός εάν υπάρχει άλλη συστηματική μέθοδος πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του

οφέλους που αποφέρει η χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

- Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση ως έσοδα από μίσθωση.
- Η μέθοδος απόσβεσης των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων θα ακολουθεί τη συνήθη πολιτική απόσβεσης του εκμισθωτή για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία και η απόσβεση θα υπολογίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις» και το Δ.Λ.Π. 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία».
- Για να προσδιορίσει μια οντότητα πότε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο απομειώνεται, εφαρμόζει το Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση Αξίας Ενεργητικού».
- Ένας κατασκευαστής ή έμπορος εκμισθωτής δεν αναγνωρίζει κανένα κέρδος πώλησης όταν προβαίνει σε λειτουργική μίσθωση, γιατί αυτή δεν ισοδυναμεί με πώλησης.

## 1.6 Χρηματοδοτική Μίσθωση

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ένα ευέλικτο και εναλλακτικό εργαλείο χρηματοδότησης των επιχειρήσεων που συνδυάζει τη μίσθωση κεφαλαιουχικών αγαθών κινητών ή ακινήτων με χαρακτηριστικά τραπεζικού δανεισμού. Στην χρηματοδοτική μίσθωση η εταιρεία Leasing αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ κατασκευαστή και μισθωτή. Μεσολαβεί για την χρηματοδότηση του πάγιου στοιχείου, κατόπιν εντολής του μισθωτή, ο οποίος έχει προκαθορίσει όλες τις τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές του κεφαλαιουχικού αγαθού και κατόπιν η εταιρεία leasing προβαίνει στην αγορά του προκειμένου να το εκμισθώσει στον εντολέα - μισθωτή. Πρόκειται για τριγωνική ενοχική έννομη σχέση οικονομικού περιεχομένου με προεκτάσεις νομικής φύσεως που διασφαλίζουν κυρίως την κυριότητα του μίσθιου που τυπικά ανήκει στον εκμισθωτή έως την αποπληρωμή του τιμήματος και την λήξη της σύμβασης.

### 1.6.1 Χαρακτηριστικά της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Ως κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης δυνάμεθα να αναφέρουμε τα εξής :

- Η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να καταγγελθεί πριν την λήξη της συμφωνηθείσας περιόδου (ανέκκλητη περίοδος) μονομερώς από κανένα από τα δύο



συμβαλλόμενα μέρη.

- Η διάρκεια της μίσθωσης συνήθως ταυτίζεται με την αναμενόμενη οικονομική ζωή του χρηματοδοτούμενου αγαθού και είναι μέσο-μακροπρόθεσμη.
- Ο μισθωτής επωμίζεται όλα τα βάρη, τους κινδύνους και τις δαπάνες για την διατήρηση ακεραίου του μίσθιου και όλα τα οφέλη που απορρέουν από την χρήση του μισθωμένου πράγματος.
- Το συνολικά μισθώματα που καταβάλει ο μισθωτής καλύπτουν το σύνολο του καταβεβλημένου κεφαλαίου αγοράς του μίσθιου από την εταιρεία Leasing πλέον τόκων, εξόδων και αμοιβής διαμεσολάβησης.
- Το μισθωμένο πάγιο προορίζεται να καλύψει αποκλειστικά τις ιδιαίτερες ανάγκες του συγκεκριμένου μισθωτή.
- Προς την λήξη της διάρκειας μίσθωσης η κυριότητα του μισθωμένου πράγματος μεταβιβάζεται στον μισθωτή καταβάλλοντας συνήθως κάποιο συμβολικό ποσό.
- Ο μισθωτής δύναται αντί να ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης να επιμηκύνει την διάρκεια εκμίσθωσης καταβάλλοντας ένα σαφώς μικρότερο μίσθωμα.

### 1.6.2 Πλεονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Τα κυριότερα πλεονεκτήματα που παρουσιάζει η χρηματοδοτική μίσθωση μπορούν να συνοψιστούν στα παρακάτω :

- Επιτυγχάνεται εξοικονόμηση κεφαλαίων και διατήρηση της ταμειακής ρευστότητας της μισθώτριας εταιρείας δεδομένου ότι μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης εξασφαλίζεται έως και το 100% της αξίας της επένδυσης.
- Με την σύμβαση leasing η μισθώτρια επιχείρηση αποκτά τον αναγκαίο κεφαλαιουχικό εξοπλισμό παρακάμπτοντας τις χρονοβόρες διαδικασίες υποθήκης και άλλων εμπράγματων διασφαλίσεων που απαιτούνται συνήθως μέσω τραπεζικού δανεισμού.
- Μέσω της σύμβασης leasing ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να προσαρμόσει το ύψος και τον χρόνο καταβολής των μισθωμάτων ανάλογα με τις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησής του.
- Με την χρηματοδοτική μίσθωση ακόμα και μικρομεσαίες επιχειρήσεις μπορούν να προμηθευτούν τον αναγκαίο εξοπλισμό που σε διαφορετική περίπτωση θα ήταν ανέφικτο.

- Η πώληση και επαναμίσθωση παρέχει τη δυνατότητα άμεσης χρηματοδότησης των επιχειρήσεων μέσω ρευστοποίησης μέρους του παγιοποιημένου ενεργητικού τους.
- Μέσω του leasing η μισθώτρια εταιρεία επιτυγχάνει καλύτερους όρους αγοράς του επιθυμητού κεφαλαιουχικού εξοπλισμού εκμεταλλευόμενη την διαπραγματευτική ισχύ των εταιρειών leasing.

### 1.6.3 Μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Τα βασικά μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετίζονται με το κόστος απόκτησης του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού, την κυριότητα του, και τους επαχθείς όρους αποπληρωμής των μισθωμάτων. Πιο συγκεκριμένα :

- Το ονομαστικό επιτόκιο δανεισμού στις χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι συνήθως υψηλότερο έναντι του τραπεζικού δανεισμού. Ωστόσο σε επίπεδο πραγματικού κόστους συνυπολογίζοντας δηλαδή τις επιπρόσθετες επιβαρύνσεις των τραπεζικών εργασιών λόγω προμήθειας, ασφάλισης, υποθήκης κ.λπ. αλλά και το κόστος ιδίων κεφαλαίων ή και το λεγόμενο κόστος ευκαιρίας (μείωση ρευστότητας), τότε οι τυχόν διαφορές να περιορίζονται σημαντικά και να συνηγορούν υπέρ της χρήσης του leasing.
- Ο νομικός τύπος της χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετικά με την κυριότητα του μισθίου επισύρει αστικές και ποινικές ευθύνες για τον μισθωτή, αναφορικά με την φυσική κατάσταση (καταστροφή ή απώλεια) και καλή λειτουργία του. Το γεγονός ότι η εταιρεία leasing διατηρεί την νομική κυριότητα του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού, της δίνει το δικαίωμα ελέγχου του τρόπου λειτουργίας, συντήρησης και γενικά της κατάστασης στην οποία βρίσκεται ο εν λόγω εξοπλισμός, ακόμη και ενημέρωσης επί των οικονομικών της μισθώτριας επιχείρησης.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι ακυρωτέα και ακόμα και αν η μισθώτρια εταιρεία κρίνει ότι δεν είναι επωφελές να συνεχίσει να χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο υποχρεούται να πληρώσει το σύνολο των μισθωμάτων ως την λήξη της διάρκειας μίσθωσης. Αλλά και σε περίπτωση διακοπής της σύμβασης σε αρχικό στάδιο, δύναται να επιφέρει επιπρόσθετη επιβάρυνση για το υπόλοιπο χρονικό διάστημα.
- Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να επιβαρύνεται με τα κόστη συντήρησης, επισκευής και ασφάλισης του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ακόμη και αν τελικά δεν του ανήκει.
- Ο μισθωτής θα υποστεί σοβαρές συνέπειες σε περίπτωση που αδυνατεί να πληρώσει

μισθώματα εμπρόθεσμα. Ο εκμισθωτής μπορεί να τερματίσει τη μίσθωση και να ανακαταλάβει τον εξοπλισμό. Σε αυτή την περίπτωση, ο μισθωτής πρέπει να πληρώσει για αποζημιώσεις και επιταχυνόμενες πληρωμέζονοικίου.

- Λόγω του υψηλού ονομαστικού κόστους, η χρηματοδοτική μίσθωση καθίσταται ασύμφορη για μικρής διάρκειας συμβάσεις απόκτησης και χρήσης κεφαλαιουχικού εξοπλισμού.

#### 1.6.4 Χειρισμός Βάση Λογιστικών Διαδικασιών της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Στην παρούσα ενότητα θα εξεταστεί ο τρόπος λογιστικής παρακολούθησης των χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 17 «Μισθώσεις».

Σύμφωνα με το πρότυπο, στην περίπτωση που μια μίσθωση συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις να χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική, ο μισθωτής υποχρεούται να αναγνωρίσει κατά την έναρξη της περιόδου μίσθωσης ως απαίτηση στην κατάσταση οικονομικής θέσης το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο και αντίστοιχα μια ισόποση υποχρέωση.

Η αρχική αναγνώριση γίνεται στο μικρότερο ποσό ανάμεσα στην εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου και στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων.

Ως προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων θα χρησιμοποιηθεί το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν αυτό δεν είναι πρακτικά δυνατό να προσδιοριστεί, το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Η υποχρέωση που προκύπτει από τη μίσθωση δεν εμφανίζεται αφαιρετικά από την αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο ενεργητικό αλλά στην πλευρά των υποχρεώσεων του παθητικού.

Ο μισθωτής διενεργεί και καταχωρεί τις αποσβέσεις κατά την διάρκεια της μίσθωσης σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π 16 «Ενσώματα Πάγια» και Δ.Λ.Π. 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία». Η μέθοδος απόσβεσης των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να είναι σύμφωνη με την μέθοδο που ακολουθείται για τα αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην οντότητα. Εάν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα μέχρι το τέλος της περιόδου μίσθωσης, οι αποσβέσεις θα υπολογιστούν πλήρως και θα κατανεμηθούν στην μικρότερη περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του παγίου. Εάν υπάρχει η βεβαιότητα ότι ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα μέχρι το τέλος της περιόδου μίσθωσης, οι αποσβέσεις θα υπολογιστούν πλήρως κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου.

Τα αρχικά άμεσα κόστη όπως προμήθειες, αμοιβές νομικών συμβούλων κ.λπ. που προσδιορίζονται ως άμεσα καταλογιστέα σε δραστηριότητες χρηματοδοτικής μίσθωσης που

εκτελούνται από τον μισθωτή, προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων κατανέμονται μεταξύ του τόκου που αποτελεί χρηματοοικονομικό έξοδο και του ποσού της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Η χρηματοδοτική επιβάρυνση κατανέμεται σε κάθε περίοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης έτσι ώστε να παράγει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης. Τα ενδεχόμενα μισθώματα καταλογίζονται ως έξοδα στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

#### **Από την πλευρά του εκμισθωτή σύμφωνα με το πρότυπο ισχύουν τα εξής :**

Ο εκμισθωτής δεν αναγνωρίζει πλέον στην κατάσταση οικονομικής θέσης (ενεργητικό) το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, γιατί με την σύναψη της σύμβασης όλα τα βάρη, οι κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από την χρήση του μεταβιβάζονται στον μισθωτή. Η ορθή καταχώρηση είναι απαίτηση από χρηματοδοτική μίσθωση με ισόποση πίστωση της καθαρής επένδυσης στο μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο.

Τα μισθώματα που εισπράττει ο εκμισθωτής διαχωρίζονται στο ποσό που αποτελεί χρηματοοικονομικό έσοδο (τόκος) για την ανταμοιβή του και στο ποσό αποπληρωμής του κεφαλαίου της επένδυσης.

Τα αρχικά άμεσα κόστη που προκύπτουν συχνά κατά την διαπραγμάτευση μιας συμφωνίας μίσθωσης και συσχετίζονται άμεσα με αυτήν συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση των απαιτήσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και είναι μειωτικά των εσόδων που αναγνωρίζονται κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Το εκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ορίζεται με τέτοιο τρόπο ώστε το αρχικό άμεσο κόστος να συμπεριλαμβάνεται αυτομάτως στις απαιτήσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τα αρχικά κόστη που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι σε σχέση με τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης εξαιρούνται από τον ορισμό του αρχικού άμεσου κόστους. Ως εκ τούτου, εξαιρούνται από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν αναγνωρίζεται το κέρδος από την πώληση, η οποία για μια χρηματοδοτική μίσθωση είναι συνήθως κατά την έναρξη της μίσθωσης.

Το χρηματοοικονομικό έσοδο υπολογίζεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να αντανakλά μια σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στην χρηματοδοτική μίσθωση.

Οι εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της ακαθάριστης επένδυσης του εκμισθωτή στη μίσθωση επανεξετάζονται τακτικά. Εάν έχει

σημειωθεί μείωση στην εκτιμώμενη μη εγγυημένη υπολειμματική αξία, αναθεωρείται η κατανομή του εσόδου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και οποιαδήποτε μείωση των δεδουλευμένων ποσών αναγνωρίζεται αμέσως.

### 1.7 Σύγκριση Χρηματοδοτικής και Λειτουργικής μίσθωσης

Οι εταιρείες προκειμένου να λειτουργήσουν χρειάζονται μια σειρά από κεφαλαιουχικά αγαθά που μπορούν να τα αποκτήσουν, είτε προβαίνοντας στην αγορά τους, συχνά δανείζοντας ένα σημαντικό μέρος του κόστους τους, είτε να τα μισθώσουν. Εφόσον προκρίνεται ως συμφέρουσα λύση η απόκτησή τους μέσω μίσθωσης, έχουν δύο διαθέσιμες επιλογές. Η χρηματοδοτική και η λειτουργική μίσθωση είναι οι πιο συχνά χρησιμοποιούμενες μισθώσεις στον επιχειρηματικό κόσμο. Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά οι βασικές διαφορές τους.

#### Διαφορές Χρηματοδοτικής και Λειτουργικής Μίσθωσης

	Χρηματοδοτική Μίσθωση	Λειτουργική Μίσθωση
<b>Ιδιοκτησιακό καθεστώς</b>	Ο εκμισθωτής διατηρεί την νομική κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου, ο οποίος παραχωρεί μόνο το δικαίωμα κατοχής και χρήσης στον μισθωτή (οικονομική κυριότητα).	Η λειτουργική μίσθωση είναι μια σύμβαση απλής μίσθωσης. Ο εκμισθωτής διατηρεί όλα τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και κυριότητας και μετά την λήξη της περιόδου μίσθωσης.

<p><b>Κίνδυνοι, βάρη, ωφέλειες</b></p>	<p>Το δικαίωμα χρήσης του μίσθιου περικλείει όλους τους κινδύνους ή τις ωφέλειες από την χρήση του. Ο μισθωτής αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα βάρη που συνδέονται με την χρήση του πάγιου.</p>	<p>Το δικαίωμα χρήσης που αποκτά ο μισθωτής πάνω στο περιουσιακό στοιχείο δεν περιλαμβάνει κανένα κίνδυνο ή οικονομικό βάρος που συνδέεται με αυτό.</p>
<p><b>Οικονομική ζωή παγίου</b></p>	<p>Η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου.</p>	<p>Η διάρκεια της μίσθωσης είναι πολύ μικρότερη από την οικονομική ζωή του περιουσιακού στοιχείου.</p>
<p><b>Λογιστική αντιμετώπιση</b></p>	<p>Η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων κεφαλαίου είναι παρόμοια με αυτήν του δανείου. Κατά την έναρξη της περιόδου οι χρηματοδοτικές μισθώσεις καταγράφονται ως περιουσιακό στοιχείο στο ενεργητικό του μισθωτή με ταυτόχρονη ισόποση υποχρέωση στο παθητικό του, που αντιπροσωπεύει το κόστος χρηματοδότησης για τη μίσθωση του παγίου. Σε μεταγενέστερο χρόνο τα μισθώματα που καταβάλλονται περιοδικά</p>	<p>Η λογιστική αντιμετώπιση των λειτουργικών μισθώσεων είναι πολύ πιο απλή. Τα λειτουργικά μισθώματα που καταβάλει ο μισθωτής κατά την διάρκεια της μίσθωσης καταχωρούνται ως λειτουργικές δαπάνες και μεταφέρονται στα αποτελέσματα χρήσης με βάση την σταθερή μέθοδο.</p>

	<p>περιλαμβάνουν ένα μέρος της αποπληρωμής της υποχρέωσης του παθητικού και ένα μέρος των τόκων. Οι τόκοι μεταφέρονται στα αποτελέσματα χρήσης. Ο μισθωτής καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης διενεργεί αποσβέσεις επί του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου με βάση την πολιτική της εταιρείας που ακολουθεί για τα υπόλοιπα πάγια της.</p>	
<b>Μεταβίβαση κυριότητας</b>	<p>Στην χρηματοδοτική μίσθωση προβλέπεται η δυνατότητα στο τέλος της μισθωτικής περιόδου ο μισθωτής να αποκτήσει και τυπικά την κυριότητα του πάγιου.</p>	<p>Στην λειτουργική μίσθωση δεν προβλέπεται κάτι τέτοιο. Το πάγιο επιστρέφει στην εκμισθώτρια εταιρεία.</p>
<b>Έξοδα παγίου</b>	<p>Τα έξοδα συντήρησης, επισκευής και ασφάλισης του παγίου τα επωμίζεται ο μισθωτής.</p>	<p>Στην λειτουργική μίσθωση αυτά τα έξοδα συνήθως τα αναλαμβάνει ο εκμισθωτής.</p>
<b>Ακύρωση μίσθωσης</b>	<p>Η συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να ακυρωθεί. Αν καταγγελθεί από την εκμισθώτρια εταιρεία ο μισθωτής καλείται να πληρώσει όλα τα</p>	<p>Η συμφωνία της λειτουργικής μίσθωσης μπορεί να ακυρωθεί οποτεδήποτε χωρίς πρόσθετη αποζημίωση.</p>

	καθυστερημέναμισθώματα μαζί με τόκους καιαποζημίωση.	
--	--	--

Η επιλογή μιας επιχείρησης να συνάψει λειτουργική ή χρηματοδοτική μίσθωση εξαρτάται από πολλούς παράγοντες. Στην πράξη, όμως, πολλές φορές ακόμα και οι όροι που έχουν συνομολογηθεί μεταξύ των δύο μερών είναι δύσκολο να κατατάξει μια μίσθωση σε λειτουργική ή χρηματοδοτική. Ενώ οι διαφορές μεταξύ λειτουργικών και χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι σαφείς, ορισμένες μισθωτικές ρυθμίσεις δεν ταιριάζουν απόλυτα σε ένα από αυτά τα δύο άκρα. Αντίθετα μοιράζονται ορισμένα χαρακτηριστικά και των δύο τύπων μίσθωσης. Σε αυτή την περίπτωση πρόκειται για μικτή μίσθωση. Η ειδοποιός όμως διαφορά μεταξύ των δύο μορφών μίσθωσης εξαρτάται κυρίως από το ποιος κατέχει ουσιαστικά το περιουσιακό στοιχείο και όχι από την φύση της δέσμευσης μίσθωσης. Η λειτουργική μίσθωση είναι κατάλληλη για την κάλυψη βραχυπρόθεσμων και παροδικών αναγκών της επιχείρησης σε πάγιο εξοπλισμό, χωρίς την ανάληψη κινδύνου. Από την άλλη, η χρηματοδοτική μίσθωση απαιτεί από τον μισθωτή να αναλάβει όλους τους κινδύνους και τα έξοδα που συνδέονται με τη χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατά την διάρκεια της συμβατικής περιόδου. Ωστόσο, το σημαντικότερο πλεονέκτημα της είναι ότι μόλις παρέλθει η περίοδος μίσθωσης, το περιουσιακό στοιχείο περιέρχεται στην κατοχή της.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2**

### **ΥΠΟΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΟΥ LEASING**

#### **2.1 Εισαγωγή**

Σε αυτήν ενότητα θα αναλυθούν εν συντομία οι βασικότερες υποκατηγορίες της μίσθωσης με μια πιο εκτενέστερη αναφορά στην μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα.

#### **2.2 Άμεση Μίσθωση**

Η άμεση μίσθωση αποτελεί απλοποιημένη μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σε αυτήν την περίπτωση τα μέρη που συναλλάσσονται είναι δύο ο εκμισθωτής που ταυτίζεται με την κατασκευάστρια εταιρεία και ο μισθωτής. Η σχέση είναι διμερής και υπερισχύει ο εμπορικός χαρακτήρας της παρά ο χρηματοδοτικός. Συνήθως με αυτή την μορφή μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες ιδρύουν θυγατρικές εταιρείες leasing με σκοπό την προώθηση των πωλήσεων. Η διάρκεια ισχύος αυτών των συμβάσεων είναι συνήθως βραχυχρόνια έως 12 μήνες με δυνατότητα επιμήκυνσης. Τα μισθωμένα πάγια στοιχεία είναι τυποποιημένα. Ο μισθωτής δύναται να διακόψει την σύμβαση πριν την λήξη της, μετά από σύντομη προειδοποίηση του εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής είναι υπεύθυνος για τα έξοδα συντήρησης, επισκευής και ασφάλισης σε πάγια που απαιτούν κάποια εξειδίκευση όπως τα προϊόντα τεχνολογίας. (ηλεκτρονικοί υπολογιστές, μηχανές γραφείου κτλ). Αντίθετα σε περιπτώσεις επιβατικών αυτοκινήτων, επαγγελματικών φορτηγών, γεωργικών μηχανημάτων κλπ. συνήθως τα βάρη συντήρησης επωμίζεται ο μισθωτής.

#### **2.3 Πώληση και Επανεκμίσθωση**

Πώληση και επανεκμίσθωση έχουμε στην περίπτωση όπου μια εταιρεία προβαίνει σε πώληση ενός ιδιόκτητου πάγιου στοιχείου σε κάποια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και ασφαλιστική εταιρεία και εν συνεχεία η εταιρείααγοραστής εκμισθώνει το ίδιο κεφαλαιουχικό πάγιο στοιχείο στην εταιρεία – πωλητής. Στο τέλος της σύμβασης ο μισθωτής το αγοράζει ξανά. Αποτελεί μια ιδιαίτερα δημοφιλής πρακτική στον τομέα των εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων για επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν είτε πρόβλημα άμεσης ρευστότητας είτε έχουν συσσωρευμένα πολλά πάγια στους ισολογισμούς τους και με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται η ρευστοποίηση μιας ήδη πραγματοποιηθείσας επένδυσης (μείωση βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων) με ταυτόχρονη τόνωση της ρευστότητας (επαύξηση κεφαλαίου κίνησης). Από την πλευρά των εκμισθωτών η επένδυση αυτή χαρακτηρίζεται ασφαλής για μακροπρόθεσμα (20-30 χρόνια) τοποθέτηση κεφαλαίων και επίτευξη μιας ικανοποιητικής απόδοσης.

## 2.4 Συμμετοχική ή Μοχλευμένη Μίσθωση

Η εν λόγω μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείται σε περιπτώσεις μίσθωσης κεφαλαιουχικού εξοπλισμού πολύ μεγάλης εμπορικής αξίας (Big Ticket Leasing – αεροπλάνα, πλοία, τρένα κλπ.). Στην συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση συμμετέχουν τέσσερα εμπλεκόμενα μέρη : ο μισθωτής, ο εκμισθωτής, ο προμηθευτής – κατασκευαστής του περιουσιακού στοιχείου και ο χρηματοδότης. Η αγορά του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού που πρόκειται να εκμισθωθεί πραγματοποιείται με την συμμετοχή τόσο της εκμισθώτριας εταιρείας (20% - 40%) όσο και με μακροπρόθεσμο δανεισμό από συνήθως κάποιο τραπεζικό ίδρυμα (60% - 80%). Σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής καθίσταται υπόχρεος και στα δύο εμπλεκόμενα μέρη που συμμετέχουν. Οι αξιώσεις που εγείρονται σε μια τέτοια περίπτωση ικανοποιούνται από τα μισθώματα και την εκποίηση του πάγιου στοιχείου και η εκμισθώτρια εταιρεία δεν φέρει καμία ευθύνη απέναντι στον δανειστή από τυχόν αθέτηση καταβολής των μισθωμάτων. Παράλληλα, ο δανειολήπτης εκμισθωτής δεν φέρει καμία ευθύνη ή υποχρέωση εξόφλησης του δανείου σε περίπτωση αφερεγγυότητας ή πτώχευσης του μισθωτή. Η κυριότητα του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού ανήκει στην εκμισθώτρια εταιρεία, η οποία απολαμβάνει όλα τα φορολογικά πλεονεκτήματα που αυτή συνεπάγεται. Το επιτόκιο δανεισμού διαμορφώνεται με βάση την δανειοληπτική ικανότητα του μισθωτή και όχι του δανειολήπτη –εκμισθωτή.

## 2.5 Κοινοπρακτική Μίσθωση

Η κοινοπρακτική μίσθωση προσιδιάζει στην πρακτική των κοινοπρακτικών δανείων, όπου λόγω υψηλού κόστους απόκτησης του εκμισθωμένου πάγιου στοιχείου συμμετέχουν από κοινού δύο ή περισσότερες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Όπως και στην συμμετοχική μίσθωση έτσι και στην κοινοπρακτική για την χρηματοδότηση μεγάλης αξίας επενδύσεων συμμετέχουν περισσότερες εταιρείες με σκοπό την αποφυγή του ρίσκου που αναλαμβάνουν από ενδεχόμενη αφερεγγυότητα του μισθωτή.

## 2.6 Χρηματοδοτική Μίσθωση με Προμηθευτές

Στην χρηματοδοτική μίσθωση με προμηθευτές επιτυγχάνεται μια επωφελής συνεργασία μεταξύ χρηματοδοτικής εταιρείας και κατασκευαστικής εταιρείας που αποσκοπεί στην προώθηση των πωλήσεων και των δύο μερών. Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία προμηθευτής συνάπτει μια συμφωνία με την εταιρεία leasing, σύμφωνα με την οποία η κατασκευάστρια εταιρεία προτείνει στην εταιρεία leasing πελάτες της που ενδιαφέρονται να αγοράσουν τον εξοπλισμό της. Ο ενδιαφερόμενος πελάτης της κατασκευάστριας εταιρείας εφόσον συνάψει σύμβαση μίσθωσης με την εταιρεία leasing, αυτή εν συνεχεία πληρώνει την κατασκευάστρια εταιρεία τοις μετρητοίς, η οποία μπαίνει εγγυητής στην σύμβαση μίσθωσης. Με τον τρόπο αυτό η εταιρεία leasing επιτυγχάνει διεύρυνση του πελατολογίου της, ενώ παράλληλα επιμερίζει την ευθύνη αποπληρωμής των μισθωμάτων σε δύο μέρη. Από την άλλη, ο πελάτης επιτυγχάνει καλύτερες τιμές αγοράς του εξοπλισμού λόγω της συμφωνίας μεταξύ εταιρείας leasing και προμηθευτή και κατά συνέπεια πληρώνει μικρότερα μισθώματα. Ταυτόχρονα, ο προμηθευτής αυξάνει τις πωλήσεις και την ρευστότητα του αφού αυτές είναι τοις μετρητοίς. Η χρηματοδοτική μίσθωση με προμηθευτές χρησιμοποιείται κυρίως από αντιπροσώπους εξοπλισμού ως μέσο προώθησης των πωλήσεων σε πάγια εκτεταμένης χρήση όπως είναι τα αυτοκίνητα, φορτηγά, υπολογιστές, εκτυπωτές, ιατρικός εξοπλισμός κλπ.

## 2.7 Πώληση – Μίσθωση με Όρους

Η πώληση μίσθωση με όρους αποσκοπεί στην πώληση ενός πάγιου στοιχείου μέσω της μίσθωσης. Ενώ τυπικά ακολουθούνται οι όροι της μίσθωσης με σκοπό την εκμετάλλευση των φορολογικών πλεονεκτημάτων που απορρέουν από τους όρους αυτής κατ' ουσία πρόκειται για πώληση και εμμέσως αναγνωρίζονται οι όροι της πώλησης.

## 2.8 Χρηματοδοτική Μίσθωση κατά Παραγγελία

Με την εν λόγω μορφή leasing οι όροι της μίσθωσης προσαρμόζονται στις ιδιαίτερες ανάγκες και δυνατότητες του μισθωτή. Για παράδειγμα το ύψος των μισθωμάτων δύναται να προσαρμόζεται ανάλογα με τις εποχιακές δυνατότητες ή ανάγκες του μισθωτή, όπως συμβαίνει σε περιπτώσεις τουριστικών καταλυμάτων, γεωργικών επιχειρήσεων κλπ.

## 2.9 Διασυνοριακή ή Διεθνής Μίσθωση

Διασυνοριακή ή Διεθνή μίσθωση έχουμε όταν δύο τουλάχιστον από τα συμβαλλόμενα μέρη (μισθωτής, εκμισθωτής, προμηθευτής) έχουν την έδρα της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας σε διαφορετικά κράτη. Επίσης διασυνοριακή μίσθωση μπορεί να θεωρηθεί και η εκμίσθωση εξοπλισμού από εταιρεία leasing που εδρεύει στο εξωτερικό σε εταιρεία leasing στην Ελλάδα και αυτή εν συνεχεία σε εταιρεία που έχει την έδρα της επιχειρηματικής δραστηριότητας επίσης στην Ελλάδα. Σε αυτές τις περιπτώσεις προκύπτουν πλεονεκτήματα που απορρέουν από τα διαφορετικά φορολογικά καθεστάτα αφού συνήθως υπάρχει διαφορετική μεταχείριση σε επενδυτικά αγαθά διαφορετικών χωρών. Από την άλλη τα συμβαλλόμενα μέρη σε αυτές τις συμβάσεις βρίσκονται εκτεθειμένα σε συναλλαγματικούς (για χώρες εκτός Ευρωζώνης) και λοιπούς κινδύνους που σχετίζονται με τις οικονομικές, πολιτικές κ.λπ. συνθήκες που επικρατούν σε κάθε χώρα.

## 2.10 Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων παρουσιάζει ουσιαστικές διαφορές από την χρηματοδοτική μίσθωση κινητών αντικείμενων, οι οποίες σχετίζονται τόσο με την φύση του πάγιου στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο της μίσθωσης όσο και με τις ειδικές σχέσεις μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή που προβλέπει η σχετική νομοθεσία.

Ένα από τα βασικότερα χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η συσχέτιση της διάρκειας της μίσθωσης με την οικονομική ζωή του πάγιου στοιχείου. Στην περίπτωση των ακινήτων αυτό συναντά αντικειμενικές δυσκολίες. Συνήθως, η αξία των ακινήτων λόγω της οικονομικής διαβρώσεως είναι πολύ πιθανό αν όχι βέβαιο ότι με την πάροδο του χρόνου υφίσταται απρόβλεπτες διακυμάνσεις, οι οποίες αποτελούν συνάρτηση πολλών παραγόντων που

δεν είναι δυνατό να υπολογιστούν με ακρίβεια εκ των προτέρων, και ακριβώς λόγω αυτής της ιδιομορφίας η δυνατότητα εκμετάλλευσης συνήθως ξεπερνά την διάρκεια της εκμίσθωσης.

Από την άλλη, στην περίπτωση των ακινήτων η υπολειμματική αξία στην λήξη της σύμβασης είναι δύσκολο να προσδιοριστεί από πριν λόγω αφενός των ανατιμητικών τάσεων και διαφόρων άλλων παραγόντων (π.χ. παλαιότητα κ.λπ.) που παρουσιάζει ο τομέας των ακινήτων αφετέρου λόγω της δυσκολίας προσδιορισμού και καταμερισμού της αξίας των οικοπέδων ή γηπέδων μέσα στο οποίο βρίσκεται το υπό μίσθωση ακίνητο.

Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων οι εκμισθωτές αντιμετωπίζουν επιπλέον αυξημένο κίνδυνο λόγω αδυναμίας φυσικής μετακίνησης του μισθωμένου ακινήτου. Υπάρχει δηλαδή περίπτωση το μισθωμένο ακίνητο κατά την διάρκεια της μίσθωσης να καταστεί μη αποδοτικό για τον μισθωτή δεδομένου ότι επ' αυτού ασκείται κάποια επαγγελματική δραστηριότητα ή να χάσει σημαντικό μέρος της αξίας του λόγω τυχόν αρνητικών επεμβάσεων στον περιβάλλοντα χώρο.

Ο νομοθέτης λόγω της σημαντικότητας που παρουσιάζουν τα ακίνητα για την οικονομική δραστηριότητα της χώρας αλλά και λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που παρουσιάζουν αυτά ως εμπράγματα διασφαλίσεις κάθε εμπλεκόμενου συμβαλλόμενου υπέβαλε υποχρεωτικά την σύναψη τέτοιων συμβάσεων μίσθωσης με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποχρέωση διπλής δημοσιότητας. Οι σημαντικές αυτές ιδιομορφίες που χαρακτηρίζουν τα ακίνητα οδήγησε στην δημιουργία εξειδικευμένων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης που ασχολούνται μόνο με εργασίες χρηματοδοτικής μίσθωσης στον κλάδο των ακινήτων.

Στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης επεκτάθηκε στα ακίνητα με το άρθρο 11 του ν. 2367/1995. Είναι σαφές ότι ο νομοθέτης επέλεξε την θεσμοθέτηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στα ακίνητα μέσω προσθηκών και τροποποιήσεων στο προϋπάρχον νομοθετικό πλαίσιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης για κινητά αντικείμενα (Ν.1665/1986). Αργότερα με το άρθρο 24 του Ν. 2520/1997 επεκτάθηκε η χρήση του και στις αγροτικές εκτάσεις. Με το άρθρο 27 του Ν. 2682/1999 θεσμοθετήθηκε η χρηματοδοτική μίσθωση υπό την μορφή πώληση και επαναμίσθωση (sale and lease back ) και διασαφηνίστηκε η μίσθωση κτισμάτων επί οικοπέδων. Έτσι όπως διαμορφώθηκε η σχετική νομολογία η χρηματοδοτική μίσθωση αφορά ακίνητα τα οποία μπορούν να μισθώσουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα αποκλειστικά για επαγγελματική ή εμπορική χρήση(επαγγελματική στέγη), με εξαίρεση την αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία, η οποία δεν επιτρέπεται να αποτελέσει αντικείμενο leasing. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 10 ετών. Τα υπό μίσθωση ακίνητα με χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να είναι αγροτικές εκτάσεις, οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του οικοπέδου που αναλογεί σε αυτά, σε

συνάρτηση με τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου, καθώς και ο χώρος που θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Αντίθετα, η σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης με αντικείμενο ένα μη οικοδομημένο οικόπεδο προκειμένου ο μισθωτής να το χρησιμοποιήσει ως υπαίθριο σταθμό αυτοκινήτων, εναπόθεση υλικών ή ως θερινό κινηματογράφο ή πραγματοποίηση εκθέσεων δεν είναι επιτρεπτή.

Σε επίπεδο φοροαπαλλαγών που σχετίζονται με τον τομέα χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 1665/1986 αυτά απαλλάσσονται από φόρο μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.) στις εξής περιπτώσεις :

Όταν γίνεται μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, Αντίθετα, η εκμισθώτρια εταιρεία υπάγεται σε Φ.Μ.Α. κατά την αγορά του ακινήτου από τρίτον καθ' υπόδειξη του μισθωτή, ενώ απαλλάσσεται από αυτόν στην περίπτωση του sale and lease back.

Η απαλλαγή αίρεται :

- 1 Αν το ακίνητο αγοραστεί από τον μισθωτή πριν την πάροδο μιας τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης.
- 2 Αν ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την σύμβαση σε τρίτον.
- 3 Αν το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος.
- 4 Αν μεταβιασθεί από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο.

Στις περιπτώσεις αυτές καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης αυτής είναι μεγαλύτερος οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Εξαιρούνται από την απαλλαγή οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εξωχώρια εταιρεία (offshore).

Σχετικά με το Φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) τα μισθώματα που εισπράττονται από την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων απαλλάσσονται από τον Φ.Π.Α, με εξαίρεση τα μισθώματα που εισπράττονται από την χρηματοδοτική μίσθωση βιομηχανοστασίων. Επίσης, καταλογίζεται Φ.Π.Α κατά την αγορά ακινήτου όταν ο εκμισθωτής είναι παράλληλα και κατασκευαστής και είναι η πρώτη μεταβίβαση ακινήτου.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING

#### 3.1 Εισαγωγή

Η ευρεία διάδοση και χρήση του leasing τόσο στις χώρες της Ευρώπης όσο και στις Η.Π.Α οδήγησε στην ανάγκη δημιουργίας και ενσωμάτωσης στα ιδιωτικά δίκαια αυτών των κρατών ενός νομοθετικού πλαισίου που θα όριζε τις ιδιότυπες σχέσεις των συμβαλλόμενων μερών που συμμετέχουν και τις νομικές προεκτάσεις πάνω στις οικονομικές πράξεις που η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργεί. Με άλλα λόγια για την διασφάλιση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων που απορρέουν από την σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέκυψε η ανάγκη ορισμού του περιεχομένου και των κανόνων που την διέπουν.

#### 3.2 Η Θεσμοθέτηση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στο Εξωτερικό

Αν και η αντιμετώπιση του leasing σε νομικό επίπεδο από χώρα σε χώρα διαφέρει, εντούτοις σε αρκετές περιπτώσεις διακρίνονται κοινά σημεία. Αξίζει να αναφερθεί ότι το leasing ως συναλλακτική πρακτική των επιχειρήσεων προϋπήρχε πολύ πριν τα κράτη προβούν στην δημιουργία νομοθετημάτων για τον προσδιορισμό του θεσμού, όπως των γνωρίζουμε σήμερα. Συγκεκριμένα, από τις ευρωπαϊκές χώρες μόνο στην Γαλλία και στο Βέλγιο ρυθμίζεται νομοθετικά η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ως ειδική κατηγορία μίσθωσης. Στην Γαλλία ορίζεται ως δικαιοπραξία που αφορά μίσθωση επιχειρησιακού εξοπλισμού και αγορά του στην λήξη. Προβλέπεται επίσης διπλή δημοσιότητα τόσο στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή όσο και σε ειδικό βιβλίο του Πρωτοδικείου της έδρας του μισθωτή. Στο Βέλγιο θεσπίστηκαν ιδιαίτεροι κανόνες σύμφωνα με τους οποίους η διάρκεια της σύμβασης θα πρέπει να συμπίπτει

με την οικονομική ζωή του μίσθιου και να προβλέπεται το δικαίωμα προαίρεσης για τον μισθωτή σε τιμή ίση περίπου προς την εμπορική ή υπολειμματική αξία του παγίου κατά την λήξη της σύμβασης. Στην Ιταλία απλά δίνεται ο ορισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης χωρίς όμως να ρυθμίζονται ειδικότερα θέματα της σύμβασης. Στην Γερμανία η χρηματοδοτική μίσθωση υπάγεται στους γενικούς κανόνες του Αστικού Κώδικα για τις μισθώσεις και στους ειδικούς κανόνες των εμπορικών συμβάσεων του νόμου του 1977, ενώ απουσιάζει οποιαδήποτε υποχρέωση δημοσιότητας με αποτέλεσμα η προστασία του δικαιώματος κυριότητας του εκμισθωτή έναντι του μισθωτή τρίτων να διασφαλίζεται μέσω σύνταξης ποικίλων και πολύπλοκων συμβολαίων που οριοθετούν τα δικαιώματα αυτά καθώς επαφίεται στην ιδιωτική αυτονομία των εμπλεκόμενων μερών.

Στις Η.Π.Α. η χρηματοδοτική μίσθωση διαχωρίζεται σε αληθή και μη αληθή με γνώμονα κατά πόσο προβλέπεται δικαίωμα προαίρεσης αγοράς κατά την λήξη της σύμβασης. Αν προβλέπεται τέτοιο δικαίωμα η χρηματοδοτική μίσθωση θεωρείται μη αληθή και ταυτίζεται με την πώληση. Στις μη αληθείς συμβάσεις μίσθωσης δεν προβλέπεται κάποια διατύπωση δημοσιότητας των όρων της σύμβασης κατά συνέπεια το προστατευόμενο δικαίωμα του εκμισθωτή πάνω στο μίσθιο προσιδιάζει με δικαίωμα εμπράγματος ασφάλειας παρά με δικαίωμα κυριότητας. Το γεγονός αυτό, δηλαδή της μη εξασφάλισης κυριότητας του μισθίου από την πλευρά του εκμισθωτή, αποσκοπεί επίσης και στην απαλλαγή του από το τεκμήριο ευθύνης έναντι του μισθωτή που δικαιωματικά ανήκει στον πωλητή - προμηθευτή του πράγματος. Στην Μεγάλη Βρετανία η χρηματοδοτική μίσθωση ρυθμίζεται τόσο από διατάξεις του Κοινού δικαίου που διέπουν την μίσθωση κινητών πραγμάτων όσο και από διατάξεις του θετικού δικαίου που διέπουν την καταναλωτική πίστη και τους αθέμιτους συμβατικούς όρους και λογίζεται ως πώληση με ενέχυρο ή πώληση υπό αίρεση. Η αγγλική προσέγγιση, αντίθετα, δέχεται μεν ότι η νομική κυριότητα του πράγματος ανήκει στον εκμισθωτή μέχρι την λήξη της σύμβασης, αλλά σε περίπτωση που ο μισθωμένος εξοπλισμός αποτελεί συστατικό μέρος ενός κύριου πράγματος (π.χ. ακινήτου) δεν προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις που να διασφαλίζουν την προστασία του εκμισθωτή πάνω στο μίσθιο παρά μόνο μέσω ρητών διατυπώσεων του μισθωτή που προβλέπονται στις συμβάσεις μίσθωσης, με τις οποίες αναγνωρίζεται το δικαίωμα αφαίρεσης του μισθωμένου πράγματος. Σχετικά με το τεκμήριο ευθύνης του εκμισθωτή έναντι του μισθωτή αυτό λόγω και της παρακράτησης της κυριότητας από τον εκμισθωτή ενυπάρχει, με εξαίρεση την περίπτωση της αμέλειας.

Τις συγκλίνουσες και αποκλίνουσες διαφοροποιήσεις στα νομικά πλαίσια των παραπάνω χωρών ήρθε να καλύψει το Σχέδιο Διεθνούς Συνθήκης για την θέσπιση ενιαίων κανόνων



χρηματοδοτικών μισθώσεων που λαμβάνουν χώρα σε διεθνή κλίμακα. Είναι εύλογο ότι η διεθνής σύμβαση leasing λειτούργησε ως φορέας ενοποίησης των θετικών δικαίων των χωρών αναφορικά με το leasing και υπέρβασης των νομικών εμποδίων που ενδεχομένως ανακύπτουν στην απρόσκοπτη εφαρμογή συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ κρατών/μελών του φορέα υλοποίησης του σχεδίου. Είναι επίσης προφανές ότι και κράτη τα οποία δεν είχαν εισαγάγει στα ιδιωτικά δίκαιά τους κάποιο νομοθετικό πλαίσιο εφαρμογής του leasing δεν θα απομακρυνθούν από την ρύθμιση της διεθνούς αυτής σύμβασης και θα φροντίσουν να την ακολουθήσουν για να αποφευχθεί και σύγκρουση ανάμεσα σε αυτήν και στη ρύθμιση του εσωτερικού τους δικαίου. Επίσης, όμως και κράτη που έχουν ήδη εισαγάγει νομοθετικά τον θεσμό του leasing, όπως η Γαλλία, το Βέλγιο και η Ελλάδα, θα φροντίσουν να προβούν σε μεταρρυθμίσεις και τροποποιήσεις σε σημεία που η ρύθμιση τους διαφέρει από εκείνη της διεθνούς σύμβασης.

Αναγκαία επομένως καθίσταται η έκθεση των βασικότερων αρχών και κανόνων εμπορικού και αστικού δικαίου που εισαγάγει, για τους λόγους που αναφέρθηκαν παραπάνω. Στο προοίμιο της σύμβασης γίνεται μνεία για τους λόγους που την κατέστησαν αναγκαία και διακηρύσσονται οι σκοποί που επιδιώκονται μέσω αυτής να εκπληρωθούν. Ως βασικοί λόγοι αναγκαιότητας της υιοθέτησης μιας διεθνούς σύμβασης για το leasing από τα συμβαλλόμενα κράτη – μέλη είναι ο καθορισμός ορισμένων ενιαίων κανόνων για την δικαιοπραξία του διεθνούς leasing, ώστε να αρθούν τα νομικά εμπόδια στο θεσμό με τρόπο όμως που θα προάγει ισορροπημένα τα συμφέροντα των εμπλεκόμενων μερών της συναλλαγής. Επίσης στο προοίμιο γίνεται διαχωρισμός της απλής μίσθωσης με το leasing επισημαίνοντας την τριγωνική σχέση που οι συναλλαγές της χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργούν.

Στο άρθρο 1 δεν περιέχεται ορισμός της δικαιοπραξίας του leasing αλλά καταγραφή των κύριων χαρακτηριστικών του που το διαφοροποιεί από άλλες παραπλήσιες συναλλακτικές μορφές με εξαίρεση σε ότι αφορά το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς ή επαναμίσθωσης του πράγματος υπέρ του μισθωτή, όπου η δ.σ. δεν το καθιστά υποχρεωτικό. Συγκεκριμένα, η διάταξη ορίζει ότι ο εκμισθωτής – εταιρεία leasing συνάπτει με τις οδηγίες του μισθωτή και με όρους της αποδοχής του μια σύμβαση προμήθειας ενός αγαθού που το παραχωρεί σε αυτόν με το δικαίωμα να το χρησιμοποιεί έναντι καταβολής μισθωμάτων σύμφωνα με την σύμβαση που συνάπτει μαζί του και η οποία παρουσιάζει τα εξής χαρακτηριστικά : α) η επιλογή του υλικού και του προμηθευτή να γίνεται κατά κύριο λόγο από τον μισθωτή, β) η απόκτηση του υλικού να ανατίθεται στον εκμισθωτή με βάση τη σύμβαση leasing που έχει ήδη συναφθεί ή πρόκειται να συναφθεί και της οποίας ο προμηθευτής έχει λάβει γνώση και γ) τα μισθώματα που συμφωνούνται έχουν

υπολογιστεί με τέτοιο τρόπο ώστε να λαμβάνεται υπόψη η ολοκληρωτική ή κατά ένα σημαντικό μέρος απόσβεση του κόστους του μίσθιου.

Με το άρθρο 3 ορίζεται ο γεωγραφικός χώρος εφαρμογής των ενιαίων κανόνων και συγκεκριμένα για την εφαρμογή των διατάξεων απαιτείται η συνύπαρξη δύο κριτηρίων: α) του τοπικού στοιχείου της εγκατάστασης του εκμισθωτή και του μισθωτή – όχι του προμηθευτή – σε διαφορετικά κράτη και β) της υπαγωγής στη Δ.Σ. των κρατών όπου αυτοί και ο προμηθευτής είναι εγκαταστημένοι ή της υπαγωγής των δύο συμβάσεων (προμήθειας και χρηματοδοτικής μίσθωσης) στο δίκαιο ενός συμβαλλόμενου στη Δ.Σ. κράτους. Σε αυτή την περίπτωση εφαρμόζονται είτε οι κανόνες του εφαρμοστέου κατά περίπτωση ιδιωτικού διεθνούς δικαίου είτε το δίκαιο ενός κράτους που έχει γίνει συμβαλλόμενο στη Δ.Σ., εφόσον αυτό προβλέπεται ρητά στις δύο συμβάσεις.

Άρρηκτα συνδεδεμένο με το προηγούμενο άρθρο είναι το άρθρο 4 όπου προβλέπεται ότι η σύμβαση δεν παύει να εφαρμόζεται από μόνο το γεγονός της τυχόν ενσωμάτωσης ή προσαρμογής του εξοπλισμού σε ακίνητο, οπότε τα ζητήματα που ανακύπτουν σχετικά με τα δικαιώματα της εταιρείας leasing και αυτών που έχουν εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο διέπονται από το δίκαιο του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου αυτού.

Τα άρθρα 7 – 14 αναφέρονται στα δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων στη σύμβαση διεθνούς leasing. Στο άρθρο 7 ορίζεται ότι τα εμπράγματα δικαιώματα της εταιρείας leasing στο μίσθιο υπερισχύουν έναντι του συνδίκου της πτώχευσης και των πιστωτών του μισθωτή, περιλαμβανομένων και εκείνων που είναι κάτοχοι ενός εκτελεστού τίτλου, προσωρινού ή οριστικού. Απαραίτητη προϋπόθεση σύμφωνα με την § 2 είναι η τήρηση των κανόνων δημοσιότητας για να διατηρηθεί άθικτο και αντιτάξιμο το δικαίωμα της εταιρείας leasing πάνω στο μίσθιο. Στην § 3 ορίζεται με αρκετή λεπτομέρεια ποιος είναι κάθε φορά ο εφαρμοστέος νόμος για αυτά τα θέματα. Ως βασικό κριτήριο είναι το τοπικό στοιχείο αναφορικά με το μίσθιο και πιο συγκεκριμένα ορίζεται ότι εφαρμόζεται το δίκαιο εκείνο του κράτους όπου αυτό έχει τοποθετηθεί και όχι το κράτος εγκατάστασης του μισθωτή. Ειδικότερα για αεροσκάφη και πλοία ορίζεται ότι εφαρμόζεται το δίκαιο του κράτους, στο μητρώο του οποίου αυτά έχουν καταχωρηθεί, δηλαδή με βάση την εθνικότητα που αυτά έχουν αποκτήσει. Σχετικά με κινητά που μπορούν να μεταφερθούν από χώρα σε χώρα όπως κινητήρες αεροσκαφών κ.λπ., εφαρμόζεται το δίκαιο του κράτους της κύριας εγκατάστασης του μισθωτή.

Στο άρθρο 8 γίνεται αναφορά για την απαλλαγή ευθύνης της εκμισθώτριας εταιρείας έναντι του μισθωτή ή τρίτων, περιλαμβάνοντας κάποιες εξαιρέσεις. Πιο συγκεκριμένα η εταιρεία leasing είναι απαλλαγμένη από οποιαδήποτε ευθύνη έναντι του μισθωτή ή τρίτων εκτός κι αν ο μισθωτής υποστεί ζημιά εξαιτίας τυχόν ανάμιξης της του στην επιλογή του εξοπλισμού, των

χαρακτηριστικών ή του προμηθευτή. Επίσης σύμφωνα με την § 2 του ίδιου άρθρου η εκμισθώτρια εταιρεία είναι υπεύθυνη για νομικά κωλύματα που τυχόν προκύψουν σχετικά με το μίσθιο όπως διατάραξη της κατοχής και χρήσης του μίσθιου από τον μισθωτή από τρίτο πρόσωπο που ισχυρίζεται ότι έχει δικαίωμα κυριότητας ή που διεκδικεί δικαίωμα κυριότητας μέσω δικαστικής οδού, και εφόσον το εν λόγω δικαίωμα ή η αξίωση δεν προέρχεται από πράξη ή παράλειψη τουμισθωτή.

Στο άρθρο 9 αναφέρεται η βασική υποχρέωση του μισθωτή σχετικά με την χρήση και φυσική κατάσταση του μίσθιου και ορίζεται ότι οφείλει να μεριμνά γι' αυτό και να το χρησιμοποιεί με λογικό τρόπο, διατηρώντας το στην κατάσταση που του παραδόθηκε, λαμβάνοντας υπόψη την φθορά από την συνηθισμένη χρήση και κάθε άλλη συμφωνημένη από τα μέρη μεταβολή του, οφείλει να το επιστρέψει στην κατάσταση αυτή στο τέλος της σύμβασης, εφόσον δεν ασκήσει δικαίωμα αγοράς ή διατήρησης του εξοπλισμού για περαιτέρω χρονική περίοδο.

Με το άρθρο 10 εισάγεται από πλευράς δικονομίας μια τολμηρή ρύθμιση, αναγνωρίζοντας στον μισθωτή το δικαίωμα να στραφεί απευθείας κατά του πωλητή αξιώνοντας την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από την σύμβαση προμήθειας σαν να ήταν συμβαλλόμενο μέρος της συμφωνίας αυτής και σαν να επρόκειτο να παραδοθεί απευθείας στον μισθωτή. Ειδικότερα αυτό μπορεί να συμβεί σε περιπτώσεις αδυναμίας παροχής του μίσθιου ή έλλειψης των ιδιοτήτων που έχουν συμφωνηθεί ή και απόκρυψης ελαττωμάτων στο μίσθιο. Ωστόσο, ο προμηθευτής δεν ευθύνεται τόσο στον εκμισθωτή όσο και στον μισθωτή για την ίδια ζημία. Συνέπεια των παραπάνω στην § 2 του ίδιου άρθρου διευκρινίζεται ότι δεν παρέχεται στον μισθωτή δικαίωμα να τερματίσει ή να ακυρώσει τη σύμβαση προμήθειας χωρίς τη συγκατάθεση του εκμισθωτή.

Προς επίρρωση του άρθρου 10 το άρθρο 11 επισημαίνει ότι τα δικαιώματα του μισθωτή που απορρέουν από τη σύμβαση προμήθειας σύμφωνα με την δ.σ. δεν επηρεάζονται από μεταβολή οποιουδήποτε όρου της σύμβασης προμήθειας που είχε προηγουμένως εγκριθεί από τον μισθωτή, εκτός αν συναινέσει στην τροποποίηση αυτή.

Ιδιαίτερη βαρύτητα έχει το άρθρο 12 της δ.σ. που αναφέρεται στα παρεχόμενα δικαιώματα του μισθωτή, σε τυχόν ανώμαλη εξέλιξη της συναλλαγής, εξαιτίας της μη εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων της μισθώτριας εταιρείας. Σύμφωνα με αυτό (§1), σε περίπτωση μη παράδοσης ή καθυστερημένης παράδοσης ή παράδοσης ενός υλικού που δεν συμμορφώνεται με την σύμβαση προμήθειας, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα έναντι του εκμισθωτή να απορρίψει τον εξοπλισμό ή να τερματίσει τη σύμβαση μίσθωσης και αυτή αντίστοιχα έχει το δικαίωμα να επιδιώξει την εκπλήρωση της υποχρέωσής της να παραδώσει το υλικό σύμφωνα με τη σύμβαση προμήθειας, σαν να είχε συμφωνήσει ο μισθωτής να αγοράσει τον εξοπλισμό από τον εκμισθωτή

υπό τους ίδιους όρους με εκείνους της σύμβασης προμήθειας. Επίσης σύμφωνα με την § 3 του ίδιου άρθρου ο μισθωτής δύναται να παρακρατήσει τα ενοίκια που καταβάλλονται βάσει της σύμβασης μίσθωσης έως ότου ο εκμισθωτής αποκαταστήσει τη μη προσφορά εξοπλισμού σύμφωνα με τη σύμβαση προμήθειας και στην επόμενη παράγραφο (§ 4) ορίζεται ότι αν τελικά προβεί σε καταγγελία της σύμβασης μπορεί να ανακτήσει τα ενοίκια και άλλα προκαταβολικά ποσά, μείον κάποιου εύλογου ποσού για οποιοδήποτε όφελος που προέκυψε από την χρήση του εξοπλισμού.

Εξίσου ενδιαφέρον παρουσιάζει και το άρθρο 13 αφού οριοθετεί τα δικαιώματα της μισθώτριας εταιρείας έναντι του μισθωτή σε περίπτωση μη ομαλής εξέλιξης της σύμβασης μίσθωσης. Συγκεκριμένα, με τη §1 του άρθρου αυτού ορίζεται ότι σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, η μισθώτρια εταιρεία μπορεί να αξιώσει τα καθυστερημένα μισθώματα μαζί με τόκους και αποζημίωση. Σε περίπτωση όμως ουσιώδους παράβασης (§ 2), δικαιούται να αξιώσει επιπλέον και τα μελλοντικά, εφόσον κάτι τέτοιο προβλέπεται από την σύμβαση ή να καταγγείλει την σύμβαση και μετά την καταγγελία α) να ανακτήσει την κατοχή του εξοπλισμού και (β) να εισπράξει ως αποζημίωση το ποσό εκείνο που θα τη θέσει στην κατάσταση που θα βρισκόταν αν ο μισθωτής εκτελούσε τη σύμβαση μίσθωσης σύμφωνα με τους όρους της. Επίσης στην § 3 ορίζεται ότι τα μέρη μπορούν να καθορίσουν στη σύμβαση τον τρόπο υπολογισμού της αποζημίωσης που είναι δυνατό να εισπραχθεί, αλλά η συμφωνία αυτή θα είναι ισχυρή για τα συμβαλλόμενα μέρη εφόσον η καταβολή αποζημίωσης δεν υπερβαίνει σημαντικά την αποζημίωση που προβλέπεται στην § 2. Με την § 4 σε συνέχεια των παραπάνω ορίζεται ότι όταν ο εκμισθωτής έχει καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης, δεν δικαιούται να επιβάλει μια ρήτρα, η οποία να προβλέπει την πληρωμή των μελλοντικών μισθωμάτων, παρά μόνο σε όσο μέτρο μπορούν αυτά να ληφθούν υπόψη για τον υπολογισμό της αποζημίωσης που είναι δυνατό να πληρωθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραπάνω παραγράφους 2 (β) και 3, τις οποίες με ρητή απαγορευτική διάταξη δεν μπορούν τα μέρη να καταργήσουν ή να τροποποιήσουν κατ' αποτέλεσμα. Στην § 5 ορίζεται ότι η εταιρεία leasing δεν μπορεί να αξιώσει την πληρωμή των άληκτων μισθωμάτων, ούτε καν να καταγγείλει την σύμβαση κατ' εφαρμογή της § 2 του ίδιου άρθρου, παρά μόνο εφόσον προηγουμένως προσφέρει στον μισθωτή μια εύλογη δυνατότητα αποκατάστασης της αθέτησης, όταν τουλάχιστον αυτό είναι δυνατό, ενώ στην § 6 ορίζεται ότι ο εκμισθωτής δεν δικαιούται να ζητήσει αποζημίωση στο μέτρο που δεν έλαβε όλα τα εύλογα μέτρα για να μετριάσει τη ζημία του.

Κλείνοντας με τα βασικότερα σημεία της δ.σ. στο άρθρο 14 § 1, ορίζεται ότι ο εκμισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει μερικά ή ολικά τα δικαιώματα του πάνω στο μίσθιο ή να εκχωρήσει όσα απορρέουν από τη σύμβαση leasing (δηλ. τα μισθώματα), δυνατότητα που έχει ιδιαίτερη

σημασία στις περιπτώσεις που το κόστος αγοράς του μίσθιου είναι πολύ υψηλό οπότε γίνεται αναγκαία η προσφυγή από την μισθώτρια εταιρεία σε δανεισμό, προκειμένου να συγκεντρώσει το απαιτούμενο ποσό (Leveraged Leasing). Η μεταβίβαση αυτή δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή από τις υποχρεώσεις του βάσει της σύμβασης μίσθωσης ούτε μπορεί να μεταβάλλει τη φύση της ούτε και τη νομική της μεταχείριση όπως προβλέπεται στην παρούσα σύμβαση. Αντίστοιχα στην § 2 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι ο εκμισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει το δικαίωμα στη χρήση του μίσθιου ή οποιουδήποτε άλλου δικαιώματος βάσει της σύμβασης μίσθωσης μόνο με τη συγκατάθεση του εκμισθωτή και με την επιφύλαξη δικαιωμάτων τρίτων.

### 3.3 Η θεσμοθέτηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα – Νομοθετικό Πλαίσιο (Ν.1665/1986)

Η θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εισήχθη στην ελληνική αγορά με τον Ν. 1665/1986. Αρχικά, η εν λόγω σύμβαση είχε εφαρμογή μόνο σε κινητά αντικείμενα και αργότερα με τον Ν. 2367/1995 (άρθρο 11) η χρήση της επεκτάθηκε και σε ακίνητα. Έτσι σήμερα, με τον τροποποιημένο και συμπληρωμένο Ν 1665/1986, η χρηματοδοτική μίσθωση ορίζεται (§ 1 άρθρο 1) Ως η σύμβαση εκείνη βάσει της οποίας «ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης». Επίσης, αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με την § 2 του ίδιου άρθρου μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή – ορισμός του sale and leaseback. Εξάιρεση αποτελεί η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία. Όπως παρατηρούμε ο παραπάνω ορισμός δεν θέτει κανένα περιορισμό για το είδος της επαγγελματικής χρήσης για την οποία θα χρησιμοποιηθεί το μίσθιο ή για το πρόσωπο που θα προβεί στην εν λόγω χρησιμοποίηση. Κατά συνέπεια τεκμαίρεται ότι η χρήση μπορεί να αφορά οποιαδήποτε βιομηχανική, βιοτεχνική, τουριστική, γεωργική και εν γένει εμπορική εκμετάλλευση όπως επίσης και για την άσκηση ελεύθερου επαγγέλματος. Σχετικά, με τον ιδιότητα του μισθωτή μπορεί να είναι οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο χωρίς να εξαιρείται το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., δημόσιοι και ασφαλιστικοί οργανισμοί κ.λπ. Στην έννοια των κινητών πραγμάτων σύμφωνα με την § 3 του άρθρου 1 περιλαμβάνονται «τα αεροσκάφη, καθώς και τα ιδιωτικά ή

επαγγελματικά πλοία αναψυχής, και εξαιρούνται λοιπά πλοία και πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων».

Στον παραπάνω ορισμό βλέπουμε ότι ο νομοθέτης δεν θέτει κανέναν περιορισμό ως προς τα είδη κινητών πραγμάτων που μπορούν να περιέλθουν σε σύμβαση χρηματοδοτική μίσθωσης παρουσιάζοντας τα ως ομοιογενή. Έτσι, σε αυτά μπορούν να υπαχθούν οποιοδήποτε είδος και κατηγορία κεφαλαιουχικού εξοπλισμού όπως μέσα μεταφοράς και λοιπά οχήματα (με ρητή εξαίρεση για τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα), αεροσκάφη, γεωτρύπανα, γεωργικά, οδοποιητικά και δομικά μηχανήματα, εργαλειομηχανές, εξοπλισμός εργοστασίων, βιοτεχνιών, ξενοδοχείων, γεωργικών επιχειρήσεων, εργαστηρίων, νοσοκομείων κ.λπ., ηλεκτρονικοί υπολογιστές, μηχανές, εξοπλισμός και επίπλωση γραφείου ελεύθερου επαγγελματία (δικηγόρου, ιατρού, αρχιτέκτονα, οικονομολόγου κ.λπ.). Συνάγεται επίσης, από τον παραπάνω διαχωρισμό ότι στην κατηγορία των κινητών πραγμάτων δεν υπάγονται άυλα περιουσιακά στοιχεία παρά μόνο ενσώματα που προορίζονται μόνο για επαγγελματική χρήση, καινούργια ή μεταχειρισμένα, εξατομικευμένα ή μη.

### 3.4 Εκμισθωτές – Άδεια Λειτουργίας

Σύμφωνα με τον συγκεκριμένο νόμο, εργασίες εκμίσθωσης μπορούν να διενεργούν μόνο:

- Ανώνυμες Εταιρείες οι οποίες συστήνονται με αποκλειστικό σκοπό την διενέργεια συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Πιστωτικά ιδρύματα που λειτουργούν στην Ελλάδα (Ν.4261/2014).
- Πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, τα οποία εδρεύουν σε κράτος – μέλος της Ε.Ε. και εγκαθίσταται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν διασυνοριακές υπηρεσίες στην Ελλάδα με βάση τα άρθρα 34 και 38 του Ν. 4261/2014, όπως επίσης και πιστωτικά ιδρύματα κατά την παραπάνω έννοια, που εδρεύουν σε τρίτο

κράτος και εγκαθίσταται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος σύμφωνα με το άρθρο 36 του Ν.4261/2014.

- Χρηματοδοτικά ιδρύματα τα οποία εδρεύουν σε κράτος – μέλος της Ε.Ε και εγκαθίσταται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν διασυνοριακές υπηρεσίες στην Ελλάδα σύμφωνα με το άρθρο 41 του Ν.4261/2014.
- Χρηματοδοτικά ιδρύματα τα οποία εδρεύουν στην αλλοδαπή και εγκαθίσταται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος και δεν εμπίπτουν στην παραπάνω περίπτωση.

Σε ορισμένες περιπτώσεις απαιτείται χορήγηση ειδική άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος, προκειμένου οι υπό σύσταση εταιρείες παροχής υπηρεσιών leasing να μπορούν να λειτουργήσουν νόμιμα. Συγκεκριμένα, χορήγηση άδειας από την Τράπεζα της Ελλάδος απαιτείται στις εξής περιπτώσεις :

- Όταν ιδρύονται ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα ή υφιστάμενες μετατρέπονται σε ανώνυμες εταιρείες με σκοπό την σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων (Ν.1665.1986).
- Όταν εγκαθίστανται στην Ελλάδα εταιρείες κρατών – μελών της Ε.Ε μέσω εγκατάστασης υποκαταστήματος με σκοπό την διενέργεια εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν αποτελούν θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων (άρθρο 43 του Ν. 4261/2014).
- Όταν εγκαθίστανται στην Ελλάδα εταιρείες τρίτων χωρών μέσω εγκατάστασης υποκαταστήματος, προκειμένου να ασκήσουν τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν αποτελούν θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων (άρθρο 43 του Ν.4261/2014).
- Όταν εγκαθίστανται εταιρείες από πιστωτικά ιδρύματα τρίτων χωρών μέσω εγκατάστασης υποκαταστήματος στην Ελλάδα, προκειμένου να ασκήσουν τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης (άρθρο 36 του Ν.4261/2014).

Σε αυτές της περιπτώσεις η Τράπεζα της Ελλάδος ή εξουσιοδοτημένο από αυτόν όργανο δύναται να καθορίζει, κατά περίπτωση, τα απαιτούμενα στοιχεία, τους όρους και τις προϋποθέσεις λειτουργίας αυτών των εταιρειών, στα οποία περιλαμβάνεται και το ελάχιστο ύψος του ποσού ιδίων κεφαλαίων που απαιτείται για την εγκατάσταση του χρηματοδοτικού ιδρύματος στην Ελλάδα, να καθορίζει ειδικότερους εποπτικούς κανόνες ή προϋποθέσεις, κατά περίπτωση, για

την άσκηση της δραστηριότητάς τους στην Ελλάδα, με τήρηση του ισχύοντος εποπτικού πλαισίου στη χώρα έδρας, να ανακαλεί την άδεια λειτουργίας και να λαμβάνει μέτρα ή να επιβάλει με απόφασή της κυρώσεις, αντιστοίχως, προς τα ισχύοντα για τα χρηματοδοτικά ιδρύματα που εδρεύουν στην Ελλάδα.

Στο άρθρο 2 του παρόντος νόμου (§ 2, 4 και 5) επίσης ορίζονται οι προϋποθέσεις σύστασης των εταιρειών αυτών σχετικά με την κεφαλαιακή τους διάθρωση και επάρκεια. Συγκεκριμένα, ορίζεται ότι το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για την σύσταση και λειτουργία ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ή το ύψος των ιδίων κεφαλαίων ανώνυμης εταιρείας που μετατρέπεται σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που εκάστοτε απαιτείται για τη σύσταση πιστωτικών ιδρυμάτων, το οποίο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος με βάση τις ισχύουσες διατάξεις για τις Α.Ε. Οι μετοχές των ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει σύμφωνα με τον νόμο να είναι ονομαστικές.

### 3.5 Διάρκεια Χρηματοδοτικής Μίσθωσης – Μεταβίβαση Δικαιωμάτων και Υποχρεώσεων - Ασφάλιση

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το νόμο θα πρέπει να είναι πάντα συγκεκριμένη. Για τα μεν κινητά πράγματα η διάρκεια εκμίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τριών (3) ετών, για τα αεροσκάφη των πέντε (5) ετών και για τα ακίνητα των δέκα (10) ετών. Αν η σύμβαση προβλέπει μικρότερη περίοδο μίσθωσης από την προκαθορισμένη για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες, σε αυτή την περίπτωση ισχύει η ελάχιστη περίοδο εκμίσθωσης που ορίζει ο νόμος.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής αγοράσει το μίσθιο πριν λήξη η ελάχιστη περίοδο μίσθωσης που προβλέπει ο νόμος (3 έτη), υποχρεούται 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 προβεί στην αγορά του μίσθιου. Αν για οποιοδήποτε λόγο η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης τερματίσει πριν από τη λήξη της και κατόπιν συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο μίσθιο μεταξύ των ίδιων συμβαλλόμενων, ο χρόνος που πέρασε έως τη λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο ελάχιστο χρόνο μίσθωσης που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο για την νέα σύμβαση.

Ο μισθωτής δύναται να μεταβιβάσει σε τρίτο τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει συνάψει με την εκμισθώτρια εταιρεία,



μόνο με έγγραφη συναίνεσή της.

Ο μισθωτής οφείλει να ασφαλίζει το μίσθιο κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Από τα παραπάνω μπορούμε να εξάγουμε τα εξής συμπεράσματα: ως «ανέκκλητη περίοδος» μίσθωσης, δηλαδή της χρονικής περιόδου κατά την οποία δεν δύναται κανένα από τα δύο μέρη να απεμπλακεί από τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που απορρέουν από την συναφθείσα σύμβαση ορίζεται η τριετής minimum χρονική περίοδος που ισχύει για τα κινητά μίσθια ή πενταετούς αν πρόκειται για αεροσκάφος ή δεκαετούς αν πρόκειται για ακίνητο. Η έναρξη της «ανέκκλητης περιόδου» ταυτίζεται με το χρονικό σημείο σύναψης της σύμβασης ακόμα και αν δεν έχει τεθεί το μίσθιο στην κατοχή και χρήση του μισθωτή, κατά συνέπεια από το χρονικό αυτό σημείο και μετά δεν δύναται κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη να τη λύσει μονομερώς. Είναι σαφές ότι ο νομοθέτης παρέλειψε να ορίσει ότι η διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης συνήθως ταυτίζεται με το μεγαλύτερο μέρος διάρκειας της οικονομικής ζωής του μισθωμένου πάγιου. Αυτό έχει ως συνέπεια να παρέχεται η ευχέρεια αφενός τα συμβαλλόμενα μέρη να συμφωνήσουν αυτή να είναι μικρότερη ή και μεγαλύτερη – όχι πάντως μικρότερη από το οριζόμενο από τον νόμο ελάχιστο χρονικό όριο – αφετέρου, η δυνατότητα αυτή να λειτουργήσει με καταχρηστικό τρόπο έναντι του μισθωτή, ο οποίος να κληθεί να καταβάλει δυσανάλογα υψηλότερα μισθώματα, προκειμένου να εξοφλήσει ολοκληρωτικά ή κατά το πλείστον το οφειλόμενο ποσό της χρηματοδότησης του μίσθιου σε χρονικό διάστημα που να υπολείπεται κατά πολύ της οικονομικής ζωής του. Από την άλλη ελλοχεύει και ο κίνδυνος το τίμημα αγοράς στην λήξη να είναι μεγαλύτερο της υπολειμματικής αξίας του μίσθιου, με συνέπεια η εξάσκηση του δικαιώματος αγοράς στην λήξη που προβλέπει ο νόμος να λειτουργεί ως αντικίνητρο, αλλοιώνοντας κατά αυτόν τον τρόπο τον χρηματοδοτικό και αναπτυξιακό χαρακτήρα της χρηματοδοτικής μίσθωσης που την διαφοροποιεί από την πώληση ή την απλήμίσθωση.

### 3.6 Τύπος - Περιεχόμενο

Σύμφωνα με το άρθρο 4 § 1, η σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης θα πρέπει να καταρτίζεται εγγράφως. Για μεν τα ακίνητα η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίησή της, καταρτίζεται υποχρεωτικά με συμβολαιογραφικό έγγραφο, για δε τα κινητά καταρτίζεται εγγράφως με ιδιωτικό έγγραφο. Από την παραπάνω διατύπωση προκύπτει ότι η έγγραφη κατάρτιση των χρηματοδοτικών μισθώσεων ορίστηκε ως συστατικός τύπος κατά συνέπεια η μη

τήρησή του επισύρει την ακυρότητα της σύμβασης . Τα συμβαλλόμενα μέρη δεσμεύονται ευθύς εξαρχής με την κατάρτιση της σύμβασης και πριν από οποιαδήποτε δημοσίευσή της. Είναι προφανές ότι η αξίωση αυτή του νομοθέτη για τήρηση του έγγραφου συστατικού τύπου αποσκοπεί και στην ανάγκη υπαγωγής της σε δημόσια καταχώριση για την ενίσχυση της διαφάνειας της συναλλαγής και διευκόλυνση της κρατικής εποπτείας.

Αναφορικά με το περιεχόμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης αυτή περιλαμβάνει τα ακόλουθα ουσιώδη στοιχεία :

1)Επαγγελματικά στοιχεία συμβαλλόμενων. Στην σύμβαση που καταρτίζεται εγγράφως θα πρέπει να αναφέρονται με πληρότητα τα στοιχεία των συμβαλλόμενων (εκμισθωτή, μισθωτή και προμηθευτή) όπως και των εκπροσώπων τους (επωνυμία, αντικείμενο εργασιών, διεύθυνση έδρας, Α.Φ.Μκ.λπ.).

2)Πλήρης και λεπτομερής περιγραφή του μίσθιου. Το μίσθιο που αποτελεί κατά κύριο λόγο την αιτία σύναψης της σύμβασης θα πρέπει να περιγράφεται με σαφήνεια και πληρότητα ως προς την κατηγορία, το είδος, τις τεχνικές προδιαγραφές, τα ποιοτικά του χαρακτηριστικά και εν γένει οποιαδήποτε πληροφορία κρίνεται σκόπιμο ότι θα διασφαλίσει ότι η παραγγελία και η παράδοση του μίσθιου από την προμηθεύτρια εταιρεία θα ολοκληρωθεί χωρίς καθυστερήσεις και με επωφελή τρόπο και για τα δύο μέρη (μισθωτή και εκμισθωτή).

3)Ακριβής προσδιορισμός του προορισμού και του τόπου εγκατάστασης του μίσθιου. Το μίσθιο αποτελεί την εμπράγματα εξασφάλιση της εταιρείας leasing, η οποία διατηρεί την νομική κυριότητά του μέχρι την λήξη της σύμβασης. Για την προστασία λοιπόν της εταιρείας leasing θα πρέπει να καθορίζεται με ακρίβεια στη σύμβαση ο προορισμός χρήσης του μίσθιου, καθώς επίσης και ο τόπος, η θέση ακόμα και το οίκημα που θα τοποθετηθεί. Εξαιρούνται βεβαίως κινητά πράγματα που εκ φύσεως δεν προορίζονται για μόνιμη εγκατάσταση σε κάποιο συγκεκριμένο μέρος όπως για παράδειγμα συμβαίνει με τα αεροσκάφη, τα οχήματα κ.λπ.

3)Διάρκεια της μίσθωσης. Η διάρκεια της περιόδου εκμίσθωσης θα πρέπει να ορίζεται επακριβώς αφού από αυτήν εξαρτάται μια σειρά οικονομικών δεδομένων που υπολογίζονται βάσει αυτής, όπως το ύψος του μισθώματος, το επιτόκιο αποπληρωμής, η υπολειμματική αξία κ.λπ. Είναι προφανές ότι αποτελεί ένα από τα βασικά στοιχεία της σύμβασης, λειτουργεί δεσμευτικά και για τα δύο μέρη και θα πρέπει να δηλώνεται εξ αρχής.

4)Αξία αγοράς μισθίου. Το συνολικό ποσό πληρωμής που θα καταβάλλει η μισθώτρια εταιρεία στον προμηθευτή – ή και στον μισθωτή στην περίπτωση sale and lease back – για την αγορά του μίσθιου θα πρέπει επίσης να δηλώνεται επακριβώς, αφού αποτελεί την συμφωνία που έκλεισε ο

μισθωτής με τον προμηθευτή και έχει προσυμφωνηθεί μεταξύ τους, γεγονός που αποτελεί δέσμευση της εταιρείας leasing. Το μίσθιο θα πρέπει να είναι «ελεύθερο» από οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος κατά την έναρξη της συμφωνίας.

5)Συνολική τιμή εκμίσθωσης και προσδιορισμός επιτοκίου. Το ποσό της ακαθάριστης επένδυσης της μίσθωσης και ο προσδιορισμός του επιτοκίου, βάσει του οποίου υπολογίζεται το χρηματοοικονομικό έσοδο/έξοδο της εταιρείας leasing και του μισθωτή αντίστοιχα πρέπει να αναφέρονται στην σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφού αποτελούν συμβατικές υποχρεώσεις του μισθωτή, η μη εκπλήρωση των οποίων επισύρει την καταγγελία της σύμβασης από πλευράς της εκμισθώτριας εταιρείας εξαιτίας του γεγονότος ότι ο μισθωτής περιέρχεται σε υπερημερία. Είναι σαφές ότι ο μισθωτής προσχωρώντας στην σύμβαση θα πρέπει να έχει απόλυτη γνώση επί των οικονομικών δεδομένων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και των υποχρεώσεων ή των συνεπειών που απορρέουν από αυτήν.

6)Ύψος μισθώματος και όροι καταβολής. Η ημερομηνία έναρξης καταβολής μισθώματος, το ύψος αυτού, η περιοδικότητα και ο χρόνος καταβολής αποτελούν συμβατικές υποχρεώσεις του μισθωτή που θα πρέπει να δηλώνονται επακριβώς. Συνήθως, τα μισθώματα καταβάλλονται σε προκαθορισμένες σταθερές περιόδους, μηνιαίες, τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες και είναι κατά κανόνα προκαταβλητέο. Το ύψος του μισθώματος, συνήθως παραμένει σταθερό καθ' όλη την διάρκεια της μισθωτικής περιόδου εκτός αν προβλέπεται κάποια «θέση ρήτρας επιτοκίου»ή«θέση ρήτρας συναλλάγματος». Ενδεχομένως σε κάποιες περιπτώσεις να προβλέπεται διαφορετική χρονική τμηματοποίηση καταβολής των μισθωμάτων ή να παρέχεται μια περίοδος χάριτος (π.χ. μη καταβολή μισθώματος για τους πρώτους τρεις μήνες ή μικρότερα μισθώματα το πρώτο έτος και μεγαλύτερα το επόμενο διάστημα) ανάλογα με τις ιδιαίτερες εποχιακές ανάγκες του επαγγέλματος του μισθωτή.Όροι και προϋποθέσεις άσκησης των δύο option επιλογών του μισθωτή. Η χρηματοδοτική μίσθωση βάσει νόμου παρέχει στον μισθωτή δύο βασικές επιλογές (option), όπως έχει ήδη αναφερθεί, είτε να αγοράσει το μίσθιο στην λήξη της σύμβασης είτε να επιμηκύνει τη διάρκεια της μίσθωσης. Η δυνατότητα αυτή που παρέχει ο νόμος δίνει στον μισθωτή ένα κίνητρο να αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος με ευνοϊκότερους όρους καταβάλλοντας ένα συμβολικό ποσό που ταυτίζεται συνήθως με την υπολειμματική αξία του μισθίου ή να ανανεώσει την μίσθωση καταβάλλοντας ένα σαφώς μικρότερο μίσθωμα. Και στις δύο περιπτώσεις θα πρέπει να ορίζονται εξ αρχής τα επιμέρους στοιχεία των δύο επιλογών που έχει ο μισθωτής (ποσό αγοράς στην λήξη, χρονικό διάστημα ανανέωσης, ύψος μισθώματος που θα πρέπει να καταβάλλεται στην οριζόμενη διάρκεια ανανέωσης, χρόνος καταβολής του μισθώματος κλπ.).

7) Ασφάλιση Μίσθιου. Σύμφωνα με το άρθρο 5 του νόμου 1665/1986 ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο ασφαλισμένο καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης έναντι οποιοδήποτε κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή επιδείνωσης της κατάστασής του. Είναι πολύ συχνό οι εταιρείες leasing πέρα του όρου υποχρεωτικής ασφάλισης του μίσθιου και απαγόρευση τροποποίησης ή καταγγελίας της χωρίς την συναίνεσής της, να ορίζουν επιπλέον εγγυήσεις με δαπάνη του μισθωτή που δεν καλύπτονται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Τέτοια περίπτωση μπορεί να είναι για παράδειγμα η μη καταβολή αποζημίωσης για καταστροφή του μίσθιου λόγω υπαιτιότητας του μισθωτή.

8) Όροι προστασίας του εκμισθωτή. Κατά κανόνα στα συμβόλαια χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπεται ρητά «ρήτρα απαλλαγής» της εκμισθώτριας εταιρείας από τυχόν ύπαρξη ελαττωμάτων ή έλλειψη συνομολογημένων ιδιοτήτων του μίσθιου επί τη βάση της συμφωνίας που έκανε ο μισθωτής με τον προμηθευτή. Επίσης, προβλέπεται ρητά η απαλλαγή της εκμισθώτριας εταιρείας και η ανάληψη από τον μισθωτή όλων των δαπανών, φόρων και γενικότερα κινδύνων και βαρών του μίσθιου, γεγονός που απορρέει εκ των πραγμάτων από την ιδιάζουσα φύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εξίσου συνηθισμένη είναι και η «ρήτρα εκχώρησης» των αξιώσεών της από τη σύμβαση πώλησης έναντι του προμηθευτή για τυχόν μη παράδοση ή μη εμπρόθεσμη παράδοση του μίσθιου στον μισθωτή.

Πέρα από αυτά που αναφέρονται παραπάνω και αποτελούν τα βασικά και αναγκαία στοιχεία που πρέπει να περιέχονται στα συμβόλαια χρηματοδοτικής μίσθωσης, στην πράξη το περιεχόμενο των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών πραγμάτων είναι συνήθως πανομοιότυπο, οι όροι που περιέχουν δεν δύναται να διαπραγματευτούν και προσφέρονται για υπογραφή ως κείμενο με πάγιους γενικούς όρους προσχώρησης. Αντίθετα, στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων το περιεχόμενο τους όπως είναι φυσικό διαφοροποιείται σημαντικά για κάθε μεμονωμένο ακίνητο.

### 3.7 Δημοσιότητα – Ενέργειες Έναντι Τρίτων

Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών πραγμάτων σύμφωνα με το άρθρο 4 § 2 του νόμου πρέπει να καταχωρούνται υποχρεωτικά στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και στο δημόσιο βιβλίο του πρωτοδικείου Αθηνών. Ο νόμος με το άρθρο 7 προβλέπει την επιπλέον υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευμένες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις. Ειδικότερα για τα αυτοκίνητα προβλέπεται και μια επιπλέον δημοσιότητα για την ασφάλεια των συναλλαγών, με καταχώρηση στο βιβλιάριο μεταβολών κατοχής και κυριότητας της σύμβασης ή

προκειμένου για ΙΧ αυτοκίνητα και μοτοσυκλέτες, στην άδεια κυκλοφορίας (άρθρο 17 του Ν. 1959/1991). Για τα αεροσκάφη η καταχώρηση της σύμβασης γίνεται στα μητρώα αεροσκαφών και στο δημόσιο βιβλίο του Πρωτοδικείου Αθηνών. Όσον αφορά τα ακίνητα οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρούνται στο βιβλίο μεταγραφών της περιφέρειας που βρίσκεται το ακίνητο και στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του Πρωτοδικείου Αθηνών.

Η δημοσιότητα κινητών και ακινήτων συντελείται αότου γίνουν και οι δύο καταχωρήσεις, η ισχύ της όμως δεν εξαρτάται από αυτήν. Η καταχώρηση της σύμβασης Χ/Μ στο βιβλίο του Πρωτοδικείου Αθηνών δεν αποτελεί προϋπόθεση κατάρτισης της σύμβασης, η οποία είναι έγκυρη και ισχύει από την συμβολαιογραφική της κατάρτιση, αλλά απαιτείται προκειμένου το δικαίωμα χρήσης και κατοχής του μισθωτή να προστατεύεται έναντι των τρίτων. Κατά συνέπεια, η σύμβαση είναι δεσμευτική για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη μετά την σύνταξη και την υπογραφή της. Εκ του νόμου δεν τίθεται κάποια χρονική προθεσμία στα συμβαλλόμενα μέρη για την δημοσιότητα της σύμβασης. Είναι όμως σκόπιμο αυτή να γίνεται όσο το δυνατόν συντομότερα. Η αίτηση καταχώρησης της σύμβασης στο ειδικό βιβλίο του Πρωτοδικείου Αθηνών μπορεί να γίνει είτε από το ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε από τον άλλο. Η ίδια διαδικασία δημοσίευσης απαιτείται και σε οποιαδήποτε τροποποίηση επέρχεται στην σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και συγκεκριμένα, όταν ασκείται από την πλευρά του μισθωτή το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς ή ανανέωσης, όταν ο μισθωτής μεταβιβάζει την συμβατική του θέση σε τρίτον και η εκμισθώτρια εταιρεία συναινεί εγγράφως στην μεταβίβαση, σε περίπτωση υπομίσθωσης του μίσθιου από τον μισθωτή σε τρίτο πρόσωπο, σε περίπτωση αγοράς του μίσθιου πριν την λήξη της συμβατικής περιόδου. Τα ίδια ισχύουν και στις διασυνοριακές συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, όταν δηλαδή ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει την έδρα ή την κατοικία του στο εξωτερικό.

Το σύστημα αυτό διπλής δημοσιότητας αποσκοπεί αφενός στην προστασία του δικαιώματος κυριότητας του εκμισθωτή πάνω στο μίσθιο αφετέρου στην προστασία του δικαιώματος του μισθωτή κατοχής και χρήσης του μίσθιου. Τρίτα πρόσωπα δεν δύναται να ασκήσουν με οποιοδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο μίσθιο μέχρι την λήξη της συμβατικής περιόδου και μετά την καταχώρηση της μίσθωσης στα δημόσια βιβλία. Το μίσθιο εκ του νόμου προστατεύεται από καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο, από το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του νομέα κινητού από την τακτική χρησικτησία, από την ένωση κινητού πράγματος με ακίνητο, από την συνάφειά του με άλλο κινητό ή από την τοποθέτηση του σε ενυπόθηκο ακίνητο. Είναι σαφές ότι ο νομός παρέχει πλήρη

«ασυλία» των δικαιωμάτων πάνω στο μίσθιο και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη. Κατά συνέπεια, το μίσθιο δεν μπορεί κατασχεθεί, να υποθηκευτεί ή να προσημειωθεί αναγκαστικά ή συντηρητικά από τους δανειστές της εκμισθώτριας εταιρείας, ούτε η ίδια μπορεί να προχωρήσει σε καμία πράξη διάθεσής του να προβεί για παράδειγμα σε μεταβίβαση κυριότητάς του σε τρίτον ή σε σύσταση υποθήκης πάνω στο μίσθιο. Από την άλλη, ούτε οι δανειστές του μισθωτή δύναται να δεσμεύσουν το μίσθιο ούτε μέσω πλειστηριασμού αφού αυτό ανήκει κατά κυριότητα στον εκμισθωτή, ο οποίος προστατεύεται από το νόμο. Εφόσον όμως λήξει η ανέκκλητη περίοδος, οι δανειστές μπορούν να κατασχέσουν το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς. Σε περίπτωση που ο μισθωτής πτωχεύσει, η σύμβαση λύεται αυτοδικαίως και το μίσθιο περιέρχεται στην κατοχή της εκμισθώτριας εταιρείας χωρίς κανένα περιορισμό.

Η δημοσιότητα της σύμβασης παρέχει όμως και προστασία σε τρίτα πρόσωπα, αφού οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος μπορεί να έχει πρόσβαση στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του Πρωτοδικείου Αθηνών προκειμένου να ενημερωθεί για την τυχόν ύπαρξη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης οποιουδήποτε νομικού ή φυσικού προσώπου σε οποιοδήποτε τόπο κι αν ασκεί αυτό την επιχείρησή του ή το επάγγελμά του, χωρίς μάλιστα να απαιτείται επίκληση κάποιου συγκεκριμένου έννομουσυμφέροντος.

### 3.8 Φοροαπαλλαγές Φορολογικά Κίνητρα και Συναφείς Ρυθμίσεις

Με το άρθρο 6 § 1 του Ν 1665/1986 παρέχεται πλήρης και αντικειμενική απαλλαγή από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, δικαίωμα κ.λπ. που αφορά τις συμβάσεις απόκτησης κινητών από τις εταιρείες του άρθρου 2, τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, τις συμβάσεις επίσης των δανείων και πιστώσεων που συνάπτονται και όσες άλλες διενεργούνται για την εξασφάλιση των απαιτήσεων από αυτές, καθώς και τα έσοδα από μισθώματα και τιμήματα, με μοναδικές εξαιρέσεις το φόρο εισοδήματος και τον φόρο προστιθέμενης αξίας. Ορίζεται επιπλέον στο ίδιο αυτό άρθρο 6 του νόμου, ότι οι εκμισθώτριες εταιρείες μπορούν να διενεργούν αποσβέσεις στα μίσθια, και ότι οι μισθωτές μπορούν από την άλλη πλευρά, να εκπίπτουν τα μισθώματα από τα ακαθάριστα έσοδα τους ως λειτουργικές δαπάνες. Φοροαπαλλαγή θεσπίζεται επίσης για την απόκτηση τόσο του κινητού όσο και του ακινήτου από τον μισθωτή στη λήξη της περιόδου μίσθωσης. Τέλος, μια πρόσθετη ενίσχυση των εταιρειών του νόμου αυτού, εξαιτίας των αυξημένων κινδύνων που αναλαμβάνουν με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, επιτρέπεται για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών να διενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους έκπτωσης έως 2% του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπροθέσμων ή μη) από όλες τις συμβάσεις

χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31/12 κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

Πιο συγκεκριμένα, απαλλάσσονται από οποιονδήποτε φόρο, τέλος εισφορά, δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά υπέρ τρίτων :

- ✓ Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέρχονται στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε με αγορά, είτε με εκμίσθωση κινητά που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εξαιρούνται τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα που η εισαγωγή τους υπάγεται στο κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Αντίθετα, η αγορά ακινήτων με σκοπό την χρηματοδοτική μίσθωση από την εταιρεία leasing υπόκειται σε φόρομεταβίβασης.
- ✓ Οι συμβάσεις εκχώρησης των δικαιωμάτων ή αναδοχής των υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό μπορεί να συμβαίνει στις εξής περιπτώσεις
  - 1)Ο μισθωτής μεταβιβάζει τη συμβατική του θέση σε τρίτον ύστερα από έγγραφη συναίνεση της εταιρείαςleasing.
  - 2)Ο μισθωτής προβαίνει σε υπομίσθωση του ακινήτου ως υπεκμισθωτής ύστερα από έγγραφη συναίνεση της εταιρείαςleasing.
  - 3)Ο μισθωτής μεταβιβάζει σε τρίτον το δικαίωμα προαίρεσης για αγορά κινητού στη λήξη της σύμβασης, Τρίτος αναλαμβάνει να πληρώσει τις οφειλές του μισθωτή εκ μέρους του.
  - 4)Ο εκμισθωτής εκχωρεί τα μισθώματα από χρηματοδοτική μίσθωση υπέρ τρίτου προς εξασφάλιση χρεών από δάνεια ή πιστώσεις που έλαβε.
- ✓ Οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης από εγχώρια ή ξένα πιστωτικά ιδρύματα ή από προμηθευτές του εξωτερικού, καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης,
- ✓ Τα μισθώματα που καταβάλει ο μισθωτής στην εταιρεία leasing είτε αυτά αφορούν την αρχική μισθωτική περίοδο της σύμβασης είτε και την περίοδο ανανέωσής της. Η φοροαπαλλαγή ισχύει και για μισθώματα που ενδεχομένως εισπράξει η εταιρεία leasing από κοινή μίσθωση σε τρίτον, εφόσον λυθεί πρόωρα η χρηματοδοτική μίσθωση με καταγγελία της ή ο μισθωτής δεν ασκήσει την option αγορά του μισθίου στην λήξη.

- ✓ Τα μισθώματα από ακίνητα απαλλάσσονται επιπρόσθετα και από το Φ.Π.Α. με εξαίρεση τις μισθώσειςβιομηχανοστασίων.
- ✓ Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή, καθώς και το τίμημα από την πώλησή του σε τρίτον, ύστερα από καταγγελία της σύμβασης από την εκμισθώτρια εταιρεία ή αν ο μισθωτής δεν ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς του πράγματος στηλήξη.
- ✓ Σύμφωνα με την § 8 του άρθρου 6 απαλλάσσονται από φόρο μεταβίβασηςακινήτων:
  - 1)Η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία στον μισθωτή στη λήξη της μισθωτικήςπεριόδου.
  - 2)Η εξαγορά του ακινήτου από τον μισθωτή πριν την λήξη της μισθωτικής περιόδου, σύμφωνα με τους συμβατικούςόρους.
  - 3)Η πώληση ακινήτου από τον μισθωτή στην εκμισθώτρια εταιρεία στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης της μορφής sale and leaseback



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17 «ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ»

#### 4.1 Εισαγωγή στα ΔΛΠ / ΔΠΧΑ

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα αποτελούν μια δέσμη ενιαίων λογιστικών αρχών, κανόνων και μεθόδων που εφαρμόζονται για την απεικόνιση των οικονομικών γεγονότων και τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των επιχειρήσεων και έχουν εφαρμογή τόσο στον ιδιωτικό όσο και στο δημόσιο τομέα. Η αναγκαιότητα ύπαρξης και υιοθέτησης των Δ.Λ.Π προήλθε αφενός από το φαινόμενο της παγκοσμιοποίησης και διεθνοποίησης των δραστηριοτήτων των επιχειρήσεων, αφετέρου από την ύπαρξη σκανδαλωδών οικονομικών παρατυπιών και παραποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις μεγάλων πολυεθνικών ομίλων. Είναι σαφές ότι ο σκοπός σύνταξης και δημοσιοποίησης των οικονομικών καταστάσεων είναι πρωτίστως η ενημέρωση των χρηστών, οι οποίοι μπορεί να είναι οι μέτοχοι, οι επενδυτές, οι δανειστές, οι προμηθευτές, οι εποπτικές κρατικές υπηρεσίες, οι εργαζόμενοι, οι κεφαλαιαγορές κ.λπ. Η έγκυρη, αξιόπιστη και σφαιρική οικονομική ενημέρωση καθίσταται επομένως αναγκαία για κάθε ενδιαφερόμενη ομάδα. Από την άλλη είναι προφανές ότι η διαφορετικότητα των λογιστικών προτύπων της κάθε χώρας καθιστούν δυσχερέστερη την σύγκριση και ενοποίηση των οικονομικών αποτελεσμάτων εταιρειών που είναι εγκαταστημένες σε διαφορετικά κράτη, γεγονός που δημιουργούσε εμπόδια ομαλής λειτουργίας και ανάπτυξης επιχειρήσεων με εξωστρεφή προσανατολισμό. Επομένως, η έλευση των Δ.Λ.Π δημιούργησε τις προϋποθέσεις εξάλειψης αυτών των εμποδίων, συμβάλλοντας στην διαφάνεια, στην συγκρισιμότητα, στην εγκυρότητα και στην αξιοπιστία της οικονομικής πληροφόρησης.

Η ιδέα δημιουργίας των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ξεκίνησε το 1973 υπό την σύσταση της Επιτροπής Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.C - International Accounting Standards Committee) με την σύμπραξη τότε των επαγγελματικών ενώσεων λογιστών 10 κρατών (Καναδάς, Μεξικό, Η.Π.Α., Γαλλία, Γερμανία, Ολλανδία, Αγγλία, Ιρλανδία, Ιαπωνία και Αυστραλία)<sup>86</sup>. Στόχος της επιτροπής ήταν η ευρεία εφαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων

προκειμένου να διευκολυνθεί η σύγκριση των επιχειρήσεων σε όλο τον κόσμο, να αυξηθεί η διαφάνεια και η εμπιστοσύνη στις οικονομικές εκθέσεις με ευεργετικές συνέπειες για την προώθηση του παγκόσμιου εμπορίου και των επενδύσεων. Την περίοδο από το 1973 έως το 2001, και μετά από μια μακρά περίοδο ζυμώσεων και ενόψει της ευρωπαϊκής οικονομικής και νομισματικής ολοκλήρωσης, η επιτροπή προχώρησε στην σύνταξη και έκδοση των Δ.Λ.Π., προκειμένου να συμμορφωθούν οι οικονομικοί οργανισμοί με τους νέους λογιστικούς κανόνες και να εξάγουν λογιστικά τυποποιημένα και συγκρίσιμα αποτελέσματα. Κομβικό σημείο αποτελεί το έτος 2001, χρόνια όπου η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ανασυγκροτήθηκε και μετονομάστηκε σε Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B. - International Accounting Standards Board), το οποίο είναι υπεύθυνο για την ανάπτυξη και την έκδοση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και την προώθηση της χρήσης και εφαρμογής τους και τελεί υπό την επίβλεψη του Οργανισμού Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (International Financial Reporting Standards Foundation - IFRS Foundation). Το 2002 εξέδωσε νέα συμπληρωματικά πρότυπα αναβαθμίζοντας τα προηγούμενα που ονομάστηκαν Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (I.F.R.S. - International Financial Reporting Standards). Το ίδιο έτος (2002) εκδίδεται και ο σχετικός με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα ευρωπαϊκός κανονισμός 1606/2002, οι διατάξεις του οποίου δίνουν τις κατευθυντήριες οδηγίες για την εφαρμογή των Δ.Λ.Π. υποχρεωτικά από όλες τις εισηγμένες σε οργανωμένες χρηματιστηριακές αγορές εταιρείες των κρατών - μελών της Ε.Ε. (εφαρμογή από 01/01/2005). Τέλος, αξίζει να αναφερθεί η υπογραφή μνημονίου συνεργασίας και συνεννόησης το 2002 ανάμεσα στο Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) και του αντίστοιχου αμερικανικού Συμβουλίου Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (F.A.S.B - Financial Accounting Standards Board), προκειμένου να επιτευχθεί η πολυπόθητη και αναγκαία σύγκλιση των λογιστικών κανόνων απεικόνισης και σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων σε παγκόσμιο πλέον επίπεδο.

#### 4.2 Εισαγωγή – Διεθνές Λόγιστικό Πρότυπο 17

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 (I.A.S. 17) ασχολείται με τις μισθώσεις και πιο συγκεκριμένα με τις μισθώσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων στα πλαίσια λειτουργίας των επιχειρήσεων. Στο πρότυπο αυτό ορίζονται οι λογιστικές αρχές και πρακτικές που πρέπει να ακολουθούν τόσο οι εκμισθωτές όσο και οι μισθωτές σχετικά με την λογιστική παρακολούθηση των μισθώσεων. Εξειδικεύει θέματα αναγνώρισης, επιμέτρησης και καταχώρισης των περιουσιακών στοιχείων

που χρησιμοποιούνται με συμβάσεις μίσθωσης στα λογιστικά βιβλία των συμβαλλόμενων. Επίσης, το πρότυπο επιβάλλει ορισμένες γνωστοποιήσεις που είναι απαραίτητες να γίνουν στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων που αποτελούν πλέον αναπόσπαστο κομμάτι των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων που δημοσιεύονται. Το πρότυπο αυτό εφαρμόζεται από εταιρείες - εκμισθωτές που παραχωρούν το δικαίωμα χρήσης κάποιου περιουσιακού στοιχείου και από εταιρείες - μισθωτές που κάνουν χρήση αυτού του δικαιώματος, ανεξαρτήτως ποιος είναι υπεύθυνος για την συντήρηση του παγίου. Η εφαρμογή του προτύπου είναι υποχρεωτική από 01/01/2005 για όλες τις εισηγμένες επιχειρήσεις στο Χ.Α.Α. οι οποίες συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις με βάση τα Δ.Λ.Π. Ο σκοπός του προτύπου όπως αναφέρεται στην εισαγωγή του είναι να υποδείξει στους μισθωτές και στους εκμισθωτές ποιες είναι οι κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις που πρέπει να εφαρμοσθούν για τις μισθώσεις. Οι λογιστικές αρχές, πολιτικές και γνωστοποιήσεις που καθορίζει το πρότυπο έχουν εφαρμογή τόσο στις χρηματοδοτικές μισθώσεις, όσο και στις λειτουργικές..

#### 4.3 Πεδίο Εφαρμογής

Το πρότυπο εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις μίσθωσης εκτός από ορισμένες εξαιρέσεις οι οποίες είναι :

- Μισθώσεις που σχετίζονται με εξεύρεση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίου, φυσικού αερίου και παρόμοιων πόρων που δεν μπορούν να αναπαράχθούν.
- Συμβάσεις παραχώρησης δικαιώματος χρήσης κινηματογραφικών ταινιών, μαγνητοσκοπήσεων, θεατρικών έργων, χειρόγραφων κειμένων, ευρεσιτεχνιών και πνευματικών δικαιωμάτων.
- Συμβάσεις για υπηρεσίες που δεν μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο.

Αντίθετα, το πρότυπο εφαρμόζεται σε συμβάσεις μίσθωσης όπου ο εκμισθωτής παρέχει σύμφωνα με την σύμβαση σημαντικές υπηρεσίες για την λειτουργία ή τη συντήρηση του παγίου περιουσιακού στοιχείου και το δικαίωμα χρήσης του μεταβιβάζεται από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο.

Επίσης το πρότυπο δεν εφαρμόζεται σχετικά με τη βάση επιμέτρησης για :

1)Ακίνητα που κατέχονται από μισθωτές και αντιμετωπίζονται λογιστικά ως επενδύσεις σε ακίνητα (Δ.Λ.Π 40 «Επενδύσεις σεΑκίνητα».)

2)Επένδυση σε ακίνητο που παραχωρούν εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις (Δ.Λ.Π 40 «Επενδύσεις σεΑκίνητα».)

3)Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται στην κατοχή μισθωτών μέσω χρηματοδοτικών μισθώσεων (Δ.Λ.Π. 41«Γεωργία»)

4)Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που παρέχουν εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις (Δ.Λ.Π. 41«Γεωργία»)

#### 4.4 Ταξινόμηση των Μισθώσεων

Σύμφωνα με το πρότυπο μια μίσθωση αξιολογείται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική με βάση την ουσία της συναλλαγής και όχι από τον τύπο της σύμβασης. Μια μίσθωση θεωρείται χρηματοδοτική αν πληροί ένα ή περισσότερα από τα παρακάτω κριτήρια :

- Μέχρι την λήξη της διάρκειας μίσθωσης ο μισθωτής αποκτά την κυριότητα του μισθίου.
- Στην αρχή της μισθωτικής περιόδου η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων θα πρέπει να είναι τουλάχιστον ίση με την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακούστοιχείου.
- Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αγοράσει το μίσθιο σε τιμή που αναμένεται να είναι αρκετά χαμηλότερη από την εύλογη αξία που θα έχει το μίσθιο την στιγμή που πρόκειται να ασκήσει αυτό το δικαίωμα, γεγονός που το κάνει σχεδόν σίγουρο ότι θα προβεί τελικά στην άσκηση του δικαιώματοςαγοράς.

- Η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του παγίου.
- Είναι τέτοια η φύση του μισθωμένου παγίου που μόνο ο μισθωτής μπορεί να το χρησιμοποιήσει χωρίς να απαιτούνται σημαντικές τροποποιήσεις.
- Ο μισθωτής έχει την δυνατότητα ανανέωσης της διάρκειας εκμίσθωσης με μίσθωμα αρκετά χαμηλότερο από τα ισχύοντα στην αγορά.
- Η δυνατότητα ακύρωσης της σύμβασης εκ μέρους του μισθωτή, συνεπάγεται την κάλυψη των ζημιών του εκμισθωτή.
- Τα κέρδη ή οι ζημιές που ενδεχομένως προκύπτουν από την αυξομείωση της τρέχουσας υπολειμματικής αξίας του παγίου, τα επωμίζεται ο μισθωτής.

Μισθώσεις που δεν καλύπτουν κανένα από τα παραπάνω κριτήρια κατατάσσονται ως λειτουργικές. Επίσης, μισθώσεις, οι όροι των οποίων μεταβάλλονται πριν παρέλθει η μισθωτική περίοδο και με τους νέους όρους τεκμαίρεται διαφορετική κατάταξή τους με βάση τα παραπάνω κριτήρια, για τους σκοπούς αυτού του προτύπου θεωρείται νέα μίσθωση μέχρι την λήξη της και ο λογιστικός χειρισμός τους αντιμετωπίζεται αναλόγως.

#### 4.5 Κατάταξη Μισθώσεων σε Γη και Ακίνητα

Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στο πρότυπο για την γη και τα ακίνητα, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους. Σύμφωνα με το πρότυπο η γη και τα ακίνητα κατατάσσονται ως ακολούθως :

Η κατηγοριοποίηση των μισθώσεων γης και κτιρίων σε λειτουργικές ή χρηματοδοτικές γίνεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι μισθώσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων. Ειδική αναφορά γίνεται στην γη η οποία έχει το χαρακτηριστικό της απεριόριστης οικονομικής ζωής. Σύμφωνα με το πρότυπο η μίσθωση γης κατατάσσεται ως λειτουργική όταν ο μισθωτής δεν αναμένεται να αποκτήσει την κυριότητα της γης κατά την λήξη της σύμβασης. Όταν η μίσθωση γης κατατάσσεται ως λειτουργική, η καταβολή που γίνεται κατά την έναρξη της μίσθωσης ή όταν αποκτάται το περιουσιακό στοιχείο θεωρείται προκαταβολή μισθωμάτων τα οποία αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης σύμφωνα με τις ωφέλειες που παρέχονται.

Για την κατάταξη μισθώσεων που περιλαμβάνουν γη και κτίρια, υπάρχει διαχωρισμός των δύο αυτών περιουσιακών στοιχείων. Για την μίσθωση γης ισχύουν ότι αναφέρθηκε παραπάνω. Για τα

κτίρια εντός της γης η αξιολόγηση της μίσθωσης ως χρηματοδοτική ή λειτουργική ακολουθεί τα κριτήρια που ορίζει το πρότυπο για τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία. Μπορούν να αξιολογηθούν ως μονάδα μόνο στην περίπτωση που η αξία της γης θεωρείται επουσιώδης δηλαδή αποτιμάται σε ποσό μικρής αξίας. Σε αυτήν την περίπτωση η οικονομική ζωή του κτιρίου αποτελεί την οικονομική ζωή ολόκληρου του μισθωμένου παγίου.

Για την κατάταξη μίσθωσης γης και κτιρίων με βάση το κριτήριο των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, αυτές κατανέμονται αναλογικά με βάση τις εύλογες αξίες των δύο στοιχείων (γης και κτιρίων) κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων δεν μπορούν να επιμεριστούν αξιόπιστα στα δύο στοιχεία, τότε η μίσθωση γης και κτιρίων λογίζεται ως μονάδα και κατατάσσεται ως χρηματοδοτική εκτός αν υπάρχουν ενδείξεις ότι αμφότερα τα δύο στοιχεία αποτελούν λειτουργικές μισθώσεις, οπότε η μίσθωση κατατάσσεται λειτουργική στο σύνολότης.

Όταν η μίσθωση γης και κτιρίων θεωρούνται επένδυση σε ακίνητο από την πλευρά του μισθωτή σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40, τότε αποτιμούνται με βάση την εύλογη αξία τους και δεν είναι αναγκαίο να αποτιμηθούν ξεχωριστά. Η ξεχωριστή αποτίμηση απαιτείται όταν το ένα από τα δύο ή και τα δύο στοιχεία δεν μπορούν να καταταχθούν.

Ακίνητο που χρησιμοποιεί ο μισθωτής βάσει λειτουργικής μίσθωσης και κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητο σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χρηματοδοτική μίσθωση και αναγνωρίζεται με την μέθοδο της εύλογης αξίας. Σε περίπτωση που προκύψει κάποιο μελλοντικό γεγονός, το οποίο αλλοιώνει την φύση του δικαιώματος που έχει ο μισθωτής στο ακίνητο έτσι ώστε να μην κατατάσσεται πλέον ως επένδυση σε ακίνητο, η μίσθωση συνεχίζει να θεωρείται χρηματοδοτική. Αυτό μπορεί να συμβεί αν για παράδειγμα ο μισθωτής υπομισθώσει το ακίνητο σε κάποιον τρίτο, μεταφέροντας ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την χρήση του μίσθιου. Η υπομισθωση σε αυτήν την περίπτωση λογίζεται ως χρηματοδοτική μίσθωση από τον μισθωτή προς το τρίτο μέρος, αν και εκ φύσεως θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί και ως λειτουργική μίσθωση από το τρίτο μέρος. Μια δεύτερη περίπτωση που μπορεί να υπάρξει είναι εάν το ακίνητο που χρησιμοποιεί ο μισθωτής καταστεί ιδιοχρησιμοποιούμενο με τεκμαρτό κόστος ίσο με την εύλογη αξία την ημερομηνία μεταβολής της χρήσης του ακινήτου.

#### 4.6 Χρηματοδοτικές Μισθώσεις – Αρχική Αναγνώριση – Μισθωτής

Κατά την αρχική αναγνώριση, τόσο το περιουσιακό στοιχείο, όσο και η υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων, αναγνωρίζονται ισόποσα στον ισολογισμό, εκτός από οποιαδήποτε αρχικά άμεσα κόστη του μισθωτή που προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

#### 4.6.1 Χρηματοδοτικές Μισθώσεις – Μεταγενέστερη Αποτίμηση - Μισθωτής

Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων επιμερίζονται στην χρηματοοικονομική επιβάρυνση (τόκο) και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Η πληρωμή των τόκων κατανέμεται ισόποσα καθ' όλη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης. Τα ενδεχόμενα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έξοδο στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

#### 4.6.2 Χρηματοδοτικές Μισθώσεις – Αρχική Αναγνώριση – Εκμισθωτής

Οι εκμισθωτές αναγνωρίζουν στον ισολογισμό ως απαίτηση ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Οι απαιτήσεις μισθωμάτων αντιμετωπίζονται από τον εκμισθωτή ως εξόφληση κεφαλαίου και ως χρηματοοικονομικό έσοδο (τόκος) που αντιστοιχεί στην ανταμοιβή του εκμισθωτή για την επένδυση και τις υπηρεσίες του. Τα αρχικά άμεσα κόστη που σχετίζονται άμεσα με την συμφωνία μιας μίσθωσης συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση της απαίτησης.

#### 4.6.3 Χρηματοδοτικές Μισθώσεις – Μεταγενέστερη Αποτίμηση - Εκμισθωτής

Τα εισπραττόμενα μισθώματα της κάθε περιόδου, εξαιρώντας τα κόστη υπηρεσιών, είναι μειωτικά της ακαθάριστης επένδυσης της μίσθωσης, μειώνοντας τόσο το κεφάλαιο, όσο και το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

#### 4.6.4 Λειτουργικές Μισθώσεις – Αρχική Αναγνώριση – Μισθωτής

Οι καταβολές των μισθωμάτων βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης αναγνωρίζονται σε βάρος των

αποτελεσμάτων ως έξοδο, με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι πιο αντιπροσωπευτική της χρονικής κατανομής του οφέλους για το χρήστη.

#### 4.6.5 Λειτουργικές Μισθώσεις – Μεταγενέστερη Αποτίμηση - Μισθωτής

Για τις λειτουργικές μισθώσεις, οι πληρωμές μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανομένου του κόστους για υπηρεσίες, όπως ασφάλιση και συντήρηση) αναγνωρίζονται ως έξοδο με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι πιο αντιπροσωπευτική της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη.

#### 4.6.6 Λειτουργικές Μισθώσεις – Αρχική Αναγνώριση – Εκμισθωτής

Οι εκμισθωτές παρουσιάζουν στον ισολογισμό τους τα περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου.

#### 4.6.7 Λειτουργικές Μισθώσεις – Μεταγενέστερη Αποτίμηση – Εκμισθωτής

Τα έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του περιουσιακού στοιχείου



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5**

### **Δ.Π.Χ.Α 16«ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ»**

#### **5.1 Εισαγωγή**

Τον Ιανουάριο του 2016, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B) με την συνδρομή του Συμβουλίου Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (F.A.S.B) αποφάσισαν από κοινού, μετά από μακρόχρονες διεργασίες και συζητήσεις επί του θέματος των μισθώσεων, να εκδώσουν δύο νέα λογιστικά πρότυπα. Το Δ.Π.Χ.Α 16, το οποίο ήρθε ουσιαστικά να αντικαταστήσει το προϋπάρχον Δ.Λ.Π. 17, θα τεθεί σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019 και είναι υποχρεωτικά εφαρμοστέο απ' όλες τις εισηγμένες εταιρείες του Χ.Α.Α. Το πεδίο εφαρμογής του νέου προτύπου είναι γενικά παρεμφερές με το Δ.Λ.Π 17 και αφορά όλες τις μισθώσεις που χρησιμοποιεί μια οντότητα για την χρηματοδότηση του ενεργητικού της. Ο βασικός στόχος των νέων προτύπων είναι να ενισχυθεί η χρηματοπιστωτική διαφάνεια με την αναγραφή στον ισολογισμό όλων σχεδόν των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις μισθώσεις περιουσιακώνστοιχείων.

Η μίσθωση σήμερα χρησιμοποιείται ευρέως από πολλές επιχειρήσεις. Είναι μέσο για την πρόσβαση σε περιουσιακά στοιχεία, την απόκτηση χρηματοδότησης αυτών και την μείωση της έκθεσης μιας επιχείρησης στον πλήρη κίνδυνο της ιδιοκτησίας του περιουσιακού στοιχείου. Ως εκ τούτου, η επικράτηση του leasing, οδήγησε στην επιτακτική ανάγκη αποτύπωσης αυτών των ποσών στις καταστάσεις οικονομικής θέσης των επιχειρήσεων, ώστε οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να έχουν μια πλήρη και κατανοητή εικόνα των δραστηριοτήτων μίσθωσης των επιχειρήσεων. Το προηγούμενο καθεστώς λογιστικής διαχείρισης των μισθώσεων επικρίθηκε έντονα επειδή ακριβώς απέτυχε να ικανοποιήσει τις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, διότι δεν παρείχε πάντα μια πιστή αντιπροσώπευση των πράξεων μίσθωσης. Ειδικότερα, με τον προγενέστερο Δ.Λ.Π. 17 δεν απαιτείται οι μισθωτές να αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις στους ισολογισμούς τους. Κατά συνέπεια, ένα σημαντικό μέρος των υποχρεώσεων από μισθώματα αντιμετωπίζονταν ως λειτουργικά έξοδα. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα, τα λειτουργικά έσοδα μιας επιχείρησης, η οποία παρουσιάζει σημαντικά έξοδα λειτουργικής μίσθωσης να είναι παραπλανητικά, όπως και οι λογιστικές αξίες του χρέους και του κεφαλαίου. Εάν

χρησιμοποιηθούν αυτοί οι αναφερόμενοι αριθμοί στην χρηματοοικονομική ανάλυση μιας επιχείρησης, θα γίνουν λανθασμένες εκτιμήσεις των δεικτών χρέους, απόδοσης, κερδοφορίας, καιμόγλευσης.

## 5.2 Τα Νέα Δεδομένα του ΔΠΧΑ 16

Μέχρι σήμερα, σύμφωνα με τους υφιστάμενους κανόνες, οι μισθώσεις λογίζονταν είτε ως λειτουργικές είτε ως χρηματοδοτικές, ανάλογα με τους συμβατικούς οικονομικούς όρους που προβλέπονταν στα συμβόλαιά τους. Με το νέο πρότυπο η κατάταξη αυτή δεν υφίσταται πια για τους μισθωτές. Όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται λογιστικά με τον ίδιο τρόπο που αντιμετωπίζονται οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, εκτός ορισμένων εξαιρέσεων. Αυτό σημαίνει ότι οι επιχειρήσεις καλούνται πλέον να κεφαλαιοποιούν όλα τα ποσά που προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις στον ισολογισμό τους, δημιουργώντας μια υποχρέωση στο παθητικό τους, που αντιπροσωπεύει την παρούσα αξία των μελλοντικών πληρωμών μισθωμάτων μέχρι την ημερομηνία ενσωμάτωσης, προεξοφλημένες με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή και αντίστοιχα μια ισόποση απαίτηση στο σκέλος του ενεργητικού που αντιπροσωπεύει το δικαίωμα χρήσης στο μισθωμένο πάγιο. Η φιλοσοφία του νέου προτύπου είναι εντελώς διαφορετική, μετατοπίζοντας το σημείο ενδιαφέροντος από τα «βάρη, τους κινδύνους και τις ωφέλειες» που συνεπάγεται η ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου, στον προσδιορισμό εάν μια συμφωνία πληροί τον ορισμό της μίσθωσης και σε πιο βαθμό. Σύμφωνα με το πρότυπο, η μίσθωση ορίζεται «ως ένα συμβόλαιο ή μέρος ενός συμβολαίου, το οποίο εκχωρεί το δικαίωμα της χρήσης ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για ορισμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος εξ επαχθούς αιτίας». Αυτό σημαίνει, ότι ο μισθωτής για ορισμένη περίοδο, έχει το δικαίωμα όχι μόνο της χρήσης του αλλά και του ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου (δηλαδή να καθορίζει με ποιο τρόπο και για ποιο σκοπό χρησιμοποιείται), αποκομίζοντας ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη που απορρέουν από αυτό. Το πρότυπο επίσης δίνει έμφαση στην διάκριση μισθώσεων και υπηρεσιών. Κάνει δεκτή την παραδοχή ότι πολλές συμφωνίες εμπεριέχουν μια λειτουργική μίσθωση στο συμβόλαιο ή ότι οι συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης εμπεριέχουν και μη μισθωμένα συστατικά μέρη (π.χ. υπηρεσίες συντήρησης). Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, τόσο οι μισθωτές όσο και οι εκμισθωτές

θα πρέπει να καθορίσουν εάν το δικαίωμα χρήσης ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου αποτελεί ξεχωριστή συνιστώσα μίσθωσης στις συμβάσεις, με βάση δύο κριτήρια:

- Ο μισθωτής μπορεί να επωφεληθεί από τη χρήση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου είτε μόνο του είτε μαζί με άλλους πόρους που είναι άμεσα διαθέσιμοι στο μισθωτή. Οι άμεσα διαθέσιμοι πόροι είναι αγαθά ή υπηρεσίες που πωλούνται ή εκμισθώνονται ξεχωριστά (από τον εκμισθωτή ή άλλους προμηθευτές) ή πόρους που έχει ήδη αποκτήσει ο μισθωτής (από τον εκμισθωτή ή από άλλες συναλλαγές ή γεγονότα) και
- Το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο δεν εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό ούτε συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με τα άλλα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία της σύμβασης. Για παράδειγμα, το γεγονός ότι ο μισθωτής θα μπορούσε να αποφασίσει να μην μισθώσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο χωρίς να επηρεάσει σημαντικά τα δικαιώματά του να χρησιμοποιεί άλλα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία στη σύμβαση ενδέχεται να υποδηλώνει ότι το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο δεν εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τα άλλα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία.

Το πρότυπο από πρακτικής απόψεως και για λόγους σκοπιμότητας, δίνει την δυνατότητα επιλογής της πολιτικής που θα ακολουθήσουν οι μισθωτές, ώστε να μην διαχωρίζουν τα μη μισθωμένα συστατικά μέρη από τις συμβάσεις μίσθωσης για μια κατηγορία υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ολόκληρη η σύμβαση λογίζεται ως μίσθωση. Ωστόσο, θα πρέπει να συνυπολογιστεί ότι οι χωριστές συνιστώσες μη μίσθωσης μειώνουν τα ποσά που αναγνωρίζονται ως μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μισθώματα, αλλά και ότι το κόστος που σχετίζεται με τα μη μισθωμένα εξαρτήματα ταξινομείται ως λειτουργικό.

Σύμφωνα με το πρότυπο, η διάρκεια μίσθωσης ορίζεται ως η «μη ακυρωτέα περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί ένα υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο περιλαμβανομένων των προαιρετικών περιόδων» :

- Περίοδοι που καλύπτονται από μια επιλογή για επέκταση της μίσθωσης, αν ο μισθωτής έχει την εύλογη βεβαιότητα ότι θα ασκήσει αυτή την επιλογή, και
- Περίοδοι που καλύπτονται από την επιλογή λύσης της μίσθωσης, εάν ο μισθωτής έχει την εύλογη βεβαιότητα ότι δεν θα ασκήσει την επιλογή αυτή.

Η επιλογή παράτασης της διάρκειας θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στη μίσθωση εάν είναι εύλογα βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης. Οι οντότητες, προκειμένου να εκτιμήσουν αυτή την πιθανότητα, θα πρέπει να εξετάσουν όλα τα σχετικά γεγονότα και περιστάσεις που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο για τον μισθωτή να ασκήσει (ή να μην ασκήσει) το δικαίωμα επιλογής, συμπεριλαμβανομένων κάθε αναμενόμενης αλλαγής στα γεγονότα και περιστάσεις από την ημερομηνία έναρξης μέχρι την ημερομηνία άσκησης της επιλογής. Ο μισθωτής οφείλει να επανεξετάσει την επιλογή όταν προκύψουν σημαντικά γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες που βρίσκονται υπό τον έλεγχό του. Δεν επιτρέπεται στον εκμισθωτή να επανεκτιμήσει τη διάρκεια μίσθωσης. Στις περιπτώσεις βραχυπρόθεσμων μισθώσεων, ο καθορισμός της διάρκειας μίσθωσης θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει τις επιλογές επέκτασης εάν η οικονομική οντότητα είναι εύλογα βέβαιη ότι θα ασκήσει τη δυνατότητα να επεκτείνει (ή να μην τερματίσει) τη μίσθωση. Κάθε μίσθωση που περιέχει μια αγορά δεν είναι βραχυπρόθεσμη μίσθωση.

Σύμφωνα με το πρότυπο, για τον υπολογισμό των πληρωμών της μίσθωσης θα πρέπει να συνεκτιμώνται τα ακόλουθα:

- Σταθερές πληρωμές (συμπεριλαμβανομένων των σταθερών πληρωμών κατ' ουσία,) μείον τα κίνητρα μίσθωσης.
- Μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που βασίζονται σε ένα δείκτη ή επιτόκιο.
- Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν ο μισθωτής είναι λογικά βέβαιος ότι θα ασκήσει τη δυνατότητα αυτή.
- Πληρωμές ποινών για τον τερματισμό της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αντανάκλα τη δυνατότητα του μισθωτή που έχει να τερματίσει τη μίσθωση.
- Εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας

Με βάση τα παραπάνω, τα ενδεχόμενα μισθώματα ή η μεταβλητές μισθώσεις θα πρέπει να περιλαμβάνονται στην αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της μίσθωσης όταν εξαρτώνται από ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο ή όταν στην ουσία είναι σταθερές πληρωμές. Στα μισθώματα όμως, δεν συνυπολογίζονται οι πληρωμές των μη μισθωμένων συστατικών μερών, εκτός αν ο μισθωτής επιλέξει να τα ενσωματώσει στην σύμβαση μίσθωσης ως ενιαία πληρωμή.

Το νέο πρότυπο επιφέρει επίσης σημαντική αλλαγή σε σχέση με την τρέχουσα πρακτική στο πεδίο συναλλαγών των μισθώσεων της μορφής «πώλησης και επαναμίσθωσης» (Sale and lease back). Ενώ το Δ.Λ.Π. 17 επικεντρώνεται στο αν η μίσθωση είναι λειτουργική ή χρηματοδοτική, τον έργο πρότυπο επιβάλλει ρητά στον πωλητή – μισθωτή να καθορίσει εάν η συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης πληροί την προϋπόθεση για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου. Οι συναλλασσόμενοι στην πώληση και επαναμίσθωση χρησιμοποιούν τον ορισμό της πώλησης του Δ.Π.Χ.Α15 «Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες» για να προσδιορίσουν εάν έχει πραγματοποιηθεί πώληση σε μια συναλλαγή «πώλησης και επαναμίσθωσης». Εάν η μεταβίβαση του υποκείμενου στοιχείου ικανοποιεί τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α 15 που πρέπει να λογιστικοποιούνται ως πώληση, η συναλλαγή θα λογιστικοποιείται ως «πώληση και μίσθωση» τόσο από τον μισθωτή όσο και από τον εκμισθωτή. Εάν όχι, η συναλλαγή θα λογίζεται ως χρηματοδότηση και για τους δύο συναλλασσόμενους.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, ο μισθωτής υποχρεούται για όλες τις λειτουργικές μισθώσεις – πλην των δύο εξαιρέσεων – που συνάπτονται από 01/01/2019 και μετά να αναγνωρίζει μια απαίτηση στο ενεργητικό, που αντιπροσωπεύει το δικαίωμα χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για τη διάρκεια της μίσθωσης και μια υποχρέωση στο παθητικό που αντιπροσωπεύει την υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων, βάσει των προεξοφλημένων πληρωμών που απαιτούνται από την συμφωνία της μίσθωσης, λαμβάνοντας υπόψη την διάρκεια της. Το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο (ROU) αποτιμάται αρχικά στο ποσό της υποχρέωσης μίσθωσης, προσαρμοσμένο με τα αρχικά άμεσα κόστη του μισθωτή, με τις προκαταβολές στον εκμισθωτή μείον τα κίνητρα μίσθωσης και με μια εκτίμηση των εξόδων αποκατάστασης, απομάκρυνσης και αποσυναρμολόγησης. Κατά την αρχική αναγνώριση, για τον καθορισμό της μίσθωσης θα απαιτηθεί κρίση της διοίκησης που συχνά δεν ήταν απαραίτητη για τον καθορισμό μιας λειτουργικής μίσθωσης, καθώς αυτό δεν άλλαζε την αναγνώριση των εξόδων. Από την αντίθετη πλευρά, δηλαδή αυτή του εκμισθωτή η λογιστική διαχείριση των μισθώσεων παραμένει σχεδόν αμετάβλητη. Οι εκμισθωτές εξακολουθούν να ταξινομούν τις μισθώσεις ως λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Για τις λειτουργικές μισθώσεις συνεχίζουν να αναγνωρίζουν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, διενεργώντας αποσβέσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» ή του Δ.Λ.Π. 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία», ενώ για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, διαγράφουν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζουν μια καθαρή επένδυση στη μίσθωση παρόμοια με τις σημερινές απαιτήσεις.

Σε μεταγενέστερο χρόνο, οι μισθωτές προσαυξάνουν την υποχρέωση μίσθωσης για να αποτυπώσουν τους τόκους και μειώνουν την υποχρέωση για να αποτυπώσουν τις πληρωμές μισθωμάτων, επαναπροσδιορίζοντας παράλληλα τη λογιστική αξία ώστε να αντανakλά

οποιαδήποτε επανεκτίμηση ή τροποποίηση έχει επέλθει στην μίσθωση ή μεταβολή στις κατ' ουσία σταθερές πληρωμές μίσθωσης. Το σχετικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού αποσβένεται σύμφωνα με τις απαιτήσεις απόσβεσης του Δ.Λ.Π16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» . Για τους μισθωτές που αποσβένουν το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου σε σταθερή βάση, το άθροισμα των εξόδων τόκων επί της υποχρέωσης μίσθωσης και της απόσβεσης του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου οδηγεί σε υψηλότερη συνολική περιοδική δαπάνη στις προηγούμενες περιόδους μίσθωσης. Οι μισθωτές επανεκτιμούν την υποχρέωση μίσθωσης κατά την εμφάνιση ορισμένων συμβάντων (π.χ. μεταβολή των μεταβλητών μισθωμάτων με βάση μιας μεταβολής των τιμών ενοικίασης της αγοράς ή του επιτοκίου), η οποία αναγνωρίζεται ως προσαρμογή του περιουσιακού στοιχείου της χρήσης. Οι μισθωτές εμφανίζουν εναλλακτικές βάσεις εκτίμησης για το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου υπό ορισμένες συνθήκες, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» και Δ.Λ.Π. 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα». Τα στοιχεία ενεργητικού που υπόκεινται σε δικαίωμα χρήσης υπόκεινται και σε έλεγχο απομείωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση Αξίας Ενεργητικού». Σχετικά με την λογιστική των εκμισθωτών, αυτοί αναγνωρίζουν τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις στα αποτελέσματα χρήσης είτε με την ευθεία μέθοδο είτε με μια άλλη συστηματική βάση που είναι πιο αντιπροσωπευτική του τρόπου με τον οποίο μειώνεται το όφελος από τη χρήση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις, οι εκμισθωτές αναγνωρίζουν τα έσοδα από τόκους για την αύξηση της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση και μειώνουν αυτή την επένδυση με τα εισπραττόμενα μισθώματα.

Σύμφωνα με το πρότυπο, κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής δίνεται η δυνατότητα στις οντότητες να ενσωματώσουν το νέο πρότυπο στις οικονομικές τους καταστάσεις, είτε με πλήρη αναδρομική εφαρμογή, δηλαδή επαναδιατυπώνοντας όλες τις μισθώσεις σαν να είχαν λογιστικοποιηθεί εξ αρχής σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α 16, με τη διαφορά μεταξύ περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης κατά την ημερομηνία μετάβασης να μεταφέρεται στα κέρδη εις νέον είτε με μια σωρευτική μεθοδολογία κάλυψης, κατά την οποία οι χρηματοδοτικές μισθώσεις συνεχίζουν να παραμένουν αμετάβλητες, ενώ οι λειτουργικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με αρχική υποχρέωση και περιουσιακό στοιχείο που ισούται με την παρούσα αξία του εναπομένοντος μισθώματος, χρησιμοποιώντας ως προεξοφλητικό επιτόκιο το αυξημένο χρεωστικό επιτόκιο του μισθωτή.

### 5.3 Ο Αντίκτυπος του ΔΠΧΑ 16

Είναι σαφές, ότι το νέο πρότυπο αλλάζει άρδην τους κανόνες λογιστικής παρακολούθησης των μισθώσεων που ίσχυαν μέχρι σήμερα για τους μισθωτές. Η εφαρμογή του προτύπου θα επηρεάσει σχεδόν όλους τους συνήθεις δείκτες και τις μετρήσεις απόδοσης όπως η ταχύτητα κυκλοφορίας ενεργητικού, ο δείκτης ρευστότητας, η κάλυψη του επιτοκίου, το EBITDA, το EBIT, τα λειτουργικά κέρδη, το καθαρό εισόδημα, το ROCE, το ROE και τις λειτουργικές ταμειακές ροές. Αυτές οι αλλαγές ενδέχεται να επηρεάσουν τις συμφωνίες δανείων, τις αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας και το κόστος δανεισμού και θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αλλαγή πολιτικής και στρατηγικής των επιχειρήσεων. Αυτές οι επιπτώσεις ενδέχεται να αναγκάσουν πολλές επιχειρήσεις να επανεξετάσουν ορισμένες αποφάσεις μίσθωσης έναντι αγοράς. Επίσης, οι Ισολογισμοί θα αυξηθούν, οι δείκτες θα αυξηθούν και οι δείκτες κεφαλαίου θα μειωθούν. Θα υπάρξει επιπρόσθετα μεταβολή στο είδος της δαπάνης (έξοδα μισθωμάτων που αντικαθίστανται από τις αποσβέσεις και τα έξοδατόκων).

Οι εταιρείες που μισθώνουν περιουσιακά στοιχεία μεγάλης αξίας, περιλαμβανομένων των ακινήτων, του εξοπλισμού κατασκευής, των αεροσκαφών, των αμαξοστοιχιών, των πλοίων, των σταθμών ηλεκτροπαραγωγής και της τεχνολογίας, αναμένεται να επηρεαστούν σημαντικά. Ο αντίκτυπος για επιχειρήσεις με πολύ μικρές μισθώσεις, όπως οι ηλεκτρονικού υπολογιστές, τα μικρά έπιπλα γραφείου, τα αυτοκίνητα και τα συστήματα επικοινωνίας, ενδέχεται να είναι μικρότερος, καθώς το I.A.S.B. προσφέρει εξαίρεση για καινούργια περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας. Τα στοιχεία ενεργητικού χαμηλής αξίας που πληρούν αυτή την απαλλαγή δεν είναι υποχρεωτικό να εμφανίζονται στον ισολογισμό. Επίσης, το κόστος για την εφαρμογή και τη συνέχιση της συμμόρφωσης με το νέο πρότυπο μισθώσεων θα μπορούσε να είναι σημαντικό για τους περισσότερους μισθωτές, ιδιαίτερα, εάν δεν διαθέτουν ήδη ένα αποτελεσματικό εσωτερικό σύστημα πληροφοριών μίσθωσης. Ο διάχυτος αντίκτυπος αυτών των αλλαγών απαιτεί από τις επιχειρήσεις να μετασχηματίζουν τις επιχειρηματικές τους διαδικασίες και αποφάσεις σε πολλούς τομείς, ταυτόχρονα όπως χρηματοοικονομικά και λογιστικά, συστήματα πληροφορικής, προμηθειών, φορολογίας, ταμειακής διαχείρισης, νομικών υπηρεσιών και εταιρικών ακινήτων. Οι μισθωτές και οι εκμισθωτές ενδέχεται επίσης να χρειαστεί να εξετάσουν το ενδεχόμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή αναδιάρθρωσης υφιστάμενων και μελλοντικών μισθώσεων. Στην πλευρά των εκμισθωτών, η εφαρμογή του προτύπου δεν επιφέρει κάποια ουσιώδη αλλαγή στην λογιστική διαχείριση των μισθώσεων, ωστόσο οι εκμισθωτές αναμένεται να επηρεαστούν λόγω των μεταβαλλόμενων αναγκών και συμπεριφορών από τους πελάτες τους, οι οποίοι επηρεάζουν το επιχειρηματικό τους μοντέλο και τα χαρτοφυλάκιο προϊόντων μίσθωσης. Από την άλλη και οι

επιχειρησιακές και νομικές δομές που υποστηρίζουν τις μισθώσεις θα πρέπει να επανεκτιμηθούν για να αξιολογηθεί κατά πόσο αυτές εξακολουθούν να είναι αποτελεσματικές.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### Ν.4308/2014 και Μισθώσεις

#### 6.1 Εισαγωγή

Ο νόμος 4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις» τέθηκε σε ισχύ από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2015 και η εφαρμογή του είναι υποχρεωτική για όλες τις ελληνικές επιχειρήσεις. Το νέο αυτό νομοθέτημα αποτέλεσε μια σημαντική προσπάθεια ενοποίησης, απλοποίησης και κωδικοποίησης της διάσπαρτης και πολλές φορές αντικρουόμενης ελληνικής νομοθεσίας που άπτεται θεμάτων λογιστικής τυποποίησης και φορολογικής απεικόνισης των οικονομικών συναλλαγών (Ε.Γ.Λ.Σ., Κ.Φ.Α.Σ., Ν. 2190/20 κ.λπ.), ακολουθώντας την βέλτιστη διεθνή πρακτική και εμπειρία των κανόνων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Παράλληλα, σε συνέργεια με το νέο Κ.Φ.Ε (Ν. 4173/2013) που τέθηκε σε ισχύ από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014, αποτέλεσαν τους δύο πυλώνες του φορολογικού και λογιστικού πλαισίου εφαρμογής της δημοσιονομικής προσαρμογής της χώρας στα νέα δεδομένα. Ο νόμος επέφερε πολλές και σημαντικές αλλαγές στη μέχρι τώρα λογιστική πρακτική των ελληνικών επιχειρήσεων. Θέσπισε νέους λογιστικούς κανόνες τυποποίησης, παρακολούθησης και απεικόνισης των οικονομικών συναλλαγών, τήρησης των βιβλίων και έκδοσης των στοιχείων, καταργώντας παράλληλα απαρχαιωμένους και αναποτελεσματικούς πλέον νόμους και εισήγαγε νέες έννοιες (εύλογη αξία, αναβαλλόμενη φορολογία, οικονομική ουσία των συναλλαγών κ.λπ.), διαβαθμίζοντας τις υποχρεωτικά εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές με βάση το μέγεθος των επιχειρήσεων. Επιπρόσθετα συνέβαλλε στην συγκρισιμότητα των οικονομικών καταστάσεων, υιοθετώντας ένα κοινό πλαίσιο κατάρτισης αυτών με βάση τα ισχύοντα σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες, που έχουν υιοθετήσει την κοινοτική Οδηγία της Ε.Ε.34/2013. Αναφορικά με τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις, ο νόμος εισήγαγε νέους κανόνες ορθολογικής λογιστικής απεικόνισης αυτών των συμβάσεων, σύμφωνα με τα ισχύοντα στο Δ.Λ.Π. 17. Συγκεκριμένα, στο Παράρτημα Ι – Ορισμοί, ως χρηματοδοτική μίσθωση ορίζεται «η μίσθωση, η οποία μεταφέρει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο τίτλος ιδιοκτησίας μπορεί τελικά είτε να μεταβιβάζεται είτε όχι».

Παραδείγματα καταστάσεων, οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν να κατατάξουν μια μίσθωση ως χρηματοδοτική στα πλαίσια εφαρμογής αυτού του νόμου, είναι τα εξής:

- Κατά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, η μισθωτής γίνεται κύριος του περιουσιακού στοιχείου.
- Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι αρκετά χαμηλότερη από την αγοραία αξία του κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται σχεδόν βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.
- Η έκταση της διάρκειας της μίσθωσης καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν δεν μεταβιβάζεται ο τίτλος κυριότητας.
  
- Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων καλύπτει σχεδόν το σύνολο της εύλογης αξίας του περιουσιακού στοιχείου.
- Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσεως και μόνο ο μισθωτής μπορεί να τα χρησιμοποιεί χωρίς να προβεί σε σημαντικές αλλαγές.

Επίσης, ενδείξεις καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν επίσης να κατατάξουν μια μίσθωση ως χρηματοδοτική είναι οι εξής:

- Εάν ο μισθωτής έχει δικαίωμα ακύρωσης της μίσθωσης, οι ζημιές του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση επιβαρύνουν τον μισθωτή.
- Κέρδη και ζημιές από τη διακύμανση της εύλογης αξίας της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου ανήκουν στο μισθωτή.
- Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παρατείνει την διάρκεια της μίσθωσης καταβάλλοντας για την περίοδο επέκτασης του συμβολαίου, μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από τα ισχύοντα μισθώματα της αγοράς.

## 6.2 Ορισμοί

1) **Μίσθωση (lease)** : Μια συμφωνία στην οποία ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή, έναντι ανταλλάγματος, το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μια συμφωνημένη περίοδο.

2) **Λειτουργική μίσθωση (Operating lease)** : Μια μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική.

3) **Καθαρή επένδυση σε χρηματοδοτική μίσθωση - εκμισθωτής (Net Investment in a Finance Lease - Lessor)** : Καθαρή επένδυση σε χρηματοδοτική μίσθωση είναι η μικτή επένδυση στη μίσθωση, προεξοφλούμενη με το προκύπτον επιτόκιο της μίσθωσης. Η μικτή επένδυση στη μίσθωση προσδιορίζεται από το άθροισμα:

- των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων που μπορεί να απαιτήσει ο εκμισθωτής βάσει της χρηματοδοτικής μίσθωσης, και
- κάθε μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας που δικαιούται ο εκμισθωτής.

4) **Ωφέλιμη οικονομική ζωή (Useful Economic Life)** : Η εκτιμώμενη περίοδος στην οποία ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να χρησιμοποιείται οικονομικά ή ο αριθμός των παραγομένων ή παρόμοιων μονάδων που αναμένεται να αποκτηθούν από το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο.

5) **Παρούσα αξία (Present Value)** : Η αξία που προκύπτει από την προεξόφληση στο παρόν, ενός μελλοντικού ποσού χρημάτων ή μιας σειράς ταμειακών ροών με ένα κατάλληλο επιτόκιο, στη φυσιολογική πορεία των πραγμάτων.

6) **Εύλογη αξία (Fair Value)** : Η τιμή ανταλλαγής ενός περιουσιακού στοιχείου ή διακανονισμού μιας υποχρέωσης, μεταξύ πρόθυμων και ενήμερων μερών που ενεργούν υπό κανονικές στην αγορά συνθήκες, κατά την ημερομηνία μέτρησης.

7) **Αρχική αναγνώριση (Initial Recognition)** : Η πρώτη καταχώρηση στο λογιστικό σύστημα

της οντότητας ενός στοιχείου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**8)Κόστος κτήσης (αξία αγοράς) περιουσιακών στοιχείων και υπηρεσιών (Acquisition Cost or Purchase Price of Assets and Services) :** Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων ή ταμειακών ισοδύναμων ή η εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που δίνεται κατά το χρόνο απόκτησης ή κατασκευής, πλέον δαπάνες αγοράς και μείον οποιαδήποτε μείωση του κόστους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει ένα περιουσιακό στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

**9)Επενδυτικά ακίνητα (Investment Property) :** Ακίνητα (γη ή κτήριο ή τμήμα ενός κτηρίου, ή και τα δύο) που είναι ιδιόκτητα ή κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση και προορίζονται είτε για εκμίσθωση, είτε για αποκόμιση οφέλους από αύξηση της αξίας τους, είτε και για τα δύο, αλλά όχι για ιδιοχρησιμοποίηση ή πώληση αυτών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.

**10)Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (Owner – Occupied Property) :** Ακίνητα κατεχόμενα από τον ιδιοκτήτη ή από τον μισθωτή βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία χρησιμοποιούνται στην παραγωγή αγαθών ή την παροχή υπηρεσιών, ή για διοικητικούς σκοπούς της οντότητας.

### 6.3 Χρηματοδοτική Μίσθωση Σύμφωνα με το Ν.4308/2014

Ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέρχεται στην οντότητα (μισθωτής) με χρηματοδοτική μίσθωση αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της οντότητας με το κόστος κτήσης που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια οντότητα (υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης). Μεταγενέστερα, τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται λογιστικά βάσει των προβλέψεων του παρόντος νόμου για τα αντίστοιχα ιδιόκτητα στοιχεία. Η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Από την πλευρά του εκμισθωτή, τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται σε τρίτους δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζονται αρχικά ως απαιτήσεις με ποσό ίσο με την καθαρή

επένδυση στη μίσθωση. Μεταγενέστερα η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο.

Πώληση περιουσιακών στοιχείων που στη συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση (sale and lease back), λογιστικά αντιμετωπίζεται από τον πωλητή ως **εγγυημένος δανεισμός**. Το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως περιουσιακά στοιχεία.

#### 6.4 Λειτουργική Μίσθωση Σύμφωνα με το Ν.4308/2014

Ο εκμισθωτής παγίων παρουσιάζει στον ισολογισμό του τα εκμισθωμένα σε τρίτους περιουσιακά στοιχεία βάσει λειτουργικής μίσθωσης, σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εσόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης.

Ο μισθωτής παγίων βάσει λειτουργικής μίσθωσης αναγνωρίζει τα μισθώματα ως έξοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εξόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης.

Επίσης, στο άρθρο 18 της λογιστικής οδηγίας εφαρμογής του Ν.4308/2014 αναφέρονται μεταξύ άλλων τα εξής :

- Κατά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια στοιχεία επιμετρούνται στο κόστος κτήσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να περιέλθει ένα περιουσιακό στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.
- Το κόστος αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης ενός πάγιου στοιχείου προσαυξάνει το κόστος κτήσης του, όταν η σχετική υποχρέωση γεννάται για την επιχείρηση ως αποτέλεσμα της αρχικής εγκατάστασης του παγίου ή της χρήσης του στη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου, ανεξάρτητα από το ύψος των παραγόμενων προϊόντων ή υπηρεσιών.

- Η προσαύξηση της αξίας του παγίου κατά την αρχική αναγνώρισή του με τις δαπάνες αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης, προσδιορίζεται βάσει της παρούσας αξίας του ποσού που εκτιμάται ότι θα απαιτηθεί μελλοντικά και αναγνωρίζεται αντίστοιχη πρόβλεψη (υποχρέωση) στον ισολογισμό.
- Μεταγενέστερα της αρχικής τους αναγνώρισης, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία (ενσώματα, βιολογικά, και άυλα —ιδιόκτητα ή μισθωμένα με χρηματοδοτική μίσθωση), δηλαδή σε κάθε ημερομηνία που συντάσσονται χρηματοοικονομικές καταστάσεις, επιμετρώνται στο αρχικό κόστος κτήσης, πλέον των δαπανών βελτίωσης, πλέον των δαπανών επισκευής και συντήρησης (μόνο εφόσον πληρούν τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου) και αφαιρουμένων των προσαρμογών αξίας (αποσβέσεις και απομειώσεις). Συγκεκριμένα:
  1. Τα πάγια στοιχεία που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή υπόκεινται σε ετήσια απόσβεση της αξίας τους η οποία διενεργείται σε κάθε χρήση και ανεξάρτητα από το εάν το αποτέλεσμα είναι κέρδος ή ζημία.
  2. Τα πάγια στοιχεία με τεκμηριωμένα απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή δεν υπόκεινται σε απόσβεση (π.χ. οικόπεδα).
  3. Όλα τα πάγια στοιχεία και ανεξάρτητα αν έχουν περιορισμένη ή απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, εφόσον υπάρχουν ενδείξεις ότι έχει προκύψει απομείωση και η απομείωση αυτή είναι μόνιμη, δηλαδή δεν προβλέπεται κατά το χρόνο που έχει προκύψει ότι θα αναστραφεί.
- Οι δαπάνες συντήρησης και επισκευής μπορεί να αντιμετωπίζονται ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο με βάση τα πραγματικά περιστατικά λαμβάνοντας υπόψη τους σχετικούς εννοιολογικούς ορισμούς. Ιδιαίτερα λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα για το οποίο η τεχνική παρέμβαση έχει επιπτώσεις στη λειτουργία του παγίου (ωφέλιμη οικονομική ζωή), η σημαντικότητα του ποσού και η ανακτησιμότητα της δαπάνης. Όταν δεν πληρούνται οι σχετικές εννοιολογικές προϋποθέσεις, η σχετική δαπάνη αντιμετωπίζεται ως έξοδο.
- Απόσβεση είναι η συστηματική κατανομή της αποσβεστέας αξίας ενός μακροπρόθεσμου στοιχείου στην ωφέλιμη οικονομική ζωή του. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με μαθηματικό τύπο (φόρμουλα) που κατανέμει συστηματικά την αξία του παγίου στην εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή του. Ο νόμος δεν ορίζει αυστηρά τον τύπο (φόρμουλα) υπολογισμού των αποσβέσεων. Η επιλογή γίνεται, κατά την κρίση της διοίκησης της οντότητας, από τρεις γενικά αποδεκτές μεθόδους απόσβεσης που είναι η σταθερή, η φθίνουσα και η μέθοδος των μονάδων παραγωγής.

- Με σκοπό την επίτευξη της εύλογης παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά το λογισμό των αποσβέσεων λαμβάνεται υπόψη, κατά την κρίση της οντότητας, η ωφέλιμη οικονομική ζωή και η υπολειμματική αξία του παγίου.
- Με βάση τα πραγματικά περιστατικά της κάθε οντότητας, η διοίκησή της δύναται να υιοθετήσει τους φορολογικούς συντελεστές απόσβεσης, όπως ισχύουν κάθε φορά με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία, εάν κατά την κρίση της προσεγγίζουν τους λογιστικούς συντελεστές απόσβεσης. Στην περίπτωση αυτή δεν γεννάται θέμα διαφορών λογιστικής και φορολογικής βάσης και συνακόλουθα δεν υπάρχει ανάγκη τήρησης διπλών μητρώων παγίων (για τη λογιστική και τη φορολογική βάση).

Όταν οι λογιστικές αποσβέσεις διαφοροποιούνται από τις φορολογικές, η επιχείρηση οφείλει, όπως προβλέπεται από την παράγραφο 3 του άρθρου 5 του νόμου, να παρακολουθεί τόσο τη λογιστική όσο και τη φορολογική βάση. Συγκεκριμένα, το αρχείο (μητρώο) του παγίου πρέπει να παρακολουθεί τόσο τις λογιστικές όσο και τις φορολογικές αποσβέσεις.

- Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία (ενσώματα, βιολογικά και άυλα —ιδιόκτητα ή χρηματοδοτικής μίσθωσης) υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν οι αναφερόμενες στο νόμο ενδείξεις απομείωσης και εφόσον εκτιμάται ότι η επίπτωση της ενδεχόμενης απομείωσης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι σημαντική. και η υποχρέωση αναγνώρισης ζημίας απομείωσης υπάρχει μόνο όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα και είναι σημαντικού ποσού.
- Απομείωση ενός παγίου προκύπτει όταν η ανακτήσιμη αξία του καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία.
  1. Ανακτήσιμη αξία ενός παγίου είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας του, μειωμένης με το κόστος διάθεσής του, και της αξίας χρήσης αυτού.
  2. Αξία χρήσης ενός παγίου είναι η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να προκύψουν από τη συνεχή χρήση του, και από τη διάθεσή του στο τέλος της ωφέλιμης οικονομικής ζωής του.
- Η αξία του αποκτώμενου παγίου με χρηματοδοτική μίσθωση είναι η τιμολογιακή του αξία τοις μετρητοίς (που συνήθως είναι η εύλογη αξία) και ισούται με την υποχρέωση προς τον εκμισθωτή κατά τον χρόνο σύναψης της μίσθωσης. Τυχόν πρόσθετες δαπάνες που απαιτούνται για να φέρουν το μισθωμένο πάγιο σε κατάσταση λειτουργίας για τη χρήση που προορίζεται, προσυξάνουν το κόστος κτήσης. Ως γενική αρχή πάντως, η αναγνώριση του μισθωμένου στοιχείου από τον μισθωτή γίνεται στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων,

προεξοφλούμενων με το επιτόκιο της μίσθωσης.

- Οι πολύ μικρές οντότητεςετερόρρυθμη εταιρεία, ομόρρυθμη εταιρεία, ατομική επιχείρηση, κλπ που επιλέγουν, σύμφωνα με το νόμο να συντάσσουν μόνο Κατάσταση Αποτελεσμάτων, αντιμετωπίζουν λογιστικά όλες τις συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία.

Τέλος, στο άρθρο 22 § 1 του Ν.4172/2013 (Κ.Φ.Ε) - όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 115 § 5 του Ν. 4549/2018 και ισχύει από 14/6/2018 - αναφέρεται :

Κατά τον προσδιορισμό των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα, οι φορολογικές αποσβέσεις των στοιχείων του ενεργητικού εκπίπτουν από:

1. Τον κύριο των παγίων στοιχείων του ενεργητικού της επιχείρησης σε όλες τις περιπτώσεις εκτός της περίπτωσης 2,
2. Τον μισθωτή, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την έννοια του ν. 4308/2014, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο νόμοαυτόν.

Συμπερασματικά, με βάση τα ανωτέρω, στην περίπτωση των λειτουργικών μισθώσεων δεν αλλάζει κάτι ουσιαστικό σε σχέση με το προϊσχύον καθεστώς. Τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα/έξοδα στα αποτελέσματα χρήσης του εκμισθωτή και του μισθωτή αντίστοιχα με τη σταθερή μέθοδο. Το περιουσιακό στοιχείο παραμένει στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή, ο οποίος και διενεργεί αποσβέσεις. Στην περίπτωση που η μίσθωση, με βάση την ουσία της κατατάσσεται ως χρηματοδοτική, ο μισθωτής θα αναγνωρίζει πλέον το μίσθιο ως περιουσιακό στοιχείο στις οικονομικές του καταστάσεις και όχι ο εκμισθωτής όπως ίσχυε μέχρι σήμερα, αποτιμώμενο στην μικρότερη αξία μεταξύ της πραγματικής αξίας αυτού και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων. Οι αρχικές δαπάνες όπως και τα τυχόν έξοδα αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης του παγίου προστίθενται στο αρχικό κόστος του παγίου. Ταυτόχρονα, ο μισθωτής αναγνωρίζει και μια ισόποση υποχρέωση στο παθητικό υπέρ του εκμισθωτή. Σε μεταγενέστερο χρόνο τα μισθώματα που καταβάλλονται διαχωρίζονται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει την υποχρέωση προς την εκμισθώτρια εταιρεία και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Οι φορολογικές αποσβέσεις διενεργούνται από τον μισθωτή και μαζί με τους τόκους μεταφέρονται στα αποτελέσματα



χρήσης μειώνοντας το φορολογητέο εισόδημα. Ταυτόχρονα, ο μισθωτής διενεργεί και λογιστικές αποσβέσεις, εφόσον η οικονομική ζωή του παγίου διαφέρει από την ωφέλιμη ζωή όπως αυτή εκτιμάται στην αρχή της μίσθωσης. Όσον αφορά στον εκμισθωτή, αυτός διαγράφει το περιουσιακό στοιχείο από τις οικονομικές του καταστάσεις και αναγνωρίζει μία απαίτηση έναντι του μισθωτή ίση με την καθαρή επένδυση στην μίσθωση (αγοραία αξία του παγίου). Σε μεταγενέστερο χρόνο, τα μισθώματα επιμερίζονται σε τόκο και σε μείωση της απαίτησης.

## ΣΥΜΠΕΡΣΜΑΤΑ

Στην εργασία αυτή έγινε προσπάθεια να αναλυθεί ο θεσμός του Leasing , ο οποίος είναι ένας εναλλακτικός τρόπος χρηματοδότησης νέων επενδύσεων πέραν του παραδοσιακού δανεισμού. Είναι ένας θεσμός που δίνει την ευκαιρία σε εταιρείες και επαγγελματίες να αυξήσουν την ανταγωνιστικότητα τους σε ένα συνεχώς αναπτυσσόμενο οικονομικό περιβάλλον.

Η χρηματοδοτική μίσθωση εστιάζει στη σύμβαση μιας εταιρείας leasing (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός ελεύθερου επαγγελματία (μισθωτής) για την απόκτηση κινητού πάγιου ή επαγγελματικού εξοπλισμού, ή ακόμη και επαγγελματικής στέγης. Ο μισθωτής, για ορισμένη χρονική περίοδο, αποπληρώνει σε τακτά διαστήματα το πάγιο όφελος προς την εταιρεία leasing με την καταβολή ποσού, που καθορίζεται έπειτα από συμφωνία. Όταν αποπληρωθεί το πάγιο, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα επιλογής για την τελική εξαγορά του πράγματος από τον ενοικιαστή σε γνωστή από την έναρξη του συμβολαίου τιμή, για την παράταση της ενοικιάσεως με νέο συμβόλαιο ή για τη μη ανανέωση και επιστροφή του πράγματος.

Η είσοδος του Leasing στην Ελλάδα ξεκίνησε αργότερα σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη. Η αγορά του Leasing στην Ελλάδα εξακολουθεί να παρουσιάζει σημαντική ανάπτυξη και να προσελκύει το ενδιαφέρον πολλών εταιριών και επαγγελματιών. Το Leasing σα θεσμός εξελίσσεται με ταχύτατους ρυθμούς ιδιαίτερα μετά το 1950 όταν και πρωτοεμφανίστηκε με τη σύγχρονη μορφή του στις Η.Π.Α.. Εν συνεχεία μεταφέρθηκε στην Ευρώπη και βρήκε εφαρμογή σε πολλούς κλάδους βιομηχανικής δραστηριότητας, είδη εξοπλισμού και κατηγορίες ακινήτων.

Η μετάβαση στα Διεθνή λογιστικά πρότυπα και οι ευνοϊκές ρυθμίσεις που έχει αυτή η μετάβαση για τον μισθωτή και τον εκμισθωτή φαίνεται να έχουν θετική επίδραση στην εξέλιξη των συμβάσεων καθώς τόσο τα οικονομικά στοιχεία των εταιριών μισθώσεων όσο και η αγορά παρουσιάζουν σημαντική ανάπτυξη. Ωστόσο, η ανάπτυξη της αξίας των συμβάσεων δεν μπορεί να αποδοθεί αποκλειστικά στα Δ.Λ.Π. καθώς η παγκόσμια τάση της αγοράς είναι αυξητική και στην Ελλάδα φαίνεται ότι υπάρχουν ακόμα περιθώρια ανάπτυξης. Κινητήριοι άξονες για την λογιστική αντιμετώπιση είναι η κατάταξη των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές, το οποίο βασίζεται στο που συγκεντρώνονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από την οικονομική εκμετάλλευση του μισθίου. Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής καταχωρεί το μίσθιο σαν στοιχείο

ενεργητικού με ισόποση καταχώρηση της υποχρέωσης προς τον εκμισθωτή. Επιπλέον τα καταβαλλόμενα μισθώματα κατανέμονται από τον μισθωτή σε χρηματοοικονομικά έξοδα και σε μείωση της υποχρέωσης. Επίσης ο μισθωτής λογίζει τις αποσβέσεις αντίστοιχα με τις αποσβέσεις των άλλων στοιχείων του ενεργητικού του. Από την άλλη μεριά στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης ο μισθωτής καταχωρεί τα μισθώματα που έχει καταβάλλει στα έξοδα της χρήσης ενώ ο εκμισθωτής στα έσοδα της χρήσης. Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία όλες οι χρηματοδοτικές μισθώσεις λαμβάνονται ως λειτουργικές και τα μισθώματα καταχωρούνται από τον μισθωτή στα έξοδα και από τον εκμισθωτή στα έσοδα. Οι σύγχρονες εξελίξεις με το άνοιγμα των κεφαλαιαγορών και χρηματαγορών σε παγκόσμιο επίπεδο είχαν σαν αποτέλεσμα να γίνει υποχρεωτική η ύπαρξη κοινών λογιστικών προτύπων για τις επιχειρήσεις.

Η επιλογή ανάμεσα στην χρηματοδοτική μίσθωση και τον δανεισμό είναι συνάρτηση της σκοπιάς από την οποία λαμβάνεται η απόφαση. Στην περίπτωση του χρηματοδοτούμενου στόχος είναι η λύση που του επιφέρει το μικρότερο δυνατό κόστος. Στην περίπτωση του χρηματοδότη καλύτερη λύση είναι εκείνη που αποφέρει την μεγαλύτερη απόδοση για δεδομένο κίνδυνο. Δεν υπάρχει σαφείς απάντηση για το ποία μέθοδος συμφέρει καλύτερα ή όχι και αυτό συμβαίνει διότι κάθε φορά θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη τα χαρακτηριστικά της εκάστοτε σύμβασης π.χ. ο φορολογικός συντελεστής απόσβεσης του εξοπλισμού , η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων κ.α.. η συνδυαστική επίδραση αυτών των παραγόντων κάποιες φορές καθιστά τον θεσμό του Leasing ως καλύτερη επιλογή σε σχέση με τον δανεισμό ίσης διάρκειας και άλλες φορές όχι. Αυτό σημαίνει ότι κάθε φορά θα πρέπει να προσμετρούνται όλοι οι παράγοντες της δεδομένης στιγμής και να αποφασίζεται ποια από τις δύο μεθόδους θα προτιμηθεί.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Brealey, Richard A., Stewart C. Myers, and Franklin Allen (2013) , Αρχές Χρηματοοικονομικής των Επιχειρήσεων. 1η Ελληνική 10η Αμερικανική. Edited by Χρήστος Αλεξιάκης, Δημήτρης Καινούργιος, Δημήτρης Κουσενίδης, Αριστείδης Σάμιτας and Κώστας Συριόπουλος, Αθήνα

Brigham, Eugene F., and Michael C. Ehrhardt (2004) , Financial Management: Theory and Practice. 11th Edition. International student edition: Thomson South Western.

Groppelli, A. A, και Ehsan Nikbakht (2002). Χρηματοοικονομική. 3η Αμερικανική Έκδοση , Μετάφραση: Σούλα Παπαϊωάννου. Αθήνα.

Αλεξανδρίδης, Μιχαήλ Α. Χρηματοοικονομική Διαχείριση (2004) , Αθήνα: Σύγχρονη Εκδοτική Ε.Π.Ε.

Βασιλείου, Δημήτριος, και Νικόλαος Ηρειώτης (2008) , Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Θεωρία & Πρακτική. Αθήνα.

Βούλγαρη - Παπαγεωργίου, Ευμ. Χρηματιστήριο Αξιών και Χρηματιστήριο Παραγώγων (2002) , Αθήνα: Σύγχρονη Εκδοτική Ε.Π.Ε.

Γαλάνης, Βασίλειος Π. Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising, Venture Capital (2000) , Αθήνα , Σταμούλη Α.Ε.

Ζαχαριάδου, Ρίτας. «Νέα εποχή για Leasing και Factoring.» (2005). Κοντός, Γεώργιος. Λογιστική Τραπεζών και εταιρειών Leasing & Factoring.

Μάξης, Παναγιώτης Κ. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση –Leasing (1999) , 2η Έκδοση. Αθήνα , Σάκκουλας.

Μελίδου, Θώμης. «Leasing ή τραπεζικός δανεισμός.» (2003) , Επιλογή: Μηνιαία Οικονομική Επιθεώρησ.

Χατζηπαύλου, Πάυλος, και Βαλεντίνη Γόντικα. Θεωρία και Πρακτική της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (1982) , Αθήνα.

## ΠΗΓΕΣ ΔΙΑΔΥΚΤΙΟΥ

- 1) <https://www.ifrs.org/use-around-the-world/use-of-ifrs-standards-by-jurisdiction/#analysis>
- 2) [https://www.fasb.org/jsp/FASB/Document\\_C/DocumentPage?cid=1176167901010&acceptedDisclaimer=true](https://www.fasb.org/jsp/FASB/Document_C/DocumentPage?cid=1176167901010&acceptedDisclaimer=true)
- 3) <https://www.unidroit.org/instruments/leasing/convention-leasing>
- 4) <http://www.leaseurope.org/index.php?page=about-us>
- 5) <http://www.e-forosimv.gr/details.asp?ID=1907&cat=4>
- 6) <http://ifrs.skr.jp/sic15.pdf>
- 7) <https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/26388>
- 8) [https://www.kodiko.gr/nomologia/document\\_navigation/268966](https://www.kodiko.gr/nomologia/document_navigation/268966)
- 9) [https://www.kodiko.gr/nomologia/document\\_navigation/11709](https://www.kodiko.gr/nomologia/document_navigation/11709)
- 10) <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32013R0575>
- 11) [https://www.kodiko.gr/nomologia/document\\_navigation/250460](https://www.kodiko.gr/nomologia/document_navigation/250460)
- 12) [https://www.kodiko.gr/nomologia/document\\_navigation/80738](https://www.kodiko.gr/nomologia/document_navigation/80738)
- 13) <https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/9578>
- 14) [https://en.wikipedia.org/wiki/IFRS\\_16](https://en.wikipedia.org/wiki/IFRS_16)
- 15) [https://www.kodiko.gr/nomologia/document\\_navigation/99608](https://www.kodiko.gr/nomologia/document_navigation/99608)
- 16) [https://www.taxheaven.gr/pagesdata/LOGISTIKI\\_ODHGIA\\_4308\\_2014.pdf](https://www.taxheaven.gr/pagesdata/LOGISTIKI_ODHGIA_4308_2014.pdf)
- 17) [https://www.kodiko.gr/nomologia/document\\_navigation/374274](https://www.kodiko.gr/nomologia/document_navigation/374274)
- 18) [https://europa.eu/european-union/about-eu/countries/member-countries\\_el](https://europa.eu/european-union/about-eu/countries/member-countries_el)
- 19) <https://smallbusiness.chron.com/ssap-accounting-34203.html>
- 20) <https://pdfs.semanticscholar.org/bedf/b6b8e693290004d124d84bc823099c506e62.pdf>
- 21) [https://www.aeca.es/old/refc\\_1972-2013/2013/159-3.pdf](https://www.aeca.es/old/refc_1972-2013/2013/159-3.pdf)
- 22) [http://t.www.na-businesspress.com/JAF/PaikDG\\_Web14\\_6\\_.pdf](http://t.www.na-businesspress.com/JAF/PaikDG_Web14_6_.pdf)
- 23) <https://ro.uow.edu.au/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.com/&httpsredir=1&article=1595&context=aabfj>

