



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

Διπλωματική Εργασία

Το Νέο Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 «Μισθώσεις» και οι
Επιπτώσεις στις Επιχειρήσεις

Του

Νικόλαου Μελέτη

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

Θεσσαλονίκη 2022

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η διεκπεραίωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτελεί ένα σημαντικό σταθμό στην ακαδημαϊκή μου πορεία, η οποία κλείνει με την απόκτηση του μεταπτυχιακού τίτλου στην *Εφαρμοσμένη Λογιστική και Ελεγκτική*. Θεωρώ, επομένως, απαραίτητο να εκφράσω την ευγνωμοσύνη και το σεβασμό προς όλους εκείνους που συντέλεσαν στο σκοπό αυτό, καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών.

Θα ήθελα να εκφράσω την ειλικρινή μου ευγνωμοσύνη σε όλο το Διδακτικό Προσωπικό του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών, για την αβίαστη συνεργασία τους καθ' όλη τη διάρκεια της φοίτησής μου. Οι γνώσεις τους και τα διδάγματά τους ήταν καθοριστικά σε όλες τις πτυχές της ακαδημαϊκής μου πορείας, τόσο ως φοιτητή όσο και ως μέλος της πανεπιστημιακής κοινότητας. Στην εξέλιξη της επαγγελματικής μου ζωής, τα διδάγματα αυτά, θα αποτελέσουν εφόδια για την μετέπειτα πρόοδο πορεία μου.

Τέλος, δεν θα μπορούσα να μην αναφερθώ στην οικογένειά μου, η οποία ήταν δίπλα μου σε όλη τη διάρκεια των 2 αυτών ετών, παρέχοντας συνεχή ηθική και ψυχολογική υποστήριξη και συμπαράσταση σε κάθε σημαντική στιγμή της μεταπτυχιακής φοίτησης.

Ευχαριστώ !

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής αποτελεί η ανάλυση και κατανόηση της επίδρασης του νέου Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 «Μισθώσεις» στην αποδοτικότητα και ρευστότητα των επιχειρήσεων. Το νέο ΔΠΧΑ 16 αντικατέστησε το ΔΛΠ 17, επιφέροντας σημαντικές αλλαγές στη λογιστική αντιμετώπιση των χρηματοοικονομικών μισθώσεων. Η κυριότερη αλλαγή έγκειται στην αναγνώριση, από πλευράς μισθωτή, του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου στο ενεργητικό και η απόσβεση του δικαιώματος αυτού σύμφωνα με τα χρόνια μίσθωσης. Έτσι, με τον τρόπο αυτό, ο μισθωτής αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο στο ενεργητικό του ισολογισμού βελτιώνοντας αφενός την εικόνα των μη κυκλοφορούντων στοιχείων και αφετέρου επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα της χρήσης με την αντίστοιχη απόσβεση.

Η μίσθωση, ή αλλιώς leasing, αποτελεί μία καινοτόμα και σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης που δίνει την ευελιξία στο μισθωτή να επενδύσει σε κτήρια ή μηχανολογικό εξοπλισμό, χωρίς να δεσμεύσει μεγάλο μέρος των διαθέσιμων. Με τον τρόπο αυτό, επιτυγχάνεται η σταδιακή εξόφληση της επένδυσης, με κόστος χαμηλότερο του δανεισμού, διατηρώντας τα χρηματικά διαθέσιμα για χρήση σε άλλους σκοπούς.

Τέλος, μέσω των πρακτικών παραδειγμάτων εμφανίζεται η λογιστική αντιμετώπιση και ο χειρισμός από πλευράς μισθωτή και εκμισθωτή τόσο για την περίπτωση της χρηματοοικονομικής μίσθωσης όσο και για την αντίστοιχη πώληση και επαναμίσθωση.

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις, leasing, χρηματοοικονομική μίσθωση, εκμισθωτής, μισθωτής, δικαίωμα χρήσης, πώληση και επαναμίσθωση.

ABSTRACT

The goal of this study is to present and analyze the effect of the new International Financial Reporting Standard 16 “Leases”, in the efficiency and liquidity of the organizations. IAS 17 replaced by the new IFRS 16, introducing a different approach in recognition and accounting treatment of leases. The major difference is referring to the recognition of the right-of-use of an asset, from the perspective of the lessee. Lessee can now recognize the right-of-use of the leased asset in the balance sheet and amortize it through the duration of the lease. Lessee is recognizing the right-of-use in non-current assets and recognize amortization directly through Profit and Loss of the year.

Leasing is an innovative and contemporary financing form, as provide flexibility to the lessee. Lessee has the ability to invest in facilities or machinery without paying one off the whole price of the investment. Getting into a lease contract, lessee can pay off the investment gradually, with a lower cost than borrowing money directly, keeping liquidity and using cash for other purposes.

Finally, practical examples are provided in order to explain and present accounting treatment from both perspectives, of lessees and lessors. Finance leasing, as well as, sale and leaseback techniques are explained and presented through theoretical examples.

KEY WORDS

IFRS 16, lease contract, finance lease, lessor, lessee, right-of-use, sale and leaseback

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΕΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ARC	Accountings Receivable Conversion
EBIT	Earnings Before Interest and Tax
EBITDA	Earnings Before Interest Tax Depreciation and Amortization
IASB	International Accountings Standards Board
IASC	International Accounting Standards Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
ROA	Return on Assets
ROCE	Return on Capital Employed
ROU	Right of Use

ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΔΛΠ	Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα
ΔΠΧΑ	Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
ΕΔΔΠΧΑ	Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΚΦΕ	Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος
ΦΠΑ	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	1
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	2
ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ.....	2
ABSTRACT	3
KEY WORDS	3
ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΕΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ	4
ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	7
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ.....	7
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	8
1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις	8
1.2 Σκοπός Και Ερευνητικά Ερωτήματα.....	9
1.3 Δομή Εργασίας.....	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ	12
2.1 Εισαγωγή.....	12
2.2 Ιστορική Αναδρομή Των ΔΛΠ Και ΔΠΧΑ	12
2.3 Σκοπός Των ΔΛΠ.....	13
2.4 Λίστα Με ΔΛΠ Και ΔΠΧΑ	14
2.5 Επισκόπηση Ερευνών Σχετικά Με Το ΔΠΧΑ 16	16
2.6 Συμπέρασμα	20
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	21
3.1 Εισαγωγή.....	21
3.2 Σκοπός Του Προτύπου	21
3.3 Πεδίο Εφαρμογής Και Βασικές Έννοιες.....	22
3.4 Leasing	24
3.5 Μισθοδοτική Περίοδος (Lease Term).....	24
3.6 Λειτουργία Και Διαδικασία Αναγνώρισης.....	26
3.7 Αναγνώριση, Επιμέτρηση Και Γνωστοποιήσεις Μισθωτή	27
3.7.1 Αρχική αναγνώριση.....	27
3.7.2 Επιμέτρηση/μεταγενέστερη αποτίμηση.....	28
3.8 Οικονομικά Οφέλη Leasing	29
3.8.1 Οφέλη μισθωτή.....	29
3.8.2 Οφέλη εκμισθωτή.....	30
3.8.3 Απαραίτητες γνωστοποιήσεις.....	30

3.9 Κατηγορίες Μισθώσεων.....	31
3.10 Αναγνώριση, Επιμέτρηση Και Γνωστοποιήσεις Εκμισθωτή	34
3.10.1 Χρηματοδοτική μίσθωση	34
3.10.2 Λειτουργική μίσθωση.....	35
3.11 Συμπέρασμα	36
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	37
4.1 Εισαγωγή.....	37
4.2 Φορολογικό Πλαίσιο	37
4.3 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας.....	39
4.4 Εισφορά Ν. 128/1975	40
4.5 Λοιπές Κρατήσεις Και Επιβαρύνσεις.....	40
4.6 Συμπέρασμα	41
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ	42
5.1 Εισαγωγή.....	42
5.2 Πρακτική Εφαρμογή Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	42
5.2.1 Δεδομένα μίσθωσης	42
5.2.2 Τοκοχρεωλυτικός πίνακας.....	43
5.2.3 Right of Use (ROU).....	45
5.2.4 Αναγνώριση και λογιστικές εγγραφές από πλευράς μισθωτή	47
5.2.5 Αναγνώριση και λογιστικές εγγραφές από πλευράς εκμισθωτή	54
5.3 Πρακτική Εφαρμογή Περίπτωσης Πώλησης Και Επαναμίσθωσης (Sale And Leaseback).....	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ, ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ	58
6.1 Εισαγωγή.....	58
6.2 Παρουσίαση Συμπερασμάτων.....	58
6.3 Περιορισμοί.....	61
6.4 Προτάσεις Για Μελλοντική Έρευνα.....	61
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	62
Ελληνική Βιβλιογραφία.....	62
Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία	63
Παραπομπές Νομοθεσίας.....	65
Ιστοσελίδες.....	65

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Λίστα με ΔΛΠ.....	15
Πίνακας 2: Λίστα με ΔΠΧΑ.....	16
Πίνακας 3: Δεδομένα χρηματοδοτικής σύμβασης μίσθωσης.....	43
Πίνακας 4: Τοκοχρεωλυτικός μίσθωσης ΙΧ.....	44
Πίνακας 5: Απόσβεση δικαιώματος χρήσης.....	46
Πίνακας 6: Πίνακας μεταβολής δικαιώματος χρήσης 2022.....	49
Πίνακας 7: Ληκτότητα υποχρεώσεων μίσθωσης 2022.....	49
Πίνακας 8: Πίνακας μεταβολής δικαιώματος χρήσης 2023.....	50
Πίνακας 9: Ληκτότητα υποχρεώσεων μίσθωσης 2023.....	50
Πίνακας 10: Πίνακας Μεταβολής δικαιώματος χρήσης 2024.....	51
Πίνακας 11: Ληκτότητα υποχρεώσεων μίσθωσης 2024.....	51
Πίνακας 12: Πίνακας μεταβολής δικαιώματος χρήσης 2025.....	52
Πίνακας 13: Ληκτότητα υποχρεώσεων μίσθωσης 2025.....	52
Πίνακας 14: Πίνακας μεταβολής δικαιώματος χρήσης 2026.....	53
Πίνακας 15: Ληκτότητα υποχρεώσεων μίσθωσης 2026.....	53

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1: Διαδικασία leasing.....	27
----------------------------------	----

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Τύπος παρούσας αξίας.....	43
-------------------------------------	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

Η επιστήμη της λογιστικής αποκτά ολοένα και σημαντικότερη θέση στον τρόπο λειτουργίας και οργάνωσης των σύγχρονων επιχειρήσεων. Οι λογιστικές εξελίξεις ενός οργανισμού, που δραστηριοποιείται στον ιδιωτικό ή στο δημόσιο τομέα, συνδέονται με την αποτελεσματική χρήση των πόρων και την ανάπτυξη σχημάτων διαχείρισης, οργανωτικής δομής και ενίσχυσης προτύπων εξουσίας και επιρροής (Burchell et al, 1980).

Τα τελευταία χρόνια, λόγω των ταχύτατων αλλαγών που επέρχονται στον επιχειρηματικό και χρηματοοικονομικό τομέα, εξαιτίας της παγκοσμιοποίησης και της άρσης των περιορισμών των διεθνών αγορών, δημιουργήθηκε η ανάγκη για την ανάπτυξη ενός διεθνούς κώδικα αποτύπωσης συναλλαγών και χρηματοοικονομικών γεγονότων, ώστε να είναι κατανοητός από όλους τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Την αποστολή αυτή ανέλαβε το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) αναπτύσσοντας τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ ή IFRS), τα οποία αποτελούν ένα ευρύ σύνολο λογιστικών προτύπων. Αποτέλεσμα της ενέργειας αυτής, όπως αναφέρεται και ανωτέρω, αποτέλεσε η ομοιογενής απεικόνιση των οικονομικών καταστάσεων.

Έτσι, τα λογιστικά πρότυπα απέκτησαν ένα σημαντικό ρόλο στην εποπτεία των επιχειρήσεων. Μέσω της ενιαίας αποτύπωσης λογιστικών γεγονότων επιτρέπουν σε τρίτους να αξιολογήσουν την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας, να ελέγξουν τη βιωσιμότητα της και να είναι σε θέση να δώσουν χρήσιμη πληροφόρηση στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων (stakeholders), υποστηρίζοντας έτσι τη λήψη αποφάσεων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα της υποστήριξης αυτής αποτελεί η ικανότητα ανάγνωσης των οικονομικών καταστάσεων από υποψήφιους επενδυτές ή/και τράπεζες στη διαδικασία λήψης απόφασης για επένδυση ή χορήγησης δανείου (Κοντάκος & Παπασπύρου, 1993). Επιπλέον, η τυποποίηση με την οποία συντάσσονται και παρουσιάζονται οι οικονομικές εκθέσεις, ενισχύει την αξία των λογιστικών συστημάτων στους χρήστες και αυξάνει τη διαφάνεια στους επενδυτές και στις ρυθμιστικές αρχές (Beke, 2011).

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται με τέτοιο τρόπο, ώστε να απεικονίζουν την εικόνα και την οικονομική θέση της εταιρείας σε μία συγκεκριμένη στιγμή, ή για μία συγκεκριμένη χρονική διάρκεια. Συνεπώς, τα λογιστικά πρότυπα μπορεί να ενισχύσουν το ρόλο του ελέγχου που ασκείται σε έναν οργανισμό, τροποποιώντας τις υποχρεώσεις αναφοράς που οφείλει να τηρεί. Η εναρμόνιση των λογιστικών προτύπων είναι απαραίτητη προκειμένου να επιτευχθεί ομαλοποίηση της αγοράς και των συμφερόντων της πλειοψηφίας, από την εμφάνιση διαφορετικών κανόνων και λογιστικών αρχών (Heem, 2007).

Η διεθνής λογιστική βιβλιογραφία παρέχει πληθώρα αποδείξεων πως η ποιότητα των λογιστικών στοιχείων έχει οικονομικές συνέπειες, όπως για παράδειγμα το κόστος του κεφαλαίου, την αποδοτικότητα κατανομής του κεφαλαίου και την κινητικότητα του διεθνούς κεφαλαίου (Jeno, 2011).

Η παρούσα διπλωματική εργασία εστιάζεται και αναλύει το ΔΠΧΑ 16 (ή διεθνώς IFRS 16) «Μισθώσεις», που όπως φανερώνει και ο τίτλος, εστιάζεται στο λογιστικό χειρισμό και λογιστική αποτύπωση των μισθώσεων. Οι μισθώσεις, αποτελούν μία εναλλακτική μέθοδο επενδύσεων που αναπτύχθηκε ιδιαίτερα τις τελευταίες δεκαετίες, κυρίως λόγω της ανάγκης για ρευστότητα που έχουν οι επιχειρήσεις. Ουσιαστικά, επιτρέπει τη σταδιακή καταβολή χρημάτων (με τόκο) για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων (κτηριακές εγκαταστάσεις, μηχανήματα, οχήματα κτλ.), αντί για την εξ' ολοκλήρου καταβολή του τιμήματος και τη δέσμευση των χρημάτων για τις επενδύσεις αυτές. Υπάρχουν διαφορετικές μορφές χρηματοδότησης, οι οποίες θα επεξηγηθούν και αναλυθούν στα επόμενα κεφάλαια, ωστόσο η πιο γνωστή και διαδεδομένη είναι η χρηματοδοτική μίσθωση ή διεθνώς γνωστή ως leasing. Έτσι, το IASB σε αντικατάσταση του προηγούμενου προτύπου ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις», εκδίδει το Ιανουάριο του 2016 το ΔΠΧΑ 16, με υποχρεωτική εφαρμογή την 1^η Ιανουαρίου 2019, για τις εταιρείες και τους ομίλους που δημοσιεύουν σύμφωνα με το πλαίσιο των ΔΠΧΑ.

1.2 Σκοπός Και Ερευνητικά Ερωτήματα

Ο σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η ανασκόπηση και επεξήγηση του νέου, σχετικά, προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις». Όπως αναφέρει και ο τίτλος του

προτύπου, το πεδίο εφαρμογής περιλαμβάνει τις μισθώσεις και ορίζει το λογιστικό χειρισμό από πλευράς μισθωτή και εκμισθωτή.

Συγκεκριμένα, τα ερευνητικά ερωτήματα που τίθενται στην εργασία εστιάζονται:

- Τι είναι leasing, ποια τα οφέλη για μισθωτή και εκμισθωτή και ποιες διαφορετικές κατηγορίες μισθώσεων εντοπίζονται
- Ποιος είναι ο σκοπός και το πεδίο εφαρμογής του προτύπου ΔΠΧΑ 16, καθώς και ποια η λογιστική αντιμετώπιση από πλευράς μισθωτή και εκμισθωτή
- Ποια είναι η φορολογική αντιμετώπιση των μισθώσεων
- Πως αναγνωρίζεται και απεικονίζεται πρακτικά μία σύμβαση μίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16

1.3 Δομή Εργασίας

Η παρούσα εργασία αποτελείται από 7 βασικά κεφάλαια τα οποία προσπαθούν να απαντήσουν και να ερμηνεύσουν τα ερευνητικά ερωτήματα που παρατίθενται ανωτέρω.

Αρχικά το πρώτο κεφάλαιο είναι η εισαγωγή, όπου πραγματοποιείται μία εισαγωγική αναφορά στη λογιστική τυποποίηση, παρατίθενται τα ερευνητικά ερωτήματα και ο σκοπός της εργασίας.

Το δεύτερο κεφάλαιο περιλαμβάνει τη βιβλιογραφική επισκόπηση που εστιάζεται γενικά στην ιστορική αναδρομή και το σκοπό των ΔΛΠ και ΔΠΧΑ, αλλά και ειδικότερα στο εξεταζόμενο πρότυπο ΔΠΧΑ 16.

Στο τρίτο κεφάλαιο, πραγματοποιείται ανάλυση και επεξήγηση των μισθώσεων και του leasing. Συγκεκριμένα, επεξηγείται η έννοια του leasing, παρουσιάζονται τα οφέλη για το μισθωτή και εκμισθωτή και αναφέρονται οι δύο βασικές κατηγορίες, λειτουργική και χρηματοδοτική μίσθωση. Τέλος, επεξηγούνται οι περαιτέρω υποκατηγορίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται βαθύτερη ανάλυση και επεξήγηση του προτύπου ΔΠΧΑ 16. Συγκεκριμένα, αναλύεται το πεδίο εφαρμογής, ο σκοπός του προτύπου και δίνονται οι ορισμοί της βασικής ορολογίας. Η έννοια του lease term αναλύεται διεξοδικά. Τέλος, η αρχική αναγνώριση, η μεταγενέστερη επιμέτρηση και οι απαραίτητες

γνωστοποιήσεις από πλευράς μισθωτή και εκμισθωτή παρατίθενται για την κατανόηση της λογιστικής αντιμετώπισης.

Το πέμπτο κεφάλαιο αναφέρεται στη φορολογική αντιμετώπιση των μισθώσεων με βάση τη νομοθεσία στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα, αναλύεται και επεξηγείται η αλλαγή στις μισθώσεις από τη νέα νομοθεσία, αλλά και η αντιμετώπιση του ΦΠΑ των μισθώσεων. Τέλος, πραγματοποιείται αναφορά στους λοιπούς φόρους που διέπουν τις μισθώσεις.

Το έκτο κεφάλαιο παρουσιάζει ένα πρακτικό παράδειγμα χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συγκεκριμένα, παρουσιάζονται οι όροι της μίσθωσης και η αρχική αναγνώριση του παγίου, ο τοκοχρεωλυτικός πίνακας με τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων. Επιπλέον, αναλύονται οι λογιστικές εγγραφές και τα υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων ανά έτος, για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τέλος, στο έβδομο κεφάλαιο παρατίθενται τα συμπεράσματα από το σύνολο των ανωτέρω κεφαλαίων, μαζί με τους περιορισμούς και τις προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

Πέρα από τα ανωτέρω κεφάλαια, η εργασία περιλαμβάνει όλα τα απαραίτητα τμήματα που διέπουν μία διπλωματική εργασία, όπως βιβλιογραφία, περίληψη, λέξεις κλειδιά, περιεχόμενα κτλ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

2.1 Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο πραγματοποιείται η παρουσίαση και η ανάλυση της σχετικής βιβλιογραφίας. Αρχικά παρατίθεται ανάλυση και ιστορική αναδρομή των ΔΛΠ και των προτύπων που βρίσκονται σε ισχύ και πραγματοποιείται ανάλυση του σκοπού που εξυπηρετούν τα ΔΛΠ. Στη συνέχεια, η βιβλιογραφική επισκόπηση εστιάζεται στο ΔΠΧΑ 16, που αποτελεί και το θέμα της παρούσας διπλωματικής.

2.2 Ιστορική Αναδρομή Των ΔΛΠ Και ΔΠΧΑ

Όπως αναφέρεται και ανωτέρω, η ανάγκη για λογιστική τυποποίηση και εναρμόνιση των λογιστικών κανόνων, οδήγησε την IASC (προκάτοχος του IASB) στη σύνταξη των ΔΛΠ. Τα πρότυπα αυτά συνεχίζουν να χρησιμοποιούνται και σήμερα, ενώ αυτά που εκδίδονται από την IASB ονομάζονται ΔΠΧΑ. Έτσι, η διαφορά μεταξύ των ΔΛΠ και των ΔΠΧΑ εντοπίζεται χρονολογικά στο πότε εκδόθηκαν και ξεκίνησαν να ισχύουν και ποιος είναι ο φορέας σύνταξης αυτών (Bontis, 2002).

Την 1^η Απριλίου 2001, το IASB αντικαθιστά το IASC και αναλαμβάνει την ευθύνη για τον καθορισμό και σύνταξη των λογιστικών προτύπων. Από την πρώτη κιόλας συνεδρίαση, το νέο συμβούλιο υιοθέτησε τα υφιστάμενα πρότυπα του IASC, ενώ αποφασίζεται πως τα πρότυπα που θα αναπτυχθούν από τη στιγμή εκείνη και έπειτα θα καλούνται ΔΠΧΑ (Saleem, 2015).

Όσον αφορά τους ομίλους εταιρειών και τα πρότυπα που καθορίζουν τη δημοσίευση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, το IASB όρισε ως ημερομηνία εφαρμογής των ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Σχήματα Υπό Κοινό Έλεγχο» και ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε Λοιπές Οντότητες» την 1^η Ιανουαρίου 2013. Ωστόσο, η ARC ανέβαλε την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής των ανωτέρω προτύπων για ένα χρόνο, ήτοι από την 1^η Ιανουαρίου 2014 (Hajdukova, 2015).

Ωστόσο, τα ΔΛΠ δεν έγιναν αμέσως αποδεκτά και δεν υιοθετήθηκαν από ορισμένες χώρες. Οι δυσκολίες που εμφανίστηκαν στην εφαρμογή και υιοθέτηση των ΔΛΠ είναι η εξής (Ozrehlivan, 2015):

- Δεν υιοθετήθηκαν από τις ΗΠΑ, που εφαρμόζουν ξεχωριστό λογιστικό πλαίσιο
- Αντιμετώπιστηκαν με σκεπτικισμό από τη Γαλλία
- Το ΔΛΠ 29 «Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες» παρουσίασε επί σειρά ετών δυσμενή αποτελέσματα στην οικονομία της Ζιμπάμπουε

Το IASB προσέφερε απαντήσεις και τρόπους αντιμετώπισης για τα δύο πρώτα σημεία (μη υιοθέτηση από ΗΠΑ και κριτικές από Γαλλία), ωστόσο δεν έγινε καμία αναφορά για το τρίτο σημείο. Πλέον, πέρα από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τα ΔΛΠ χρησιμοποιούνται και από άλλες χώρες του κόσμου, όπως Αυστραλία, Ινδία, Χονγκ Κόνγκ, Νότια Κορέα, Χιλή, Φιλιππίνες, Ρωσία, Πακιστάν κ.α. Αναμένεται πως η υιοθέτηση των ΔΛΠ από όλον τον κόσμο θα είναι προς όφελος των επενδυτών και των stakeholders, καθώς θα μειωθεί το κόστος σύγκρισης εναλλακτικών επενδύσεων και θα αυξηθεί η ποιότητα της πληροφορίας (Aliyev, 2005).

2.3 Σκοπός Των ΔΛΠ

Ο Chatzkel (2002) παραθέτει τα γενικά χαρακτηριστικά των ΔΛΠ, ως:

- Δίκαιη παρουσίαση και συμμόρφωση. Η δίκαιη παρουσίαση αναφέρεται στην ακριβή απεικόνιση των αποτελεσμάτων των συναλλαγών.
- Δεδουλευμένη λογιστική βάση. Ο οργανισμός αναγνωρίζει το σύνολο των στοιχείων που συνθέτουν τις οικονομικές καταστάσεις όταν πληρούν τους ορισμούς και τα κριτήρια αναγνώρισης που ορίζονται από το λογιστικό πλαίσιο.
- Σημασία και συνάθροιση: Ξεχωριστή απεικόνιση σημαντικών κατηγοριών στοιχείων.
- Συχνότητα υποβολής εκθέσεων: Απαιτείται τουλάχιστον ετήσια παρουσίαση της πλήρους σειράς οικονομικών καταστάσεων. Επιπλέον, οι εισηγμένες στα διάφορα χρηματιστήρια εταιρείες απαιτείται να παρουσιάσουν οικονομικές καταστάσεις και για περίοδο εξαμήνου.

- Συγκριτικές πληροφορίες: Απαιτείται η παρουσίαση συγκριτικής πληροφορίας για το κάθε παρουσιαζόμενο στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων. Η συγκριτική πληροφόρηση αφορά τα υπόλοιπα της αντίστοιχης προηγούμενης χρήσης ή περιόδου (ετήσιες και ενδιάμεσες καταστάσεις).
- Συνέπεια παρουσίασης: Η ταξινόμηση και παρουσίαση των στοιχείων των οικονομικών καταστάσεων πρέπει να διατηρούνται από τη μία περίοδο στην άλλη. Αυτό πρακτικά σημαίνει, πως όταν ένα στοιχείο είναι μηδενικό στην τρέχουσα περίοδο, θα πρέπει να παρουσιάζεται, εφόσον είχε υπόλοιπο στην προηγούμενη συγκριτική.

Ο σκοπός των προτύπων ήταν αρχικά η ωφέλεια των εταιρειών, καθώς οι επενδυτές θα είναι σε θέση να αξιολογήσουν την πορεία ταχύτερα και αποτελεσματικότερα. Επιπλέον, θα παρέχεται αμεσότερη σύγκριση της πορείας της εταιρείας με μία άλλη που μπορεί να εδρεύει σε άλλη χώρα ή ήπειρο. Επιπλέον, οργανισμοί με έντονη δραστηριότητα εκτός συνόρων επωφελούνται από τα ΔΛΠ, καθώς αξιολογούν τους πελάτες ή προμηθευτές ευκολότερα και ασφαλέστερα (Bontis, 1998).

Από την άλλη, οι σκεπτικιστές των ΔΛΠ επικεντρώθηκαν στο κόστος εφαρμογής, υποστηρίζοντας πως η εφαρμογή των προτύπων θα πρέπει να αφήνει περιθώρια ελευθερίας στις εταιρείες, όπως να λαμβάνονται υπόψη περιφερειακές διαφορές μεταξύ των περιοχών που δραστηριοποιείται η κάθε επιχείρηση. Ένα ακόμη σημείο αμφισβήτησης, εκφράστηκε ως προς τον τρόπο εφαρμογής της εύλογης αξίας που ορίζεται από τα ΔΛΠ και την επιρροή των λογιστών από περιοχές μη κοινοτικού δικαίου (Bontis, 1999).

2.4 Λίστα Με ΔΛΠ Και ΔΠΧΑ

Παρακάτω παρατίθεται η πλήρης λίστα με τα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ (Taxheaven, 2022):

ΔΛΠ	Τίτλος
ΔΛΠ 1	Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων
ΔΛΠ 2	Αποθέματα
ΔΛΠ 7	Καταστάσεις ταμειακών ροών
ΔΛΠ 8	Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη
ΔΛΠ 10	Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

ΔΛΠ 11	Συμβάσεις κατασκευής
ΔΛΠ 12	Φόροι εισοδήματος
ΔΛΠ 16	Ενσώματα πάγια
ΔΛΠ 17	Μισθώσεις
ΔΛΠ 18	Έσοδα
ΔΛΠ 19	Παροχές σε εργαζόμενους
ΔΛΠ 20	Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης
ΔΛΠ 21	Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος
ΔΛΠ 23	Κόστος δανεισμού
ΔΛΠ 24	Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών
ΔΛΠ 26	Λογιστικός χειρισμός και παρουσίαση των προγραμμάτων παροχών εξόδου από την υπηρεσία
ΔΛΠ 27	Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις
ΔΛΠ 28	Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες
ΔΛΠ 29	Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες
ΔΛΠ 31	Συμμετοχές σε κοινοπραξίες
ΔΛΠ 32	Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση
ΔΛΠ 33	Κέρδη ανά μετοχή
ΔΛΠ 34	Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά
ΔΛΠ 36	Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων
ΔΛΠ 37	Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία
ΔΛΠ 38	Άυλα περιουσιακά στοιχεία
ΔΛΠ 39	Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση
ΔΛΠ 40	Επενδύσεις σε ακίνητα
ΔΛΠ 41	Γεωργία

Πίνακας 1: Λίστα με ΔΛΠ
Πηγή: taxheaven.gr

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας με τα ΔΠΧΑ:

ΔΠΧΑ	Τίτλος
ΔΠΧΑ 1	Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς

ΔΠΧΑ 2	Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών
ΔΠΧΑ 3	Συνενώσεις επιχειρήσεων
ΔΠΧΑ 4	Ασφαλιστήρια συμβόλαια
ΔΠΧΑ 5	Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες
ΔΠΧΑ 6	Έρευνα και αξιολόγηση ορυκτών πόρων
ΔΠΧΑ 7	Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις
ΔΠΧΑ 8	Λειτουργικοί τομείς
ΔΠΧΑ 9	Χρηματοοικονομικά μέσα
ΔΠΧΑ 10	Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις
ΔΠΧΑ 11	Σχήματα υπό κοινό έλεγχο
ΔΠΧΑ 12	Γνωστοποίηση συμμετοχών σε άλλες οντότητες
ΔΠΧΑ 13	Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας
ΔΠΧΑ 15	Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες
ΔΠΧΑ 16	Μισθώσεις
ΔΠΧΑ 17	Ασφαλιστήρια συμβόλαια

*Πίνακας 2: Λίστα με ΔΠΧΑ
Πηγή: Taxheaven.gr*

2.5 Επισκόπηση Ερευνών Σχετικά Με Το ΔΠΧΑ 16

Ερευνητές και επαγγελματίες του χώρου προσπάθησαν να εξετάσουν τις επιδράσεις που πρόκειται να επέλθουν από την εφαρμογή του προτύπου ΔΠΧΑ 16 στις επιχειρήσεις. Επιπλέον, μεγάλος αριθμός ερευνών πραγματοποιήθηκε μετά την εφαρμογή του προτύπου για τη μελέτη των πραγματικών επιδράσεων. Τα συμπεράσματα και οι μελέτες παρατίθενται κατωτέρω.

Αρχικά οι Ozturk και Sercemeli (2016), εντόπισε πως παρά την αύξηση της αξιοπιστίας, της διαφάνειας και της συγκρισιμότητας που επέφεραν τα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ, υπάρχει μεγάλο περιθώριο βελτίωσης, καθώς και πεδία που πρέπει να καλυφθούν. Το ΔΛΠ 17, που αφορά τις μισθώσεις, έχει δεχθεί έντονη κριτική από τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων στη βάση πως δεν αντανακλά πλήρως τα γεγονότα για τις εταιρείες που έχουν σημαντικά ποσά σε λειτουργικές μισθώσεις, καθώς αφήνει μεγάλο εύρος ελευθερίας στις εταιρείες, ως προς το χαρακτηρισμό της μίσθωσης ως λειτουργική ή χρηματοοικονομική. Όταν η μίσθωση χαρακτηρίζεται ως λειτουργική, εμφανίζεται μόνο ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης,

χωρίς να παρουσιαστεί αντίστοιχα ως υποχρέωση στον ισολογισμό. Με το ΔΠΧΑ 16, ωστόσο, διορθώνεται η ανωτέρω έλλειψη, καθώς υπολογίζεται και εμφανίζεται ως υποχρέωση το μελλοντικό ποσό υποχρεώσεων και το περιουσιακό στοιχείο ως πάγιο στον ισολογισμό, αντισταθμίζοντας έτσι την ελλιπή πληροφόρηση.

Ο Sacarin (2017), σε άρθρο που δημοσίευσε, προσπάθησε να προσδιορίσει και να παρουσιάσει τις συνέπειες από την εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, συγκριτικά με το ΔΛΠ 17. Στο άρθρο τονίζεται πως αντικειμενικός σκοπός του IASB αποτελεί η λήψη υψηλής ποιότητας, συγκριτικής και διαφανούς πληροφόρησης κατά την ανάλυση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από τους επενδυτές, για τη λήψη ορθών και αποδοτικών αποφάσεων. Στην κατεύθυνση αυτή τοποθετείται και η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, με το οποίο τίθενται νέοι λογιστικοί κανόνες για την αναγνώριση, επιμέτρηση και γνωστοποίηση της κάθε κατηγορίας μισθώσεων. Επιπλέον, δεν υπάρχει διάκριση ως προς το μισθωτή είτε η μίσθωση είναι λειτουργική είτε χρηματοδοτική. Έτσι, όλα τα μισθωτήρια συμβόλαια αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, γνωστοποιώντας έτσι την απαραίτητη πληροφόρηση. Το αποτέλεσμα οδηγεί στην ισόποση αύξηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων τον ισολογισμό. Τέλος, τα έξοδα που προκύπτουν από την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης και του κόστους χρηματοδότησης διαφέρουν από χρήση σε χρήση.

Οι Diaz και Ramirez (2018), στην έρευνά τους προσπαθούν να προσδιορίσουν το αντίκτυπο του νέου ΔΠΧΑ 16 στην απεικόνιση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, μέσα από ένα δείγμα 646 εισηγμένων εταιρειών με έδρα ευρωπαϊκές χώρες. Η έρευνα περιλαμβάνει ανάλυση συγκεκριμένων αριθμοδεικτών, όπως δείκτης μόχλευσης, δείκτης κερδοφορίας και δείκτης κάλυψης τόκων, οι οποίοι αναλύονται πριν και μετά την εφαρμογή του νέου προτύπου. Τα αποτελέσματα της έρευνας, κατέδειξαν πως η επίδραση του ΔΠΧΑ 16 ήταν σημαντική στους δείκτες μόχλευσης και κάλυψης τόκων, ενώ δεν εντοπίζεται σημαντική επίδραση στους δείκτες κερδοφορίας. Συγκεκριμένα, τα αποτελέσματα παρουσίασαν σημαντική αύξηση της μόχλευσης, των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων, ενώ εντοπίζεται μείωση του δείκτη κάλυψης τόκων.

Οι Tanase, Calota και Oncioiu (2018), στην έρευνά τους εστιάζουν στην παρουσίαση της επίδρασης του νέου προτύπου στους δείκτες επιδόσεων των εταιρειών. Η μελέτη

καταδεικνύει πως οι οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών θα επηρεαστούν σημαντικά, λόγω της αύξησης των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, αποσβέσεων, τόκων και διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες (κατάσταση ταμειακών ροών) με ταυτόχρονη μείωση εξόδων μίσθωσης και διαθεσίμων από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, επιφέροντας αντίστοιχη μεταβολή και στους δείκτες που επηρεάζονται από αυτά τα κονδύλια. Έτσι, οι δείκτες EBITDA και EBIT θα παρουσιάσουν αύξηση λόγω της αντικατάστασης των δαπανών μίσθωσης από τόκους και αποσβέσεις. Επιπλέον, οι δείκτες ROA και ROCE, θα βελτιωθούν, οδηγώντας έτσι σε γενικότερη βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του οργανισμού.

Οι Segal και Naik (2019), στην έρευνά τους επικεντρώνονται στις επιπτώσεις που επιφέρει το ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά και στην επίδραση που θα έχει στους χρήστες και στους συντάκτες των καταστάσεων αυτών. Επικεντρώνονται στη λογιστική αντιμετώπιση από πλευράς μισθωτή, ενώ υποστηρίζουν πως πρέπει να πραγματοποιείται διαχωρισμός μισθώσεων σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές. Στην κριτική του προτύπου, αναφέρουν τις νέες δαπάνες εκπαίδευσης και επιμόρφωσης που δημιουργούνται για τις εταιρείες, καθώς οι συντάκτες των οικονομικών καταστάσεων πρέπει να εκπαιδευτούν στην εφαρμογή, γεγονός που αντισταθμίζει τα οφέλη για τους οργανισμούς. Επιπλέον, τονίζουν τη σημασία διατήρησης επιπρόσθετων υποχρεωτικών αποθεματικών από τον τραπεζικό κλάδο, καθώς επέρχεται σημαντική μεταβολή του δείκτη κάλυψης ρευστότητας των τραπεζών. Τέλος, καταλήγουν στο ότι είναι απαραίτητη η πλήρης κατανόηση του προτύπου, διαφορετικά δεν θα υπάρξει σημαντική βελτίωση της ανάλυσης από τους χρήστες.

Μία άλλη έρευνα προσπάθησε να ερμηνεύσει τα αποτελέσματα και τις επιπτώσεις στην ποιότητα της πληροφόρησης που λαμβάνουν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων, από τη νέα κατάσταση των μισθώσεων, δηλαδή την καθολική αναγνώριση αυτών στον ισολογισμό. Τα αποτελέσματα από την έρευνα καταδεικνύουν πως η ποιότητα των αποφάσεων επηρεάζεται από τη μεταβολή των προτύπων, οδηγώντας στο συμπέρασμα πως η καθολική αναγνώριση των μισθώσεων στις οικονομικές καταστάσεις οδηγεί σε σημαντική διαφοροποίηση και υψηλότερη ποιοτική έκβαση της διαδικασίας λήψης αποφάσεων. Επιπρόσθετα, συμπεραίνεται πως εφόσον οι λειτουργικές μισθώσεις συμπεριληφθούν στην εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, θα υπάρξει σημαντική θετική επίδραση στην ποιότητα λήψης αποφάσεων από τους

άμεσους stakeholders, τις τράπεζες και υποψήφιους επενδυτές (Ron van Kints & Louis Spoor, 2019). Τα ευρήματα της έρευνάς τους συμβαδίζουν με τα αντίστοιχα ευρήματα των Libby et al. (2002) και Sprinkle (2003), τα οποία υποστηρίζουν πως όσο ποιοτικότερη γίνεται η πληροφόρηση που παρέχεται τόσο αυξάνεται και η ποιότητα λήψης αποφάσεων.

Ο Yu (2019), εστίασε στη διαφορά που επήλθε από τη μεταβολή και αντικατάσταση του ΔΛΠ 17 από το ΔΠΧΑ 16, εστιάζοντας στον κλάδο των αερομεταφορών, καθώς είναι από τους κλάδους που επηρεάζονται σημαντικά. Οι αεροπορικές εταιρείες νοικιάζουν αεροσκάφη, γραφεία και χώρους στα αεροδρόμια ως απαραίτητο τμήμα της δραστηριότητάς τους. Έτσι, οι οικονομικές καταστάσεις των αεροπορικών εταιρειών θα έχουν άμεση επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου, καθώς οι μισθώσεις αυτές θα πρέπει να αναγνωριστούν τόσο ως περιουσιακά στοιχεία (δικαίωμα χρήσης) όσο και ως υποχρεώσεις στον ισολογισμό. Ταυτόχρονα, στα αποτελέσματα πρέπει να αναγνωριστούν οι αναλογούσες αποσβέσεις των δικαιωμάτων χρήσης καθώς και τα χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκοι), αντί για τις δαπάνες ενοικίων. Οι μεταβολές αυτές, με τη σειρά τους, θα επηρεάσουν και την πορεία σημαντικών αριθμοδεικτών, όπως ο EBITDA και ο δείκτης χρέους προς περιουσιακά στοιχεία. Για την έρευνά του συνέλλεξε δεδομένα από τις 3 μεγαλύτερες αεροπορικές στην Κίνα για την περίοδο 2015-2017. Από την ανάλυση προκύπτει πως ο δείκτης χρέους προς περιουσιακά στοιχεία θα αυξηθεί, οδηγώντας σε επανεξέταση των πιστωτικών ιδρυμάτων ως προς την ικανότητα αποπληρωμής των δανείων και κατ' επέκταση την εκ νέου χορήγηση.

Πιο πρόσφατες έρευνες, εστιάζουν στα προβλήματα που αντιμετώπισαν οι εταιρείες από την αρχική εφαρμογή και την εναρμόνιση με το ΔΠΧΑ 16. Ιδιαίτερη βαρύτητα ενέχει η αναγνώριση και ο διαχωρισμός των «*lease agreement*» από ένα «*non lease agreement*», καθώς και τα χαρακτηριστικά του προσδιορισμού των στοιχείων του συμβολαίου και της οριοθέτησης αυτών. Επιπλέον, λαμβάνονται υπόψη τα χαρακτηριστικά και οι κανόνες που απαιτούνται για τον προσδιορισμό της μίσθωσης και τα προβλήματα που ανακύπτουν από τη διαδικασία αυτή. Τέλος, αναφέρονται περιπτώσεις εταιρειών κατά τις οποίες η αναγνώριση του ΔΠΧΑ 16 δεν είναι κατάλληλη και προτείνονται εναλλακτικά πρότυπα (Kadochnikova & Gorodilov, 2020).

2.6 Συμπέρασμα

Στο παρόν κεφάλαιο πραγματοποιείται ιστορική αναδρομή για την εφαρμογή των ΔΛΠ και ΔΠΧΑ και γίνεται αναφορά στην ανάγκη και στο σκοπό που εξυπηρετεί η λογιστική τυποποίηση. Επιπλέον, παρατίθεται λίστα με τα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ, με μνεία στον εκάστοτε αριθμό και τίτλο προτύπου. Τέλος, πραγματοποιείται ανασκόπηση στη διαθέσιμη βιβλιογραφία και στα ερευνητικά ζητήματα που εξετάστηκαν τόσο πριν όσο και μετά την εφαρμογή του προτύπου. Ενδεικτικά, οι έρευνες πριν την εφαρμογή του προτύπου, εστιάζονται στα αναμενόμενα αποτελέσματα και στη σύγκριση μεταξύ του ΔΛΠ 17 και του νέου ΔΠΧΑ 16, ως προς τις αλλαγές που επέρχονται με το νέο πρότυπο. Μεταγενέστερα, οι έρευνες εστιάζονται στην ανάλυση των οικονομικών καταστάσεων και συγκεκριμένων δεικτών πριν και μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 είτε σε μεγάλο δείγμα εταιρειών είτε σε συγκεκριμένους κλάδους. Αναλύονται αριθμοδείκτες όπως ο EBIDTA, ROE και ROCE ως προς τον τρόπο επίδρασης του νέου προτύπου στα υπόλοιπά τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

3.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό πραγματοποιείται ανάλυση του leasing ως θεσμός, παραθέτοντας τον ορισμό, τη λειτουργία και τη διαδικασία αναγνώρισης της σύμβασης ως leasing. Επιπλέον, παρατίθεται ενότητα με τα οικονομικά οφέλη που προσφέρει το leasing στο μισθωτή και στον εκμισθωτή. Τέλος, αναλύονται οι διάφορες κατηγορίες μισθώσεων, ώστε να γίνει πλήρως αντιληπτό ποια είναι τα βασικά χαρακτηριστικά που τους διακρίνουν.

Τον Ιανουάριο 2016, το IASB παρουσίασε το νέο λογιστικό πρότυπο, σύμφωνα με το οποίο θα αντιμετωπίζονται και αποτυπώνονται οι μισθώσεις, σε αντικατάσταση του προηγούμενου προτύπου, του ΔΛΠ 17. Ως ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής για το πρότυπο ΔΠΧΑ 16, αποφασίστηκε η 1^η Ιανουαρίου 2019. Ωστόσο, η προαιρετική πρόωρη εφαρμογή του προτύπου επιτρεπόταν για τις εταιρείες που ήθελαν να το υιοθετήσουν πριν την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής. Η βασική διαφορά του νέου προτύπου, έγκειται στην αναγνώριση όλων των μισθώσεων (λειτουργικών και χρηματοδοτικών) στις οικονομικές καταστάσεις. Στις κατωτέρω ενότητες πραγματοποιείται η ανάλυση και επεξήγηση του ΔΠΧΑ 16, με αναφορά στο πεδίο εφαρμογής (scope) και στη λογιστική αντιμετώπιση και τις γνωστοποιήσεις από πλευράς μισθωτή και εκμισθωτή.

3.2 Σκοπός Του Προτύπου

Το πρότυπο προσδιορίζει τον τρόπο αναγνώρισης, επιμέτρησης, παρουσίασης και γνωστοποίησης των μισθώσεων, τόσο από την πλευρά του μισθωτή όσο και του εκμισθωτή, ώστε να αποτυπώνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι πληροφορίες αυτές δίνουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μια βάση, προκειμένου να εκτιμήσουν τις επιπτώσεις των μισθώσεων στον ισολογισμό, την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και τις ταμειακές ροές. Με την εφαρμογή του προτύπου, η εταιρεία εξετάζει τους όρους και τις προϋποθέσεις των συμβολαίων μίσθωσης, αναγνωρίζοντας τις μισθώσεις ανάλογα με τα χαρακτηριστικά και τα γεγονότα (IFRS 16, 2018).

3.3 Πεδίο Εφαρμογής Και Βασικές Έννοιες

Το πεδίο εφαρμογής (scope) ορίζεται από το ΔΠΧΑ 16 και συγκεκριμένα τις παραγράφους 3 και 4. Συγκεκριμένα, η εταιρεία εφαρμόζει το πρότυπο σε όλες τις μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των μισθώσεων περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης στο πλαίσιο υπομίσθωσης, με εξαίρεση τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Μισθώσεις που αφορούν εξόρυξη ή χρήση μεταλλευμάτων, φυσικών πόρων, πετρελαίου και άλλων μη ανανεώσιμων πόρων
- Μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων που αφορούν αγροτικό και βιολογικό τομέα και εμπίπτουν στο πεδίο ορισμού του ΔΛΠ 41
- Συμφωνίες παραχώρησης του δικαιώματος παροχής υπηρεσιών που εμπίπτουν στο πεδίο ορισμού του ΕΔΔΠΧΑ 12
- Άδειες χρήσης διανοητικής ιδιοκτησίας που παραχωρούνται από εκμισθωτή και εμπίπτουν στο πεδίο ορισμού ΔΠΧΑ 15
- Δικαιώματα που κατέχονται από μισθωτή δυνάμει συμβάσεων παραχώρησης αδειών εκμετάλλευσης που εμπίπτουν στο πεδίο ορισμού του ΔΛΠ 38, όπως για παράδειγμα ταινίες (κινηματογραφικές ή τηλεοπτικές), θεατρικά έργα, βιβλία και ευρεσιτεχνίες

Ωστόσο, το πλαίσιο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 είναι προαιρετικό στις μισθώσεις άυλων παγίων που δεν εμπίπτουν στο ΔΛΠ 38. Έτσι, ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει την προαιρετική εφαρμογή στις παρακάτω περιπτώσεις:

- Βραχυχρόνιες μισθώσεις για διάστημα μέχρι 12 μήνες
- Μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας και συγκεκριμένα μέχρι 5.000 €

Στο σημείο αυτό, κρίνεται σκόπιμο να πραγματοποιηθεί ανάλυση της ορολογίας και των εννοιών που χρησιμοποιούνται από το πρότυπο ΔΠΧΑ 16, για πλήρη κατανόηση της ορολογίας (Νεγκάκης, 2015):

- **Μίσθωση:** Συμφωνία μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή, με την οποία ο πρώτος παραχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου στο δεύτερο, για μία συγκεκριμένη χρονική διάρκεια έναντι ανταλλάγματος. Στη συμφωνία αυτή ενδέχεται να προβλέπεται και μεταβίβαση της κυριότητας του περιουσιακού

στοιχείου έναντι προσυμφωνημένου ποσού στο μισθωτή, μετά τη λήξη της σύμβασης.

- **Μη ακυρώσιμη μίσθωση:** Είναι η μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνο έπειτα από ένα απρόβλεπτο γεγονός, ή με έγκριση του εκμισθωτή, ή σύναψη εκ νέου σύμβασης με τον ίδιο εκμισθωτή και για το ίδιο ή παρόμοιο περιουσιακό στοιχείο ή τέλος αρχικής καταβολής επιπλέον ποσού από το μισθωτή για διασφάλιση της συνέχισης της σύμβασης.
- **Έναρξη μίσθωσης:** Ορίζεται η προγενέστερη ημερομηνία μεταξύ της μισθωτικής συμφωνίας ή της ημερομηνίας δέσμευσης των μερών και τους κύριους όρους μίσθωσης. Κατά την ημερομηνία αυτή γίνεται και ο χαρακτηρισμός της μίσθωσης ως λειτουργική ή χρηματοδοτική και υπολογίζονται τα ποσά αναγνώρισης του δικαιώματος χρήσης και της αντίστοιχης υποχρέωσης.
- **Μισθωτική περίοδος:** Το αμετάκλητο χρονικό διάστημα δέσμευσης του μισθωτή για τη μίσθωση του παγίου, αλλά και η επιπλέον περίοδος κατά την οποία ισχύει το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης με ή χωρίς σταθερό μίσθωμα, εφόσον κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι εύλογα βέβαιο ότι θα ασκηθεί.
- **Ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων:** Η έννοια αυτή είναι διαφορετική για το μισθωτή και τον εκμισθωτή. Όσον αφορά το μισθωτή, αποτελεί το σύνολο των μισθωμάτων που υποχρεούται να καταβάλει κατά τη μισθωτική περίοδο, εξαιρουμένων κόστους κατασκευής, κόστους συντήρησης, φόρων και κόστους αποκατάστασης. Όσον αφορά τον εκμισθωτή, αποτελεί το συνολικό ποσό είσπραξης από το μισθωτή, κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.
- **Εύλογη αξία:** Είναι το ποσό με το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να αποκτηθεί και μεταβιβαστεί από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, με την προϋπόθεση ότι τα δύο συμβαλλόμενα μέρη έχουν πλήρη γνώση των συνθηκών αγοράς και η συναλλαγή πραγματοποιείται σε καθαρά εμπορική βάση.
- **Οικονομική ζωή:** Αναφέρεται στην περίοδο κατά την οποία ένα περιουσιακό στοιχείο παραμένει οικονομικά χρήσιμο από το χρήστη. Επιπλέον, μπορεί να αναφέρεται στον αριθμό μονάδων παραγωγής που ο χρήστης αναμένεται να λάβει από τη χρήση του στοιχείου.

- **Ωφέλιμη ζωή:** Αναφέρεται στην αναμενόμενη χρονική περίοδο κατά την οποία τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν από το περιουσιακό στοιχείο θα χρησιμοποιηθούν και αναλωθούν από το χρήστη του παγίου.
- **Τεκμαρτό επιτόκιο:** Το προεξοφλητικό επιτόκιο στην έναρξη της μίσθωσης με το οποίο εξισώνεται η συνολική παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων με την εύλογη αξία του παγίου.

3.4 Leasing

Ο όρος χρηματοδοτική μίσθωση (ή διεθνώς leasing), είναι μία τεχνική χρηματοδότησης, με την οποία οι εταιρείες μπορούν να αποκτήσουν πάγια περιουσιακά στοιχεία, χωρίς να δεσμεύσουν το συνολικό ποσό της επένδυσης κατά τη στιγμή της απόκτησης. Η τεχνική αυτή έχει αναπτυχθεί τις τελευταίες δεκαετίες, λόγω της ανάγκης, από πλευράς των επιχειρήσεων, διατήρησης ρευστότητας (Γαλάνης, 2000).

Η χρηματοδοτική μίσθωση αφορά μία συμφωνία παραχώρησης ενός περιουσιακού στοιχείου, έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος, μεταξύ του εκμισθωτή (εταιρεία leasing) και του μισθωτή (εταιρεία που μισθώνει το πάγιο). Οι όροι της συμφωνίας αναφέρονται και στη συχνότητα καταβολής του τιμήματος. Τέλος, στη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής μπορεί να έχει δικαίωμα αγοράς του παγίου (εφόσον επιθυμεί) έναντι επιπλέον τιμήματος, ή το πάγιο να επιστρέφεται στον εκμισθωτή. Το δικαίωμα αυτό, αναφέρεται ρητά στην σύμβαση κατά την υπογραφή της και αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό για την αναγνώριση της μορφής της μίσθωσης (Λαζαρίδης, 2001).

3.5 Μισθοδοτική Περίοδος (Lease Term)

Η περίοδος μίσθωσης ή lease term, αναλύεται στις παραγράφους 18-21 του προτύπου ΔΠΧΑ 16. Αναλυτικότερα, το πρότυπο αναφέρει:

- Η εταιρεία πρέπει να καθορίσει την περίοδο μίσθωσης ως την αμετάκλητη περίοδο μίσθωσης, μαζί με (Παράγραφος 18):

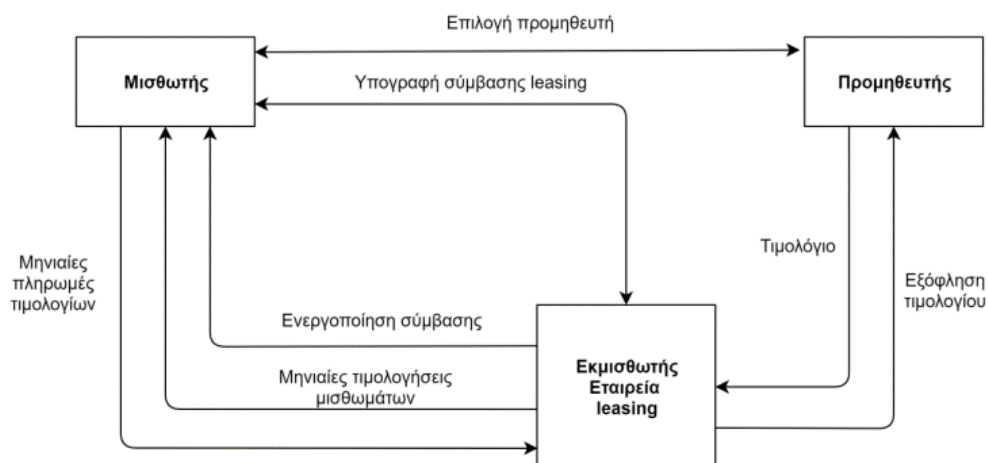
- a. Περιόδους που καλύπτουν ένα δικαίωμα επέκτασης στην περίοδο μίσθωσης, εάν ο μισθωτής είναι σχεδόν σίγουρο ότι θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα
 - b. Περιόδους που καλύπτουν ένα δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης, εάν ο μισθωτής είναι σχεδόν σίγουρο ότι δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό
- Κατά την αξιολόγηση του κατά πόσο πιθανό είναι ο μισθωτής να ασκήσει το δικαίωμα επέκτασης της περιόδου μίσθωσης, ή να μην ασκήσει το δικαίωμα παύσης της μίσθωσης, η εταιρεία πρέπει να εξετάσει όλα τα σχετικά γεγονότα και τις συνθήκες που δημιουργούν οικονομικά κίνητρα για το μισθωτή να εξασκήσει το δικαίωμα επέκτασης μίσθωσης, ή να μην ασκήσει το δικαίωμα παύσης (Παράγραφος 19).
 - Ο μισθωτής πρέπει να επανεκτιμήσει εάν είναι εύλογα βέβαιο ότι θα ασκήσει το δικαίωμα επέκτασης μίσθωσης, ή δεν θα ασκήσει το δικαίωμα παύσης, με την εμφάνιση είτε ενός σημαντικού γεγονότος είτε μίας σημαντικής αλλαγής των συνθηκών που (Παράγραφος 20):
 - a. είναι στο πεδίο ευθύνης και ελέγχου του μισθωτή
 - b. επηρεάζει το κατά πόσο είναι εύλογα βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει ένα δικαίωμα το οποίο προηγουμένως δεν περιλαμβανόταν στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης ή ότι δεν θα ασκήσει ένα δικαίωμα το οποίο προηγουμένως περιλαμβανόταν στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης
 - Η εταιρεία οφείλει να αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει αλλαγή στην αμετάκλητη περίοδο μίσθωσης. Για παράδειγμα, η αμετάκλητη περίοδος μίσθωσης μεταβάλλεται όταν (Παράγραφος 21):
 - a. ο μισθωτής ασκεί ένα δικαίωμα το οποίο προηγουμένως δεν συμπεριλαμβανόταν στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης
 - b. ο μισθωτής δεν ασκεί ένα δικαίωμα το οποίο προηγουμένως συμπεριλαμβανόταν στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης
 - c. επέρχεται ένα συμβάν το οποίο υποχρεώνει το μισθωτή να ασκήσει ένα δικαίωμα το οποίο προηγουμένως δεν συμπεριλαμβανόταν στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης

- επέρχεται ένα συμβάν το οποίο απαγορεύει το μισθωτή να ασκήσει ένα δικαίωμα το οποίο προηγουμένως συμπεριλαμβανόταν στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης

3.6 Λειτουργία Και Διαδικασία Αναγνώρισης

Η διαδικασία για τη σύναψη σύμβασης μεταξύ του μισθωτή και του εκμισθωτή ακολουθεί μία σειρά από βήματα. Καταρχήν, ο μισθωτής, αφού αντιληφθεί τις ανάγκες για πάγιο εξοπλισμό, βρίσκει το κατάλληλο για τον ίδιο περιουσιακό στοιχείο. Εφόσον επιθυμεί να εισέλθει σε μία σύμβαση leasing, πραγματοποιείται επικοινωνία με τον εκμισθωτή για τη συζήτηση των όρων του συμβολαίου. Στο σημείο αυτό, είναι σκόπιμο να αναφερθεί πως εκμισθωτής μπορεί να είναι είτε ο προμηθευτής του παγίου, όπως για παράδειγμα πολλές αντιπροσωπείες αυτοκινήτων παρέχουν τη δυνατότητα leasing, είτε μία εταιρεία που εξειδικεύεται στην παροχή υπηρεσιών leasing, είτε ακόμη και τμήματα της τράπεζας. Έτσι, ο εκμισθωτής παρουσιάζει τους όρους του συμβολαίου μίσθωσης, οι οποίοι περιλαμβάνουν τη συχνότητα και το ποσό του μισθώματος, την περίοδο μίσθωσης, το επιτόκιο, αλλά και το δικαίωμα ή όχι αγοράς του παγίου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Σε ορισμένες περιπτώσεις μάλιστα, ο όρος αγοράς μπορεί να είναι και υποχρεωτικός (Posner, 2002).

Έτσι, μετά τη σύναψη της σύμβασης, ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή του μισθώματος, με τη συχνότητα που έχει συμφωνηθεί, για το διάστημα της μίσθωσης. Στο τέλος της μίσθωσης, εφόσον υπάρχει όρος προαιρετικής αγοράς, μπορεί να αποφασίσει για το αν θα καταβάλει το ποσό και λάβει το πάγιο στην κυριότητα. Παρακάτω παρατίθεται σχετικό σχήμα με τη διαδικασία που περιγράφεται ανωτέρω.



3.7 Αναγνώριση, Επιμέτρηση Και Γνωστοποιήσεις Μισθωτή

Στην ενότητα αυτή αναλύονται οι βασικοί κανόνες αναγνώρισης και επιμέτρησης των μισθώσεων, καθώς και οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις από την πλευρά του μισθωτή (Παράγραφοι 22-60).

3.7.1 Αρχική αναγνώριση

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να αναγνωρίσει το δικαίωμα χρήσης του παγίου, ως στοιχείο του ενεργητικού και ταυτόχρονα τις υποχρεώσεις από τις καταβολές των μελλοντικών μισθωμάτων, ως στοιχείο του παθητικού.

Η αναγνώριση του δικαιώματος χρήσης του παγίου, ως στοιχείο του ενεργητικού, πραγματοποιείται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει:

- το ποσό που θα προκύψει από την αποτίμηση της υποχρέωσης
- τα ποσά των μισθωμάτων που καταβλήθηκαν πριν ή κατά τη σύναψη της μίσθωσης, μειωμένα κατά τα ποσά των κινήτρων που δόθηκαν
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής για την αποσυναρμολόγηση και αφαίρεση του περιουσιακού στοιχείου, αποκαθιστώντας το χώρο στον οποίο βρίσκεται το μισθωμένο πάγιο στην κατάσταση που ορίζεται από τους όρους της σύμβασης, εκτός αν τα ανωτέρω κόστη έχουν χρησιμοποιηθεί για την παραγωγή προϊόντων. Ο μισθωτής έχει υποχρέωση κάλυψης του ανωτέρω κόστους είτε κατά την έναρξη της μίσθωσης είτε κατά τη διάρκεια συγκεκριμένης περιόδου χρήσης του παγίου.

Η αναγνώριση της υποχρέωσης, ως στοιχείο του παθητικού, αφορά την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων που δεν έχουν καταβληθεί. Το επιτόκιο της προεξόφλησης ορίζεται από τη σύμβαση, ενώ στην περίπτωση που δεν αναφέρεται, χρησιμοποιείται το επιτόκιο με το οποίο η εταιρεία θα δανειζόταν σε κανονικές συνθήκες για να πραγματοποιήσει την αγορά των παγίων (διαφορικό επιτόκιο). Στην προεξόφληση λαμβάνονται υπόψη και τα κατωτέρω ποσά:

- σταθερές πληρωμές/μισθώματα
- μεταβλητές πληρωμές βάσει δείκτη ή βάσει μεταβαλλόμενου επιτοκίου
- αναμενόμενες πληρωμές ποσών υπολειμματικής αξίας
- την τιμή του δικαιώματος αγοράς
- ποσά ποινών σε περίπτωση πρόωρου τερματισμού της μίσθωσης

3.7.2 Επιμέτρηση/μεταγενέστερη αποτίμηση

Ο μισθωτής, μετά την αρχική αναγνώριση του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου θα πρέπει σε τακτά χρονικά διαστήματα να προβαίνει σε αποτίμηση, με βάση τα υποδείγματα που ορίζονται από το πρότυπο:

- **Υπόδειγμα κόστους.** Με βάση το υπόδειγμα αυτό, ο μισθωτής, προβαίνει σε αφαιρέσεις των σωρευμένων αποσβέσεων ή των ζημιών απομείωσης και προσαρμόζει το υπόλοιπο ταυτόχρονα με την αναπροσαρμογή της υποχρέωσης
- **Υπόδειγμα εύλογης αξίας.** Το υπόδειγμα αυτό εφαρμόζεται και για τα δικαιώματα χρήσης επενδύσεων σε ακίνητα, που εμπίπτουν στο ΔΛΠ 40
- **Υπόδειγμα αναπροσαρμογής.** Το υπόδειγμα αυτό εφαρμόζεται και για τα δικαιώματα χρήσης παγίων, που εμπίπτουν στο ΔΛΠ 16

Αντίστοιχα με την αναπροσαρμογή και επιμέτρηση των στοιχείων ενεργητικού, ο μισθωτής πρέπει να προβεί σε μεταγενέστερη αποτίμηση της υποχρέωσης, προσαυξάνοντας την κατά το ποσό των δεδουλευμένων τόκων, αφαιρώντας το ποσό των πληρωμών που έχουν πραγματοποιηθεί και αποτιμώντας το νέο υπόλοιπο. Με τον τρόπο αυτό, αποτυπώνονται οι επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις και απεικονίζονται ορθά τυχών μεταβολές στα σταθερά μισθώματα.

Όλα τα ανωτέρω δεν ισχύουν για μισθωμένα πάγια περιουσιακά στοιχεία με αξία μικρότερη των 5.000 € ή για περίοδο μίσθωσης μικρότερη των 12 μηνών. Εφόσον μία από τις προϋποθέσεις ισχύει, ο μισθωτής μπορεί να αναγνωρίσει στα έξοδα της χρήσης (κατάσταση αποτελεσμάτων) το συνολικό ποσό μισθώματος, χωρίς αντίστοιχη αναγνώριση στον ισολογισμό.

3.8 Οικονομικά Οφέλη Leasing

Στην παρούσα ενότητα πραγματοποιήθηκε ανάλυση της οικονομικής ωφέλειας που λαμβάνει τόσο ο μισθωτής όσο και ο εκμισθωτής από το leasing (Κόντος, 2019).

3.8.1 Οφέλη μισθωτή

Αρχικά, το μεγαλύτερο όφελος για το μισθωτή είναι η τμηματική καταβολή της επένδυσης και όχι η εξ' ολοκλήρου διάθεση κεφαλαίων. Το leasing αποτελεί μία μορφή χρηματοδότησης, καθώς στηρίζει επενδύσεις σε πάγιο εξοπλισμό χωρίς την απαραίτητη απευθείας καταβολή του τιμήματος. Επιπλέον, ο εκμισθωτής μπορεί να είναι εκτός από την τράπεζα, ο κατασκευαστής του παγίου. Με τον τρόπο αυτό, η χρηματοδότηση δεν λαμβάνει τη μορφή δανείου, αλλά αποτελεί μία ιδιόμορφη τεχνική χρηματοδότησης. Σε κάθε περίπτωση, ο μισθωτής επωφελείται από την τμηματική καταβολή και έχει τη δυνατότητα διάθεσης των εν λόγω κεφαλαίων (που σε περίπτωση αγοράς έπρεπε να καταβάλει απευθείας) για κάλυψη άλλων αναγκών.

Επιπλέον, στην περίπτωση των leasing εντοπίζονται μειωμένα κόστη συναλλαγών σε σύγκριση με τη χορήγηση δανείων. Μία τράπεζα προκειμένου να χορηγήσει ένα δάνειο, ενδέχεται να ζητήσει εγγυήσεις (πχ. υποθήκη ακινήτων), τήρηση δεικτών (covenants), ή ακόμη και να δεσμεύσει κάποια από τα διαθέσιμα προς εξυπηρέτηση του δανείου. Επίσης, η έκδοση των δανείων συχνά συνοδεύεται από επιπλέον κόστη τραπεζής. Όλα τα ανωτέρω αποφεύγονται με τη λύση του leasing, δίνοντας μεγαλύτερη ευελιξία και χαμηλότερο κόστος στο μισθωτή (Γαλάνης, 2000).

Το χρηματοοικονομικό έξοδο (τόκος) που συνδέεται με τα συμβόλαια leasing, είναι σαφώς χαμηλότερο από τα αντίστοιχα επιτόκια δανείων. Έτσι, το κόστος χρηματοδότησης είναι μειωμένο και από την πλευρά του τόκου.

Το τελευταίο πλεονέκτημα συνδέεται με τη φορολογική ελάφρυνση και τα φορολογικά κίνητρα. Αρχικά, το σύνολο των καταβολών μισθωμάτων αναγνωρίζεται φορολογικά προς έκπτωση, καθώς αποτελεί παραγωγική δαπάνη για την εταιρεία. Με τον τρόπο αυτό δημιουργείται ένα σταθερό έξοδο, σε αντίθεση με ένα δάνειο όπου δεν αποτελεί έξοδο, παρά μόνο υποχρέωση για την εταιρεία. Επιπλέον, με την αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου, οι ετήσιες αποσβέσεις αποτελούν παραγωγικό έξοδο για την εταιρεία και αφαιρούνται από τα ακαθάριστα έσοδα της χρήσης. Στην περίπτωση αγοράς οι αποσβέσεις αναγνωρίζονται με έναν προκαθορισμένο συντελεστή σύμφωνα

με την ωφέλιμη ζωή του παγίου. Στην περίπτωση του leasing οι αποσβέσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τα χρόνια μίσθωσης, τα οποία είναι σαφώς λιγότερα από την ωφέλιμη ζωή. Με τον τρόπο αυτό, οι αποσβέσεις του leasing είναι μεγαλύτερες από τις αντίστοιχες της απόκτησης, δημιουργώντας ένα επιπλέον μεγαλύτερο έξοδο για την εταιρεία.

3.8.2 Οφέλη εκμισθωτή

Αρχικά ο εκμισθωτής μπορεί να εξασφαλίσει την είσπραξη της απαίτησης με μεγαλύτερη σιγουριά. Η τμηματική είσπραξη του τιμήματος ενέχει μεγαλύτερης σιγουριάς από την εξ' ολοκλήρου είσπραξη του μεγάλου ποσού. Το πάγιο παραμένει στην κυριότητα του εκμισθωτή και σε περίπτωση που ο μισθωτής αφήσει σκόπιμα ή αδυνατεί να εξοφλήσει τα τιμήματα, ο πρώτος μπορεί να ζητήσει την αποβολή του δεύτερου και να λάβει πίσω το πάγιο. Το πάγιο αυτό, μπορεί να μεταπωληθεί ή παραχωρηθεί εκ νέου ως leasing. Δηλαδή, το πάγιο μπορεί ανά πάσα στιγμή να περιέλθει στην κυριότητα του εκμισθωτή σε περίπτωση αδυναμίας πληρωμής.

Ένα επιπλέον πλεονέκτημα που έχει το leasing για τον εκμισθωτή εντοπίζεται στη φορολογική ελάφρυνση και κατάτμηση του κέρδους. Συγκεκριμένα, ο εκμισθωτής προβαίνει σε αγορά (ή κατασκευή) του παγίου, το οποίο έχει κάποιο κόστος. Στη συνέχεια μεταπωλεί το πάγιο αυτό δημιουργώντας ένα κέρδος. Έτσι, στη χρήση αγοράς παρουσιάζεται ένα μεγάλο ποσό εξόδων, το οποίο και αναγνωρίζεται φορολογικά, μειώνοντας το φόρο της χρονιάς. Το κέρδος ωστόσο, επιμερίζεται ανάλογα με τα χρόνια της μίσθωσης, δημιουργώντας χαμηλότερες φορολογικές επιβαρύνσεις.

Ωστόσο, ένα από τα μειονεκτήματα για τον εκμισθωτή αποτελεί η επιβάρυνση της ρευστότητας, λόγω της επένδυσης που προβαίνει και την τμηματική είσπραξη των χρημάτων. Για το λόγο αυτό, τη δραστηριότητα αυτή αναλαμβάνουν εταιρείες που έχουν μεγάλο ύψος κεφαλαίων (πχ. τράπεζες) ή οι ίδιοι κατασκευαστές των παγίων.

3.8.3 Απαραίτητες γνωστοποιήσεις

Σύμφωνα με το πρότυπο, ο μισθωτής πρέπει να γνωστοποιεί κατ' ελάχιστο τις πληροφορίες που αναφέρονται κατωτέρω (Κόντος, 2019):

- Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίου
- Χρηματοοικονομικό έξοδο/τόκους υποχρέωσης
- Συνολικό ποσό πληρωμών μισθωμάτων
- Εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας
- Μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων
- Φύση δραστηριότητας μίσθωσης
- Έσοδα από υπομισθώσεις δικαιώματος χρήσης
- Συναλλαγές sales and lease back και το αποτέλεσμα των πράξεων αυτών (κέρδη ή ζημίες)
- Υπόλοιπο δικαιώματος χρήσης παγίου στο τέλος κάθε περιόδου
- Μελλοντικές μισθώσεις, εφόσον υπάρχει δέσμευση
- Δικαιώματα παράτασης και λήξης μισθωμάτων
- Τυχόν όροι και περιορισμοί που ορίζονται από τη σύμβαση

3.9 Κατηγορίες Μισθώσεων

Δύο είναι οι κύριες κατηγορίες μισθώσεων, αυτή της λειτουργικής μίσθωσης (operating lease) και αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης (financial lease). Το κύριο χαρακτηριστικό διάκρισης είναι η μεταβίβαση ή μη των ρίσκων και των ωφελειών στον μισθωτή. Συγκεκριμένα, στη λειτουργική μίσθωση οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που προκύπτουν από την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου δεν μεταβιβάζονται στο μισθωτή (Νεγκάκης, 2015). Αντίθετα, στη χρηματοδοτική μίσθωση, οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες από την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου, μεταβιβάζονται στο μισθωτή (Νεγκάκης, 2016).

Οι Χριστόπουλος και Ντόκας (2012), στο βιβλίο τους, παρουσίασαν τα βασικά χαρακτηριστικά των λειτουργικών μισθώσεων. Αυτά αποτελούν:

- Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης δεν ξεπερνάει τα $\frac{3}{4}$ της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου. Έτσι για παράδειγμα, τα μηχανήματα, των οποίων η ωφέλιμη ζωή είναι περίπου 12 χρόνια, η μίσθωση δεν μπορεί να ξεπεράσει τα 9 έτη.
- Ο μισθωτής απλά χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο, καθώς ο εκμισθωτής συνεχίζει να έχει το σύνολο των κινδύνων και ωφελειών.

- Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ακύρωσης της μίσθωσης πριν τη λήξη του συμβολαίου, με την προϋπόθεση πως θα καταβάλει ρήτρα στον εκμισθωτή.
- Ο εκμισθωτής είναι αρμόδιος για τη συντήρηση και ασφάλιση του περιουσιακού στοιχείου.

Τέλος, σύμφωνα με τη νομοθεσία, οι εταιρείες των οποίων η κύρια δραστηριότητα είναι η παροχή υπηρεσιών μίσθωσης, μπορούν να πραγματοποιούν λειτουργικές μισθώσεις μέχρι το 25% του τζίρου τους (Ν.4261/2014, 2014).

Αντίστοιχα, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του Ν. 4646/2019 και την Ε.2206/2020, εφόσον μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις πληρείται, τότε οι συμβάσεις μίσθωσης που υπογράφονται από 1^η Ιανουαρίου 2020 και μετά, αναγνωρίζονται ως χρηματοδοτικές:

- Η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στο μισθωτή κατά τη λήξη της μίσθωσης.
- Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται ευλόγως βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.
- Η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται.
- Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, στα οποία δεν λαμβάνεται υπόψη το κόστος τυχόν προσφερόμενων υπηρεσιών στη διάρκεια της μίσθωσης, καλύπτει ουσιαδώς το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
- Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνον ο μισθωτής να μπορεί να τα χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

Λόγω της ευρείας διάδοσης αυτής της μορφής χρηματοδότησης, αναπτύχθηκαν με τον καιρό διαφορετικές μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, ώστε να εξυπηρετούν τις διαφορετικές ανάγκες των μισθωτών. Η πιο χαρακτηριστική και συνηθισμένη μορφή είναι αυτή της άμεσης μίσθωσης (ή direct leasing). Το πάγιο περιουσιακό στοιχείο

επιλέγεται από τον μισθωτή και στη συνέχεια αγοράζεται από την εταιρεία leasing ή κατασκευάζεται από τον προμηθευτή (Γαλάνης, 2000).

Μία άλλη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης, που αφορά κυρίως μεγάλης αξίας περιουσιακά στοιχεία (πχ. πλοία ή αεροπλάνα), αποτελεί η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (ή leveraged lease). Στη μορφή αυτή, εκτός από τον προμηθευτή, το μισθωτή και τον εκμισθωτή (εταιρεία leasing), συμμετέχει και ένα πιστωτικό ίδρυμα (πχ τράπεζα), το οποίο δανείζει στον εκμισθωτή τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά του παγίου. Ο εκμισθωτής εξοφλεί το δάνειο μέσω της είσπραξης των μισθωμάτων από το μισθωτή, ενώ σε περίπτωση αδυναμίας είσπραξης μεταβιβάζει τις απαιτήσεις στο πιστωτικό ίδρυμα. Κατά την έναρξη της μίσθωσης, το πιστωτικό ίδρυμα συνάπτει εμπράγματα ασφάλεια επί του παγίου με σκοπό την εκποίηση σε περίπτωση αφερεγγυότητας. Με τον τρόπο ο εκμισθωτής απαλλάσσεται από την ευθύνη του δανείου και ταυτόχρονα το πιστωτικό ίδρυμα μπορεί να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο (Λαζαρίδης, 2001).

Η μορφή μίσθωσης που επικεντρώνεται στα οχήματα, καλείται χρηματοδοτική μίσθωση-πώληση. Ο κατασκευαστής συνεργάζεται με μία εταιρεία leasing και προτείνει τη μορφή αυτή χρηματοδότησης, ως εναλλακτική μέθοδο για την απόκτηση του παγίου. Δημιουργείται με τον τρόπο αυτό, μία συνεργασία μεταξύ κατασκευαστή/προμηθευτή και εταιρείας leasing (Χριστόπουλος & Ντόκας, 2012).

Η μίσθωση ακινήτων ή αλλιώς χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (real estate leasing) προορίζεται για μακροχρόνια χρήση ακινήτων. Η υπολειμματική αξία του ακινήτου δεν μπορεί να προσδιοριστεί από πριν, ενώ υπάρχουν και ενδείξεις ανατίμησης. Ο εκμισθωτής, αγοράζει ή κατασκευάζει το ακίνητο, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που θέτει ο μισθωτής. Στη συνέχεια υπογράφεται μακροχρόνιο συμβόλαιο μίσθωσης, το οποίο δίνει τη δυνατότητα στο μισθωτή, για αγορά του ακινήτου, στη λήξη της σύμβασης, έναντι προκαθορισμένου τιμήματος (Γαλάνης, 2000).

Μία ιδιόζουσα μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί η πώληση και επαναμίσθωση (ή sale and leaseback), η οποία χρησιμοποιείται συνήθως από εταιρείες που έχουν ανάγκη ρευστότητας και προβαίνουν σε πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων. Πιο συγκεκριμένα, αποτελεί μία μορφή υποθήκης, καθώς πωλούν τα περιουσιακά στοιχεία σε εταιρείες leasing, τράπεζες ή ασφαλιστικές εταιρείες και στη συνέχεια συνάπτουν συμβόλαιο μίσθωσης για συγκεκριμένη διάρκεια και με συγκεκριμένους

όρους. Η διαφορά στη μορφή αυτή έγκειται στη χρηματοδότηση που δίνεται για πώληση περιουσιακού στοιχείου, ενώ τις κλασσικές μορφές leasing η χρηματοδότηση δίνεται για απόκτηση καινούριων παγίων. Το δικαίωμα επαναγοράς του παγίου, μετά τη λήξη της μίσθωσης δίνεται και σε αυτή τη μορφή (Λαζαρίδης, 2001). Τέλος, ο λόγος προώθησης της μορφής αυτής μίσθωσης έγκειται στις φορολογικές ελαφρύνσεις και απαλλαγές που απολαμβάνουν τόσο μισθωτής όσο και εκμισθωτής (Λιακοπούλου, 2008).

Διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση (cross border leasing) καλείται η τεχνική leasing κατά την οποία το περιουσιακό στοιχείο αγοράζεται από εταιρεία leasing εξωτερικού και στη συνέχεια το υπομισθώνει σε εταιρεία leasing εσωτερικού, η οποία και το μισθώνει στον τελικό μισθωτή. Η ωφέλεια από τον τρόπο αυτό μίσθωσης προκύπτει από την αξιοποίηση των φορολογικών καθεστώτων, την άρση των συναλλαγματικών περιορισμών και τη μη ύπαρξη ΦΠΑ στις συναλλαγές, όταν η υπομισθωση μεταξύ των εταιρειών leasing είναι μεταξύ εταιρειών στην ΕΕ (Λαζαρίδης, 2001).

Τέλος, η μορφή της κοινοπρακτικής μίσθωσης (syndicated leasing) αφορά τη συνεργασία μεταξύ εταιρειών leasing, για την αγορά και μίσθωση περιουσιακού στοιχείου, το οποίο λόγω υψηλής αξίας δεν μπορεί να καλυφθεί μόνο από το ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη (Λαζαρίδης, 2001).

3.10 Αναγνώριση, Επιμέτρηση Και Γνωστοποιήσεις Εκμισθωτή

Το βασικό χαρακτηριστικό, όσον αφορά τη λογιστική αντιμετώπιση της μίσθωσης, από πλευράς εκμισθωτή είναι η αναγνώριση ως λειτουργική ή χρηματοδοτική. Οι δύο διαφορετικές μορφές μισθώσεων, παρουσιάζουν και διαφορετική λογιστική αντιμετώπιση.

3.10.1 Χρηματοδοτική μίσθωση

Η αρχική αναγνώριση από πλευράς εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση πραγματοποιείται κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Ο εκμισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει απαίτηση (ενεργητικό) ισόποση με την αντίστοιχη υποχρέωση (παθητικό) που έχει αναγνωρίσει ο μισθωτής. Επιπλέον, σε περίπτωση αγοράς του

παγίου από τον εκμισθωτή, θα πρέπει να αναγνωριστεί και η αντίστοιχη υποχρέωση από τον προμηθευτή. Ενώ, δεν απαιτείται αναγνώριση υποχρέωσης του εκμισθωτή σε περίπτωση ιδιοκατασκευής του παγίου ή προγενέστερης αγοράς και εξόφλησης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, ο εκμισθωτής οφείλει να μειώνει την υποχρέωση με τις αντίστοιχες καταβολές των μισθωμάτων. Τα μισθώματα πρέπει να αναγνωρίζονται αντίστοιχα σε τόκους και κεφάλαιο, ανάλογα με το επιτόκιο που ορίζεται από τη σύμβαση.

Τέλος, οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις που ο εκμισθωτής οφείλει να παρουσιάζει στη χρηματοδοτική μίσθωση, παρουσιάζονται κατωτέρω (Κόντος, 2019):

- Κέρδος ή ζημία από την πράξη πώλησης παγίου
- Έσοδα τόκων
- Έσοδα μεταβλητών μισθωμάτων

3.10.2 Λειτουργική μίσθωση

Αντίθετα με τη λογιστική αναγνώριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, στη λειτουργική μίσθωση δεν απαιτείται αναγνώριση απαίτησης από πλευράς εκμισθωτή. Έτσι, οι καταβολές των μισθωμάτων από το μισθωτή αναγνωρίζονται ως έσοδα απευθείας μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αποσβέσεις των παγίων βαραίνουν τον εκμισθωτή και οφείλει να επιβαρύνει τα αποτελέσματα με τις αναλογούσες στη χρήση αποσβέσεις. Τα μισθωμένα με λειτουργική μίσθωση πάγια, αποσβένονται με τους αντίστοιχους συντελεστές με παρόμοια πάγια που τηρεί ο εκμισθωτής. Τέλος, ο εκμισθωτής οφείλει να διενεργεί σε τακτά χρονικά διαστήματα ελέγχους απομείωσης, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 36.

Από όλα τα ανωτέρω, εντοπίζεται η σημαντική διαφορά της λειτουργικής μίσθωσης, ως προς τη μη αναγνώριση ισόποσης απαίτησης και την επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με έσοδα μισθωμάτων και αποσβέσεις παγίων.

Τέλος, οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις που ο εκμισθωτής οφείλει να παρουσιάζει στη λειτουργική μίσθωση, παρουσιάζονται κατωτέρω (Κόντος, 2019):

- Φύση της δραστηριότητας εκμίσθωσης
- Πολιτική αντιμετώπισης κινδύνων

- Έσοδα από μισθώματα
- Έσοδα από μεταβλητά μισθώματα

3.11 Συμπέρασμα

Στο παρόν κεφάλαιο πραγματοποιήθηκε η θεωρητική ανάλυση του πλαισίου εφαρμογής του leasing. Αρχικά, πραγματοποιήθηκε αναφορά στην έννοια και τον ορισμό του leasing, καθώς και στη διαδικασία αναγνώρισης. Η απαραίτητη πληροφόρηση, όπως η διάρκεια μίσθωσης, η συχνότητα καταβολής, το μίσθωμα και το δικαίωμα ή μη αγοράς του περιουσιακού στοιχείου στη λήξη της σύμβασης, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης leasing. Επιπλέον, τα οφέλη τόσο για το μισθωτή όσο και τον εκμισθωτή αναφέρθηκαν, ώστε να γίνει πλήρως αντιληπτό το πλαίσιο λειτουργίας και οι λόγοι που επιλέγεται αυτή η μορφή χρηματοδότησης. Τέλος, επισημάνθηκε το βασικό χαρακτηριστικό διάκρισης μεταξύ της λειτουργικής και χρηματοδοτικής μίσθωσης. Προκειμένου να εξυπηρετηθούν διαφορετικές ανάγκες, έχουν αναπτυχθεί διαφορετικές μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τέτοια παραδείγματα αποτελεί η μίσθωση ακινήτων, η πώληση και επαναγορά, η κοινοπρακτική και η διασυνοριακή. Κάθε μία από τις αναφερθείσες μορφές αναλύθηκαν και επεξηγήθηκαν.

Τέλος, πραγματοποιήθηκε μία βαθύτερη ανασκόπηση στη λογιστική αντιμετώπιση και εφαρμογή του προτύπου ΔΠΧΑ 16, τόσο από την πλευρά του μισθωτή όσο και την αντίστοιχη του εκμισθωτή. Συγκεκριμένα, παρουσιάστηκε η ανάλυση του προτύπου, ο σκοπός, το πεδίο εφαρμογής και η επεξήγηση της ορολογίας που χρησιμοποιείται. Επιπλέον, αναλύθηκε ο όρος μισθοδοτική περίοδος. Τέλος, η αρχική αναγνώριση, η μεταγενέστερη επιμέτρηση και οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις από πλευράς μισθωτή και εκμισθωτή παρουσιάστηκαν και αναλύθηκαν εκτενώς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

4.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό πραγματοποιείται ανάλυση του φορολογικού πλαισίου των μισθώσεων. Το φορολογικό πλαίσιο αναφέρεται στην αντιμετώπιση από πλευράς εισοδήματος, ΦΠΑ και λοιπών φόρων που διέπουν τις μισθώσεις. Σχετικές αναφορές στην τρέχουσα νομοθεσία πραγματοποιούνται και όπου κρίνεται απαραίτητο γίνονται παραπομπές σε προηγούμενη νομοθεσία, ώστε να τονιστούν οι μεταβολές που έχουν επέλθει.

4.2 Φορολογικό Πλαίσιο

Ο νόμος που ορίζει και διέπει τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ο Ν. 1665/1986 (ΦΕΚ Α' 194/4.12.1986), ο οποίος έχει πιο πρόσφατα κωδικοποιηθεί από τον Ν. 4887/2022 (ΦΕΚ Α' 16/4.2.2022). Ταυτόχρονα, η φορολογική αντιμετώπιση των μισθώσεων καθορίζεται από το γενικότερο φορολογικό νόμο 4172/2013 (ΦΕΚ Α' 167/23.7.2013) που αποτελεί το νέο Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ΚΦΕ) με ισχύ από την 1^η Ιανουαρίου 2014.

Σύμφωνα με το νέο νομοθετικό πλαίσιο τα καταβαλλόμενα μισθώματα αναγνωρίζονται προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα της χρήσης και αποτελούν εκπιπτόμενες επιχειρηματικές δαπάνες, όπως αναφέρεται στο άρθρο 22 του 4172/2013. Επιπλέον, το άρθρο 23 του ίδιου νόμου, που αναφέρεται στις μη αναγνωρισμένες δαπάνες προς έκπτωση, δεν πραγματοποιείται κάποια αναφορά στις δαπάνες καταβολής μισθωμάτων σε εταιρείες leasing.

Στο άρθρο 24 του Ν. 4172/2013, το οποίο αναφέρεται στις φορολογικές αποσβέσεις, αναφέρεται η έννοια της χρηματοοικονομικής μίσθωσης, η έννοια της οποίας αναλύεται στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου, καθορίζοντας τις προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται, ώστε μία σύμβαση να χαρακτηριστεί ως χρηματοοικονομική. Σε κάθε περίπτωση, εφόσον αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομική η μίσθωση, δικαίωμα έκπτωσης των αποσβέσεων έχει ο μισθωτής. Ως συντελεστής απόσβεσης εφαρμόζεται αυτός που ισχύει για την κατηγορία παγίου και προβλέπεται από την

παράγραφο 4 του άρθρου 24 του Ν. 4172/2013. Η αλλαγή αυτή έρχεται σε αντίθεση με ότι προηγουμένως ίσχυε από το Ν. 2238/1994 (προηγούμενος ΚΦΕ), ο οποίος προέβλεπε τη διενέργεια και αναγνώριση των αποσβέσεων από τον εκμισθωτή και την αναγνώριση μόνο των μισθωμάτων από τον μισθωτή.

Η ΠΟΛ 1235/23.10.2015 ορίζει τη φορολογική μεταχείριση της υπεραξίας που αποκτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα από συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (sales and leaseback). Με την εν λόγω διευκρινιστική ορίζεται πως η υπεραξία που δημιουργείται θα αντιμετωπίζεται φορολογικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, ήτοι αναγνώριση ως έσοδο χωρίς τη δυνατότητα σχηματισμού σχετικού αφορολόγητου αποθεματικού (παράγραφος 28 άρθρου 72 Ν. 4172/2013 και ΠΟΛ 1235/2015). Έτσι, το έσοδο που προκύπτει από την πράξη sale and leaseback αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 και αποτελεί έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα και υπόκειται σε φόρο 22% (Ν.4799/2021). Σε περίπτωση που η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το λογιστικό πλαίσιο των ΔΠΧΑ, το κέρδος προσδιορίζεται αποκλειστικά σύμφωνα με τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσης.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 32 του Ν. 4172/2013 (περιπτώσεις α' και γ') τα ποσά που καταβάλλονται για χρηματοδοτική μίσθωση αυτοκινήτων, δίτροχων ή τρίτροχων και κινητών μεγάλης αξίας, καθώς και για χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, αποτελούν τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων. Το τεκμήριο αυτό, ισχύει μόνο για φυσικά πρόσωπα. Έτσι, τα ποσά που καταβάλλονται από εταιρείες και νομικά πρόσωπα δεν αποτελούν τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, ενώ αντίθετα, τα ποσά που καταβάλλονται από επιτηδευματίες φυσικά πρόσωπα αποτελούν τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων (Σταματόπουλος & Καραβοκύρης, 2014).

Συνεπώς, με τις νέες διατάξεις, οι αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων της χρηματοδοτικής μίσθωσης, διενεργούνται και αναγνωρίζονται από τον μισθωτή και όχι τον εκμισθωτή, δηλαδή αναγνωρίζουν την κατοχή και όχι την κυριότητα. Στις περιπτώσεις όπου η μίσθωση αναγνωρίζεται ως λειτουργική, οι αποσβέσεις συνεχίζουν να διενεργούνται και αναγνωρίζονται από τον εκμισθωτή, όπως οριζόταν από τον προηγούμενο φορολογικό νόμο.

Η παράγραφος 1 του άρθρου 14 του Ν. 4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12.12.2019) εισήγαγε μία αλλαγή στη νομοθεσία που διέπει τις νέες συμβάσεις που συνάπτονται και ισχύουν

από την 1^η Ιανουαρίου 2020. Η αλλαγή που επέρχεται από τη νέα διάταξη, ορίζει πως οι φορολογικές αποσβέσεις του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου θα εκπίπτουν από το μισθωτή, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την έννοια των ΔΠΧΑ ή κατά την έννοια των ΕΛΠ (Ν. 4308/2014), αναλόγως του λογιστικού πλαισίου που ακολουθεί η κάθε οντότητα (Τούζιος, 2020).

4.3 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

Σύμφωνα με τη συνδυαστική εφαρμογή του άρθρου 8 και της περίπτωσης κστ της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του Ν. 2859/2000, προκύπτει ότι τόσο η λειτουργική μίσθωση κινητών πραγμάτων όσο και η χρηματοδοτική μίσθωση αυτών υπάγονται κανονικά σε ΦΠΑ με συντελεστή 24%. Ο χειρισμός, εξ' απόψεως ΦΠΑ είναι ίδιος ακόμη και στις περιπτώσεις υπομίσθωσης, δηλαδή μίσθωσης της εταιρείας leasing από τον προμηθευτή και υπομίσθωση στον τελικό μισθωτή. Δηλαδή και στις περιπτώσεις των υπομίσθωσης, οι πράξεις της μίσθωσης και υπομίσθωσης υπόκεινται σε ΦΠΑ 24%. Έτσι, σύμφωνα με το χειρισμό αυτό και με δεδομένο ότι και στις δύο πράξεις επιβάλλεται ΦΠΑ, δεν τίθεται ζήτημα εσόδων για τα οποία δεν υπάρχει δικαίωμα έκπτωσης και κατ' επέκταση υποχρέωση για υπολογισμό pro-rata (ΣΛΟΤ 1074/2020, 2020).

Όσον αφορά την εκπτώσιμότητα του ΦΠΑ για το λήπτη της υπηρεσίας (μισθωτή), η περίπτωση ε της παραγράφου 4 του άρθρου 30 του Ν. 2859/2000 ορίζει πως δεν προβλέπεται έκπτωση του φόρου με τον οποίο έχουν επιβαρυνθεί δαπάνες «αγοράς, εισαγωγής ή ενδοκοινοτικής απόκτησης επιβατικών αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσης μέχρι εννέα (9) θέσεων, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, σκαφών και αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης που προορίζονται για αναψυχή ή αθλητισμό, καθώς και οι δαπάνες καυσίμων, επισκευής, συντήρησης, μίσθωσης και κυκλοφορίας αυτών γενικά». Από τη διάταξη αυτή εξαιρούνται τα ως άνω μεταφορικά μέσα που προορίζονται για πώληση, μίσθωση ή μεταφορά προσώπων με κόμιστρο.

Αναλύοντας την ως άνω διάταξη, ο μισθωτής επιβατικών αυτοκινήτων επιβαρύνεται με ΦΠΑ επί της δαπάνης μίσθωσης, ωστόσο δεν έχει το δικαίωμα έκπτωσης του φόρου αυτού. Ο αναλογούν ΦΠΑ εγγράφεται ως έξοδο (λογαριασμός 63.98*) και επιβαρύνει τα αποτελέσματα. Εφόσον η μίσθωση κρίνεται παραγωγική, η καθαρή δαπάνη και ο

αναλογούν ΦΠΑ έξοδο, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα χρήσης, μειώνοντας το φορολογικό αποτέλεσμα της χρήσης.

Τέλος, σύμφωνα με τον ίδιο νόμο προβλέπεται απαλλαγή από το ΦΠΑ μισθωμάτων σε χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, με εξαίρεση την περίπτωση όπου το ακίνητο είναι βιομηχανοστάσιο.

4.4 Εισφορά Ν. 128/1975

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 128/1975 (ΦΕΚ Α' 178/28.8.1975) επιβάλλεται εισφορά της πάσης φύσεως παροχές πιστώσεων και είσπραξης τόκου, που πραγματοποιούνται από τα πιστωτικά ιδρύματα. Αποτελεί έναν έμμεσο φόρο που επιβαρύνει τα πιστωτικά ιδρύματα και αποδίδεται μέσω της Τράπεζας της Ελλάδος προς το κράτος. Η επιβάρυνση επιβάλλεται επί των επιτοκίων των καταναλωτικών και επιχειρησιακών δανείων σε ποσοστό 0,60%, ενώ στα στεγαστικά δάνεια περιορίζεται στο 0,12%. Βάση της εισφοράς αποτελούν τα μέσα μηνιαία υπόλοιπα χορηγήσεων και καταβάλλεται κάθε μήνα, με ημερομηνία αξίας την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από εκείνον στον οποίο αναφέρεται το στοιχείο (Παπασωτηρίου, 2019).

Στην κατηγορία των πιστώσεων αυτών, εμπίπτουν και οι εταιρείες leasing, οι οποίες υποχρεούνται να υπολογίζουν και να αποδίδουν τον αναλογούντα φόρο. Το ποσοστό ορίζεται σε 0,60%, λαμβάνοντας τη μίσθωση ως επιχειρηματικό δάνειο.

Προτάθηκε η κατάργηση της ανωτέρω εισφοράς για τις εταιρείες factoring και leasing, αποσκοπώντας στην τόνωση της λειτουργίας των μικρομεσαίων επιχειρήσεων, μέσω της μείωσης του κόστους χρηματοδότησης. Συγκεκριμένα, το άρθρο 63 του Ν. 4607/2019 (νέο φορολογικό νομοσχέδιο) προτείνει την κατάργηση της εισφοράς για τη συγκεκριμένη κατηγορία εταιρειών, ωστόσο η κύρωση του δεν πραγματοποιήθηκε ποτέ, με αποτέλεσμα η εισφορά να συνεχίσει να επιβάλλεται.

4.5 Λοιπές Κρατήσεις Και Επιβαρύνσεις

Οι συμβάσεις που συνάπτονται με εταιρείες leasing, καθώς και τα μισθώματα που εξοφλούνται από τέτοιες εταιρείες, απαλλάσσονται από το φόρο χαρτοσήμου σύμφωνα

με τις διατάξεις των παραγράφων 1β' και 1δ' του άρθρου 5 του Ν. 1665/1986. Παράλληλα, σύμφωνα με την παράγραφο 1β' του άρθρου 34 του ανωτέρω νόμου, απαλλάσσονται της υποχρέωσης χαρτοσήμου και οι τυχόν μεταγραφές των ανωτέρω συμβάσεων.

Σε περίπτωση χρήσης συμβολαιογράφου για την σύναψη σύμβασης μίσθωσης, η αμοιβή προσαυξάνει την αξία του παγίου και δεν λαμβάνεται αναλογικά. Επιπλέον, σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης, υποθήκης ή σύστασης ενεχύρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων, τα ισχύοντα τέλη και δικαιώματα υπέρ του κράτους περιορίζονται στο 20% (Κόντος, 2019).

4.6 Συμπέρασμα

Στο ανωτέρω κεφάλαιο πραγματοποιήθηκε ανάλυση της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας που διέπει τις μισθώσεις, ξεχωρίζοντας όπου υπάρχει διαφορά τη φορολογική μεταχείριση των λειτουργικών μισθώσεων, από την αντίστοιχη των χρηματοδοτικών μισθώσεων. Επιπλέον, σε περιπτώσεις όπου επήλθε αλλαγή της νομοθεσίας, πραγματοποιήθηκε ανάλυση των αλλαγών και αναφορά στη διαφορετική αντιμετώπιση σύμφωνα με το νέο πλαίσιο. Η ανάλυση περιλαμβάνει την αντιμετώπιση εξ' απόψεως εισοδήματος, αλλά και ΦΠΑ με αναφορά σε εξαιρέσεις και χειρισμούς που ενδέχεται να ισχύουν μεταξύ των διαφορετικών τύπων περιουσιακών στοιχείων (πχ. επιβατικά οχήματα, ακίνητα κτλ.). Τέλος, πραγματοποιείται αναφορά στην έμμεση εισφορά του Ν. 128/1975 που επιβάλλεται σε όλες τις μισθώσεις, αλλά και τις απαλλαγές των συμβάσεων από υποχρεώσεις χαρτοσήμου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ

5.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό παρατίθενται και επεξηγούνται πρακτικά παραδείγματα από την εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις». Συγκεκριμένα, παρατίθεται πρακτικό παράδειγμα χρηματοδοτικής μίσθωσης, που βασίζεται σε αριθμητικά δεδομένα και με βάση τις οδηγίες εφαρμογής αναλύεται ο λογιστικός χειρισμός από πλευράς μισθωτή και εκμισθωτή καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Επιπλέον, παρατίθεται πρακτικό παράδειγμα μίσθωσης και επαναγοράς (sales and leaseback).

5.2 Πρακτική Εφαρμογή Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Στην ενότητα αυτή παρατίθενται τα απαραίτητα δεδομένα και οδηγίες εφαρμογής του προτύπου ΔΠΧΑ 16 για τη χρηματοδοτική μίσθωση ΙΧ αυτοκινήτου από εταιρεία leasing «Λ», σε παραγωγική εταιρεία τροφίμων «Τ».

5.2.1 Δεδομένα μίσθωσης

Η παραγωγική εταιρεία «Τ», που δραστηριοποιείται στον κλάδο των τροφίμων, για την κάλυψη των αναγκών μετακίνησης των πωλητών της, μισθώνει από την εταιρεία leasing «Λ», ένα επιβατικό ΙΧ, με τη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η σύμβαση που έχει υπογραφεί μεταξύ των δύο εταιρειών ορίζει τα εξής:

Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	1/1/2022
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	31/12/2026
Συχνότητα καταβολών μισθωμάτων	Μηνιαία
Μίσθωμα (χωρίς ΦΠΑ)	1.000,00 €
ΦΠΑ (24%)	240,00 €
Μικτή αξία	1.240,00 €
Εγγύηση	3.000,00 €
Τόκος	3,60%

Ποσό για απόκτηση κατά τη λήξη	5.000,00 €
--------------------------------	------------

Πίνακας 3: Δεδομένα χρηματοδοτικής σύμβασης μίσθωσης

5.2.2 Τοκοχρεωλυτικός πίνακας

Στην ενότητα αυτή, παρατίθενται οι απαραίτητοι υπολογισμοί για την κατάρτιση του τοκοχρεωλυτικού πίνακα.

Αρχικά για την κατάρτιση του τοκοχρεωλυτικού πίνακα απαιτείται το επιτόκιο μίσθωσης, οι περίοδοι μίσθωσης και το σταθερό μηνιαίο μίσθωμα. Παρακάτω παρουσιάζεται ο υπολογισμός της παρούσας αξίας, σύμφωνα με τα δεδομένα του παραδείγματος:

Επιτόκιο: 3,60%

Περίοδοι: 60 (5 έτη * 12 μήνες)

Μηνιαίο μίσθωμα: 1.000,00 € (λαμβάνεται το καθαρό μίσθωμα καθώς αφορά επιβατικό ΙΧ)

Συνεπώς, η παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων (δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση) υπολογίζεται ως εξής:

$$ΠΑ_x = X * \left(1+r\right)^{-t}$$

Εικόνα 1: Τύπος παρούσας αξίας
Πηγή: Τσεκούρας, Πανεπιστήμιο Πατρών

Με απλή αντικατάσταση στον ανωτέρω τύπο και όπου:

$$X = 1.000 \text{ €}$$

$$r = 3,60\%/12$$

$$t = 60$$

$$\text{Η παρούσα αξία ή PV} = 54.834,90 \text{ €}$$

Έτσι ο τοκοχρεωλυτικός πίνακας παρουσιάζεται κατωτέρω:

Περίοδος	Υπόλοιπο Έναρξης	Τόκος	Καταβολή - Τοκοχρεολύσιο	Χρεολύσιο	Υπόλοιπο Λήξης
31/1/2022	54.834,90 €	164,50 €	1.000,00	835,50 €	53.999,40 €
28/2/2022	53.999,40 €	162,00 €	1.000,00	838,00 €	53.161,40 €
31/3/2022	53.161,40 €	159,48 €	1.000,00	840,52 €	52.320,88 €
30/4/2022	52.320,88 €	156,96 €	1.000,00	843,04 €	51.477,84 €
31/5/2022	51.477,84 €	154,43 €	1.000,00	845,57 €	50.632,28 €
30/6/2022	50.632,28 €	151,90 €	1.000,00	848,10 €	49.784,18 €
31/7/2022	49.784,18 €	149,35 €	1.000,00	850,65 €	48.933,53 €
31/8/2022	48.933,53 €	146,80 €	1.000,00	853,20 €	48.080,33 €
30/9/2022	48.080,33 €	144,24 €	1.000,00	855,76 €	47.224,57 €
31/10/2022	47.224,57 €	141,67 €	1.000,00	858,33 €	46.366,24 €
30/11/2022	46.366,24 €	139,10 €	1.000,00	860,90 €	45.505,34 €
31/12/2022	45.505,34 €	136,52 €	1.000,00	863,48 €	44.641,86 €
31/1/2023	44.641,86 €	133,93 €	1.000,00	866,07 €	43.775,78 €
28/2/2023	43.775,78 €	131,33 €	1.000,00	868,67 €	42.907,11 €
31/3/2023	42.907,11 €	128,72 €	1.000,00	871,28 €	42.035,83 €
30/4/2023	42.035,83 €	126,11 €	1.000,00	873,89 €	41.161,94 €
31/5/2023	41.161,94 €	123,49 €	1.000,00	876,51 €	40.285,43 €
30/6/2023	40.285,43 €	120,86 €	1.000,00	879,14 €	39.406,28 €
31/7/2023	39.406,28 €	118,22 €	1.000,00	881,78 €	38.524,50 €
31/8/2023	38.524,50 €	115,57 €	1.000,00	884,43 €	37.640,07 €
30/9/2023	37.640,07 €	112,92 €	1.000,00	887,08 €	36.752,99 €
31/10/2023	36.752,99 €	110,26 €	1.000,00	889,74 €	35.863,25 €
30/11/2023	35.863,25 €	107,59 €	1.000,00	892,41 €	34.970,84 €
31/12/2023	34.970,84 €	104,91 €	1.000,00	895,09 €	34.075,76 €
31/1/2024	34.075,76 €	102,23 €	1.000,00	897,77 €	33.177,98 €
29/2/2024	33.177,98 €	99,53 €	1.000,00	900,47 €	32.277,52 €
31/3/2024	32.277,52 €	96,83 €	1.000,00	903,17 €	31.374,35 €
30/4/2024	31.374,35 €	94,12 €	1.000,00	905,88 €	30.468,47 €
31/5/2024	30.468,47 €	91,41 €	1.000,00	908,59 €	29.559,88 €
30/6/2024	29.559,88 €	88,68 €	1.000,00	911,32 €	28.648,56 €
31/7/2024	28.648,56 €	85,95 €	1.000,00	914,05 €	27.734,50 €
31/8/2024	27.734,50 €	83,20 €	1.000,00	916,80 €	26.817,71 €
30/9/2024	26.817,71 €	80,45 €	1.000,00	919,55 €	25.898,16 €
31/10/2024	25.898,16 €	77,69 €	1.000,00	922,31 €	24.975,85 €
30/11/2024	24.975,85 €	74,93 €	1.000,00	925,07 €	24.050,78 €
31/12/2024	24.050,78 €	72,15 €	1.000,00	927,85 €	23.122,93 €
31/1/2025	23.122,93 €	69,37 €	1.000,00	930,63 €	22.192,30 €
28/2/2025	22.192,30 €	66,58 €	1.000,00	933,42 €	21.258,88 €
31/3/2025	21.258,88 €	63,78 €	1.000,00	936,22 €	20.322,66 €
30/4/2025	20.322,66 €	60,97 €	1.000,00	939,03 €	19.383,62 €
31/5/2025	19.383,62 €	58,15 €	1.000,00	941,85 €	18.441,78 €
30/6/2025	18.441,78 €	55,33 €	1.000,00	944,67 €	17.497,10 €
31/7/2025	17.497,10 €	52,49 €	1.000,00	947,51 €	16.549,59 €
31/8/2025	16.549,59 €	49,65 €	1.000,00	950,35 €	15.599,24 €
30/9/2025	15.599,24 €	46,80 €	1.000,00	953,20 €	14.646,04 €
31/10/2025	14.646,04 €	43,94 €	1.000,00	956,06 €	13.689,98 €
30/11/2025	13.689,98 €	41,07 €	1.000,00	958,93 €	12.731,05 €
31/12/2025	12.731,05 €	38,19 €	1.000,00	961,81 €	11.769,24 €
31/1/2026	11.769,24 €	35,31 €	1.000,00	964,69 €	10.804,55 €
28/2/2026	10.804,55 €	32,41 €	1.000,00	967,59 €	9.836,96 €
31/3/2026	9.836,96 €	29,51 €	1.000,00	970,49 €	8.866,47 €
30/4/2026	8.866,47 €	26,60 €	1.000,00	973,40 €	7.893,07 €
31/5/2026	7.893,07 €	23,68 €	1.000,00	976,32 €	6.916,75 €
30/6/2026	6.916,75 €	20,75 €	1.000,00	979,25 €	5.937,50 €
31/7/2026	5.937,50 €	17,81 €	1.000,00	982,19 €	4.955,31 €
31/8/2026	4.955,31 €	14,87 €	1.000,00	985,13 €	3.970,18 €
30/9/2026	3.970,18 €	11,91 €	1.000,00	988,09 €	2.982,09 €
31/10/2026	2.982,09 €	8,95 €	1.000,00	991,05 €	1.991,04 €
30/11/2026	1.991,04 €	5,97 €	1.000,00	994,03 €	997,01 €
31/12/2026	997,01 €	2,99 €	1.000,00	997,01 €	-0,00 €

Πίνακας 4: Τοκοχρεολυτικός μίσθωσης ΙΧ

Παρατίθεται επεξήγηση της κάθε στήλης του ανωτέρω πίνακα:

- **Περίοδος:** Είναι το τέλος κάθε μήνα, για όλη την περίοδο μίσθωσης
- **Υπόλοιπο έναρξης:** Είναι αρχικά η παρούσα αξία, ενώ για κάθε επόμενη περίοδο είναι το υπόλοιπο λήξης της προηγούμενης περιόδου (πχ. υπόλοιπο λήξης Ιανουαρίου 2022 ισούται με υπόλοιπο έναρξης Φεβρουαρίου 2022)
- **Τόκος:** Υπολογίζεται ως το γινόμενο του υπολοίπου έναρξης της περιόδου επί το ετήσιο επιτόκιο δανεισμού (3,60%) διαιρούμενο κατά 12 (μήνες του έτους)
- **Καταβολή – Τοκοχρεωλύσιο:** Σταθερό και ίσο με το μίσθωμα των 1.000 €
- **Χρεωλύσιο:** Είναι η διαφορά του τοκοχρεωλυσίου από τον τόκο για την κάθε περίοδο
- **Υπόλοιπο λήξης:** Είναι το άθροισμα του υπολοίπου έναρξης με τον τόκο περιόδου, από το οποίο αφαιρείται το χρεωλύσιο της περιόδου

5.2.3 Right of Use (ROU)

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, σε κάθε χρηματοδοτική μίσθωση, αναγνωρίζεται πέραν της υποχρέωσης και η αντίστοιχη απαίτηση (δικαίωμα χρήσης ή right of use). Το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται σύμφωνα με τη διάρκεια μίσθωσης και μηδενίζει κατά τη λήξη της μίσθωσης. Για την καλύτερη κατανόηση της απόσβεσης του δικαιώματος χρήσης παρατίθεται σχετικός πίνακας με τα ποσά αποσβέσεων ανά περίοδο:

Αξία Έναρξης ROU	Απόσβεση παγίου	Αξία Λήξης ROU
54.834,90 €	913,91 €	53.920,98 €
53.920,98 €	913,91 €	53.007,07 €
53.007,07 €	913,91 €	52.093,15 €
52.093,15 €	913,91 €	51.179,24 €
51.179,24 €	913,91 €	50.265,32 €
50.265,32 €	913,91 €	49.351,41 €
49.351,41 €	913,91 €	48.437,49 €
48.437,49 €	913,91 €	47.523,58 €
47.523,58 €	913,91 €	46.609,66 €
46.609,66 €	913,91 €	45.695,75 €
45.695,75 €	913,91 €	44.781,83 €
44.781,83 €	913,91 €	43.867,92 €
43.867,92 €	913,91 €	42.954,00 €
42.954,00 €	913,91 €	42.040,09 €
42.040,09 €	913,91 €	41.126,17 €
41.126,17 €	913,91 €	40.212,26 €
40.212,26 €	913,91 €	39.298,34 €
39.298,34 €	913,91 €	38.384,43 €
38.384,43 €	913,91 €	37.470,51 €
37.470,51 €	913,91 €	36.556,60 €
36.556,60 €	913,91 €	35.642,68 €
35.642,68 €	913,91 €	34.728,77 €
34.728,77 €	913,91 €	33.814,85 €
33.814,85 €	913,91 €	32.900,94 €
32.900,94 €	913,91 €	31.987,02 €
31.987,02 €	913,91 €	31.073,11 €
31.073,11 €	913,91 €	30.159,19 €
30.159,19 €	913,91 €	29.245,28 €
29.245,28 €	913,91 €	28.331,36 €
28.331,36 €	913,91 €	27.417,45 €
27.417,45 €	913,91 €	26.503,53 €
26.503,53 €	913,91 €	25.589,62 €
25.589,62 €	913,91 €	24.675,70 €
24.675,70 €	913,91 €	23.761,79 €
23.761,79 €	913,91 €	22.847,87 €
22.847,87 €	913,91 €	21.933,96 €
21.933,96 €	913,91 €	21.020,04 €
21.020,04 €	913,91 €	20.106,13 €
20.106,13 €	913,91 €	19.192,21 €
19.192,21 €	913,91 €	18.278,30 €
18.278,30 €	913,91 €	17.364,38 €
17.364,38 €	913,91 €	16.450,47 €
16.450,47 €	913,91 €	15.536,55 €
15.536,55 €	913,91 €	14.622,64 €
14.622,64 €	913,91 €	13.708,72 €
13.708,72 €	913,91 €	12.794,81 €
12.794,81 €	913,91 €	11.880,89 €
11.880,89 €	913,91 €	10.966,98 €
10.966,98 €	913,91 €	10.053,06 €
10.053,06 €	913,91 €	9.139,15 €
9.139,15 €	913,91 €	8.225,23 €
8.225,23 €	913,91 €	7.311,32 €
7.311,32 €	913,91 €	6.397,40 €
6.397,40 €	913,91 €	5.483,49 €
5.483,49 €	913,91 €	4.569,57 €
4.569,57 €	913,91 €	3.655,66 €
3.655,66 €	913,91 €	2.741,74 €
2.741,74 €	913,91 €	1.827,83 €
1.827,83 €	913,91 €	913,91 €
913,91 €	913,91 €	-0,00 €

Πίνακας 5: Απόσβεση δικαιώματος χρήσης

Η επεξήγηση της κάθε στήλης, καθώς και οι αντίστοιχοι υπολογισμοί παρατίθενται κατωτέρω:

- **Αξία έναρξης ROU:** Για την πρώτη περίοδο ισούται με την παρούσα αξία, ενώ για κάθε επόμενη είναι η αξία λήξης ROU της προηγούμενης περιόδου (πχ. η αξία έναρξης Φεβρουαρίου 2022 ισούται με αξία λήξης Ιανουαρίου 2022)
- **Απόσβεση:** Είναι η απόσβεση του δικαιώματος χρήσης για κάθε περίοδο και ισούται με το πηλίκο της παρούσας αξίας προς τον αριθμό των περιόδων
- **Αξία λήξης ROU:** Είναι η διαφορά της αξίας έναρξης από την απόσβεση περιόδου

5.2.4 Αναγνώριση και λογιστικές εγγραφές από πλευράς μισθωτή

Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται οι λογιστικές εγγραφές κατά την αρχική αναγνώριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι μηνιαίες καταβολές, αλλά και η επιμέτρηση στο τέλος κάθε χρήσης για σκοπούς κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση παρατίθεται για όλη τη διάρκεια των 5 ετών μίσθωσης.

Λογιστική εγγραφή αρχικού δικαιώματος αναγνώρισης:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
1/1/2022	13.30.00	Δικαιώματα χρήσης οχημάτων (ΔΠΧΑ 16)	54.834,90 €	0,00 €	54.834,90 €	1
1/1/2022	45.98.00	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	0,00 €	44.641,86 €	-44.641,86 €	1
1/1/2022	53.17.98	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	0,00 €	10.193,04 €	-10.193,04 €	1
Αρχική αναγνώριση δικαιώματος χρήσης και υποχρέωσης κατά ΔΠΧΑ 16						
1/1/2022	18.11.00	Εγγυήσεις μισθωμάτων	3.000,00 €	0,00 €	3.000,00 €	2
1/1/2022	38.03.00	Καταθέσεις όψεως	0,00 €	3.000,00 €	-3.000,00 €	2
Κατάθεση εγγύησης σύμφωνα με τη σύμβαση						

Στην ανωτέρω εγγραφή (1), που πραγματοποιείται την 1^η Ιανουαρίου 2022 (ημέρα έναρξης μίσθωσης), αναγνωρίζεται το δικαίωμα χρήσης του παγίου με το ποσό της παρούσας αξίας. Επιπλέον αναγνωρίζεται ισόποση υποχρέωση, η οποία για σκοπούς ορθής απεικόνισης των οικονομικών καταστάσεων κατατάσσεται σε βραχυπρόθεσμη (ποσό που αφορά καταβολές του 2022) και μακροπρόθεσμη (καταβολές 2023-2026).

Η εγγραφή (2) απεικονίζει την κατάθεση της εγγύησης των 3.000 €, όπως προβλέπεται από τη σύμβαση. Η εγγύηση θα επιστρέψει με τη λήξη της σύμβασης.

Στη συνέχεια παρατίθενται οι μηνιαίες εγγραφές μισθωμάτων, αλλά και αποσβέσεων.

Για χάριν συντομίας παρατίθενται μόνο οι εγγραφές Ιανουαρίου και Φεβρουαρίου, καθώς οι σχετικές εγγραφές είναι ίδιες για όλο το έτος:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
31/1/2022	62.04.00	Ενοίκια μισθωμένων οχημάτων	835,50 €	0,00 €	835,50 €	3
31/1/2022	65.05.01	Τόκοι μισθωμένων οχημάτων	164,50 €	0,00 €	164,50 €	3
31/1/2022	63.98.00	Μη εκπιπτόμενος ΦΠΑ μισθ. Οχημάτων	240,00 €	0,00 €	240,00 €	3
31/1/2022	50.00.01	Προμηθευτές εσωτερικού - Leasing	0,00 €	1.240,00 €	-1.240,00 €	3
Τιμολόγιο δαπάνης για μισθωμένα οχήματα - μηνός Ιανουαρίου 2022						
31/1/2022	66.03.30	Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης οχημάτων	913,91 €	0,00 €	913,91 €	4
31/1/2022	13.99.30	Αποσβεσμένα δικαιώματα χρήσης οχημάτων	0,00 €	913,91 €	-913,91 €	4
Απόσβεση δικαιώματος χρήσης - μηνός Ιανουαρίου 2022						
28/2/2022	62.04.00	Ενοίκια μισθωμένων οχημάτων	838,00 €	0,00 €	838,00 €	5
28/2/2022	65.05.01	Τόκοι μισθωμένων οχημάτων	162,00 €	0,00 €	162,00 €	5
28/2/2022	63.98.00	Μη εκπιπτόμενος ΦΠΑ μισθ. Οχημάτων	240,00 €	0,00 €	240,00 €	5
28/2/2022	50.00.01	Προμηθευτές εσωτερικού - Leasing	0,00 €	1.240,00 €	-1.240,00 €	5
Τιμολόγιο δαπάνης για μισθωμένα οχήματα - μηνός Φεβρουαρίου 2022						
31/1/2022	66.03.30	Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης οχημάτων	913,91 €	0,00 €	913,91 €	6
31/1/2022	13.99.30	Αποσβεσμένα δικαιώματα χρήσης οχημάτων	0,00 €	913,91 €	-913,91 €	6
Απόσβεση δικαιώματος χρήσης - μηνός Φεβρουαρίου 2022						

Στις ανωτέρω εγγραφές (3 και 5) αποτυπώνεται το έξοδο από το τιμολόγιο της εταιρείας leasing (1.000,00 €/μήνα, όπως μερίζεται σε ενοίκιο και τόκο σύμφωνα με τον τοκοχρεωλυτικό πίνακα) που βαραίνει το μισθωτή σε μηνιαία βάση, με τον αναλογούντα ΦΠΑ να εξοδοποιείται (υπολογίζεται στο σύνολο του εξόδου 1.000 €), καθώς σύμφωνα με το άρθρο 30 του Ν. 2859/2000, το ΦΠΑ των δαπανών που αφορούν επιβατικά ΙΧ δεν εκπίπτουν. Το σχετικό έξοδο εγγράφεται ως υποχρέωση του προμηθευτή.

Επιπλέον, οι εγγραφές (4 και 6) απεικονίζουν τις αναλογούσες απόσβεσες του μήνα, μειωτικά του δικαιώματος χρήσης.

Παρακάτω, αποτυπώνεται η εγγραφή λογιστικής που διενεργείται στο τέλος της χρήσης (31/12/2022), με την οποία τακτοποιείται η υποχρέωση και το δικαίωμα χρήσης:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
31/12/2022	53.17.98	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	10.193,04 €	0,00 €	10.193,04 €	7
31/12/2022	62.04.00	Ενοίκια μισθωμένων οχημάτων	0,00 €	10.193,04 €	-10.193,04 €	7
Αντιλογισμός ενοικίων και τακτοποίηση βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης						
31/12/2022	45.98.00	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	10.566,10 €	0,00 €	10.566,10 €	8
31/12/2022	53.17.98	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	0,00 €	10.566,10 €	-10.566,10 €	8
Τακτοποίηση βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης επόμενης χρήσης 2023						

Έτσι, η εγγραφή (7) απεικονίζει την τακτοποίηση της βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης που τακτοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης, αντιλογίζοντας το αντίστοιχο έξοδο του 62.04*.

Επιπλέον, η εγγραφή (8) απεικονίζει την τακτοποίηση και μεταφορά της βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης για την επόμενη χρήση 2023, μειωτικά της μακροπρόθεσμης υποχρέωσης που είχε εγγραφεί την 1.1.2022.

Παρακάτω παρατίθεται ένα απόσπασμα από τις γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνει τον πίνακα μεταβολής του δικαιώματος χρήσης, αλλά και τον πίνακα ληκτότητας υποχρεώσεων:

Ποσά σε €

	<u>Δικαίωμα χρήσης οχημάτων</u>
<u>Αξία Κτήσης</u>	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2022	54.834,90 €
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2022	54.834,90 €
<u>Αποσβέσεις</u>	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2022	0,00 €
Αποσβέσεις περιόδου	10.966,98 €
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2022	10.966,98 €
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2022	43.867,92 €

Πίνακας 6: Πίνακας μεταβολής δικαιώματος χρήσης 2022

Ποσά σε €

	<u>31/12/2022</u>	<u>1/1/2022</u>
Υποχρεώσεις πληρωτέες σε ένα έτος	10.566,10 €	10.193,04 €
Υποχρεώσεις πληρωτέες από ένα έως πέντε έτη	34.075,76 €	44.641,86 €
Σύνολο	44.641,86 €	54.834,90 €

Πίνακας 7: Ληκτότητα υποχρεώσεων μίσθωσης 2022

Παρακάτω παρατίθενται οι αντίστοιχες εγγραφές τακτοποίησης την 31/12/2023, καθώς και οι σχετικές γνωστοποιήσεις για τη χρήση αυτή (με συγκριτικά στοιχεία της 31/12/2022):

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
31/12/2023	53.17.98	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	10.566,10 €	0,00 €	10.566,10 €	9
31/12/2023	62.04.00	Ενοίκια μισθωμένων οχημάτων	0,00 €	10.566,10 €	-10.566,10 €	9
Αντιλογισμός ενοικίων και τακτοποίηση βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης						
31/12/2023	45.98.00	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	10.952,82 €	0,00 €	10.952,82 €	10
31/12/2023	53.17.98	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	0,00 €	10.952,82 €	-10.952,82 €	10
Τακτοποίηση βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης επόμενης χρήσης 2024						

Ποσά σε €

	<u>Δικαίωμα χρήσης οχημάτων</u>
Αξία Κτήσης	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2023	54.834,90 €
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2023	54.834,90 €
Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2023	10.966,98 €
Αποσβέσεις περιόδου	10.966,98 €
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2023	21.933,96 €
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2023	32.900,94 €

Πίνακας 8: Πίνακας μεταβολής δικαιώματος χρήσης 2023

Ποσά σε €

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Υποχρεώσεις πληρωτέες σε ένα έτος	10.952,82 €	10.566,10 €
Υποχρεώσεις πληρωτέες από ένα έως πέντε έτη	23.122,93 €	34.075,76 €
Σύνολο	34.075,76 €	44.641,86 €

Πίνακας 9: Ληκτότητα υποχρεώσεων μίσθωσης 2023

Αντίστοιχα, παρακάτω παρατίθενται οι εγγραφές τακτοποίησης την 31/12/2024, καθώς και οι γνωστοποιήσεις για τη χρήση αυτή (με συγκριτικά στοιχεία της 31/12/2023):

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
31/12/2024	53.17.98	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	10.952,82 €	0,00 €	10.952,82 €	11
31/12/2024	62.04.00	Ενοίκια μισθωμένων οχημάτων	0,00 €	10.952,82 €	-10.952,82 €	11
Αντιλογισμός ενοικίων και τακτοποίηση βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης						
31/12/2024	45.98.00	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	11.353,69 €	0,00 €	11.353,69 €	12
31/12/2024	53.17.98	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	0,00 €	11.353,69 €	-11.353,69 €	12
Τακτοποίηση βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης επόμενης χρήσης 2025						

Ποσά σε €

	<u>Δικαίωμα χρήσης οχημάτων</u>
<u>Αξία Κτήσης</u>	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2024	54.834,90 €
<u>Υπόλοιπο τέλους 31/12/2024</u>	<u>54.834,90 €</u>
<u>Αποσβέσεις</u>	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2024	21.933,96 €
Αποσβέσεις περιόδου	10.966,98 €
<u>Υπόλοιπο τέλους 31/12/2024</u>	<u>32.900,94 €</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024</u>	<u>21.933,96 €</u>

Πίνακας 10: Πίνακας Μεταβολής δικαιώματος χρήσης 2024

Ποσά σε €

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Υποχρεώσεις πληρωτέες σε ένα έτος	11.353,69 €	10.952,82 €
Υποχρεώσεις πληρωτέες από ένα έως πέντε έτη	11.769,24 €	23.122,93 €
Σύνολο	<u>23.122,93 €</u>	<u>34.075,76 €</u>

Πίνακας 11: Ληκτότητα υποχρεώσεων μίσθωσης 2024

Οι εγγραφές τακτοποίησης την 31/12/2025, καθώς και οι γνωστοποιήσεις για τη χρήση αυτή (με συγκριτικά στοιχεία της 31/12/2024), εμφανίζονται παρακάτω:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
31/12/2025	53.17.98	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	11.353,69 €	0,00 €	11.353,69 €	13
31/12/2025	62.04.00	Ενοίκια μισθωμένων οχημάτων	0,00 €	11.353,69 €	-11.353,69 €	13
Αντιλογισμός ενοικίων και τακτοποίηση βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης						
31/12/2025	45.98.00	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	11.769,24 €	0,00 €	11.769,24 €	14
31/12/2025	53.17.98	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	0,00 €	11.769,24 €	-11.769,24 €	14
Τακτοποίηση βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης επόμενης χρήσης 2026						

Ποσά σε €

	<u>Δικαίωμα χρήσης οχημάτων</u>
<u>Αξία Κτήσης</u>	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2025	54.834,90 €
<u>Υπόλοιπο τέλους 31/12/2025</u>	<u>54.834,90 €</u>
<u>Αποσβέσεις</u>	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2025	32.900,94 €
Αποσβέσεις περιόδου	10.966,98 €
<u>Υπόλοιπο τέλους 31/12/2025</u>	<u>43.867,92 €</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία 31/12/2025</u>	<u>10.966,98 €</u>

Πίνακας 12: Πίνακας μεταβολής δικαιώματος χρήσης 2025

Ποσά σε €

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Υποχρεώσεις πληρωτέες σε ένα έτος	11.769,24 €	11.353,69 €
Υποχρεώσεις πληρωτέες από ένα έως πέντε έτη	0,00 €	11.769,24 €
Σύνολο	<u>11.769,24 €</u>	<u>23.122,93 €</u>

Πίνακας 13: Ληκτότητα υποχρεώσεων μίσθωσης 2025

Τέλος, οι εγγραφές τακτοποίησης την 31/12/2026, που αποτελεί και το τελευταίο έτος μίσθωσης, καθώς και οι γνωστοποιήσεις για τη χρήση αυτή (με συγκριτικά στοιχεία της 31/12/2025), εμφανίζονται παρακάτω:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
31/12/2025	53.17.98	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ΔΠΧΑ 16	11.769,24 €	0,00 €	11.769,24 €	13
31/12/2025	62.04.00	Ενοίκια μισθωμένων οχημάτων	0,00 €	11.769,24 €	-11.769,24 €	13
Αντιλογισμός ενοικίων και τακτοποίηση βραχυπρόθεσμης υποχρέωσης						
31/12/2025	38.03.00	Καταθέσεις όψεως	3.000,00 €	0,00 €	3.000,00 €	14
31/12/2025	18.11.00	Εγγυήσεις μισθωμάτων	0,00 €	3.000,00 €	-3.000,00 €	14
Επιστροφή εγγύησης						

Στην ανωτέρω εγγραφή 13 παρουσιάζεται η τελική τακτοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης με αντιλογισμό των μισθωμάτων. Τέλος, η εγγραφή 14 παρουσιάζει την

επιστροφή της αρχικής εγγύησης που είχε πληρωθεί κατά τη μίσθωση και επιστρέφεται λόγω λήξης της σύμβασης και επιστροφής του παγίου χωρίς ζημίες.

Ποσά σε €

	<u>Δικαίωμα χρήσης οχημάτων</u>
<u>Αξία Κτήσης</u>	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2026	54.834,90 €
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2026	54.834,90 €
<u>Αποσβέσεις</u>	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2026	43.867,92 €
Αποσβέσεις περιόδου	10.966,98 €
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2026	54.834,90 €
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2026	0,00 €

Πίνακας 14: Πίνακας μεταβολής δικαιώματος χρήσης 2026

Ποσά σε €

	<u>31/12/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
Υποχρεώσεις πληρωτέες σε ένα έτος	0,00 €	11.769,24 €
Υποχρεώσεις πληρωτέες από ένα έως πέντε έτη	0,00 €	0,00 €
Σύνολο	0,00 €	11.769,24 €

Πίνακας 15: Ληκτότητα υποχρεώσεων μίσθωσης 2026

Στην περίπτωση που η εταιρεία «Τ» αποφασίσει να ασκήσει το δικαίωμα αγοράς του παγίου με την καταβολή των 5.000,00 € (όπως φαίνεται στον πίνακα 3 ανωτέρω), τότε αυτόματα το όχημα εισέρχεται στο μητρώο παγίων, ως προσθήκη, με αξία ίση με το τίμημα αγοράς και συντελεστή απόσβεσης όμοιο με την κατηγορία του παγίου (ήτοι μεταφορικά μέσα).

Η σχετική εγγραφή, με ημερομηνία 1^η Ιανουαρίου 2026, που απεικονίζει την απόκτηση του παγίου, παρατίθεται παρακάτω:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
1/1/2026	13.00.00	Οχήματα - Μεταφορικά μέσα	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €	15
1/1/2026	38.03.00	Καταθέσεις όψεως	0,00 €	5.000,00 €	-5.000,00 €	15
Άσκηση δικαιώματος και απόκτηση παγίου						

5.2.5 Αναγνώριση και λογιστικές εγγραφές από πλευράς εκμισθωτή

Στην ενότητα αυτή, αναλύεται ο λογιστικός χειρισμός της ανωτέρω μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή (εταιρεία leasing «Λ»). Οι σχετικές εγγραφές παρουσιάζονται κατωτέρω:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
1/1/2022	18.04.00	Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις μισθώσεων	44.641,86 €	0,00 €	44.641,86 €	1
1/1/2022	33.21.00	Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις μισθώσεων	10.193,04 €	0,00 €	10.193,04 €	1
1/1/2022	56.00.00	Έσοδα επόμενων χρήσεων	0,00 €	54.834,90 €	-54.834,90 €	1
Αναγνώριση απαίτησης από σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης						
1/1/2022	38.03.00	Καταθέσεις όψεως	3.000,00 €	0,00 €	3.000,00 €	2
1/1/2022	45.27.00	Υποχρεώσεις εγγυήσεων	0,00 €	3.000,00 €	-3.000,00 €	2
Είσπραξη εγγύησης υπέρ μίσθωσης						

Αρχικά στην εγγραφή 1 εμφανίζεται η δημιουργία της απαίτησης από τον πελάτη σε πίστωση πρόβλεψης εσόδων επόμενων χρήσεων. Ο λογαριασμός πρόβλεψης εσόδου (56.00*) θα κλείνει (χρεώνεται) με την έκδοση του κάθε μηνιαίου παραστατικού (όπως παρουσιάζεται στην κατωτέρω εγγραφή 3), ενώ η βραχυπρόθεσμη απαίτηση θα κλείνει (πιστώνεται) με την εξόφληση του εκάστοτε τιμολογίου (όπως παρουσιάζεται στην κατωτέρω εγγραφή 4). Τέλος, στην εγγραφή 2 παρουσιάζεται η παρακολούθηση της εγγύησης, ως υποχρέωση για επιστροφή στον μισθωτή κατά τη λήξη της σύμβασης.

Παρακάτω παρατίθενται οι λογιστικές εγγραφές κατά την έκδοση του πρώτου παραστατικού εσόδου, δηλαδή κατά την 31^η Ιανουαρίου 2022:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
31/1/2022	56.00.00	Έσοδα επόμενων χρήσεων	835,50 €	0,00 €	835,50 €	3
31/1/2022	30.00.00	Πελάτες εσωτερικού	404,50 €	0,00 €	404,50 €	3
31/1/2022	70.00.00	Έσοδα από μισθώσεις	0,00 €	835,50 €	-835,50 €	3
31/1/2022	73.00.00	Έσοδα τόκων μισθώσεων	0,00 €	164,50 €	-164,50 €	3
31/1/2022	54.00.70	ΦΠΑ από έσοδα μισθώσεων	0,00 €	240,00 €	-240,00 €	3
Τιμολόγιο εσόδων από μισθωμένα οχήματα προς "Τ" - Ιανουάριος 2022						
31/1/2022	38.03.00	Καταθέσεις όψεως	1.240,00 €	0,00 €	1.240,00 €	4
31/1/2022	30.00.00	Πελάτες εσωτερικού	0,00 €	404,50 €	-404,50 €	4
31/1/2022	33.21.00	Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις μισθώσεων	0,00 €	835,50 €	-835,50 €	4
Είσπραξη από "Τ"						

Στην ανωτέρω εγγραφή 3 παρουσιάζεται το κλείσιμο της πρόβλεψης εσόδων επόμενων χρήσεων (λογαριασμός 56.00) κατά το ποσό που εμφανίζεται στον τοκοχρεωλυτικό, με το υπόλοιπο ποσό (τόκος και ΦΠΑ) να μεταφέρεται σε ξεχωριστό λογαριασμό εμπορικών απαιτήσεων. Η παρουσίαση αυτή γίνεται για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης των εγγραφών στα λογιστικά βιβλία, καθώς η πρόβλεψη κλείνει με το ποσό του τοκοχρεωλυτικού, ενώ το λοιπό μέρος του εσόδου μεταφέρεται σε εμπορικές απαιτήσεις. Ταυτόχρονα, στην εγγραφή 4 εμφανίζεται η είσπραξη του ποσού από τον πελάτη, κλείνοντας αντίστοιχα το βραχυπρόθεσμο μέρος των απαιτήσεων από μισθώσεις, καθώς και το υπόλοιπο της εμπορικής απαίτησης.

Με τις εγγραφές που εμφανίζονται ανωτέρω, το υπόλοιπο της βραχυπρόθεσμης απαίτησης από χρηματοδοτικές μισθώσεις (33.21*) μειώνεται σταδιακά κάθε μήνα. Για την καλύτερη παρουσίαση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων απαιτήσεων, στα πλαίσια της ορθής απεικόνισης των κονδυλίων των οικονομικών καταστάσεων διενεργείται η εγγραφή τακτοποίησης κατωτέρω:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
31/12/2022	33.21.00	Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις μισθώσεων	10.566,10 €	0,00 €	10.566,10 €	5
31/12/2022	18.04.00	Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις μισθώσεων	0,00 €	10.566,10 €	-10.566,10 €	5
Τακτοποίηση μάκρο/βράχυ απαιτήσεων						

Πιο συγκεκριμένα, στην ανωτέρω 5 εγγραφή μεταφέρεται το υπόλοιπο της απαίτησης που θα τιμολογηθεί και θα εισπραχθεί το έτος 2023. Μεταφέρεται, δηλαδή, το βραχυπρόθεσμο υπόλοιπο της απαίτησης, μειωτικά του αντίστοιχου μακροπρόθεσμου μέρους.

Με τον τρόπο αυτό, κάθε μήνα, το έσοδο θα κλείνει την αντίστοιχη πρόβλεψη που έχει διενεργηθεί και με την είσπραξη του μισθώματος θα κλείνει (πιστώνεται) και η αντίστοιχη απαίτηση. Στο τέλος κάθε έτους θα πραγματοποιείται η εγγραφή

τακτοποίησης βραχυπρόθεσμου μέρους μακροπρόθεσμης απαίτησης, μέχρι την τελική καταβολή και εξόφληση την 31^η Δεκεμβρίου 2026.

5.3 Πρακτική Εφαρμογή Περίπτωσης Πώλησης Και Επαναμίσθωσης (Sale And Leaseback)

Όπως αναφέρεται και ανωτέρω, η μέθοδος της πώλησης και επαναμίσθωσης ενός περιουσιακού στοιχείου, ή όπως είναι παγκοσμίως γνωστή ως sales and leaseback, αποτελεί μία καινοτόμα πρακτική εξασφάλισης ρευστότητας για τον πωλητή/μισθωτή (Κόντος, 2019).

Στο παράδειγμα που αναλύεται κατωτέρω, παρουσιάζεται η πραγματική πώληση (όπως δηλαδή ορίζεται από το λογιστικό πλαίσιο του ΔΠΧΑ 15, παράγραφος 31-34, B64-B76). Η πραγματική πώληση ή η πώληση μέσα στο πλαίσιο προστασίας του δανειστή καθορίζει το λογιστικό πλαίσιο παρακολούθησης και απεικόνισης των συναλλαγών. Όπως αναφέρθηκε, στο παράδειγμα αναλύεται η πραγματική πώληση ενός ακινήτου, από την εμπορική εταιρεία «Ε» στην εταιρεία leasing «Τ».

Συνεπώς, στο παράδειγμα αυτό, οι εξής ενέργειες διενεργούνται (Κόντος, 2019):

- Η εταιρεία «Ε» πουλάει το ακίνητο στην «Τ»
- Η «Ε» μισθώνει το ακίνητο από την «Τ» έναντι προσυμφωνημένου μισθώματος

Έστω ότι το ακίνητο έχει λογιστική αξία ποσού € 100.000,00 (στα βιβλία του πωλητή/μισθωτή) που προκύπτει από αξία κτήσης ποσού € 130.000,00 και σωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 30.000,00, εύλογη αξία ποσό € 150.000,00 και τίμημα πώλησης ποσό € 200.000,00. Η αρχική εγγραφή στα βιβλία του μισθωτή είναι η ακόλουθη:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
15/7/2022	38.03.00	Καταθέσεις όψεως	200.000,00 €	0,00 €	200.000,00 €	1
15/7/2022	11.30.00	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων (ΔΠΧΑ 16)	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €	1
15/7/2022	11.00.00	Κτήρια	0,00 €	130.000,00 €	-130.000,00 €	1
15/7/2022	11.99.00	Αποσβεσμένα κτήρια	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €	1
15/7/2022	52.00.00	Υποχρεώσεις δανείων	0,00 €	150.000,00 €	-150.000,00 €	1
Πώληση παγίου και αναγνώριση μίσθωσης						

Αναλυτικότερα, στην ανωτέρω εγγραφή εμφανίζεται η πώληση του ακινήτου (διαγραφή από το μητρώο), η αναγνώριση του δικαιώματος χρήσης (ο χειρισμός

ακολουθεί τα όσα παρουσιάστηκαν ανωτέρω) και τέλος η αύξηση των διαθεσίμων και η αναγνώριση της χρηματοδοτικής υποχρέωσης (δάνειο).

Ταυτόχρονα, οι εγγραφές από την πλευρά του αγοραστή/εκμισθωτή παρουσιάζονται κατωτέρω:

Ημερομηνία	Λογαριασμός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Υπόλοιπο	ΑΑ Εγγραφής
15/7/2022	38.03.00	Καταθέσεις όψεως	0,00 €	200.000,00 €	-200.000,00 €	1
15/7/2022	11.00.00	Κτήρια	150.000,00 €	0,00 €	150.000,00 €	1
15/7/2022	20.00.00	Εμπορεύματα προς μίσθωση	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €	1

Αγορά παγίου και επαναμίσθωση

Αναλυτικά, η εγγραφή εμφανίζει την αγορά του παγίου έναντι ποσού € 200.000,00 από τα οποία 150.000,00 αφορούν την αγορά του ακινήτου έναντι της εύλογης αξίας, ενώ το υπόλοιπο ποσό των 50.000,00 € εμφανίζονται ως απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ, ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

6.1 Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο παρατίθενται τα συμπεράσματα που αντλούνται από το σύνολο της εργασίας σχετικά με το ΔΠΧΑ 16, το φορολογικό πλαίσιο και τα πρακτικά παραδείγματα. Επιπλέον, πραγματοποιείται αναφορά στους περιορισμούς που διέπουν την παρούσα διπλωματική, καθώς και σε προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

6.2 Παρουσίαση Συμπερασμάτων

Αρχικά, η λογιστική τυποποίηση επέφερε μεγάλο πλεονέκτημα στις επιχειρήσεις, καθώς με τον τρόπο αυτό μπορούν να αποτυπώσουν με ενιαίο και κατανοητό τρόπο τις συναλλαγές τους και να παρουσιάσουν οικονομικά στοιχεία και δεδομένα τα οποία έχουν καταρτιστεί με ενιαίο και αποδεκτό τρόπο. Ωστόσο, κάθε χώρα διατηρούσε το δικό της λογιστικό σύστημα και τους δικούς της λογιστικούς κανόνες, γεγονός που προκαλούσε σύγχυση μεταξύ των επενδυτών και των τραπεζών, καθώς το ίδιο λογιστικό γεγονός μπορούσε να είχε διαφορετική αντιμετώπιση μεταξύ δύο χωρών.

Στο ανωτέρω πρόβλημα έδωσε λύση το IASB, συντάσσοντας ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο παρακολούθησης και κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων, αυτό των ΔΛΠ και ΔΠΧΑ. Με τον τρόπο αυτό, όλες οι χώρες που υιοθετούν το πλαίσιο αυτό, υπόκεινται σε κοινούς λογιστικούς κανόνες και ακολουθούν κοινή λογιστική πολιτική με συνέπεια οι οργανισμοί που εδρεύουν και δραστηριοποιούνται εντός αυτών των συνόρων να απεικονίζουν τα όμοια λογιστικά γεγονότα με ίδιο τρόπο. Το πλαίσιο των ΔΛΠ και ΔΠΧΑ έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, καθώς και από πολλές άλλες χώρες, οδηγώντας στην ταχεία διάδοση και εφαρμογή του πλαισίου παγκοσμίως.

Η εφαρμογή του ενιαίου λογιστικού προτύπου και των κοινών λογιστικών κανόνων, αποτελεί θετικό παράγοντα για τους επενδυτές και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς προσφέρει καλύτερες δυνατότητες σύγκρισης και ανάλυσης των οικονομικών καταστάσεων. Με το πλαίσιο αυτό, τα ενδιαφερόμενα μέρη, αντλούν αξιόπιστη πληροφορία την οποία μπορούν να αναλύσουν γρηγορότερα, αφού δεν χρειάζονται

μετατροπές και τροποποιήσεις. Έτσι, επενδυτές και τράπεζες αντλούν τα στοιχεία που χρειάζονται, τα οποία είναι «γραμμένα σε κοινή γλώσσα».

Ένα από τα πιο νέα πρότυπα που έχει συνταχθεί και καθιερωθεί, υποχρεωτικά, από την 1^η Ιανουαρίου 2019 είναι το ΔΠΧΑ 16, που ασχολείται με τη λογιστική αντιμετώπιση και απεικόνιση των μισθώσεων. Τόσο πριν την υποχρεωτική εφαρμογή του προτύπου, όσο και αργότερα, ένα μεγάλο πλήθος ερευνών έχουν διενεργηθεί. Οι έρευνες εστιάζονται στην επίδραση της εφαρμογής του προτύπου στις οικονομικές καταστάσεις, εξετάζοντας εταιρείες με εκτεταμένη χρήση μισθώσεων (πχ. αεροπορικές). Επιπλέον, οι έρευνες εστιάζονται στο τρόπο που επιδρά η αλλαγή της αντιμετώπισης της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η σημαντική αλλαγή που επέφερε το νέο πρότυπο, όσον αφορά τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, αποτελεί η αναγνώριση του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου από το μισθωτή και η μεταβίβαση όλης της ωφέλειας και ρίσκων. Με τον τρόπο αυτό, ο μισθωτής αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης στο ενεργητικό, το οποίο και αποσβαίνει με τα χρόνια της μίσθωσης. Η απόσβεση αυτή επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσης, όπως συμβαίνει και με τις αποσβέσεις των λοιπών περιουσιακών στοιχείων. Επιπλέον, αναγνωρίζεται ως υποχρέωση η παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων, η οποία κλείνει με τις περιοδικές καταβολές των μισθωμάτων.

Το leasing ή χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μία καινοτόμα τεχνική χρηματοδότησης. Στην ουσία, ο μισθωτής αποπληρώνει σταδιακά, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, το περιουσιακό στοιχείο. Έτσι, το κεφάλαιο που απαιτείται για την επένδυση δεν δεσμεύεται εξ' ολοκλήρου από την αρχή της επένδυσης, αλλά μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε άλλους σκοπούς. Επιπλέον, το σημαντικό με το leasing είναι πως σε ορισμένες συμβάσεις μπορεί να ορίζεται και ένα ποσό απόκτησης κατά το τέλος της μίσθωσης. Έτσι, εφόσον ο μισθωτής επιθυμεί, καταβάλει ένα επιπλέον ποσό στο τέλος της μίσθωσης και αποκτά πλέον την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου.

Βασικά κριτήρια για την αναγνώριση μίας σύμβασης ως χρηματοδοτική αποτελούν η διάρκεια της σύμβασης και το κόστος των περιουσιακών στοιχείων. Συγκεκριμένα, μισθώσεις που είναι μεγαλύτερες των 12 μηνών για περιουσιακά στοιχεία που είναι ακριβότερα των 5.000,00 μπορούν να θεωρηθούν χρηματοδοτικές και απαιτείται η αναγνώριση του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Στις λοιπές

περιπτώσεις που τα 2 κριτήρια αυτά δεν πληρούνται, οι μισθώσεις θεωρούνται λειτουργικές.

Η φορολογική νομοθεσία έχει εισάγει επίσης νομοθετικό πλαίσιο για τις μισθώσεις. Όσον αφορά τη φορολογία εισοδήματος, τόσο οι αποσβέσεις του δικαιώματος χρήσης, όσο και οι μηνιαίες καταβολές μισθωμάτων, αναγνωρίζονται φορολογικά προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα της χρήσης. Με τον τρόπο αυτό, δίνεται φορολογικό κίνητρο προς τους μισθωτές, καθώς η ωφέλεια από τη μείωση του φόρου είναι διπλή. Όσον αφορά το ΦΠΑ, οι μισθώσεις υπόκεινται κανονικά με το συντελεστή που ισχύει στην κάθε χώρα. Ο εκμισθωτής είναι υπόχρεος στην απόδοση του αναλογούντος ΦΠΑ με την έκδοση του κάθε παραστατικού. Ωστόσο, ο μισθωτής εκπίπτει το φόρο αυτό, εφόσον το περιουσιακό στοιχείο δεν εμπίπτει σε κάποιο άρθρο που εξαιρεί. Χαρακτηριστικό παράδειγμα μη έκπτωσης ΦΠΑ από χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι τα ΙΧ. Έτσι, ο αναλογούν ΦΠΑ των μισθώσεων ΙΧ εξοδοποιείται και εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της χρήσης.

Επιπλέον, μέσα από τα πρακτικά παραδείγματα πραγματοποιείται ανάλυση της λογιστικής αντιμετώπισης και των γνωστοποιήσεων από πλευράς μισθωτή και εκμισθωτή για το χειρισμό των χρηματοδοτικών μισθώσεων. Πιο συγκεκριμένα, αναλύεται το παράδειγμα της μίσθωσης ενός ΙΧ οχήματος από μία εμπορική εταιρεία. Οι λογιστικές εγγραφές από την αρχή της μίσθωσης και για όλη τη διάρκεια των 5 ετών, μαζί με την καταβολή και επιστροφή της εγγύησης, παρουσιάζονται και αναλύονται μαζί με τις αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του πίνακα μεταβολής δικαιώματος χρήσης και του πίνακα ληκτότητας των υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι λογιστικές εγγραφές από την πλευρά του εκμισθωτή αναλύονται και επεξηγούνται.

Τέλος, το πρακτικό παράδειγμα της εφαρμογής της πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and leaseback) επίσης παρουσιάζεται, με τις σχετικές εγγραφές που διενεργούνται και από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη να αιτιολογούνται. Το sale and leaseback αποτελεί μία παραλλαγή της κλασσικής χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπου ο αρχικός κάτοχος ενός περιουσιακού στοιχείου προβαίνει σε πώληση αυτού και στη συνέχεια σε μίσθωση του από τον αγοραστή. Με τον τρόπο αυτό, επιτυγχάνεται η άμεση άντληση κεφαλαίου από την πώληση του περιουσιακού στοιχείου, χωρίς όμως να χάνεται το δικαίωμα χρήσης.

6.3 Περιορισμοί

Ο βασικότερος περιορισμός της παρούσας έρευνας έγκειται στο γεγονός πως τα συμπεράσματα και η ανάλυση βασίζονται σε άρθρα και έρευνες. Το θεωρητικό πλαίσιο, πάνω στο οποίο εκπονήθηκε η έρευνα δεν βασίζεται σε πρακτικά δεδομένα που αντλούνται από την πραγματική οικονομία, όπως για παράδειγμα εταιρείες που δραστηριοποιούνται στο leasing. Συνεπώς, τόσο η βιβλιογραφική επισκόπηση, όσο και το πρακτικό παράδειγμα παρουσιάζονται σε θεωρητικό επίπεδο, με τις λογιστικές εγγραφές να απεικονίζουν γεγονότα που θα έπρεπε να δείχνουν την πορεία μίας μίσθωσης.

6.4 Προτάσεις Για Μελλοντική Έρευνα

Όπως αναφέρεται ανωτέρω, ο βασικός περιορισμός της παρούσας έρευνας, μπορεί να αποτελέσει μία πρόταση για μελλοντική έρευνα. Δηλαδή, η άντληση δεδομένων από την πραγματική οικονομία και η ανάλυση των επιπτώσεων των χρηματοδοτικών μισθώσεων στους δείκτες αποδοτικότητας και ρευστότητας, μπορεί να αποτυπώσει τη συνεισφορά του ΔΠΧΑ 16. Αντλώντας ένα δείγμα από ικανοποιητικό αριθμό επιχειρήσεων, που δραστηριοποιούνται σε ομοειδής κλάδους και αναλύοντας τα δεδομένα από τους πίνακες μεταβολής δικαιωμάτων χρήσης και ληκτότητας των υποχρεώσεων μίσθωσης χρήσιμα συμπεράσματα σχετικά με το ΔΠΧΑ 16 μπορούν να αντληθούν. Δείκτες ρευστότητας μπορούν να αναλυθούν και επεξηγηθούν, εφόσον λοιπά γεγονότα δεν έχουν λάβει χώρα.

Επιπλέον, μετά το πέρας τουλάχιστον πενταετίας από την εφαρμογή του προτύπου, μπορεί να εκπονηθεί έρευνα, αναλύοντας την επίδραση στην πραγματική οικονομία σε σύγκριση με το ΔΛΠ 17. Δεδομένα πενταετούς διάρκειας μπορούν να απεικονίσουν με μεγαλύτερη ακρίβεια την επίδραση του νέου προτύπου στην πραγματική οικονομία.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική Βιβλιογραφία

- Γαλάνης, Β. (2000) *Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας*. Αθήνα: Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης.
- Κοντάκος, Α. & Παπασπύρου, Α. (1993) *Ανάλυση Οικονομικών Καταστάσεων*. Α' Έκδοση. Αθήνα: Εκδόσεις Έλλην.
- Κόντος, Γ. (2019) *Λογιστική Τραπεζών και Εταιρειών Leasing, Factoring & Forfaiting*. Γ' Έκδοση. Αθήνα: Εκδόσεις Διπλογραφία.
- Λαζαρίδης, Γ. (2001) *Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης*. Α' Τεύχος, Β' Έκδοση. Θεσσαλονίκη: Ιδιωτική Έκδοση.
- Λιακοπούλου, Θ. (2008) 'Με ρυθμούς 16,5% κινήθηκε το leasing στην Ελλάδα το 2007', *Καθημερινή* [Online]. Διαθέσιμο: [εδώ](#) (Πρόσβαση στις 10 Ιουνίου 2022).
- Νεγκάκης, Χ. (2015) *Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Θεωρία και Εφαρμογές*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική.
- Νεγκάκης, Χ. (2016) *Λογιστική Εταιρειών*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική.
- Παπασωτηρίου, Μ. (2019) 'Εισφορά παροχής πίστωσης: Γιατί πρέπει να επανεξεταστεί', *Capital.gr* [Online]. Διαθέσιμο: [εδώ](#) (Πρόσβαση στις 15 Ιουνίου 2022).
- Σταματόπουλος, Δ. & Καραβοκύρης, Α. (2014) *Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος: Ανάλυση – Ερμηνεία*. Α' Έκδοση. Αθήνα: Εκδόσεις Forin Σταματόπουλος.
- Τούζιος, Θ. (2020) 'Φορολογική αντιμετώπιση χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ', *Logistis.gr* [Online]. Διαθέσιμο: [εδώ](#) (Πρόσβαση στις 18 Ιουνίου 2022).
- Χριστόπουλος, Α. & Ντόκας, Ι. (2012) *Θέματα τραπεζικής και χρηματοοικονομικής θεωρίας*. Α' Έκδοση. Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική ΑΕ.

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

- Aliyev, R. E. (2005) 'Self-efficacy in counselling: The role of organizational psychological capital, job satisfaction, and burnout', *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 190, pp. 97-105.
- Beke, J. (2011) 'International Accounting Standardization and economics practice', *International Journal of Economics and Management Sciences*, 1(1), pp. 37-50.
- Bontis, N. (1998) 'Intellectual capital: an exploratory study that develops measures and models', *Management Decision*, 36(2), pp. 63-76.
- Bontis, N. (1999) 'The knowledge toolbox: a review of the tools available to measure and manage intangible resources capital', *European Management Journal*, 14(4), pp. 356-365.
- Bontis, N. (2002) 'Managing organizational knowledge by diagnosing intellectual capital: framing and advancing the state of the field'. *World Congress on Intellectual Capital Readings*. pp. 13-56. Boston, MA: Butterworth-Heinemann/KMCI Press.
- Burchell, S., Clubb, C., Hopwood, A., Hughes, J. & Nahapiet, J. (1980) 'The roles of Accounting in Organizations and Society', *Accounting Organizations and Society*, 5(1), pp. 5-27.
- Chatzkel, J. (2002) 'A conversation with Goran Roos', *Journal of Intellectual Capital*, 3(2), pp. 96-117.
- Diaz, M. J. & Ramirez, Z. C. (2018) 'IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements', *The IEB International Journal of Finance*, 17, pp. 60-97.
- Hajdukova, A. J. (2015) 'The job satisfaction as a regulator of the working behavior', *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 190, pp. 471-476.
- Heem, G. (2007) 'International accounting standardization: the institutional legitimacy of a private standards setters', *Post-Print Halshs* [Online]. Διαθέσιμο: [εδώ](#) (Πρόσβαση: 10 Μαΐου 2022).
- IFRS Foundation, (2018) *IFRS 16: Leases* [Online]. Διαθέσιμο: [εδώ](#) (Πρόσβαση στις 15 Μαΐου 2022).

- Jenó, B. (2011) 'International Accounting Standardization Effects on Business Management: Evidence From Hungary', *Global Journal of Management and Business Research*, 11(6), pp. 13-17.
- Kadochnikova, A. & Gorodilov, M. (2020) 'Feature and main problems of application IFRS 16 "Leases"', *Managerial Challenges of the Contemporary Society*, 12(2), pp. 95-98.
- Libby, R., Bloomfield, R. & Nelson, M.W. (2002) 'Experimental research in financial accounting', *Accounting, Organizations and Society*, 27(8), pp. 775-810.
- Ozpehlivan, M. A. (2015) 'Assessment of a Multidimensional Job Satisfaction Instrument', *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 210, pp. 283-290.
- Ozturk, M. & Sercemeli, M. (2016) 'Impact of New Standard "IFRS 16 Leases" on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study of an Airline Company in Turkey', *Business and Economics Research Journal*, 7(4), pp. 143-157.
- Posner, W. (2002) *The Leasing Process: A Guide for the Commercial Tenant*. 3rd edn. Ontario: Captus Press Inc.
- Ron van Kints, R.E.G.A. & Louis Spoor, L.L. (2019) 'Leases on balance, a level playing field?', *Advances in Accounting*, 44, pp. 3-9.
- Sacarin, M. (2017) 'IFRS 16 "Leases" – consequences on the financial statements and financial indicators', *Audit Financiar*, 15(145), pp. 114-122.
- Saleem, H. (2015) 'The impact of leadership styles on job satisfaction and mediating role of perceived organizational politics', *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 172, pp. 563-569.
- Segal, M. & Naik, G. (2019) 'The expected impact of the implementation of International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 – Leases', *Journal of Economic and Financial Sciences*, 12(1), pp. 1-12.
- Sprinkle, G.B. (2003) 'Perspectives on experimental research in managerial accounting', *Accounting, Organizations and Society*, 28(2-3), pp. 287-318.
- Tanase, A., Calota, T. & Oncioiu, F. (2018) 'The Impact of IFRS 16 on the Companies' Key Performance Indicators: Limits, Advantages and Drawbacks', *Academic Journal of Economic Studies*, 4(1), pp. 54-59.

- Yu, J. (2019) ‘Investigation of IFRS 16 Effect on the Airlines’, *Journal of Finance and Accounting*, 7(5), pp. 132-135.

Παραπομπές Νομοθεσίας

- Άρθρο 1 Ν. 128/1975 (ΦΕΚ Α' 178/28-08-1975)
- Ν. 1665/1986 (ΦΕΚ Α' 194/04-12-1986)
- Ν. 2238/1994 (ΦΕΚ Α' 151/16-09-1994)
- Ν. 2859/2000 (ΦΕΚ Α' 248/07-11-2000)
- Ν. 4172/2013 (ΦΕΚ Α' 167/23-07-2013)
- Ν. 4261/2014 (ΦΕΚ Α' 107/05-05-2014)
- Ν. 4308/2014 (ΦΕΚ Α' 251/24-11-2014)
- Άρθρο 63 Ν. 4607/2019 (ΦΕΚ Α' 65/24-04-2019)
- §1 Άρθρο 4 Ν. 4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12-12-2019)
- Ν. 4799/2021 (ΦΕΚ Α' 78/18-05-2021)
- Ν. 4887/2022 (ΦΕΚ Α' 16/04-02-2022)
- ΠΟΛ 1235/2015 (23-10-2015)
- ΣΛΟΤ 1074/2020 (03-11-2020)
- Ε. 2206/2020 (28-12-2020)

Ιστοσελίδες

- <https://www.taxheaven.gr/ias> (2022) ‘Διεθνή λογιστικά και πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφορά’.