



ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ

Διπλωματική Εργασία

Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Δ.Λ.Π. 17 ΣΤΙΣ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

της

ΠΛΑΤΙΑ ΔΕΣΠΟΙΝΑ

Επιβλέπων Καθηγητής: Ταχυνάκης Παναγιώτης

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

Σεπτέμβριος 2012

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η ανάγκη των επιχειρήσεων να συναλλάσσονται μεταξύ τους σε διεθνή επίπεδο τόσο για την αγορά και πώληση προϊόντων όσο και για τη χρηματοδότηση τους αποτελεί χαρακτηριστικό της σύγχρονης εποχής και της παγκοσμιοποίησης. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία ενιαίων προτύπων τα οποία ονομάζονται Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα για την υιοθέτηση κοινής λογιστικής πολιτικής από όλες τις επιχειρήσεις έτσι ώστε να είναι δυνατή η μεταξύ τους συναλλαγή, η τόνωση του ανταγωνισμού και η κυκλοφορία κεφαλαίων.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα περιέχουν διεθνώς αναγνωρισμένους κανόνες και παραδοχές για την σωστή σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων. Προτείνεται η υιοθέτηση τους από όλες τις επιχειρήσεις τόσο στον ιδιωτικό τομέα όσο και στο δημόσιο με σκοπό τη δημιουργία συγκρίσιμων οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα το Δ.Λ.Π. 17 ασχολείται με τις μισθώσεις και κυρίως με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις ή leasing είναι σύγχρονος χρηματοοικονομικός θεσμός και αποτελεί εναλλακτική πρόταση χρηματοδότησης σε σχέση με τον παραδοσιακό τραπεζικό δανεισμό.

Το leasing αφορά τη μίσθωση κινητών ή ακινήτων περιουσιακών στοιχείων. Η χρήση του leasing έχει ξεκινήσει στην Ελλάδα από το 1986 και οι ελληνικές επιχειρήσεις αντιμετώπιζαν κάθε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με βάση το ελληνικό νομικό πλαίσιο. Στη συνέχεια που θεσπίστηκαν τα Δ.Λ.Π. και συγκεκριμένα το Δ.Λ.Π. 17 που ασχολείται αποκλειστικά με το leasing, οι επιχειρήσεις άλλαξαν την λογιστική πολιτική που ακολουθούσαν.

Η εργασία αυτή έχει ως στόχο να απεικονίσει την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 17 στις ελληνικές επιχειρήσεις.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	
ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ- LEASING.....	8
1.1 Ορισμός -Έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	8
1.2 Ιστορική Αναδρομή Διεθνώς.....	9
1.3 Σύγχρονες Εξελίξεις και Τάσεις στην Ελλάδα.....	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	14
2.1 Είδη Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.....	14
2.1.1 Η Λειτουργική ή Διαχειριστική Μίσθωση (Operating or Service Leasing).....	14
2.1.2 Η Χρηματοδοτική ή Κεφαλαιουχική Μίσθωση (Financial or Capital Leasing).....	14
2.2 Ειδικές Κατηγορίες της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	15
2.2.1 Η Άμεση Μίσθωση (Direct Leasing).....	15
2.2.2 Η Πώληση και Επαναμίσθωση Πάγιων Στοιχείων (Sale and Lease Back).....	16
2.2.3 Η Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων.....	16
2.2.4 Η Συμμετοχική Χρηματοδότηση ή «Εξισορροπητική Εκμίσθωση» (Leveraged Leasing).....	17
2.2.5 Η Χρηματοδοτική Μίσθωση του Πωλητή (Vendor Leasing).....	17
2.2.6 Η Διασυνοριακή Χρηματοδοτική Μίσθωση (Cross- Border Leasing).....	18
2.2.7 Πώληση- Μίσθωση υπό Όρους (Conditional Sale Lease).....	19
2.2.8 Κοινοπρακτική Χρηματοδοτική Μίσθωση (Syndicated Leasing).....	19
2.2.9 Μίσθωση κατά Παραγγελία (Custom Lease).....	19
2.2.10 Ειδική Μορφή Μίσθωσης (Master Lease Line).....	19
2.2.11 Μίσθωση με Παροχή Υπηρεσιών (Service Leasing).....	20
2.2.12 Tailor-Made Leasing.....	20
2.2.13 Lease Brokers.....	20
2.3 Διάκριση Leasing από Άλλες Δικαιοπρακτικές Μορφές.....	20
2.3.1 Διάκριση του Leasing από την Κοινή Μίσθωση.....	20
2.3.2 Διάκριση του Leasing από την Μίσθωση-Πώληση.....	21
2.3.3 Διάκριση του Leasing από την Πώληση με τον Όρο Διατήρησης της Κυριότητας.....	21
2.3.4 Διάκριση του Leasing από την Επικαρπία.....	22
2.3.5 Διάκριση του Leasing από το Πλασματικό Ενέχυρο.....	23
2.3.6 Διάκριση του Leasing από την Καταπιστευτική Μεταβίβαση για Εξασφάλιση Απαίτησης.....	24
2.4 Κατηγορίες Εκμισθωτών.....	24
2.5 Ορισμοί.....	24
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	
ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥ LEASING.....	28
3.1 Η Χρηματοδοτική Μίσθωση και η Θεσμοθέτηση της στο Εξωτερικό (ΗΠΑ-ΕΕ).....	28
3.2 Νομικό Πλαίσιο στην Ελλάδα Ν. 1665/1986 και Ν.3483/2006.....	28
3.2.1 Εκμισθωτές- Άδεια λειτουργίας.....	28
3.2.2 Διάρκεια Χρηματοδοτικής Μίσθωσης- Μεταβίβαση Δικαιωμάτων και Υποχρεώσεων.....	30
3.2.3 Τύπος –Περιεχόμενο.....	30

3.2.4 Δημοσιότητα -Ενέργεια Έναντι Τρίτων.....	32
3.2.5 Ασφάλιση.....	33
3.2.6 Ομαλή και Ανώμαλη Εξέλιξη της Συναλλαγής.....	33
3.2.7 Έμμεση Φορολογία.....	35
3.2.8 Άμεση Φορολογία.....	35
3.2.9 Φορολογικές Απαλλαγές.....	36
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	
ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	38
4.1 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα για το Λήπτη –Επενδυτή.....	38
4.2 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα για την Εταιρεία Leasing.....	39
4.3 Πλεονεκτήματα για τον Κατασκευαστή/Προμηθευτή.....	40
4.4 Πλεονεκτήματα για τις Εθνικές Οικονομίες.....	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	
Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	41
5.1 Η Εταιρία Χρηματοδοτικής Μισθώσεως.....	41
5.2 Οργάνωση Εταιρίας Χρηματοδοτικής Μισθώσεως.....	42
5.3 Λειτουργία Εταιρίας Χρηματοδοτικής Μισθώσεως.....	43
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	
ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.....	44
6.1 Πεδίο Εφαρμογής και Αρμοδιότητες των Δ.Π.Χ.Π.....	44
6.2 Κύρια Όργανα Κατάρτισης των Δ.Λ.Π.....	45
6.2.1 Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.C.).....	45
6.2.2 Σώμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.).....	46
6.2.3 Συμβουλευτική Επιτροπή Προτύπων (S.A.C.).....	46
6.2.4 Επιτροπή Διεργησιών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (I.F.R.I.C.).....	46
6.3 Πλαίσιο Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων.....	47
6.3.1 Γενικά περί του «Πλαισίου Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων».....	47
6.3.2 Πεδίο Εφαρμογής του «Πλαισίου Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων».....	48
6.3.3 Σκοπός των Οικονομικών Καταστάσεων.....	48
6.4 Ουσιώδεις Παραδοχές.....	49
6.4.1 Η Αρχή της Συνεχούς Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (Going Concern).....	49
6.4.2 Η Αρχή των Δεδουλευμένων (Accruals Basis).....	50
6.5 Ποιοτικά χαρακτηριστικά των Οικονομικών Καταστάσεων.....	50
6.5.1 Πιστή Απεικόνιση.....	51
6.5.2 Η Αρχή της Οικονομικής Ουσίας Πάνω από το Νομικό Τύπο.....	51
6.5.3 Σύνεση.....	51
6.5.4 Πληρότητα.....	52
6.5.5 Συγκρισιμότητα.....	52
6.5.6 Περιορισμοί στη Συνάφεια και στην Αξιοπιστία.....	52
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7	
ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17.....	54
7.1 Εισαγωγή.....	54
7.2 Σκοπός του Προτύπου.....	54

7.3 Πεδίο Εφαρμογής.....	54
7.4 Ταξινόμηση των Μισθώσεων.....	55
7.5 Κατάταξη Μισθώσεων σε Γη και Ακίνητα.....	55
7.6 Η Λογιστική των Μισθώσεων.....	56
7.6.1 Αναγνώριση και Μεταγενέστερη Αποτίμηση Χρηματοοικονομικής Μίσθωσης από τον Μισθωτή.....	56
7.6.2 Αναγνώριση και Μεταγενέστερη Αποτίμηση Χρηματοοικονομικής Μίσθωσης από τον Εκμισθωτή.....	57
7.6.3 Αναγνώριση Λειτουργικής Μίσθωσης από τον Μισθωτή.....	62
7.6.4 Αναγνώριση Λειτουργικής Μίσθωσης από τον Εκμισθωτή.....	62
7.7 Χειρισμός της Υπολειμματικής Αξίας.....	63
7.8 Χειρισμός των Αρχικών Άμεσων Εξόδων Μίσθωσης.....	75
7.9 Μισθώσεις Διενεργούμενες από Κατασκευαστές ή Εμπόρους Παγίων.....	75
7.10 Πώληση με Μίσθωση από τον Πωλητή (Sale and Lease Back).....	76
7.10.1 Χρηματοοικονομική Μίσθωση.....	76
7.10.2 Λειτουργική Μίσθωση.....	79
7.11 Γνωστοποιήσεις.....	80
7.11.1 Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις.....	80
7.11.2 Λειτουργικές Μισθώσεις.....	81
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8	
ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ.....	83
8.1 Μ.Ε.Δ. 15 «Λειτουργικές Μισθώσεις- Κίνητρα».....	83
8.2 Μ.Ε.Δ. 27 «Εκτίμηση της Ουσίας των Συναλλαγών που Συνεπάγονται το Νομικό Τύπο μια Μίσθωσης».....	84
8.3 Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 «Προσδιορίζοντας κατά Πόσο μία Σύμβαση Περιλαμβάνει μία Μίσθωση».....	86
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	
ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΤΟΥ Δ.Λ.Π. 17 ΜΕ ΑΛΛΑ ΠΡΟΤΥΠΑ.....	89
9.1 Δ.Λ.Π. 17- Δ.Λ.Π. 39 Ενδεχόμενα μισθώματα και Ελάχιστη Καταβολή Μισθωμάτων.....	89
9.2 Δ.Λ.Π. 17- Δ.Λ.Π. 40 Λογιστικός Χειρισμός των Επενδύσεων σε Ακίνητα που Κατέχονται Βάση Μίσθωσης.....	90
9.3 Δ.Λ.Π. 16- Δ.Λ.Π. 17- Δ.Λ.Π. 23 Δαπάνες Εκκίνησης Λειτουργικών Μισθώσεων.....	92
9.4 Δ.Λ.Π. 17- Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 Παρατάσεις και Ανανεώσεις Μισθώσεων.....	93
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10	
ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΑ Ε.Λ.Π. ΚΑΙ ΣΤΑ Δ.Λ.Π.....	95
10.1 Όσο Αφορά τα Δ.Λ.Π.....	95
10.1.1 Ο Νόμος 2190/20 για τις Μισθώσεις.....	95
10.1.2 Τι Αλλάζει με το Δ.Λ.Π. 17.....	96
10.1.3 Διαφορές Μεταξύ του Δ.Λ.Π. 17 και των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων.....	97
10.2 Όσο Αφορά τις Διερμηνείες.....	98
10.2.1 ΜΕΔ 15 Λειτουργικές Μισθώσεις- Κίνητρα.....	98
Α)Σχετικές Διατάξεις του ΚΝ. 2190/20.....	98
Β)Διαφορές με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.....	98

10.2.2 ΜΕΔ 27 Ουσία των Συναλλαγών που Σχετίζονται με το Νομικό τύπο της Μίσθωσης.....	99
Α)Σχετικές Διατάξεις του ΚΝ. 2190/20.....	99
Β)Διαφορές με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.....	99
ΚΕΦΑΛΑΙΟ11	
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	100
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	102

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η εκπόνηση αυτής της διπλωματικής εργασίας έχει ως σκοπό την παρουσίαση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή αλλιώς του leasing σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17. Πιο συγκεκριμένα αφού πρώτα αναλυθεί ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, θα γίνει παρουσίαση της λογιστικής πολιτικής που ακολουθείται από τα Ε.Λ.Π. και στη συνέχεια της λογιστικής πολιτικής που ακολουθείται από τα Δ.Λ.Π., έτσι ώστε να είναι δυνατή μία σύγκριση μεταξύ των δύο πολιτικών για να εξαχθούν τα κατάλληλα συμπεράσματα.

Στο πρώτο κεφάλαιο δίνεται ο ορισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στη συνέχεια γίνεται μία ιστορική αναδρομή όσο αφορά την εξέλιξη του θεσμού καταλήγοντας στις σύγχρονες τάσεις που επικρατούν στην Ελλάδα.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύονται τα είδη των χρηματοδοτικών μισθώσεων και πως μπορεί το leasing να διακριθεί από άλλες δικαιοπρακτικές μορφές.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην θεσμοθέτηση του leasing στο εξωτερικό, στις Η.Π.Α., στην Ε.Ε. και στο νομικό πλαίσιο στην Ελλάδα.

Στο τέταρτο κεφάλαιο απαριθμούνται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορούν τον μισθωτή, την εταιρεία leasing, τον κατασκευαστή ή προμηθευτή και τις εθνικές οικονομίες.

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η εταιρεία leasing.

Στο έκτο κεφάλαιο δίνονται γενικές πληροφορίες για τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π., τα κύρια όργανα κατάρτισης τους και γίνεται αναφορά στο πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, στις ουσιώδεις παραδοχές και στα ποιοτικά χαρακτηριστικά που πρέπει να εφαρμόζονται κατά τη σύνταξη τους.

Στο έβδομο κεφάλαιο περιγράφεται το περιεχόμενο του Διεθνές Λογιστικού Προτύπου 17, ποιος είναι ο σκοπός του, με ποιον τρόπο γίνεται η αναγνώριση και η καταχώρηση των μισθώσεων και ποιες είναι οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις.

Στο όγδοο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι Διερμηνείες οι οποίες έχουν σχέση με τις μισθώσεις.

Στο ένατο κεφάλαιο γίνεται ο συσχετισμός του Διεθνές Λογιστικού Προτύπου 17 με άλλα πρότυπα που έχουν συναφές περιεχόμενο.

Στο δέκατο κεφάλαιο συγκρίνονται το Δ.Λ.Π. 17 και τα Ε.Λ.Π. έτσι ώστε στο ενδέκατο κεφάλαιο να εξαχθούν τα συμπεράσματα της ανάλυσης αυτής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ- LEASING

1.1 Ορισμός – Έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης – Leasing

Η χρηματοδοτική μίσθωση ή αλλιώς στα αγγλικά leasing αποτελεί έναν από τους σύγχρονους τρόπους μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης των επιχειρήσεων για την απόκτηση παγίων στοιχείων, δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση. Διαφορετικά μπορεί να οριστεί ως εναλλακτική μέθοδος δανεισμού και μάλιστα συμπληρωματική του παραδοσιακού δανεισμού. Αυτό που επιτυγχάνει είναι να συνδυάζει τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού δανεισμού και της μίσθωσης κεφαλαιουχικών αγαθών.

Με τη μέθοδο του leasing δίνεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις να ανανεώνουν, να εκσυγχρονίζουν και να επεκτείνουν τις παραγωγικές τους εγκαταστάσεις με στόχο την αύξηση της παραγωγής και της παραγωγικότητας τους. Δηλαδή ο σκοπός του Leasing είναι αναπτυξιακός και εκσυγχρονιστικός προσφέροντας ακόμη μία μορφή χρηματοδότησης έτσι ώστε οι επιχειρήσεις να είναι σε θέση να καλύπτουν τις επενδυτικές τους ανάγκες.

Αποτελεί ενοχική σύμβαση με την οποία ο μισθωτής αποφεύγει τον δανεισμό ή την εύρεση ιδίων κεφαλαίων είτε γιατί δεν τα διαθέτει είτε γιατί δεν θέλει. Η σύμβαση δεν είναι μία απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος σύμφωνα με τα άρθρα 574-618 του Αστικού Κώδικα, αλλά μία σύνθετη μορφή σύμβασης. Αυτή η σύνθετη μορφή σύμβασης περιέχει τα στοιχεία της εντολής και εκχώρησης που περιέχει και η απλή σύμβαση μίσθωσης αλλά και ένα σύμφωνο προαίρεσης που δίνει τη δυνατότητα στον μισθωτή στο τέλος της μίσθωσης να αγοράσει το μίσθιο ή να ανανεώσει τη σύμβαση του.

Ο μισθωτής μπορεί να είναι επιχείρηση ή ελεύθερος επαγγελματίας αλλά όχι μισθωτός. Έχει την επιλογή να διαπραγματεύεται και να προσαρμόζει τους όρους των συμβάσεων, τα μισθώματα και τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης σύμφωνα με τις ανάγκες του.

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκτά την κυριότητα του κινητού ή ακινήτου και παραχωρεί στον μισθωτή τη χρήση του για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι μισθωμάτων που καταβάλλονται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στο μίσθωμα περιλαμβάνονται το κεφάλαιο, τα έξοδα της αγοράς και οι τόκοι της εταιρείας της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Η εταιρεία leasing αναλαμβάνει την απευθείας παράδοση του μίσθιου.

Σε σχέση με την παραδοσιακή μίσθωση, η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει στο ότι δίνει την ελευθερία στον μισθωτή να επιλέξει το πάγιο, να το υποδείξει στην εταιρεία μισθώσεως και στη συνέχεια να το ενοικιάσει από αυτήν. Δηλαδή ο μισθωτής έχει την ευχέρεια να επιλέξει το είδος και τις προδιαγραφές του μίσθιου.

Η διάρκεια της μίσθωσης είναι τουλάχιστον 3 χρόνια για κινητό και 10 χρόνια για ακίνητο περιουσιακό στοιχείο. Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου ο μισθωτής έχει το δικαίωμα:

1. Να αγοράσει το μίσθιο ασκώντας το δικαίωμα προαίρεσης της αγοράς (option αγοράς) με μονομερή δήλωση του, ακόμη και πριν τη λήξη της μισθώσεως, σε τιμή η οποία έχει συμφωνηθεί από την αρχή της μίσθωσης. Η τιμή αυτή αφορά την υπολειμματική αξία του πράγματος, δηλαδή το μη εξοφλημένο τίμημα η οποία θα είναι πολύ μικρότερη της αγοραίας αξίας ή ένα συμβολικό ποσό.
2. Να ανανεώσει τη σύμβαση
3. Να επιστρέψει το πράγμα και να λυθεί η σύμβαση.

Αντικείμενα της μίσθωσης μπορεί να είναι κινητά όπως βιομηχανικά μηχανήματα, μηχανές γραφείου, μεταφορικά μέσα, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, ιατρικά μηχανήματα κλπ. ή ακίνητα όπως χώροι επαγγελματικής εγκατάστασης, επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού τα οποία προορίζονται αποκλειστικά και μόνο για επαγγελματική χρήση. Δυσκολίες στην εφαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να εμφανιστούν όταν το μίσθιο αποτελεί μεγάλες εγκαταστάσεις μηχανολογικού εξοπλισμού, βιομηχανικών ή μεταφορικών μέσων τα οποία δεν μπορούν να ταξινομηθούν σε κινητά ή ακίνητα ή εμπεπηγμένα πάγια στοιχεία που απαιτούν ειδικές συμφωνίες για τη συντήρηση και την ασφάλισή τους.

Δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενα μίσθωσης τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα ενώ επιτρέπεται να αποτελέσουν τα αεροσκάφη.

1.2 Ιστορική Αναδρομή Διεθνώς

Στην Αίγυπτο το 3000 π. Χ. κατά τη δυναστεία MERIAS εκτιμάται ότι έγινε η πρώτη πράξη χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς ένας κτηματίας εκμίσθωσε σε κάποιον (MUSKEMU)- μικρό άνθρωπο έκταση γης με όλον τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια ζώων έναντι περιοδικών καταβολών, για χρονικό διάστημα ίσο με επτά πλημμύρες του Νείλου. Το 2000 π. Χ. οι Σουμέριοι ακολούθησαν την ίδια μέθοδο για να νοικιάσουν γη και εξοπλισμό όπου εκμισθωτές ήταν οι ιερείς και μισθωτές οι αγρότες.

Ρίζες του leasing εντοπίζονται το 18^ο αιώνα π.Χ., στον κώδικα του Χαμουραμί, του Βασιλιά της Βαβυλωνίας. Οι Ρωμαίοι ήταν οι πρώτοι που θεσμοθέτησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση, ενσωματώνοντας την στο Ρωμαϊκό Δίκαιο. Διάφορες μορφές leasing έκαναν την εμφάνισή τους την εποχή του Ιουστινιανού όπως και κατά τη διάρκεια των Ενετών τον 14^ο αιώνα μ.Χ..

Στον Μεσαίωνα κυρίως τα γεωργικά εργαλεία, τα ζώα όπως τα άλογα και τα μέσα εμπορίου που εκμίσθωναν οι έμποροι αποτελούσαν αντικείμενο μίσθωσης. Κατά τον 17^ο αιώνα ειδικότερα στην Αγγλία έγιναν σημαντικές πράξεις leasing με την εκμίσθωση κτιρίων και γεωργικών εκτάσεων οι οποίες οφείλονταν κυρίως στις νομικούς περιορισμούς που ίσχυαν για τη μεταβίβαση γης. Στην συνέχεια η Βιομηχανική επανάσταση στην Αγγλία συνέβαλε σημαντικά στην ανάπτυξη του θεσμού και την διεύρυνση των αντικειμένων του. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της μισθώσεως για 999 χρόνια, το 1844, του σιδηροδρόμου London και Greenwich από το σιδηρόδρομο South Eastern Railway.

Τον 19^ο αιώνα δημιουργήθηκαν οι πρώτες εταιρείες leasing στην Αγγλία και στην Αμερική. Συγκεκριμένα στην Αγγλία, ιδιώτες επιχειρηματίες στα ανθρακωρυχεία μισθωναν

μεταφορικά βαγόνια για τη μεταφορά εμπορευμάτων και πλήρωναν στις σιδηροδρομικές εταιρείες ένα ποσό για τη χρήση των σιδηροδρομικών γραμμών.

Από το 1855 έως το 1862 όπου εισήχθη ο θεσμός της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, υπολογίζεται ότι δημιουργήθηκαν 18 εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκλειστικά με σκοπό την εκμίσθωση βαγονιών. Η μίσθωση συνήθως διαρκούσε για πέντε χρόνια και δινόταν η δυνατότητα στον μισθωτή να αγοράσει βαγόνια στο τέλος της μίσθωσης.

Στις Η.Π.Α. την πρώτη δεκαετία του αιώνα, ομάδες κεφαλαιούχων με το όνομα «Car Trust» αγόραζαν βαγόνια και τα εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηρόδρομους. Στα μέσα του 19^ο αιώνα η γνωστή αμερικάνικη εταιρεία Bell Telephone Co χρησιμοποιεί το leasing στη μίσθωση τηλεφώνων. Στα τέλη του 19^ο αιώνα και στις αρχές του 20^ο στην Αγγλία σημαντικό μέρος του μηχανολογικού εξοπλισμού διατίθενται κυρίως ή μόνο με τη μέθοδο της εκμισθώσεως.

Η μέθοδος της εκμισθώσεως αποτελούσε μέθοδο ανταγωνισμού. Διότι με αυτό τον τρόπο εξασφαλίζεται καλύτερα ο έλεγχος της αγοράς και αποφεύγεται η δευτερογενής αγορά μεταχειρισμένων μηχανημάτων. Το 1919 υπολογίζεται ότι το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων στην Αγγλία, ήταν ουσιαστικά δέσμιο των κατασκευαστών μηχανημάτων.

Την δεκαετία του 1930 η μεγαλύτερη αγγλική εταιρεία μεταλλικών κουτιών η Metal BLX Company ακολούθησε την ίδια τακτική με τα μηχανήματα κατασκευής τους.

Η σύγχρονη μορφή του θεσμού ξεκίνησε το 1952 στις Η.Π.Α. με την δημιουργία της εταιρείας United States Leasing Corporation που σήμερα είναι η μεγαλύτερη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η εταιρεία αυτή είναι ανεξάρτητη, δηλαδή μη συνδεδεμένη με χρηματοδοτικούς οργανισμούς ή βιομηχανικές επιχειρήσεις.

Τη δεκαετία του 1960 πήραν άδεια χρηματοδοτικής μισθώσεως οι αμερικάνικες εμπορικές τράπεζες. Οι λόγοι που συνετέλεσαν στην γρήγορη εξάπλωση του leasing είναι οι εξής:

- a) χρησιμοποιήθηκε ως μέσο προωθήσεως των πωλήσεων
- b) αποτελούσε ένα σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα καθώς τα μισθώματα ήταν εκπεστέα από το φόρο εισοδήματος
- c) το μισθωμένο πάγιο δεν εμφανιζόταν στον ισολογισμό του μισθωτή και κατά συνέπεια αυξανόταν η δανειοληπτική ικανότητα του.

Επίσης καθοριστικό ρόλο έπαιξαν τα εξής:

- a) μετά τον β' παγκόσμιο πόλεμο οι μεγάλες αμερικάνικες βιομηχανίες έπρεπε να εκσυγχρονιστούν και δεν υπήρχαν τα κατάλληλα κεφάλαια καθώς τα ποσά που απαιτούνταν ήταν υπέρογκα
- b) δεν υπήρχε ένα ικανοποιητικό σύστημα που να παρέχει μεσομακροπρόθεσμα δανειακά κεφάλαια διότι η ανάπτυξη της αμερικάνικης βιομηχανίας βασίστηκε κυρίως στην αυτοχρηματοδότηση.

Οι επενδύσεις στις Η.Π.Α. τη δεκαετία του 1970 που χρηματοδοτούνταν με χρηματοδοτική μίσθωση ήταν 25 φορές μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με εκδόσεις μετοχών και κατά 2/3 μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με ομολογιακές εκδόσεις. (Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising, Venture Capital, Γαλάνης Π. Βασίλειος, δεύτερη έκδοση, 2000, σελ 28- 31)

Το leasing αναπτύχθηκε πολύ γρήγορα στην Ευρώπη και ιδιαίτερα στην Αγγλία, διότι υπήρχε φανερή ομοιότητα στο δίκαιο της Μ. Βρετανίας και σε αυτό των Η.Π.Α. Ήδη από το 1952 εισήχθη το leasing σε ακίνητα με τη μορφή του sale and lease back και από το 1960 σε κινητά εξοπλισμού με ραγδαία ανάπτυξη.

Αυτό που κρίθηκε απαραίτητο ήταν να υπάρχει ένα ιδιαίτερο νομοθετικό πλαίσιο στο οποίο θα υπάγεται η χρηματοδοτική μίσθωση και θα όριζε τις προϋποθέσεις όπου συγκεκριμένα νομικά πρόσωπα θα προχωρούσαν στις χρηματοδοτήσεις αυτές. Επίσης απαραίτητο ήταν ένα σταθερό λογιστικό και φορολογικό πλαίσιο έτσι ώστε να μην χάσει το δικαίωμα κυριότητας η εταιρεία leasing σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή. Η Γαλλία ήταν η πρώτη χώρα που υιοθέτησε αυτήν την ιδιαίτερη νομοθεσία.

Το Βέλγιο νομοθέτησε ότι οι εταιρείες θα ασκούν τη δραστηριότητα αυτή μόνο με τη λήψη ειδικής άδειας από το Υπουργείο Οικονομικών.

Το 1972 ιδρύθηκε η Ευρωπαϊκή Ένωση εταιρειών leasing (Leaseurope). Το 1988 θεσπίστηκαν με τη διεθνή σύμβαση στην Οτάβα του Καναδά ενιαίοι κανόνες δικαίου για τις διεθνείς συμβάσεις leasing. Το 1991 το leasing εισήλθε διεθνώς σε φάση ωριμότητας καθώς μέχρι τότε οι ρυθμοί ανάπτυξης ήταν θετικοί, με περιπτώσεις που ξεπερνούσε τον ρυθμό ανάπτυξης του ΑΕΠ μερικών χωρών. (Η χρηματοδοτική μίσθωση, LEASING, Μάζης Παναγιώτης, 2010, σελ. 12-15)

Στην Ελλάδα ο θεσμός εισήχθη το 1986 με το ν. 1665/1986. Στα τέλη της δεκαετίας του 1980 η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Οι πρώτες τράπεζες που υιοθέτησαν αυτή τη μέθοδο χρηματοδότησης ήταν η Alpha Bank, και αμέσως μετά η Citibank, η ETBA και ABN Amro Bank.

Σχετικά σύντομα είχαμε τις πρώτες εισαγωγές στην χρηματιστήριο. Με το αρχικό θεσμικό πλαίσιο υπήρξαν προβλήματα με τη λογιστική διαχείριση των αποσβέσεων. Επίσης δεν επιτρεπόταν σε πολλές μορφές leasing να έρθουν στην Ελλάδα. Η ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα ήταν ραγδαία παρά τις υψηλές τιμές των επιτοκίων. Βέβαια ο ρυθμός ανάπτυξης επιταχύνθηκε από το 2000 με την θεσμοθέτηση του leasing για τα ακίνητα και συγκεκριμένα με τη δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων.

1.3 Σύγχρονες Εξελίξεις και Τάσεις στην Ελλάδα

2008

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, το 2008, το σύνολο των νέων εργασιών διαμορφώθηκε στα 2,56 δις. ευρώ, έναντι 2,87 δις. ευρώ το 2007. Την ίδια στιγμή, το υπολειπόμενο κεφάλαιο των υπογεγραμμένων συμβάσεων διαμορφώθηκε στα 8,52 δις. ευρώ, έναντι 7,93 δις. ευρώ το 2007, σημειώνοντας αύξηση 7,4%. Όμως θα πρέπει να σημειωθεί ότι πρωταγωνιστικό ρόλο στον κλάδο παίζουν οι συμβάσεις στον κλάδο των ακινήτων (Direct και Sales and Lease Back), κλάδος ο οποίος αναπτυσσόταν με εντονότερους ρυθμούς τα τελευταία χρόνια, αποσπώντας το 56%-60% των συνολικών συμβάσεων και αποτελώντας το μοχλό αύξησης των εργασιών του κλάδου. Πέρυσι ο κλάδος αποτέλεσε το 53,14% των συνολικών νέων εργασιών ήτοι συμβάσεις 1,36 δις. ευρώ. Ακολούθησε ο κλάδος των μηχανημάτων με συμβάσεις 484,8 εκατ. ευρώ και

μερίδιο 18,9%, τα επαγγελματικά οχήματα με 275,1 εκατ. ευρώ και μερίδιο 10,73%, τα επιβατικά αυτοκίνητα με 6,52% και τέλος ο εξοπλισμός γραφείου με 4,65%. Το υπόλοιπο 6,05% αφορά διάφορες μισθώσεις. Ο κλάδος των υπηρεσιών πρωταγωνιστεί στις συμβάσεις με ποσοστό 35%, ακολουθεί το εμπόριο με 33% και τελευταία η βιομηχανία με 13%. Ποσοστό 19% αφορά διάφορους επιχειρηματικούς κλάδους. Όσον αφορά στη διάρκεια των συμβολαίων, το 53,62% αφορά συμβάσεις μεγαλύτερες της δεκαετίας, το 28,92% συμβάσεις 4-5 ετών, το 8,65% 6 έως 9 χρόνια και το 8,81% μέχρι τριετία.

(Αγορά leasing: η πρωτική τροχιά συνεχίζεται, Γιώργος Καλούμενος, hrima.gr, τεύχος 358, Δεκέμβριος 2009)

2009

Το 2009 και σε ότι αφορά τον κλάδο του leasing, η Ένωση Χρηματοδοτικών Μισθώσεων αναφέρει ότι ο τζίρος των εταιρειών leasing που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα ήταν μειωμένος κατά 40% σε σχέση με το 2008. Συγκεκριμένα το 2009 οι νέες εργασίες έφτασαν συνολικά τα 1,7 δισ. ευρώ και τα υπόλοιπα συμβάσεων σε 8,350 δισ. ευρώ.

Οι λόγοι που οδήγησαν στη μείωση αυτή είναι κυρίως η πτώση της αγοράς αυτοκινήτου προς ενοικίαση μέσω leasing, των ακινήτων προς χρηματοδοτική μίσθωση, αλλά λόγω της μείωσης της επιχειρήσεων που χρησιμοποιούσαν μισθωμένα πάγια και μηχανήματα.

Σημαντικό ρόλο επίσης έπαιξε και η ταυτόχρονη άνοδος των επιτοκίων που οδήγησε σε αύξηση των επιτοκίων χορηγήσεων του leasing με το βασικό επιτόκιο να διαμορφώνεται σε euribor +6%, περίπου δηλαδή γύρω στο 8%.

Σε ότι αφορά την κατανομή των χορηγήσεων leasing, το 60% ήταν σε ακίνητα, το 18% σε μηχανήματα, το 5,6% σε επιβατικά αυτοκίνητα, το 7,6% σε επαγγελματικά αυτοκίνητα και τα το 4% σε εξοπλισμό γραφείου. (Μείωση 60% στον τζίρο των εταιρειών το α' τρίμηνο, Νίκος Σακελλαρίου, ΗΜΕΡΗΣΙΑ.gr, 2010)

2010

Μεγάλη υποχώρηση κατέγραψε και το 2010 ο ρυθμός ανάπτυξης στην αγορά leasing, καθώς η αξία των νέων συμβάσεων έπεσε κατά 42%. Την πτώση των νέων εργασιών ακολούθησε και ο συνολικός τζίρος του κλάδου, στον οποίο συμπεριλαμβάνεται η αξία των νέων και των παλαιότερων συμβάσεων (υπολοίπων), που διαμορφώθηκε στα 8,1 εκατ. ευρώ, έναντι 8,4 δισ. ευρώ το 2009.

Η εξέλιξη αυτή οδήγησε τη συνολική αξία των νέων συμβάσεων σε επίπεδα χαμηλότερα του 2000, όταν ακόμη δεν είχε επιτραπεί η χρηματοδότηση ακινήτων με leasing, ρύθμιση που βοήθησε τα μέγιστα την αγορά. Παρά την κάμψη της ζήτησης στα ακίνητα, αλλά και το δραστικό περιορισμό των εγκρίσεων, οι συμβάσεις για ακίνητα διατήρησαν την υπεροχή τους, καθώς η αξία τους διαμορφώθηκε σε 742 εκατ. ευρώ, που αντιστοιχεί στο 62,4% της συνολικής αξίας των νέων συμβάσεων που πραγματοποιήθηκαν πέρσι. Ο τομέας των μηχανημάτων βρέθηκε στη δεύτερη θέση, με τις συμβάσεις αυτής της κατηγορίας να ανέρχονται στα 185 εκατ. ευρώ, δηλαδή στο 15,5% επί του συνολικού τζίρου της αγοράς. Ακολουθούν τα επαγγελματικά οχήματα, τομέας για τον οποίο ζητήθηκε από τις εταιρείες leasing να χρηματοδοτήσουν επενδύσεις 86 εκατ. ευρώ, (δηλαδή 7,2%), ενώ για τα επιβατικά αυτοκίνητα το ποσό αυτό διαμορφώθηκε στα 50,8 εκατ. ευρώ, που αντιστοιχεί σε ποσοστό 4,3%. Οι χρηματοδοτήσεις για αγορά εξοπλισμού γραφείου διαμορφώθηκαν στα 50 εκατ. ευρώ και αφορούσαν μόλις το 4,3% των νέων συμβάσεων που πραγματοποιήθηκαν πέρσι.

(Αγορά leasing: «πληρώνει» την υπανάπτυξη και την πτώση στα ακίνητα, Γιώργος Καλούμενος, hrima.gr, τεύχος 378, Δεκέμβριος 2011)

2011

Μειωμένες κατά 60% ήταν οι νέες εργασίες των 14 εταιρειών leasing κατά το 2011 σε σχέση με το 2010, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Η μείωση προήλθε κυρίως από την καθίζηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Οι νέες εργασίες διαμορφώθηκαν στα 477,208 εκατ. ευρώ το 2011 ενώ το 2010 ανέρχονταν σε 1,185 δισ. ευρώ. Το υπολειπόμενο κεφάλαιο στο τέλος του 2011 των εταιρειών leasing διαμορφώθηκε στα 7,410 δισ. ευρώ. Σε ότι αφορά τα μερίδια αγοράς, το μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς εμφανίζει η EFG Eurobank Leasing με 119,538 εκατ. ευρώ, ακολουθούσε η Κύπρου Leasing με 100,366 εκατ. ευρώ και στην τρίτη θέση ήταν η Πειραιώς Leasing με 42,330 εκατ. ευρώ. Σε χαμηλότερες θέσεις ήταν η Emporiki Leasing, η Alpha Leasing, η Εθνική Leasing και η Probank Leasing.

Σε ότι αφορά τους κλάδους, οι περισσότερες νέες συμβάσεις είχαν γίνει στα ακίνητα (219,475 εκατ. ευρώ) και στα μηχανήματα (104,381 εκατ. ευρώ), εξοπλισμός γραφείου (45,691 εκατ. ευρώ) και επαγγελματικά οχήματα (41,661 εκατ. ευρώ). Σε ότι αφορά την επιχειρηματική δραστηριότητα, κυρίαρχος κλάδος ήταν οι υπηρεσίες με νέες εργασίες ύψους 161,607 εκατ. ευρώ και ακολουθούσε το εμπόριο (156,871 εκατ. ευρώ). Σε σχέση με το χρονικό ορίζοντα, πάνω από το 54% των νέων συμβάσεων είχε ορίζοντα δεκαετίας, το 29,35% είχε ορίζοντα 4-5 χρόνια και 10,65% μέχρι 3 χρόνια. Τέλος σε σχέση με τη γεωγραφική κατανομή, το 61,77% των νέων εργασιών πραγματοποιήθηκε στην Αττική και το 17,8% στη βόρεια Ελλάδα. (Μειώθηκαν κατά 60% οι νέες εργασίες leasing το 2011, Νίκος Σακελλαρίου, ΗΜΕΡΗΣΙΑ.gr, 2012)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.1 Είδη Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

2.1.1 Η Λειτουργική ή Διαχειριστική Μίσθωση (Operating or Service Leasing)

Η λειτουργική μίσθωση είναι η απλή μορφή μίσθωσης στην οποία ο εκμισθωτής μισθώνει στο μισθωτή ένα πάγιο και εισπράττει τα μισθώματα. Τα πάγια που συνήθως μισθώνονται με αυτή τη μορφή leasing είναι ηλεκτρονικοί υπολογιστές, φορητά αυτοκίνητα, μηχανολογικός εξοπλισμός, εξοπλισμός γραφείου, γεωργικά μηχανήματα και μηχανήματα που χρησιμοποιούνται για τεχνικά έργα.

Τα κύρια χαρακτηριστικά της λειτουργικής μίσθωσης είναι τα εξής:

1. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι συνήθως συγκεκριμένη και σύντομη, περίπου για 12 μήνες και είναι φανερά μικρότερη από την οικονομική ζωή του παγίου. Ο εκμισθωτής μπορεί στη συνέχεια να το εκμισθώσει σε άλλον πελάτη.
2. Το μίσθωμα είναι ανάλογο με τη χρήση και όχι με την οικονομική ζωή του παγίου και κατά συνέπεια δεν καλύπτει όλο το κόστος του μίσθιου.
3. Ο εκμισθωτής είναι υπεύθυνος για τη συντήρηση, επισκευή και ασφάλιση του παγίου. Οι δαπάνες αυτές συνήθως περιλαμβάνονται στα μισθώματα.
4. Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να ακυρώσει τη σύμβαση με μία απλή προειδοποίηση πριν τη λήξη της μίσθωσης. Ο μισθωτής προχωρά στην επιστροφή του μίσθιου σε περίπτωση που υπάρχει τεχνολογική απαξίωση του παγίου ή εάν δεν το χρειάζεται πλέον.

Η μορφή αυτή μίσθωσης δεν έχει κατοχυρωθεί στο ελληνικό δίκαιο παρόλο που είναι διαδεδομένη στο εξωτερικό, σε χώρες όπως η Μ. Βρετανία, η Γερμανία και η Ιταλία.

2.1.2 Η Χρηματοδοτική ή Κεφαλαιουχική Μίσθωση (Financial or Capital Leasing)

Στην χρηματοδοτική μίσθωση υπάρχουν τρεις συναλλασσόμενοι, ο κατασκευαστής του παγίου στοιχείου, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι και ο εκμισθωτής και ο μισθωτής.

Τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μισθώσεως είναι:

1. Ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να επιλέξει το πάγιο, δηλαδή τις ιδιότητες, τις τεχνικές προδιαγραφές, τη τιμή και το χρόνο παράδοσης και ότι άλλο έχει σχέση με το πάγιο.
2. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι συνήθως ίδια με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

3. Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους που αφορούν το πάγιο όπως είναι η λειτουργία, οι φόροι, η ασφάλεια, η απώλεια, η κλοπή, η βλάβη, η φθορά, η καταστροφή, η συντήρηση και η επισκευή. Επομένως σε περίπτωση που συμβεί ένα από τα προηγούμενα ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να αντικαταστήσει το μίσθιο με άλλο ίσης αξίας ή να πληρώσει τα υπόλοιπα μισθώματα ή να προχωρήσει σε επισκευή εάν είναι δυνατή με δικά του έξοδα.
4. Τα συνολικά μισθώματα αντιστοιχούν στην πλήρη τιμή του παγίου.
5. Τόσο ο μισθωτής όσο και ο εκμισθωτής μπορούν να προχωρήσουν σε έκτακτη καταγγελία. Ο εκμισθωτής για να προβεί σε καταγγελία της σύμβασης πρέπει να αποδείξει ότι συντρέχει ένας από τους συμβατικά προβλεπόμενους λόγους καταγγελίας και να ειδοποιήσει έγγραφα τον μισθωτή. Ενώ ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μόνο αν υπάρχει σχετικός όρος, ο εκμισθωτής συναινέσει εγγράφως και ο μισθωτής καταβάλει αποζημίωση για τη πρόωγη διακοπή της σύμβασης, μισθώματα και ότι άλλο προβλέπει η σύμβαση.

2.2 Ειδικές Κατηγορίες της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

2.2.1. Η Άμεση Μίσθωση (Direct Leasing)

Η άμεση μίσθωση θεωρείται πρόδρομος της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Στην άμεση μίσθωση υπάρχουν δύο μόνο συναλλασσόμενοι, ο εκμισθωτής ο οποίος είναι και ο κατασκευαστής του πάγιου στοιχείου και ο μισθωτής. Αυτή η μορφή leasing δεν κατοχυρώνεται στο ελληνικό δίκαιο σύμφωνα με το οποίο η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να έχει μοναδικό σκοπό το leasing. Επιτρέπεται θυγατρικής της εταιρεία να είναι κατασκευάστρια.

Με την άμεση μέθοδο παρέχεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις και στους ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν:

1. Κινητό εξοπλισμό καινούριο ή μεταχειρισμένο από την Ελλάδα ή το εξωτερικό όπως για παράδειγμα μηχανήματα κάθε είδους, επιβατηγά οχήματα και φορτηγά, έπιπλα, ηλεκτρονικό εξοπλισμό, τηλεφωνικά κέντρα και δίκτυα, κλιματιστικά, εξοπλισμό ιατρείων, ξενοδοχείων και εστιατορίων, αγροτικά και οδοποιητικά μηχανήματα κλπ.
2. Επαγγελματική στέγη δηλαδή γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια, εμπορικά και εκθεσιακά κέντρα, αποθήκες και άλλα ακίνητα για επαγγελματική στέγη.

Τα χαρακτηριστικά της άμεσης μισθώσεως είναι:

1. το πάγιο στοιχείο είναι τυποποιημένο
2. η διάρκεια της μισθώσεως είναι συνήθως σύντομη, δηλαδή περίπου 12 μήνες
3. υπάρχει δυνατότητα ανανέωσης της μίσθωσης
4. η σύμβαση μπορεί να ακυρωθεί με μία σύντομη προειδοποίηση από τον μισθωτή
5. ο εκμισθωτής αναλαμβάνει τον κίνδυνο της «οικονομικής απαξίωσης»
6. ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για τα έξοδα της παραγγελίας, τα μεταφορικά έξοδα και την εγκατάσταση του παγίου.

Επίσης ο εκμισθωτής είναι συνήθως υπεύθυνος για την τεχνική συντήρηση του παγίου όταν το πάγιο είναι ειδικής τεχνολογίας όπως στην περίπτωση των ηλεκτρονικών υπολογιστών. Όταν το πάγιο δεν είναι ειδικής τεχνολογίας όπως είναι τα φορητά αυτοκίνητα, τα αυτοκίνητα και τα αγροτικά μηχανήματα τότε ο μισθωτής είναι αυτός που φροντίζει για τη συντήρηση του παγίου.

Για να κατηγοριοποιηθεί μία μίσθωση ως άμεση θα πρέπει να εξεταστεί εάν υπερισχύει ο εμπορικός ή χρηματοδοτικός χαρακτήρας της συναλλαγής. Εφόσον υπερισχύει ο εμπορικός χαρακτήρας τότε μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι άμεση μίσθωση. Η άμεση μίσθωση συνηθίζεται να χρησιμοποιείται ευρέως από τους κατασκευαστές ηλεκτρονικών διερευνητών, μηχανών γραφείου και αυτοκινήτων.

2.2.2 Η Πώληση και Επαναμίσθωση Παγίων Στοιχείων (Sale and Lease Back)

Όταν οι επιχειρήσεις χρησιμοποιούν τη μέθοδο της πώλησης και επαναμίσθωσης πουλάνε τον επαγγελματικό τους εξοπλισμό ή τα επιχειρηματικά τους ακίνητα σε μία εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και στη συνέχεια τα μισθώνουν για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα και υπό ειδικούς όρους. Ο εκμισθωτής μπορεί να είναι εκτός από εταιρεία leasing, εμπορική τράπεζα, ασφαλιστική εταιρεία ή ακόμη και ένας μεμονωμένος επενδυτής. Όσο αφορά τους ελεύθερους επαγγελματίες δεν μπορούν να προβούν σε πώληση ακινήτων παρά μόνο σε πώληση εξοπλισμού.

Η μέθοδος αυτή θεωρείται μία εναλλακτική λύση υποθήκης με σκοπό τη ενίσχυση της ρευστότητας και στόχο τη διεύρυνση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης. Ο πωλητής-μισθωτής διατηρεί τη χρήση του παγίου και συνεχίζει να επιβαρύνεται με τα έξοδα επισκευής, συντήρησης, φόρους, τέλη κλπ.

Αποτελεί μία χρηματοοικονομική τεχνική με την οποία οι επιχειρήσεις έχουν τη δυνατότητα να βελτιώσουν την εικόνα του ισολογισμού τους με την αύξηση του κεφαλαίου κίνησης τους και ταυτόχρονη μείωση των βραχυχρόνιων υποχρεώσεων τους.

Ενώ η κλασική χρηματοδοτική μίσθωση αφορά τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, η μέθοδος του Sale and Lease back αφορά τη ρευστοποίηση ήδη υπάρχουσας επένδυσης η οποία έχει χρηματοδοτηθεί με ίδια ή ξένα συνήθως βραχυπρόθεσμα κεφάλαια.

Ακολουθείται η τακτική αυτή όταν υπάρχει πρόβλημα υπερπαγιοποίησης ή υπάρχουν ζημιές με στόχο την εξυγίανση της επιχείρησης. Υιοθετείται κυρίως στον τομέα των εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων τα οποία μισθώνονται για 20-30 χρόνια περίπου και αποτελούν μία μακροπρόθεσμη επένδυση χαμηλού κινδύνου με ικανοποιητική απόδοση.

2.2.3 Η Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων

Το leasing ακινήτων αφορά ακίνητα τα οποία μπορούν να μισθώσουν όλες οι επιχειρήσεις αποκλειστικά για εμπορική ή επαγγελματική δραστηριότητα. Εξαιρούνται οι ελεύθεροι επαγγελματίες από αυτή τη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η μίσθωση του ακινήτου πρέπει να διαρκεί το λιγότερο 10 χρόνια. Τα ακίνητα μπορεί να είναι κτίσματα, οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με το οικόπεδο ή αγροτικές εκτάσεις.

Τα χαρακτηριστικά του leasing ακινήτων είναι τα εξής:

1. η διάρκεια της μισθώσεως είναι πολύ μεγάλη (10-30 χρόνια)
2. υπάρχει ενδεχόμενη αξιολογική αύξηση της αξίας του μίσθιου με την πάροδο του χρόνου
3. υπάρχει σημαντική υπολειμματική αξία του γηπέδου η οποία δεν είναι εύκολο να προσδιορισθεί από πριν.

Συνήθως με το leasing ακινήτων ασχολούνται συγκεκριμένες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες εξειδικεύονται στον κλάδο. Η σημαντική διαφορά που υπάρχει με το leasing κινήτων είναι ότι η διάρκεια της μίσθωσης κινήτων είναι ανάλογη με την οικονομική ζωή του παγίου.

2.2.4 Η Συμμετοχική Χρηματοδότηση ή «Εξισορροπητική Εκμίσθωση» (Leveraged Leasing)

Η συμμετοχική χρηματοδότηση εφαρμόζεται σε αντικείμενα μεγάλης αξίας όπως είναι τα αεροπλάνα, τα τραίνα και τα πλοία. Παίρνουν μέρος σε αυτή τη σύμπραξη τέσσερις συναλλασσόμενοι οι οποίοι είναι ο προμηθευτής του παγίου, ο μισθωτής, ο εκμισθωτής και ο χρηματοδότης.

Ο εκμισθωτής αγοράζει το πάγιο από τον προμηθευτή αλλά καταβάλλει ένα μόνο μέρος της αξίας του παγίου και κατά συνέπεια έχει ένα μικρό ποσοστό συμμετοχής στο πάγιο το οποίο συνήθως κυμαίνεται στο 20%-40%. Το υπόλοιπο μέρος του τιμήματος χρηματοδοτείται με μακροπρόθεσμα δανεισμό.

Ο χρηματοδότης που παρέχει το δάνειο στον εκμισθωτή είναι συνήθως τράπεζα, ασφαλιστική εταιρεία, ασφαλιστικό ταμείο ή κάποιος άλλος οργανισμός που μπορεί να διαθέσει σημαντικά κεφάλαια για μακροπρόθεσμη επένδυση.

Ο δανειστής δεν μπορεί να στραφεί κατά του εκμισθωτή και δέχεται να ικανοποιηθεί αποκλειστικά από τα μισθώματα. Σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν μπορεί να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του, ο δανειστής μπορεί να προχωρήσει σε εκποίηση του παγίου ώστε να ικανοποιηθεί.

Το θετικό για την εταιρεία leasing είναι ότι παρά τη μικρή συμμετοχή της στη κυριότητα του παγίου, διενεργεί η ίδια όλες τις αποσβέσεις. Επίσης δεν είναι υποχρεωμένη να εξοφλήσει το δάνειο σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή. Το επιτόκιο δανεισμού είναι ανάλογο της δανειοληπτικής ικανότητας του μισθωτή και όχι του εκμισθωτή.

2.2.5 Η Χρηματοδοτική Μίσθωση του Πωλητή (Vendor Leasing)

Η χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή αποτελεί οικονομική συνεργασία μεταξύ του προμηθευτή και της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης με στόχο την αύξηση των πωλήσεων και των δύο μερών.

Ο προμηθευτής προτείνει στην εταιρεία leasing πελάτες οι οποίοι θέλουν να αγοράσουν τον εξοπλισμό του. Στη συνέχεια εφόσον ο πελάτης συνάψει σύμβαση με την εταιρεία leasing, ο προμηθευτής πληρώνεται τους μετρητοίς από την εταιρεία leasing και μπαίνει ως τριτεγγυητής στη σύμβαση που έχει υπογραφεί.

Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται κυρίως ως μέσο προώθησης των πωλήσεων από κατασκευαστές και αντιπροσώπους εξοπλισμού. Εφαρμόζεται σε πάγια εκτεταμένης χρήσης και χαμηλής αξίας όπως είναι αυτοκίνητα, φορτηγά, υπολογιστές, ιατρικά μηχανήματα και εκτυπωτικά –ανυψωτικά μηχανήματα.

Ο προμηθευτής αναλαμβάνει όλη τη γραφειοκρατική διαδικασία. Ενισχύει με τη μέθοδο αυτή τη ρευστότητα του και τον απαλλάσσει από το ρόλο του τραπεζίτη. Επίσης πετυχαίνει υγιείς πωλήσεις οι οποίες είναι τους μετρητοίς. Επιπλέον αποτελεί ένα σημαντικό μέσο αντιμετώπισης του ανταγωνισμού που δεν μπορεί να δοθεί από άλλο αντίστοιχο πρόγραμμα γιατί αποτελεί ανέξοδη χρηματοδότηση των πωλήσεων. Δίνει στον προμηθευτή τη δυνατότητα να αυξήσει τα έσοδα του από υπηρεσίες που θα χρειαστεί να προσφέρει όπως είναι η ασφάλιση, η συντήρηση και ο εφοδιασμός αναλώσιμων.

Ο πελάτης μισθώνει το πάγιο σε καλύτερη τιμή λόγω της συμφωνίας που έχει η κλείσει η εταιρεία leasing με τον προμηθευτή γιατί θα πληρωθεί άμεσα τους μετρητοίς. Επίσης τον προστατεύει από τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού και του δίνει τη δυνατότητα να τον αποκτήσει εύκολα και γρήγορα καθώς η εταιρεία leasing καλύπτει μέχρι και το 100% της αξίας της επένδυσης, συμπεριλαμβανομένου και του ΦΠΑ στην περίπτωση κινητού εξοπλισμού. Τα μισθώματα θεωρούνται δαπάνες και μειώνουν το φορολογητέο εισόδημα. Η εταιρεία leasing επιμερίζει τον κίνδυνο στην προμηθευτή εταιρεία και στον πελάτη της. Επίσης μπορεί να προσφέρει στον προμηθευτή υπηρεσίες σε θέματα μάρκετινγκ, προώθησης, διαφήμισης κλπ.

2.2.6 Η Διασυνοριακή Χρηματοδοτική Μίσθωση (Cross –Border Leasing)

Στην διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση τα συμβαλλόμενα μέρη (μισθωτής, εκμισθωτής) έχουν την έδρα τους σε διαφορετικές χώρες. Επίσης θα μπορούσε να θεωρηθεί διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση όταν μία εταιρεία leasing που έχει την έδρα στο εξωτερικό αγοράζει τον εξοπλισμό και στην συνέχεια τον μισθώνει σε εταιρεία leasing που έχει την έδρα της στην Ελλάδα και αυτή με τη σειρά της τον μισθώνει σε εταιρεία που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα.

Το πλεονέκτημα αυτής της μεθόδου για τον μισθωτή είναι ότι έχει την δυνατότητα να κάνει χρήση των φορολογικών ελαφρύνσεων και των δύο χωρών διότι υπάρχει διαφορετική φορολογική μεταχείριση στα επενδυτικά αγαθά διαφορετικών χωρών.

Τα μειονεκτήματα που αντιμετωπίζουν τα συμβαλλόμενα μέρη είναι ο συναλλαγματικός κίνδυνος για χώρες εκτός της Ευρωζώνης και οι διάφοροι κίνδυνοι που υπάρχουν σε κάθε χώρα οι οποίοι μπορεί να είναι οικονομικοί, πολιτικοί και πιστωτικοί.

2.2.7 Πώληση- Μίσθωση υπό Όρους (Conditional Sale Lease)

Η μέθοδος αυτή θεωρείται ότι είναι «κρυμμένη πώληση». Τα συμβαλλόμενα μέρη συνάπτουν μίσθωση καθώς ακολουθούν την τυπική διαδικασία και τους όρους της μίσθωσης αλλά καταλήγουν στην πώληση την οποία την έχουν προσυμφωνήσει από την αρχή. Οι όροι της πώλησης αναγνωρίζονται εμμέσως.

Η πώληση-μίσθωση υπό όρους ακολουθείται γιατί τόσο ο εκμισθωτής όσο και ο μισθωτής επωφελούνται τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως είναι φορολογικές απαλλαγές, επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις, διεθνείς εκπτώσεις κλπ.

2.2.8 Κοινοπρακτική Χρηματοδοτική Μίσθωση (Syndicated Leasing)

Η μορφή αυτή υιοθετείται από δύο ή περισσότερες εταιρείες οι οποίες συμπράττουν έτσι ώστε να μπορέσουν να ανταπεξέλθουν σε μία μίσθωση της οποίας η αξία είναι πολύ υψηλή και δεν μπορεί να καλυφτεί μόνο από μία εταιρεία leasing. Η συνεργασία αυτή ακολουθείται συνήθως σε συμβάσεις ακινήτων.

2.2.9 Μίσθωση Κατά Παραγγελία (Custom Lease)

Η μίσθωση κατά παραγγελία ακολουθείται σε ειδικές περιπτώσεις και δίνει τη ευκαιρία στο μισθωτή να διαμορφώσει τα μισθώματα σύμφωνα με τις δυνατότητες του. Δηλαδή οι όροι της σύμβασης προσαρμόζονται στις ιδιαίτερες ανάγκες του μισθωτή. Ένα αντιπροσωπευτικό παράδειγμα είναι όταν ο μισθωτής ασχολείται με εποχιακό προϊόν και κατά συνέπεια προκύπτουν εποχιακές ανάγκες. Η μέθοδος αυτή δίνει τη δυνατότητα στο μισθωτή τόσο να αυξήσει τα μισθώματα όσο και να τα μειώσει.

2.2.10 Ειδική Μορφή Μίσθωσης (Master Lease Line)

Η ειδική μορφή σύμβασης δίνει την ευχέρεια στο μισθωτή να μισθώνει και στη συνέχεια να αποκτήσει σταδιακά όλο τον εξοπλισμό που έχει ανάγκη με τους όρους της αρχικής σύμβασης, χωρίς να είναι υποχρεωμένος να συνάπτει κάθε φορά νέο συμβόλαιο για κάθε νέο κομμάτι του εξοπλισμού που θέλει να αποκτήσει. Δηλαδή ο μισθωτής πρέπει να ακολουθήσει τους όρους και τις προϋποθέσεις της πρώτης σύμβασης για όλα τα μηχανήματα που θέλει να νοικιάσει και για όλη τη χρονική περίοδο της σύμβασης.

2.2.11 Μίσθωση με Παροχή Υπηρεσιών (Service Leasing)

Η μίσθωση αυτού του είδους προσφέρει ταυτόχρονα παροχή υπηρεσιών όπως είναι η συντήρηση εξοπλισμού ή η εκπαίδευση προσωπικού για τη χρήση νέου μηχανήματος.

2.2.12 Tailor- Made Leasing

Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο leasing κάθε εταιρεία αντιμετωπίζεται ως μία εντελώς ξεχωριστή μονάδα με τη δική της μοναδική φορο-λογιστική, ανταγωνιστική, και χρηματοδοτική δομή. Κατά συνέπεια υιοθετούνται εξειδικευμένα προϊόντα leasing τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν είτε για να λύσουν διαρθρωτικά προβλήματα ισολογισμών και cash flow είτε για να εκμεταλλευτούν χρηματοοικονομικές ευκαιρίες. Επίσης η μορφή αυτή leasing είναι κατάλληλη για την αποφυγή της τεχνολογικής απαξίωσης των εξοπλισμών εφόσον η χρηματοδότηση τους γίνει με υπηρεσίες ανανέωση τους μέσω της συνεργασίας της εταιρείας leasing και του προμηθευτή.

2.2.13 Lease Brokers

Σε αυτή τη μορφή μίσθωσης η εταιρεία leasing συνεργάζεται με μεσίτες. Δεν προτείνεται η συνεργασία με μεσίτες παρά μόνο εάν αφορά πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα τα οποία δεν έχουν θυγατρική εταιρεία leasing ή Διεύθυνση χρηματοδοτικών μισθώσεων.

2.3 Διάκριση Leasing από Άλλες Δικαιοπρακτικές Μορφές

2.3.1 Διάκριση του Leasing από την Κοινή Μίσθωση

Στην μίσθωση αντικειμένου και για όσο χρόνο αυτή διαρκεί, ο εκμισθωτής παραχωρεί στο μισθωτή τη χρήση του αντικειμένου και ο μισθωτής με τη σειρά του είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει τα μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί.

Η χρηματοδοτική μίσθωση έχει πολλές ομοιότητες με τη μίσθωση οι οποίες είναι οι εξής:

1. οι συμβαλλόμενοι είναι ίδιοι, δηλαδή ο μισθωτής και ο εκμισθωτής
2. ο εκμισθωτής παραχωρεί τη χρήση του αντικειμένου στον μισθωτή ενώ κρατάει τη κυριότητα και παράλληλα ο μισθωτής καταβάλλει το μίσθωμα

Οι διαφορές ανάμεσα στις δύο είδη συμβάσεων είναι οι εξής:

Στην μίσθωση ο εκμισθωτής έχει από πριν στην κυριότητα του το αντικείμενο, ενώ στην χρηματοδοτική μίσθωση η εταιρεία leasing προβαίνει στην αγορά του μίσθιου μετά από υπόδειξη του μισθωτή. Δηλαδή στην χρηματοδοτική μίσθωση ο μισθωτής είναι αυτός που επιλέγει το μίσθιο και αποφασίζει για τα χαρακτηριστικά του και η εταιρεία leasing απλά χρηματοδοτεί την αγορά του.

Η εταιρεία leasing δεν φέρει καμία ευθύνη για τυχόν νομικά ή πραγματικά ελαττώματα και έλλειψη συνομολογημένων ιδιοτήτων που μπορεί να έχει το μίσθιο. Αντίθετα στην μίσθωση εάν το μίσθιο παραδοθεί με πραγματικό ελάττωμα ή εμφανισθεί ελάττωμα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, τότε ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ζητήσει να μειωθεί το μίσθωμα, να μην το καταβάλει καθόλου ή ακόμη να ζητήσει αποζημίωση επειδή δεν έχει εκτελεστεί η σύμβαση όπως έχει συμφωνηθεί.

Στην μίσθωση το μίσθωμα είναι ανάλογο της χρήσης του παγίου και δεν καλύπτει την οικονομική του ζωή. Στην χρηματοδοτική μίσθωση το μίσθωμα καλύπτει την αξία του μίσθιου και περιλαμβάνει τη αγορά του, τους τόκους, τα έξοδα και την αμοιβή για τη μεσολάβηση της εταιρείας leasing. Αυτό είναι αποτέλεσμα του γεγονότος ότι η εταιρεία leasing δεν έχει σκοπό να εκμισθώσει ξανά το μίσθιο στον ίδιο ή σε τρίτο μισθωτή, ούτε θέλει να το κρατήσει για προσωπική της χρήση παρά μόνο στοχεύει στην έντοκη επιστροφή των χρημάτων της.

Στη χρηματοδοτική μίσθωση όλα τα βάρη, οι δαπάνες και οι κίνδυνοι βαραίνουν τον μισθωτή ο οποίος συμπεριφέρεται σαν κύριος του πάγιου. Αυτό συμβαίνει γιατί μπορεί να μην έχει τη «νομική» κυριότητα αλλά έχει την «οικονομική» με την κατοχή και τη χρήση του μίσθιου. Επίσης ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει μίσθωμα ακόμη και σε περίπτωση που καταστραφεί το πάγιο ή απολεσθεί από κάποιο τυχαίο περιστατικό. Από την άλλη πλευρά στη μίσθωση οι δαπάνες, τα βάρη και οι κίνδυνοι βαραίνουν τον εκμισθωτή. (Η χρηματοδοτική μίσθωση, LEASING, Μάξης Παναγιώτης, 2010, σελ 36-37) και (Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης, Leasing, Factoring, Forfaiting, Venture Capital, Νέα Τραπεζικά Προϊόντα, Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης, τεύχος α΄, 2001, σελ 80)

2.3.2 Διάκριση του Leasing από τη Μίσθωση-Πώληση

Με τη σύμβαση που υπογράφεται για τη μίσθωση – πώληση παραχωρείται το περιουσιακό στοιχείο στο μισθωτή, ο οποίος αποκτά την κυριότητα και γίνεται αγοραστής όταν πληρώσει και το τελευταίο μίσθωμα ή καταβάλει και ένα επιπλέον ποσό.

Ανάμεσα στη χρηματοδοτική μίσθωση και τη μίσθωση-πώληση υπάρχουν διαφορές ως προς τον επιδιωκόμενο σκοπό, τη δομή, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις. Αυτό είναι φανερό από το γεγονός ότι η εταιρεία leasing αγοράζει το πάγιο μόνο καθ' υπόδειξη του μισθωτή με αποκλειστικό σκοπό τη χρηματοδότηση του και χωρίς να ενδιαφέρεται για τη χρήση του και αλλά μόνο για την εμπράγματο ασφαλεία της. (Η χρηματοδοτική μίσθωση, LEASING, Μάξης Παναγιώτης, 2010, σελ 39-40)

2.3.3 Διάκριση του Leasing από την Πώληση με τον Όρο Διατήρησης της Κυριότητας

Τα κοινά σημεία που υπάρχουν ανάμεσα στο leasing και στην πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας είναι τα εξής:

1. Και στις δύο περιπτώσεις διατηρείται η κυριότητα ακριβώς για τον ίδιο λόγο, δηλαδή την εξασφάλιση. Επίσης και η εταιρεία leasing και ο πωλητής δεν ενδιαφέρονται για τη χρήση και την κάρπωση του παγίου, παρά μόνο θα το αναζητήσουν σε περίπτωση που δεν πληρωθούν.
2. Ο αγοραστής και παράλληλα και ο μισθωτής λαμβάνουν όλα τα ωφελήματα που απορρέουν από τη χρήση και εκμετάλλευση του παγίου και ταυτόχρονα είναι υπεύθυνοι για όλους τους κινδύνους, τα βάρη και τις ευθύνες που προκύπτουν σαν να ήταν κύριοι.
3. Η σύμβαση που υπογράφεται είναι πιστωτικού χαρακτήρα και στις δύο μορφές. Σε αυτό που διαφέρει είναι ότι στη σύμβαση του leasing περιλαμβάνεται όλη η αξία του περιουσιακού στοιχείου μαζί με τόκους, έξοδα και την αμοιβή της εταιρείας leasing. Από την άλλη πλευρά στη σύμβαση για την πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας περιλαμβάνεται ένα μόνο μέρος του τιμήματος το οποίο θα αποπληρωθεί σε βραχυπρόθεσμες δόσεις.

Οι δύο μορφές συμβάσεων διαφέρουν στα εξής:

1. Στην πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας ο αγοραστής εφόσον πληρώσει το υπόλοιπο τίμημα που οφείλει γίνεται αυτομάτως κύριος του παγίου. Στο leasing δεν επέρχεται η κυριότητα στον μισθωτή με την πληρωμή του τελευταίου μισθώματος αλλά επέρχεται μόνο εφόσον ο ίδιος το αποφασίσει και το ζητήσει ασκώντας το δικαίωμα προαίρεσης που έχει.
2. Η εταιρεία leasing δεν είναι πωλήτρια, ούτε προμηθεύει και ούτε εγγυάται. Ο σκοπός της είναι μόνο να χρηματοδοτεί τις επενδύσεις των επιχειρήσεων.
3. Ο πωλητής μπορεί να ασκήσει σε υπερημερία του αγοραστή ότι δικαίωμα προκύπτει από την κυριότητα που έχει αλλά δεν μπορεί να ζητήσει να εξοφληθεί το υπόλοιπο τίμημα. Στην περίπτωση του leasing δίνεται η δυνατότητα στον εκμισθωτή να βάλει ποινική ρήτρα στη σύμβαση η οποία θα του επιτρέπει σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης να ζητήσει μελλοντικά μισθώματα ως αποζημίωση. (Η χρηματοδοτική μίσθωση, LEASING, Μάζης Παναγιώτης, 2010, σελ 40-43)

2.3.4 Διάκριση του Leasing από την Επικαρπία

Η επικαρπία είναι το εμπράγματο δικαίωμα για την πλήρη χρήση και κάρπωση ξένου πράγματος διατηρούμενης της ουσίας του πράγματος ακέραιη (άρθρο 1142 ΑΚ).

Οι βασικές ομοιότητες μεταξύ του leasing και της επικαρπίας είναι οι εξής:

1. Όπως ο επικαρπωτής έτσι και ο μισθωτής έχουν το δικαίωμα να κάνουν χρήση και έχουν καρπωθεί ξένο πράγμα όπου στην επικαρπία η κυριότητα ανήκει στον ψηλό κύριο και στο leasing ανήκει στον εκμισθωτή.
2. Τόσο ο εκμισθωτής όσο και ο μισθωτής έχουν την υποχρέωση να δείχνουν την αναγκαία επιμέλεια, δηλαδή να διατηρούν ακέραιη την ουσία, τον οικονομικό προορισμό του μίσθιου και να το ασφαλίζουν για τον κίνδυνο πυρκαγιάς. Είναι απαραίτητο να διατηρείται στην καλύτερη δυνατή κατάσταση επιτρέποντας την εμφάνιση μόνο φυσιολογικών φθορών.

Οι διαφορές που υπάρχουν μεταξύ του leasing και της επικαρπίας είναι:

1. Η επικαρπία θεωρείται εμπράγματο δικαίωμα σε πράγμα ξένης κυριότητας (προσωπική δουλειά), ενώ το δικαίωμα του μισθωτή που απορρέει από την χρηματοδοτική μίσθωση είναι ενοχικό.
2. Ο μισθωτής στην χρηματοδοτική μίσθωση αναλαμβάνει πιο πολλές ευθύνες, εκτός δηλαδή από τη συνήθη συντήρηση, επισκευή και ανακαίνιση του παγίου, αναλαμβάνει και όλα τα βάρη και τις ευθύνες τα οποία δεν βαρύνουν τον επικαρπωτή.
3. Κατά τη λήξη της σύμβασης στο leasing ο εκμισθωτής δεν ενδιαφέρεται σε τι κατάσταση είναι το μίσθιο γιατί συνήθως έχει λάβει την αξία του και δεν θα εκμισθώσει ξανά. Στην επικαρπία ο ψιλός κύριος ενδιαφέρεται ιδιαίτερα το πάγιο να βρίσκεται σε καλή κατάσταση έτσι ώστε να μπορεί να το εκμεταλλευτεί με μίσθωση, με επικαρπία ή εκποίηση. (Η χρηματοδοτική μίσθωση, LEASING, Μάζης Παναγιώτης, 2010, σελ 44-45) και (Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης, Leasing, Factoring, Forfaiting, Venture Capital, Νέα Τραπεζικά Προϊόντα, Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης, τεύχος α', 2001, σελ 81)

2.3.5 Διάκριση του Leasing από το Πλασματικό Ενέχυρο

Το πλασματικό ενέχυρο είναι ενέχυρο για πράγμα, που παραχωρείται από τον οφειλέτη, το οποίο ανήκει στην κυριότητα του υπέρ του δανειστή, ενώ ο οφειλέτης διατηρεί την κατοχή και τη χρήση του.

Οι ομοιότητες ανάμεσα στο leasing και στο πλασματικό ενέχυρο είναι οι εξής:

1. Τόσο στο leasing όσο και στο πλασματικό ενέχυρο πρέπει υποχρεωτικά να τηρηθεί η δημοσίευση της σύμβασης.
2. Και ο μισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση και ο οφειλέτης στο πλασματικό ενέχυρο έχουν στην κατοχή τους το περιουσιακό στοιχείο και μπορούν να το χρησιμοποιούν και να το εκμεταλλεύονται για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση.
3. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και ο δανειστής έχουν εμπράγματο ασφάλεια με την υπογραφή της σύμβασης.

Οι διαφορές μεταξύ του leasing και του πλασματικού ενέχυρου είναι οι ακόλουθες:

1. Στο leasing τα περιουσιακά στοιχεία που μισθώνονται είναι κεφαλαιουχικά αγαθά, δηλαδή αγαθά διάρκειας και όχι αναλωτά. Στο πλασματικό ενέχυρο μισθώνονται αναλωτά αγαθά τα οποία είναι κυρίως εμπορεύματα.
2. Ο εκμισθωτής στο leasing μπορεί να είναι μόνο χρηματοδοτικός οίκος και η απαίτηση που ασφαρίζεται πρέπει να αφορά χρηματοδότηση παγίου. Αντίθετα στο πλασματικό ενέχυρο ο δανειστής, ο οφειλέτης και το είδος της ασφαλιζόμενης απαίτησης μπορούν να διαφέρουν πάντα βέβαια σύμφωνα με το νόμο.
3. Στο leasing ο μισθωτής δεν είναι κύριος του παγίου, απλά κάτοχος και επομένως δεν έχει το δικαίωμα να συστήσει καμία εμπράγματο ασφάλεια. Από την άλλη πλευρά στο πλασματικό ενέχυρο ο οφειλέτης έχει τη δυνατότητα να συστήσει ενέχυρο για να εξασφαλιστεί και δεύτερος δανειστής πάντα σύμφωνα με την αρχής της χρονικής προτεραιότητας.

4. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει το δικαίωμα να προχωρήσει στην άμεση αφαίρεση του περιουσιακού στοιχείου από τον μισθωτή για να ικανοποιηθεί σε περίπτωση που δεν τηρεί τους όρους της σύμβασης. Στο πλασματικό ενέχυρο ο δανειστής είναι υποχρεωμένος για να ικανοποιηθεί να ακολουθήσει τη προβλεπόμενη από το νόμο διαδικασία για αναγκαστικό πλειστηριασμό η οποία απαιτεί δικαστική απόφαση. Μάλιστα θα λάβει ότι έχει εναπομείνει αφού αφαιρεθούν τα έξοδα εκτέλεσης, οι απαιτήσεις των εργατοϋπαλλήλων, του Δημοσίου και των ασφαλιστικών οργανισμών που προηγούνται σύμφωνα με το νόμο. (Η χρηματοδοτική μίσθωση, LEASING, Μάζης Παναγιώτης, 2010, σελ 45-48) και (Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης, Leasing, Factoring, Forfaiting, Venture Capital, Νέα Τραπεζικά Προϊόντα, Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης, τεύχος α', 2001, σελ 81)

2.3.6 Διάκριση του Leasing από την Καταπιστευματική Μεταβίβαση για Εξασφάλιση Απαίτησης

Στην καταπιστευματική μεταβίβαση πράγματος ο κύριος και κάτοχος του πράγματος μεταβιβάζει την κυριότητα του στο δανειστή, προς εξασφάλιση της απαίτησης του, παρακρατώντας την κατοχή και χρήση του πράγματος βάσει κάποιας ενοχικής σχέσης συνήθως μίσθωσης, με συμφωνία αναμεταβίβασης της κυριότητας όταν το χρέος εξοφληθεί.

Η ολοφάνερη ομοιότητα που υπάρχει ανάμεσα στη χρηματοδοτική μίσθωση και στην καταπιστευματική μεταβίβαση είναι ότι ο δανειστής διατηρεί την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να εξασφαλίσει την απαίτηση του.

Η καταπιστευματική μεταβίβαση μοιάζει πολύ κυρίως με την πώληση-μίσθωση (sale and lease back) στον επιδιωκόμενο σκοπό, στη μεθόδευση, δομή και λειτουργία. Η διαφορά βρίσκεται στον τρόπο με τον οποίο ο δανειστής αποκτά ξανά την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή ασκώντας το δικαίωμα προαίρεσης στη χρηματοδοτική μίσθωση ή εκπληρώνοντας την ενοχική υποχρέωση στην καταπιστευματική μεταβίβαση. (Η χρηματοδοτική μίσθωση, LEASING, Μάζης Παναγιώτης, 2010, σελ 48-53)

2.4 Κατηγορίες Εκμισθωτών

Οι κατηγορίες των εκμισθωτών είναι οι παρακάτω:

1. Κατασκευαστές, έμποροι (manufacturer or dealer lessors)

Σε μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης συνήθως παίρνουν μέρος τρεις συναλλασσόμενοι οι οποίοι είναι ο μισθωτής, ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) και ο προμηθευτής (κατασκευαστής ή έμπορος). Υπάρχει δυνατότητα ο εκμισθωτής και ο προμηθευτής να είναι το ίδιο πρόσωπο.

2. Λοιποί

Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν οι εταιρείες leasing που λειτουργούν σύμφωνα με το ν.1665/1986 και οι κοινές εταιρείες εκμίσθωσης οι οποίες δεν λειτουργούν σύμφωνα με αυτόν τον νόμο. (Λογιστική τραπεζών και Εταιρειών Leasing και Factoring, Κοντός Γεώργιος, 2010, σελ. 275)

2.5 Ορισμοί

Ανέκκλητη περίοδος είναι η ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης κατά τη διάρκεια της οποίας ούτε η εταιρεία leasing ούτε ο μισθωτής μπορούν να τη λύσουν μονομερώς. Διαρκεί όσο η οικονομική ζωή του χρηματοδοτούμενου πράγματος.

Ως σύναψη της σύμβασης θεωρείται είτε η ημερομηνία που έγινε η συμφωνία της μίσθωσης, είτε η ημερομηνία που τα μέρη δεσμεύτηκαν πάνω στους κύριους όρους της συμφωνίας, ανάλογα με το ποιο γεγονός από τα δύο έχει συμβεί νωρίτερα. Κατά την ημερομηνία αυτή:

- η μίσθωση χαρακτηρίζεται είτε λειτουργική, είτε χρηματοδοτική
- στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθορίζονται τα προς αναγνώριση ποσά.

Μη ακυρώσιμη μίσθωση είναι μία μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνο:

- με την επέλευση κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος,
- με την έγκριση του εκμισθωτή
- εφόσον ο μισθωτής συνάψει μία νέα μίσθωση για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή
- με την πληρωμή από τον μισθωτή ενός πρόσθετου ποσού, το ύψος του οποίου κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης εξασφαλίζει σε ένα βαθμό τη μη διακοπή της μίσθωσης.

Η έναρξη της μισθωτικής περιόδου είναι η ημερομηνία από την οποία ο μισθωτής δικαιούται να ασκήσει το δικαίωμα του για τη χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης της μίσθωσης (δηλαδή η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και των εσόδων ή εξόδων που προκύπτουν, κατά περίπτωση από τη μίσθωση).

Διάρκεια της μίσθωσης είναι η αμετάκλητη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και κάθε επιπλέον περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, με ή χωρίς αύξηση του μισθώματος, εφόσον είναι μάλλον βέβαιο κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης, ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό.

Ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων είναι το σύνολο των μισθωμάτων που ο μισθωτής οφείλει ή μπορεί να υποχρεωθεί, να καταβάλλει κατά τη μισθωτική περίοδο, μη περιλαμβανομένων του ενδεχόμενου μισθώματος, του κόστους επισκευής και συντήρησης και των φόρων που καταβάλλονται από τον εκμισθωτή και επιστρέφονται σε αυτόν, καθώς επίσης:

- από πλευράς μισθωτή, κάθε ποσό εγγυημένο από τον ίδιο ή από τρίτο συνδεδεμένο με το μισθωτή ή
- από πλευράς εκμισθωτή, κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή από:
 - το μισθωτή
 - έναν τρίτο συνδεδεμένο με το μισθωτή ή

- ένα ανεξάρτητο τρίτο μέρος, που έχει την οικονομική δυνατότητα να τιμήσει την εγγύηση αυτή.

Αν όμως ο μισθωτής έχει ένα δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί, επειδή αναμένεται ότι τη χρονική στιγμή της άσκησης, η τιμή η οποία έχει συμφωνηθεί θα είναι αρκετά μικρότερη από την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, τότε η ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων αποτελείται από τα ελάχιστα μισθώματα τα οποία πρέπει να καταβληθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, προσαυξημένα με το ποσό που θα απαιτηθεί για την άσκηση του πιο πάνω δικαιώματος αγοράς.

Εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ μερών που ενεργούν με τη θέληση τους και με πλήρη γνώση, σε μία συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.

Οικονομική ζωή είναι είτε:

- η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες ή
- ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή όμοιων μονάδων, τις οποίες ένας ή περισσότεροι χρήστες αναμένουν να λάβουν αυτό το περιουσιακό στοιχείο.

Ωφέλιμη ζωή είναι η εκτιμώμενη απομένουσα χρονική περίοδος από την έναρξη της μίσθωσης και χωρίς περιορισμό από αυτήν, κατά τη διάρκεια της οποίας τα οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα στο περιουσιακό στοιχείο αναμένονται να αναλωθούν από την επιχείρηση.

Υπολειμματική αξία ορίζεται το καθαρό ποσό που μία οικονομική μονάδα αναμένει να εισπράξει στο τέλος της ωφέλιμης ζωής ενός στοιχείου ενεργητικού, αφού αφαιρέσει τα ποσά που υπολογίζει να δαπανήσει για τη διάθεση του.

Εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι:

- από πλευράς του μισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο που συνδέεται με το μισθωτή (το μέγιστο ποσό της εγγύησης που θα μπορούσε σε κάθε περίπτωση να καταστεί πληρωτέο) και
- από πλευράς του εκμισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας που είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο μη συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που προβλέπει η εγγύηση.

Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, η ρευστοποίηση του οποίου δεν είναι εξασφαλισμένη για τον εκμισθωτή ή είναι εγγυημένη μόνο από έναν τρίτο συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή.

Τα αρχικά άμεσα κόστη είναι τα επί πλέον κόστη που αφορούν άμεσα τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μίας μίσθωσης, εκτός εάν τα κόστη αυτά έχουν πραγματοποιηθεί από εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι.

Ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση είναι το σύνολο των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, σύμφωνα με τη χρηματοδοτική μίσθωση, από πλευράς του εκμισθωτή και κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που ανήκει στον εκμισθωτή.

Καθαρή επένδυση στη μίσθωση είναι η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση προεξοφλημένη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.

Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο είναι η διαφορά μεταξύ:

- της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση και
- της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης εξισώνει τη συνολική παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας με την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, προσαυξημένη με τα αρχικά άμεσα κόστη του εκμισθωτή.

Διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής σε μία όμοια μισθωτική σχέση ή, αν αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, το επιτόκιο το οποίο, κατά την έναρξη της μίσθωσης, θα αποδεχόταν ο μισθωτής για να δανειστεί τα αναγκαία κεφάλαια, με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις, για να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο.

Ενδεχόμενο μίσθωμα είναι το μέρος του μισθώματος που δεν έχει καθοριστεί σε συγκεκριμένο ποσό, αλλά που υπολογίζεται με κριτήρια διαφορετικά από την απλή παρέλευση του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί των πωλήσεων, πλήθος μελλοντικών χρήσεων, δείκτες τιμών, μελλοντικά επιτόκια). (Λογιστική τραπεζών και Εταιρειών Leasing και Factoring, Κοντός Γεώργιος, 2010, σελ. 275-277)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥ LEASING

3.1 Η Χρηματοδοτική Μίσθωση και η Θεσμοθέτηση της στο Εξωτερικό (ΗΠΑ-ΕΕ)

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργήθηκε και εξελίχθηκε στις ΗΠΑ ο οποίος αφορούσε μια σύμβαση οικονομικού περιεχομένου με τρεις συναλλασσόμενους. Μάλιστα δεν ψηφίστηκαν νόμοι, ούτε προσδιόρισαν ακριβώς την έννοια του, αλλά αναπτύχθηκε εθιμικά μέσα από τη συναλλακτική πρακτική.

Όταν ο θεσμός εμφανίστηκε στην Ευρώπη ήταν πια απαραίτητο να δοθεί ένας ορισμός και να τεθούν οι κανόνες σύμφωνα με τους οποίους θα συνάπτονταν οι συμβάσεις. Στη Γαλλία το leasing αποτελεί δικαιοπραξία που αφορά μίσθωση επιχειρησιακού εξοπλισμού και στη συνέχεια αγορά του. Στο Βέλγιο θεσπίστηκαν κανόνες για τη σύναψη της σύμβασης. Οι κανόνες αυτοί ορίζουν ως απαραίτητη προϋπόθεση ότι η διάρκεια της σύμβασης θα είναι ίδια με την οικονομική ζωή του παγίου και ότι η σύμβαση θα πρέπει να περιέχει δικαίωμα προαίρεσης για αγορά του μίσθιου σε τιμή ίδια με την εμπορική ή την υπολειμματική αξία κατά τη λήξη της σύμβασης.

Στη Γερμανία η χρηματοδοτική μίσθωση συνάπτεται με βάση τους κανόνες της μίσθωσης που ορίζει ο Αστικός Κώδικας και το Ν.1977 που διέπει τις εμπορικές συμβάσεις. Στις ΗΠΑ προέκυψε η ανάγκη από τον Εμπορικό Κώδικα να γίνει διαχωρισμός στο εάν η σύμβαση είναι αληθής ή μη αληθής. Εάν στη σύμβαση υπάρχει το δικαίωμα προαίρεσης είναι μη αληθής καθώς θεωρείται πώληση.

Στη Μ. Βρετανία οι συμβάσεις leasing ορίζονται από τους Κανόνες του Κοινού Δικαίου που αφορούν τη μίσθωση κινητών, από το θετικό δίκαιο που αφορούν την καταναλωτική πίστη και τους αθέμιτους συμβατικούς όρους. Επίσης η χρηματοδοτική μίσθωση θεωρείται ότι είναι παρόμοια με την πώληση υπό αίρεση ή με την πώληση με ενέχυρο. (Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising, Venture Capital, Γαλάνης Π. Βασιλείος, δεύτερη έκδοση, 2000, σελ 33-35)

3.2 Νομικό Πλαίσιο στην Ελλάδα Ν.1665/1986 και Ν. 3483/2006

3.2.2 Εκμισθωτές- Άδεια Λειτουργίας

Εκμισθωτές σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο μπορούν να γίνουν μόνο οι εξής:

1. ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες συστήνονται για αυτό τον σκοπό (Ν.1665/1986)
2. πιστωτικά ιδρύματα τα οποία έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα (Ν.2076/1992)

3. πιστωτικά ιδρύματα τα οποία έχουν έδρα σε χώρα που ανήκει στην Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν στην Ελλάδα υποκατάστημα ή παρέχουν διασυνοριακές υπηρεσίες, όπως επίσης πιστωτικά ιδρύματα που έχουν την έδρα τους σε τρίτο κράτος και έχουν υποκατάστημα στην Ελλάδα (Ν.2076/1992)
4. χρηματοδοτικά ιδρύματα τα οποία έχουν έδρα σε χώρα που ανήκει στην Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν στην Ελλάδα υποκατάστημα ή παρέχουν διασυνοριακές υπηρεσίες (Ν.2076/1992)
5. δημόσιοι οργανισμοί, ασφαλιστικοί φορείς και Ν.Π.Δ.Δ. σύμφωνα με ειδική διάταξη του ν. 2469/1997

Η σύμβαση είναι άκυρη με δυνατότητα να αναζητηθούν όσα έχουν καταβληθεί με βάση τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, σε περίπτωση που ο εκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο ή η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει άλλη νομική μορφή, εκτός της ανώνυμης ή χωρίς να έχει συσταθεί για το συγκεκριμένο σκοπό. Όμως επειδή οι μισθωτές συνάπτουν τις συμβάσεις leasing για να καρπωθούν τις φορολογικές διευκολύνσεις, η σύμβαση δεν ακυρώνεται, αλλά η εταιρεία θα δεχτεί διοικητικές κυρώσεις και ο μισθωτής θα αποφασίσει εάν θα συνεχίσει ή θα λύσει τη σύμβαση. (Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας, Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising, Γεωργιάδης Σ. Απόστολος, τρίτη έκδοση, 1998, σελ 50-51)

Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η Τράπεζα της Ελλάδος να εκδίδει ειδική άδεια λειτουργίας η οποία να δημοσιεύεται στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στις εξής περιπτώσεις:

1. όταν συστήνονται ή μετατρέπονται ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα και δεν είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων
2. όταν επιθυμούν να εγκατασταθούν και να λειτουργήσουν στην Ελλάδα αλλοδαπές εταιρείες leasing που έχουν έδρα σε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και δεν είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων
3. όταν επιθυμούν να εγκατασταθούν και να λειτουργήσουν στην Ελλάδα αλλοδαπές εταιρείες leasing που έχουν έδρα σε χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης. (Η χρηματοδοτική μίσθωση, LEASING, Μάζης Παναγιώτης, 2010, σελ 97)

Η Τράπεζα της Ελλάδος για να χορηγήσει την ειδική άδεια λειτουργίας έχει δικαίωμα να ζητήσει και να αξιολογήσει σχετικά στοιχεία και πληροφορίες τα οποία ζητούνται για χορήγηση άδειας σε πιστωτικό ίδρυμα. Η ειδική αυτή άδεια απαιτείται μόνο για την σύσταση και εγκατάσταση και όχι για την ίδρυση υποκαταστημάτων, πρακτορείων ή τροποποίηση του καταστατικού ημεδαπών εταιρειών leasing. Ακόμη σύμφωνα με πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος υπάρχει η δυνατότητα να εξειδικευτούν οι παραπάνω προϋποθέσεις για τη χορήγηση της άδειας και να καθορίζεται ποιες εργασίες συγκεκριμένα θα μπορούν να διενεργούν τα υποκαταστήματα αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, εφόσον ληφθεί υπόψη το καθεστώς εποπτείας που ισχύει στη χώρα που έχουν την έδρα τους. Επίσης ο Διοικητής της Τράπεζας ή άλλο όργανο που έχει εξουσιοδοτήσει έχει τη δυνατότητα να ορίσει τους όρους και τις προϋποθέσεις για τις ανώνυμες εταιρείες leasing σύμφωνα με τις οποίες μπορούν να ασκήσουν συμπληρωματικές ή παρεμφερείς δραστηριότητες μαζί με τη χρηματοδοτική μίσθωση.

3.2.2 Διάρκεια Χρηματοδοτικής Μίσθωσης – Μεταβίβαση Δικαιωμάτων και Υποχρεώσεων

Η διάρκεια της σύμβασης θα πρέπει να είναι πάντα συγκεκριμένη. Όσο αφορά τα κινητά θα πρέπει η ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης να είναι τρία χρόνια, πέντε χρόνια για τα αεροσκάφη και δέκα χρόνια για τα ακίνητα. Εάν οριστεί μικρότερη διάρκεια από την προβλεπόμενη δεν ισχύει και ισχύει η ελάχιστη.

Ο όρος αυτός έχει τεθεί γιατί η εταιρεία leasing χρηματοδοτεί την αγορά ενός παγίου επειδή ο μισθωτής το έχει ζητήσει. Δεν έχει σκοπό να εκμισθώσει για σύντομο χρονικό διάστημα ή σε πολλά πρόσωπα. Επιπλέον έχει προχωρήσει στην αγορά αναμένοντας να πάρει το κεφάλαιο που έχει τοποθετήσει μαζί με ένα κέρδος που προσδοκά. Για αυτό δεν υπάρχει δυνατότητα καταγγελίας της σύμβασης από τον μισθωτή, παρά μόνο από τον εκμισθωτή σε περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή ως προς τη μη καταβολή του μισθώματος.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής αγοράσει το μίσθιο πριν περάσει η ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης είναι υποχρεωμένος να καταβάλει φόρους και επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα κατέβαλε αν αγόραζε το μίσθιο κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης. Αυτό είναι φανερό ότι έχει οριστεί έτσι ώστε να μην αποφεύγουν τη πληρωμή φόρων με την αιτιολογία της χρηματοδοτικής μίσθωσης ενώ στην πραγματικότητα είναι πώληση.

Η διάρκεια της σύμβασης ξεκινάει να μετρά από την υπογραφή της και όχι από την παράδοση του μισθίου. Όταν λήξει η χρηματοδοτική μίσθωση και ο μισθωτής δεν την ανανεώσει ή δεν ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης τότε χάνει αυτά τα δικαιώματα και είναι υποχρεωμένος να επιστρέψει το μίσθιο.

Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τόσο τα δικαιώματα όσο και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση σε τρίτο, εφόσον υπάρχει η εταιρεία leasing συναινέσει εγγράφως.

3.2.3 Τύπος- Περιεχόμενο

a) Τύπος

Για την έγκυρη σύναψη της σύμβασης είναι απαραίτητος ο συστατικός τύπος ο οποίος είναι διαφορετικός ανάλογα με το αντικείμενο της μίσθωσης.

1. Όταν το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι κινητό ή αεροσκάφος η σύμβαση θα πρέπει να καταρτίζεται εγγράφως. Στην πράξη βέβαια οι εταιρείες leasing έχουν έτοιμα έντυπα συμβάσεων στα οποία οι όροι συνήθως δεν μπορούν να διαπραγματευτούν. Επομένως η σύμβαση είναι σύμβαση προσχωρήσεως ή σύμβαση με γενικούς όρους.
2. Όταν το αντικείμενο της σύμβασης είναι ακίνητο τότε η σύμβαση θα πρέπει να καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Επίσης με συμβολαιογραφικό έγγραφο θα πρέπει η εταιρεία leasing να αποκτήσει την κυριότητα του ακινήτου ή να το εκμισθώσει από τον προμηθευτή. Επιπλέον ο συμβολαιογραφικός τύπος είναι

απαραίτητος στις εξής περιπτώσεις: α) σύναψη νέας σύμβασης β) εάν ο μισθωτής μεταβιβάσει τη συμβατική του θέση σε τρίτον γ) για τη συναίνεση που θα δώσει η εταιρεία leasing για τη μεταβίβαση της συμβατικής θέσης δ) εάν ο μισθωτής αγοράσει το μίσθιο πριν τη λήξη της σύμβασης.

b) Περιεχόμενο

Το περιεχόμενο της σύμβασης θα πρέπει να περιλαμβάνει τα στοιχεία των συμβαλλόμενων (ονόματα, επάγγελμα, διευθύνσεις), περιγραφή του κινητού ή του ακινήτου που θα εκμισθωθεί, ο προορισμός τους (δηλαδή σε ποιο επάγγελμα ή σε ποια επιχείρηση θα χρησιμοποιηθεί), η διάρκεια της μίσθωσης, το μίσθωμα και οι όροι καταβολής του, ο τόπος των δύο options και η θέση που θα τοποθετηθεί το μίσθιο.

Η περιγραφή του μίσθιου θα πρέπει να είναι πλήρης όσο αφορά τα χαρακτηριστικά του, την κατηγορία, το είδος και την ποιότητα. Για τη διασφάλιση του εκμισθωτή πρέπει να ορίζεται με ακρίβεια στη σύμβαση η θέση που θα βρίσκεται το αντικείμενο, εκτός αν πρόκειται για μέσα μεταφοράς ή το μίσθιο θα αλλάζει θέση σύμφωνα με τον προορισμό του γιατί η εκμετάλλευση της επιχείρησης ασκείται σε διάφορους τόπους.

Ο προμηθευτής συνήθως παραδίδει το μίσθιο απευθείας στον μισθωτή, χωρίς τη μεσολάβηση της εταιρείας leasing. Η διάρκεια της μίσθωσης δεν μπορεί να είναι αορίστου χρόνου. Η περίοδος που ορίζεται είναι η ανέκκλητη περίοδος. Εάν λυθεί η σύμβαση πριν λήξει και συναφθεί καινούρια με τους ίδιους συμβαλλόμενους και το ίδιο πάγιο, τότε στη νέα σύμβαση συνυπολογίζεται και ο χρόνος από την προηγούμενη. Το ίδιο συμβαίνει εάν στη νέα σύμβαση το πάγιο και η εταιρεία leasing παραμένουν ίδια και αλλάζει ο μισθωτής. Κάτι τέτοιο όμως δεν ακολουθείται όταν το πάγιο αντικαθίσταται λόγω ελαττωματικότητας του γιατί στη νέα σύμβαση δεν είναι αντικείμενο μίσθωσης το ίδιο πάγιο.

Οι όροι που θεωρούνται νόμιμοι και συνήθως υπάρχουν στη χρηματοδοτική μίσθωση είναι οι εξής:

1. κάθε έξοδο το οποίο πληρώνει η εκμισθώτρια εταιρεία και δεν είναι υποχρεωμένη να το πληρώσει όπως τα ασφάλιστρα του μίσθιου, θα πρέπει ο μισθωτής να το καταβάλει έντοκα και αμέσως, διαφορετικά θα προστεθεί στα μισθώματα.
2. στην περίπτωση που ο μισθωτής δεν καταβάλει τα μισθώματα ή παραβιάσει κάποιον ουσιώδη όρο της σύμβασης, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να αφαιρέσει το μίσθιο από τον μισθωτή
3. το ίδιο μπορεί να κάνει εάν ο μισθωτής περιέλθει σε υπερημερία έναντι τρίτων πιστωτών.

Είναι δυνατό στη σύμβαση να τεθούν όροι οι οποίοι να διασφαλίζουν την εταιρεία leasing όπως για παράδειγμα να απαγορεύσει στο μισθωτή την μεταφορά του μίσθιου από την θέση που έχει οριστεί στη σύμβαση σε άλλη ή την αλλαγή της χρήσης ή τη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης για την οποία προορίστηκε χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση της με δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης και αφαίρεσης του μίσθιου.

3.2.4 Δημοσιότητα- Ενέργεια έναντι Τρίτων

a) Δημοσιότητα

Επιπλέον θα πρέπει να τηρούνται οι όροι δημοσιότητας οι οποίοι είναι οι εξής:

1. Όσο αφορά τα κινητά η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να καταχωρηθεί σε ειδικό δημόσιο βιβλίο που βρίσκεται στο Πρωτοδικείο της έδρας ή κατοικίας του μισθωτή και στο Πρωτοδικείο Αθηνών. Σε περίπτωση που το μίσθιο είναι αυτοκίνητο θα πρέπει να υπάρξει καταχώρηση στο βιβλιάριο μεταβολών κατοχής και κυριότητας ή πιο συγκεκριμένα εάν είναι επιβατηγό ΙΧ αυτοκίνητο ή μοτοσυκλέτα στην άδεια κυκλοφορίας.
2. Όσο αφορά τα ακίνητα και τα αεροσκάφη οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρούνται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας που βρίσκεται το ακίνητο και στα μητρώα αεροσκαφών οι αντίστοιχες συμβάσεις. Επίσης απαραίτητη είναι η σύμβαση της μίσθωσης στο ειδικό βιβλίο που υπάρχει στο Πρωτοδικείο Αθηνών.

Παρατηρείται ότι απαιτείται διπλή δημοσιότητα. Η δημοσιότητα ολοκληρώνεται μόνο όταν έχουν γίνει και οι δύο καταχωρίσεις. Η ίδια διαδικασία ακολουθείται για τις τροποποιητικές συμβάσεις, όπως επίσης και για το δικαίωμα προαίρεσης που αφορά είτε την αγορά του μίσθιου είτε την ανανέωση της σύμβασης. Ακόμη απαραίτητη είναι η καταχώρηση τόσο της συναίνεσης της εταιρείας leasing για τη μεταβίβαση της συμβατικής θέσης του μισθωτή όσο και της ίδιας της μεταβίβασης. Επιπλέον αναγκαίο είναι να καταχωρείται η υπεκμίσθωση, οι πιθανές διορθώσεις και τα λάθη που προέκυψαν όπως και η σημείωση για τη δυνατότητα αφαίρεσης του μίσθιου σε περίπτωση που η εκμισθώτρια εταιρεία καταγγείλει τη σύμβαση. Ακριβώς τα ίδια ακολουθούνται όταν ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει την έδρα του ή την κατοικία του στο εξωτερικό.

Δεν υπάρχει κάποια προθεσμία για τη δημοσίευση η οποία επέρχεται όταν ολοκληρωθούν και οι δύο καταχωρίσεις. Την αίτηση για τη δημοσίευση της σύμβασης μπορεί να την υποβάλει είτε το ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε το άλλο. Προτείνεται το συντομότερο δυνατό να προχωρήσουν σε δημοσίευση της σύμβασης έτσι ώστε να μπορούν να κάνουν χρήση τη προστασία που τους παρέχει η δημοσιότητα.

Η σύμβαση ισχύει από την έγγραφη κατάρτιση της για τα συμβαλλόμενα μέρη. Η δημοσίευση της είναι απαραίτητη για να διαφυλάξει η εκμισθώτρια εταιρεία το δικαίωμα της κυριότητας που έχει πάνω στο μίσθιο, δηλαδή είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαιρετική προστασία που παρέχει ο νόμος.

b) Ενέργεια έναντι τρίτων- Συνέπειες της δημοσιότητας

Υπάρχει πλήρης προστασία και δεν μπορεί κανείς να αποκτήσει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο μίσθιο. Δίνεται η δυνατότητα σε όποιον θελήσει να έχει πρόσβαση στα δημόσια βιβλία και να αποκτήσει πιστοποιητικό καταχώρισης ή επικυρωμένο αντίγραφο της σύμβασης για να μπορέσει να ενημερωθεί εάν υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτική μίσθωσης για το περιουσιακό στοιχείο που τον ενδιαφέρει. Συγκεκριμένα εάν απευθυνθεί στο Πρωτοδικείο Αθηνών ο ενδιαφερόμενος μπορεί να μάθει για οποιοδήποτε νομικό ή φυσικό πρόσωπο σε οποιοδήποτε τόπο και αν ασκεί επάγγελμα ή επιχείρηση εάν έχει συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

1. Ο νόμος προστατεύει την εκμισθώτρια εταιρεία με τα εξής:

Δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις

A) για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο

B) για το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του νομέως κινητού

Γ) για την τακτική χρησικτησία

Δ) για την ένωση και συνάφεια

E) για την απόσβεση της κυριότητας μηχανημάτων και λοιπών εγκαταστάσεων εάν εντεθούν στο οικοδόμημα ή στο έδαφος ακινήτου βεβαρημένου με υποθήκη.

Επομένως μέχρι να λήξει η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν έχει κανένας καλόπιστος το δικαίωμα να αποκτήσει κυριότητα, επικαρπία, ενέχυρο, υποθήκη ή προσημείωση πάνω στο μίσθιο. Διαφορετικά η εταιρεία leasing μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να αναζητήσει το μίσθιο από τον τρίτο με διεκδικητική αγωγή, με αγωγή αποβολής από τη νομή ή με τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων. Επίσης δεν μπορούν δανειστές του μισθωτή να πάρουν το μίσθιο στην κατοχή τους, ούτε μέσω πλειστηριασμού για όσο διαρκεί η σύμβαση διότι ο εκμισθωτής προστατεύεται από το νόμο.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής πτωχεύσει, η εταιρεία leasing μπορεί να πάρει στην κατοχή της το αντικείμενο χωρίς κανένα περιορισμό διότι η σύμβαση λύεται αυτόματα.

2. Ο νόμος προστατεύει τον μισθωτή ως εξής:

A) οι δανειστές του εκμισθωτή δεν μπορούν να κατάσχουν το μίσθιο από τα χέρια του μισθωτή

B) οι δανειστές του μισθωτή δεν μπορούν να κατάσχουν το δικαίωμα κατοχής και χρήσης του μισθωτή. Εφόσον λήξει η σύμβαση μπορούν να προβούν σε κατάσχεση του δικαιώματος προαίρεσης.

3. Ο νόμος προστατεύει τους τρίτους όπως ήδη έχουμε αναφέρει με τη δημοσίευση της σύμβασης στα ειδικά δημόσια βιβλία και τη δυνατότητα του ενδιαφερόμενου να πληροφορηθεί για τη χρηματοδοτική μίσθωση. Βέβαια η προστασία των τρίτων ξεκινάει από τη δημοσίευση της σύμβασης. Επομένως σε περίπτωση που τρίτοι αποκτήσουν εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο μίσθιο μετά την σύναψη της σύμβασης και πριν καταχώριση της στα δημόσια βιβλία, θεωρείται ότι το δικαίωμα που απέκτησαν έχει ισχύ.

3.2.5 Ασφάλιση

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να έχει ασφαλισμένο το μίσθιο για τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του σε όλη τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3.2.6 Ομαλή και Ανώμαλη Εξέλιξη της Συναλλαγής

Μετά την κατάρτιση της σύμβασης η εκμισθώτρια εταιρεία πρέπει να αγοράσει από τον προμηθευτή το πάγιο και στη συνέχεια ο προμηθευτής να το παραδώσει στο μισθωτή. Η εταιρεία leasing δεν είναι υπεύθυνη για την επιλογή του πράγματος αλλά ενδέχεται να δεχτεί

σοβαρές κυρώσεις μέχρι και καταβολή αποζημίωσης εάν δεν εκτελέσει τους όρους της σύμβασης επακριβώς, όπως για παράδειγμα εάν είναι υπαίτια για τη καθυστερημένη προμήθεια του παγίου.

Ο μισθωτής όταν αποκτήσει το πάγιο οφείλει να το τοποθετήσει στο μέρος που έχει συμφωνηθεί στη σύμβαση και να το χρησιμοποιεί δείχνοντας την απαραίτητη επιμέλεια και σύμφωνα με τον προορισμό του. Η εταιρεία leasing έχει το δικαίωμα να στέλνει εντεταλμένα όργανα για να ελέγχουν ότι το πάγιο όντως υπάρχει και να διαπιστώνουν σε τι κατάσταση βρίσκεται.

Όταν λήξει η σύμβαση ο μισθωτής υποχρεούται να επιστρέψει το πάγιο εφόσον δεν ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης. Για την αγορά του μίσθιου ή για την ανανέωση της σύμβασης ο μισθωτής θα πρέπει να υποβάλλει στην εταιρεία leasing μονομερή, καθαρή και μη ανακλητή δήλωση και παράλληλα να πληρώσει το τίμημα για την αγορά ή το πρώτο μίσθωμα εάν υπάρχει ανανέωση. Η αγορά του παγίου δεν χρειάζεται να γίνει εγγράφως ενώ αντίθετα η ανανέωση της σύμβασης υποχρεωτικά θα καταρτιστεί εγγράφως η οποία συνεχίζει να αποτελεί χρηματοδοτική μίσθωση και όχι κοινή.

Σε περίπτωση που το δικαίωμα προαίρεσης ανήκει σε περισσότερους μισθωτές θα πρέπει να το ασκήσουν όλοι, εκτός εάν κάποιος έχει παραιτηθεί ή έχει χάσει το δικαίωμα αυτό. Το μίσθωμα στη νέα σύμβαση είναι πολύ μικρότερο, συνήθως δεν υπάρχει δικαίωμα προαίρεσης αφού έχει ήδη χρησιμοποιηθεί και είναι δυνατόν η διάρκεια της σύμβασης να είναι ανακλητή δίνοντας το δικαίωμα στο μισθωτή να καταγγείλει τη σύμβαση οποτεδήποτε κατά τη διάρκεια της.

Είναι δυνατό να μεταβιβαστεί το δικαίωμα προαίρεσης ή να υπεκμισθωθεί από τον μισθωτή με την έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας. Και στη μία περίπτωση αλλά και στην άλλη ο νέος μισθωτής μπορεί να είναι μόνο επιχειρηματίας ή επαγγελματίας που θα χρησιμοποιήσει το πάγιο στην επιχείρησή του ή στο επάγγελμά του.

Ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να αφαιρέσει το μίσθιο από τον μισθωτή όταν καθυστερεί να πληρώσει μισθώματα ή άλλα έξοδα όπως τα ασφάλιστρα. Η άμεση απόδοση επίσης μπορεί να ζητηθεί εάν το μίσθιο βρίσκεται σε κακή κατάσταση ή γίνεται χρήση του για σκοπό που δεν έχει συμφωνηθεί. Η ίδια διαδικασία ακολουθείται όταν έχει λήξει η σύμβαση, ο μισθωτής δεν αποδίδει το μίσθιο οικειοθελώς και δεν έχει ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης εμπρόθεσμα και κανονικά.

Η εταιρεία leasing μπορεί να αναζητήσει το πάγιο με αποβολή από τη νομή και με ασφαλιστικά μέτρα εάν υπάρξει πρόωρη καταγγελία της σύμβασης ή εάν λήξει και δεν ασκηθεί το δικαίωμα προαίρεσης. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει εκτελεστός τίτλος η απόδοση του μίσθιου θα πρέπει να γίνει με δικαστική απόφαση.

Ο μισθωτής θα δεχτεί ποινικές κυρώσεις εάν από πρόθεση υπεξαιρέσει, καταστρέψει, βλάψει, εκποιήσει το πάγιο που ανήκει κατά κυριότητα στην εταιρεία leasing. Η εκμισθώτρια εταιρεία μπορεί με ρήτρα να ζητήσει σε περίπτωση καταγγελίας τα μελλοντικά μισθώματα ως αποζημίωση γιατί θα πάρει ένα πάγιο μεταχειρισμένο, σε κακή κατάσταση, απαρχαιωμένης τεχνολογίας το οποίο θα της είναι δύσκολο να το μισθώσει ή να το διαθέσει. (Η χρηματοδοτική μίσθωση, LEASING, Μάζης Παναγιώτης, 2010, σελ 48-53)

3.2.7 Έμμεση Φορολογία

Εκμισθωτής

Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να πληρώσει Φ.Π.Α. κατά την αγορά του ακινήτου σε περίπτωση που είναι παράλληλα κατασκευαστής, έχει ανεγείρει οικοδομή μετά την 1/1/2006 και είναι η πρώτη μεταβίβαση του ακινήτου.

Η αγορά ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία υπάγεται σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.). Ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η μεγαλύτερη μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και της αγοραίας. Η φορολογητέα αξία φορολογείται με συντελεστή 8% για ποσό μέχρι 20.000 € και με συντελεστή 10% για ποσό πάνω από 20.000 € και επιπλέον υπολογίζεται ένα 3% επί του φόρου υπέρ δήμων και κοινοτήτων.

Η εταιρεία leasing είναι υπόχρεη για την καταβολή Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 0,6% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων που έχει στην κυριότητα της την 1/1 κάθε χρονιάς. Δεν εκπίπτει ο Φ.Α.Π. από τα ακαθάριστα έσοδα της εταιρείας και υπολογίζεται πάντα με το συντελεστή που ισχύει για τα νομικά πρόσωπα, ανεξαρτήτως αν ο μισθωτής είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

Μισθωτής

Ο μισθωτής είναι υπόχρεος για την καταβολή του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.), τον οποίο πληρώνει μαζί με τον λογαριασμό της Δ.Ε.Η. χωρίς να υπάρχει η δυνατότητα συμψηφισμού με τα μισθώματα. Το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. υπολογίζεται επί της δομημένης επιφάνειας με τιμές 0,5-16 € τ.μ. και ανάλογα με τη τιμή ζώνης και μπορεί να μειωθεί ανάλογα με την παλαιότητα του κτιρίου. Όσα ακίνητα υπάγονται 17/9 κάθε έτους στο τέλος ακίνητης περιουσίας υπάγονται στο Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. το οποίο βαρύνει τον κύριο ή επικαρπωτή του παγίου.

3.2.8 Άμεση φορολογία

Εκμισθωτής

Στη συνέχεια κατά τη διάρκεια της μίσθωσης φορολογείται στο καθαρό κέρδος χρήσης με συντελεστή 20%. Το φορολογητέο κέρδος προκύπτει με βάση τα μισθώματα. Υπάρχει η δυνατότητα το φορολογητέο κέρδος να υπολογιστεί σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. με την προϋπόθεση ότι η μέθοδος αυτή θα ακολουθείται μέχρι να λήξει η σύμβαση.

Η εκμισθώτρια εταιρεία εκπίπτει τις αποσβέσεις κινητού μίσθιου ή ακινήτου εκτός από το οικόπεδο σε ίσα μέρη κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Οι αποσβέσεις δεν είναι δυνατόν να εκπέσουν αν η μεταβίβαση ακινήτου προέρχεται από off-shore εταιρεία.

Κατά τον υπολογισμό των φορολογητέων κερδών της εταιρείας leasing εκπίπτει πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις η οποία μπορεί να αποτελεί το πολύ το 2% επί των μισθωμάτων από χρηματοδοτικές μισθώσεις που έχουν συναφθεί στην τρέχουσα χρήση και δεν μπορεί να ξεπερνάει το 25% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Τα μισθώματα που εισπράττει ο εκμισθωτής δεν θεωρούνται εισοδήματα από ακίνητα και γι' αυτό δεν είναι υπόχρεος να καταβάλλει συμπληρωματικό φόρο 3% επί των μισθωμάτων που εισπράττει.

Μισθωτής

Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του ως λειτουργικές δαπάνες εκτός από αυτά που αφορούν την αξία του οικοπέδου.

3.2.9 Φορολογικές Απαλλαγές

Εκμισθωτής

Η εταιρεία leasing στην περίπτωση του sale and lease back απαλλάσσεται του Φ.Μ.Α. κατά την αγορά ακινήτου. Η απαλλαγή αίρεται στις εξής περιπτώσεις

1. αν το ακίνητο αγοραστεί πριν περάσουν τρία χρόνια που είναι η κατώτατη διάρκεια σύμβασης,
2. εάν ο μισθωτής υποκατασταθεί από τρίτο, δηλαδή μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση
3. αν η εκμισθώτρια εταιρεία μεταβιβάσει το ακίνητο σε τρίτο
4. αν το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εκμισθώτριας εταιρείας διότι δεν έχει εξοφληθεί το τίμημα που συμφωνήθηκε.

Αν υπάρξει άρση της απαλλαγής καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που υπολογίζεται επί της αξίας του ακινήτου που έχει την ημέρα της άρσης. Σε περίπτωση που η αξία του ακινήτου ήταν μεγαλύτερη όταν δόθηκε η απαλλαγή ο φόρος θα υπολογιστεί με αυτήν την αξία. Επίσης αν η εκμισθώτρια εταιρεία αγοράσει αγροτικές εκτάσεις στην αρχή της μίσθωσης για να τις εκμισθώσει απαλλάσσεται από το Φ.Μ.Α. Το ίδιο ισχύει και για το μισθωτή αν αγοράσει αγροτικές εκτάσεις κατά τη λήξη της σύμβασης.

Αν και τα μισθώματα υπάγονται σε Φ.Π.Α., η εκμισθώτρια εταιρεία απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής Φ.Π.Α. επί των μισθωμάτων που εισπράττει με βάση χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων. Είναι όμως υπόχρεη σε Φ.Π.Α. επί των μισθωμάτων που εισπράττει από το leasing βιομηχανοστασίου. Επίσης είναι δυνατόν να υπαχθούν σε Φ.Π.Α. τα μισθώματα που προέρχονται από το leasing εμπορικών κέντρων με απόφαση του εκμεταλλευτή του εμπορικού κέντρου και εφόσον τηρούνται κάποιες προϋποθέσεις.

Μισθωτής

Στην περίπτωση του sale and lease back που ο πωλητής είναι ταυτόχρονα και μισθωτής, απαλλάσσεται από τη φορολογία η υπεραξία του ακινήτου κατά την αρχική πώληση με τον όρο δημιουργίας ιδιαίτερου λογαριασμού αποθεματικού. Αίρεται η απαλλαγή σε περίπτωση που το αποθεματικό διανεμηθεί, η εταιρεία λυθεί, η σύμβαση leasing διακοπεί ή ο μισθωτής υποκατασταθεί από τρίτο.

Δεν επιτρέπεται η αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η χρηματοδοτική μίσθωση. Επομένως δεν υπάρχει η υποχρέωση καταβολής φόρου υπεραξίας επί της αναπροσαρμοσμένης αξίας.

Τα μισθώματα που προέρχονται από leasing ακινήτων απαλλάσσονται από οποιουδήποτε άλλους έμμεσους φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων.

Η αγορά του ακινήτου από τον αγοραστή όταν λήξει η σύμβαση ή νωρίτερα σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης και όχι πριν την πάροδο της τριετίας απαλλάσσεται από τον Φ.Μ.Α. Αν η αγορά γίνει πριν τη τριετία θα πρέπει να καταβληθεί ο Φ.Μ.Α.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

4.1 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα για τον Λήπτη-Επενδυτή

Το πιο σημαντικό πλεονέκτημα για τον μισθωτή είναι ότι η επένδυση χρηματοδοτείται στο 100% , χωρίς ο ίδιος να χρειάζεται να συμμετέχει με ίδια κεφάλαια. Σε αντίθεση με τον μακροπρόθεσμο δανεισμό όπου η τράπεζα συνήθως χρηματοδοτεί μέχρι το 60%-70% της επένδυσης. Επομένως με τη χρηματοδοτική μίσθωση δίνεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις να κάνουν νέες επενδύσεις ή ακόμη και να δημιουργηθεί μία νέα επιχείρηση όταν υπάρχει στενότητα κεφαλαίων είτε γιατί δεν υπάρχουν επαρκή ίδια κεφάλαια, είτε γιατί είναι αναγκαία για την ενίσχυση της ρευστότητας. Παράλληλα ο δανεισμός μπορεί να είναι μία αδύνατη ή ασύμφορη επιλογή, καθώς η εταιρεία μπορεί να μην έχει περιουσιακά στοιχεία και συγκεκριμένα ακίνητα για να υποθηκεύσει ή να τα προσημειώσει.

Ένα άλλο πλεονέκτημα του leasing είναι ότι η επιχείρηση διατηρεί την πιστοληπτική της ικανότητα και μπορεί να προχωρήσει ταυτόχρονα με τη χρηματοδοτική μίσθωση σε δανεισμό για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων. Γι αυτό το leasing θεωρείται συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ταυτόχρονα με τον παραδοσιακό δανεισμό.

Η χρηματοδοτική μίσθωση βοηθάει την επιχείρηση να εκσυγχρονιστεί και κατά συνέπεια να αυξήσει την παραγωγικότητα της. Επίσης βελτιώνει την αποδοτικότητα της και την ανταγωνιστικότητα της διότι το leasing παρέχει την δυνατότητα στην επιχείρηση να αποκτή την πιο προηγμένη τεχνολογία αποφεύγοντας τον κίνδυνο της απαξίωσης.

Το leasing αποτελεί μία μορφή χρηματοδότησης που είναι εύκολη και γρήγορη στην υλοποίηση της, χωρίς γραφειοκρατία, σε σχέση με άλλες μορφές χρηματοδότησης, όπως για παράδειγμα στον τραπεζικό δανεισμό απαιτείται υποθήκη και αποτελεί μία χρονοβόρα διαδικασία. Επίσης οι όροι της σύμβασης και τα μισθώματα προσαρμόζονται και ρυθμίζονται σύμφωνα με τις ανάγκες και τις απαιτήσεις του μισθωτή.

Ακόμη σημαντικό πλεονέκτημα είναι ότι τα μισθώματα έχουν υπολογιστεί από την αρχή της σύμβασης και για όλη τη διάρκεια της. Με αυτόν τον τρόπο η επιχείρηση έχει τη δυνατότητα προγραμματίσει και να κοστολογήσει τα προϊόντα της και τις υπηρεσίες της. Επιπλέον μπορεί να επιτύχει χρηματοοικονομική σταθερότητα καθώς γνωρίζει τα μισθώματα και την απόδοση του παγίου.

Επίσης θεωρείται σημαντικό το γεγονός ότι η επιχείρηση αποκτά μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση χωρίς να χάνεται ή να μειώνεται ο έλεγχος που ασκεί. Ένα ακόμη θετικό είναι ότι η χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο χρηματοδότησης βοηθάει την επιχείρηση να διατηρήσει ή να ενισχύσει τη ρευστότητα της μέσω της μεθόδου sale and lease back. Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού και συγκεκριμένα η κεφαλαιακή διάρθρωση της εταιρείας. Ο μισθωτής απολαμβάνει φορολογικά και οικονομικά οφέλη. Όπως για

παράδειγμα υπάρχει η δυνατότητα περιόδου χάριτος, καθώς επίσης το μίσθωμα εκπίπτει όλο από τα αποτελέσματα σε αντίθεση με το δάνειο που εκπίπτει μόνο ο τόκος.

Το τελικό κόστος για τον μισθωτή είναι συνήθως μικρότερο το κόστος του δανεισμού. Οι προμηθευτές συνήθως πουλάνε σε καλύτερη τιμή λόγω της τυποποίησης αλλά και λόγω της αύξησης των πωλήσεων τους.

Επιπλέον τα φορολογικά και άλλα οφέλη που έχει αποκτήσει ο μισθωτής από αναπτυξιακούς νόμους παραμένουν σε ισχύ με τη συμμετοχή του στο leasing εκτός από την επιδότηση του επιτοκίου. Τέλος οι συμβάσεις leasing δεν επιβαρύνονται σε σύγκριση με τα δάνεια με τον ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών και το χαρτόσημο.

Ένα από τα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι οι επαχθείς όροι των συμβάσεων. Επίσης το γεγονός ότι το πάγιο δεν ανήκει στην επιχείρηση την κάνει να χάνει το κύρος της, μειώνεται η οικονομική της επιφάνεια και περιορίζεται η διαπραγματευτική της ικανότητα στις συναλλαγές. Ακόμη μειώνεται η δανειοληπτική ικανότητα του μισθωτή επειδή δεν έχει την κυριότητα του παγίου και δεν μπορεί να προχωρήσει σε δανεισμό διότι δεν μπορεί να το υποθηκεύσει.

Επίσης σημαντικό μειονέκτημα είναι ότι οι εταιρείες leasing έχουν τη δυνατότητα να επεμβαίνουν στη διαχείριση των οικονομικών του μισθωτή. Ο μισθωτής δεν μπορεί να εκμεταλλευτεί την υπολειμματική αξία με το τέλος της σύμβασης μόνο στη περίπτωση που αγοράσει το πάγιο. Τα μισθώματα μπορεί να είναι τόσο υψηλά ώστε να μην έχει ωφέλεια τελικά η μισθώτρια εταιρεία από τις φορολογικές ελαφρύνσεις. Αξιοσημείωτο είναι ότι το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρείται υψηλό σε σχέση με το δανεισμό το οποίο εξαρτάται από πολλούς παράγοντες όπως είναι το λογιστικό και φορολογικό καθεστώς που υπάρχει.

4.2 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα για την Εταιρεία Leasing

Το σημαντικό πλεονέκτημα που έχει η εταιρεία leasing είναι η κυριότητα του παγίου που της παρέχει εμπράγματη ασφάλεια. Αποτελεί εξαιρετικό μέσο προστασίας το οποίο πλεονεκτεί σε σχέση με την υποθήκη και την προσημείωση στα ακίνητα και το πλασματικό ενέχυρο στα κινητά. Αυτό συμβαίνει γιατί:

- a) είναι πολύ εύκολη η σύσταση του δικαιώματος ειδικά στα κινητά, καθώς γίνεται γρήγορα και χωρίς να απαιτούνται νομικοί σύμβουλοι για να ελέγξουν τίτλους, να συστήσουν την υποθήκη και όλα τα σχετικά τα οποία είναι και χρονοβόρα και επιβαρύνουν την επένδυση.
- b) σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν τηρεί τις υποχρεώσεις του, η εταιρεία leasing μπορεί να προχωρήσει σε άμεση αφαίρεση του κινητού ή στην αποβολή του μισθωτή και εγκατάσταση της στο ακίνητο, χωρίς να απαιτείται η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης ή του πλειστηριασμού που απαιτείται στην υποθήκη ή στο ενέχυρο αντίστοιχα. Επομένως μειώνεται ο κίνδυνος με την εμπράγματη ασφάλεια που παρέχεται στην εκμισθώτρια εταιρεία.
- c) ο εκμισθωτής όχι μόνο παίρνει πίσω το πάγιο άμεσα αλλά και αυτούσιο, κάτι το οποίο δεν συμβαίνει στην υποθήκη και στο ενέχυρο, καθώς επιστρέφεται μόνο ένα μέρος

της αξίας του, αφού πρώτα πληρωθούν φόροι, τέλη και ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις προνομιούχων πιστωτών.

Στα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την εταιρεία leasing είναι ότι το κινητό μπορεί να διατεθεί σε τρίτους παρά το γεγονός ότι απαγορεύεται από το νόμο. Επιπλέον είναι δυνατόν να διαλυθεί σε εξαρτήματα και να απαξιωθεί εάν εμφανισθούν πάγια νεότερης τεχνολογίας. Όσο αφορά τα ακίνητα υπάρχει το ενδεχόμενο να μειωθεί η αξία τους εξαιτίας μη παραγωγικότητας της επένδυσης, ανικανότητας του μισθωτή και μη ανταγωνιστικότητας των παραγόμενων προϊόντων. Επομένως όταν μία εταιρεία αποφασίζει να χρηματοδοτήσει μία άλλη μέσω του leasing θα πρέπει να λάβει υπόψη της όλους τους πιθανούς κινδύνους.

4.3 Πλεονεκτήματα για τον Κατασκευαστή/Προμηθευτή

Τα πλεονεκτήματα του κατασκευαστή/προμηθευτή από την χρηματοδοτική μίσθωση είναι τα εξής:

1. η συναλλαγή γίνεται με την εταιρεία leasing η οποία είναι συνεπής, φερέγγυα και θα τον πληρώσει τοις μετρητοίς
2. επιτυγχάνεται αύξηση των πωλήσεων, μείωση του κόστους και αύξηση των κερδών του κυρίως λόγω των τυποποιημένων αγαθών που πουλάει
3. η εταιρεία leasing μπορεί να προσφέρει αύξηση των πωλήσεων του μέσα από ειδικά προγράμματα μάρκετινγκ και προώθησης.

4.4 Πλεονεκτήματα για τις Εθνικές Οικονομίες

Οι νέες επενδύσεις, η δημιουργία νέων επιχειρήσεων, η αύξηση των πωλήσεων των κατασκευαστριών επιχειρήσεων, ο εκσυγχρονισμός των επιχειρήσεων με τη αγορά του πιο εξελιγμένου εξοπλισμού οδηγούν σε αύξηση της απασχόλησης και κατά συνέπεια στη βελτίωση πολλών μακροοικονομικών μεγεθών.

Η χρηματοδοτική μίσθωση με τις φορολογικές ελαφρύνσεις που παρέχει αποτελεί κίνητρο για να βοηθούν οι τομείς που έχουν ανάγκη αλλά και να επιτευχθεί βιομηχανική αποκέντρωση και περιφερειακή ανάπτυξη.

Μέσα από την τυποποίηση έχει μειωθεί το κόστος των παραγόμενων κεφαλαιουχικών αγαθών και κατά συνέπεια έχει επιτευχθεί αύξηση των πωλήσεων τους, μείωση της πωλούμενης αξίας τους, μείωση του κόστους των επενδύσεων και επομένως διευκολύνεται η επίτευξη τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

5.1 Η Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μισθώσεως

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι κυρίως εξειδικευμένος χρηματοδοτικός οργανισμός με σκοπό τη εύρεση πελατείας, την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του μισθωτή, την αγορά του παγίου και στη συνέχεια την εκμίσθωση αυτού στο μισθωτή.

Τα στελέχη της είναι πολύ καλά καταρτισμένα σε ότι αφορά τη λογιστική χρηματοδοτική λειτουργία και την οικονομική των επιχειρήσεων. Η δουλειά τους είναι να εξετάσουν την επένδυση που θέλει να κάνει μία επιχείρηση, ποιες είναι οι χρηματοδοτικές ανάγκες της, να κρίνουν αν η επένδυση αυτή είναι βιώσιμη, εάν η πιστοληπτική ικανότητα του μισθωτή του επιτρέπει την πληρωμή των μισθωμάτων και τέλος να προτείνουν το κατάλληλο πακέτο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Είναι πολύ σημαντικό στάδιο η σωστή αξιολόγηση της επένδυσης διότι δεν θα πρέπει να προωθούνται επενδύσεις οι οποίες δεν θα μπορούν να αποδώσουν και κατά συνέπεια ο μισθωτής δεν θα μπορεί να καταβάλει τα μισθώματα.

Εκμισθώτριες εταιρείες στην Ελλάδα μπορούν να είναι μόνο ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση κινητών ή ακινήτων επαγγελματικής χρήσης. Επίσης απαιτείται ειδική άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος η οποία θα δημοσιευτεί στο Εφημερίδα της Κυβερνήσεως στις εξής περιπτώσεις:

1. για τις επιχειρήσεις οι οποίες συστήνονται στην Ελλάδα ή μετατρέπονται και δεν είναι θυγατρικές τραπεζών. Η μετατροπή μπορεί να αφορά τον σκοπό αλλά και την εταιρική μορφή, δηλαδή από Ε.Π.Ε. να γίνεται ΑΕ.
2. για τις αλλοδαπές επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες στην Ελλάδα, δεν είναι θυγατρικές τραπεζών και έχουν έδρα σε χώρα που είναι μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης
3. για τις αλλοδαπές επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες στην Ελλάδα και έχουν έδρα σε χώρα που δεν είναι μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Οι όροι βέβαια που πρέπει να τηρούνται από τις ημεδαπές εταιρείες leasing, δηλαδή να είναι ανώνυμης μορφής και να συνάπτουν μόνο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν ισχύουν και για τις αλλοδαπές. Εφόσον η νομοθεσία της χώρας που έχει την έδρα της αλλοδαπή εταιρεία της επιτρέπεται να έχει άλλη μορφή εταιρείας πχ Ε.Π.Ε. ή ασκεί και παράλληλα και άλλες δραστηριότητες, τότε η Τράπεζα της Ελλάδος δεν μπορεί να αρνηθεί τη χορήγηση της ειδικής άδειας για την εγκατάσταση της στην Ελλάδα. Επίσης η άδεια απαιτείται μόνο για τη σύσταση ημεδαπών και εγκατάσταση αλλοδαπών εταιρειών και όχι για την ίδρυση υποκαταστημάτων, πρακτορείων ή τροποποίηση του καταστατικού ημεδαπών εταιρειών leasing.

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας leasing δεν μπορεί να είναι λιγότερο από το μισό που απαιτείται για την σύσταση ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας και το οποίο ανέρχεται σε 18.000.000 ευρώ. Μπορεί να καταβληθεί είτε σε μετρητά είτε σε είδος. Τα εισφερόμενα είδη μπορεί να είναι ακόμη και μεταχειρισμένα αντικείμενα επαγγελματικής μίσθωσης τα οποία

στη συνέχεια θα αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι μετοχές πρέπει απαραίτητως να είναι ονομαστικές. Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί την εποπτεία και τον έλεγχο γι' αυτό μπορεί να ζητά οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Ελεγκτές ορίζονται μέλη από το Σώμα των Ορκωτών Λογιστών. Οι προϋποθέσεις αυτές είναι αναγκαίες για να διασφαλίζεται η αυξημένη φερεγγυότητα της εταιρείας leasing.

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης επειδή έχει αποκλειστικό σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση δεν μπορεί να επεκταθεί και σε άλλες δραστηριότητες τραπεζικής, χρηματοδοτικής ή εμπορικής φύσης, όπως για παράδειγμα στην πρακτορεία επιχειρηματικών απαιτήσεων (factoring, forfaiting). Επιτρέπεται όμως να ασκεί παράλληλα κάποιες δραστηριότητες οι οποίες είναι συναφείς και αναγκαίες για την άσκηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της π.χ. η σύναψη δανείων με τράπεζες, η πώληση κινητών των οποίων η σύμβαση ακυρώθηκε κλπ.

5.2 Οργάνωση Εταιρείας Χρηματοδοτικής Μισθώσεως

Η σωστή οργάνωση και λειτουργία μιας εταιρείας leasing αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για την αποτελεσματικότητα και την αποδοτικότητα της. Η διάρθρωση της θα πρέπει να είναι ανάλογη με το σκοπό της και τη δραστηριότητα που ασκεί. Επίσης θα πρέπει να υπάρχει προσανατολισμός στην εξυπηρέτηση πελατών. Γι' αυτό κρίνεται απαραίτητο να υπάρχει συνεχής ενημέρωση για τις ανάγκες της αγοράς και τη διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η εξειδίκευση και η εμπειρία βοηθούν στην καλύτερη λειτουργία της εταιρείας leasing και στην επίτευξη καλύτερης απόδοσης.

Τα στελέχη είναι αναγκαίο να έχουν επιστημονική και επαγγελματική κατάρτιση με εξειδίκευση σε τομείς όπως η κοστολόγηση, η χρηματοοικονομική ανάλυση, νομικά θέματα, μάρκετινγκ και μανάτζμεντ. Η διαρκής επιμόρφωση είναι ουσιώδης σημασίας. Όλες οι δραστηριότητες θα πρέπει να ελέγχονται σωστά και σε συνδυασμό με τις απαραίτητες γνώσεις και την κατάλληλη εμπειρία να αποφεύγεται κάθε επιχειρηματικός κίνδυνος.

Η οργάνωση της εταιρείας leasing αποτελείται από την Γενική Διεύθυνση η οποία παρακολουθεί, επιβλέπει και οργανώνει τα εξής τμήματα:

1. το τμήμα που ασχολείται με την εκμίσθωση και αποτελεί τον κορμό της εταιρείας
2. το τμήμα μάρκετινγκ που ασχολείται με την εύρεση πελατών, τον εντοπισμό των αναγκών τους, των χρηματοδοτικών πηγών και την παρακολούθηση των ανταγωνιστών
3. το τμήμα νομικών υπηρεσιών που ασχολείται με τη σύναψη των συμβάσεων και τα διάφορα νομικά θέματα που προκύπτουν
4. το οικονομικό -τεχνικό τμήμα που ασχολείται με την εύρεση κεφαλαίων, την αξιολόγηση, τη διαχείριση τους και τη λογιστική παρακολούθηση των δραστηριοτήτων. Επίσης ελέγχει την αξία του παγίου και πόσο γρήγορα θα υπάρξει τεχνολογική απαξίωση. Απαραίτητη είναι η μηχανογράφηση έτσι ώστε να επιτευχθεί χαμηλό κόστος στη λειτουργία και πλήρης και έγκαιρη λογιστική ενημέρωση.

Το τμήμα μάρκετινγκ ή αλλιώς η υπηρεσία προσέλκυσης πελατείας είναι υπεύθυνο για να αναζητήσει τους πιθανούς πελάτες. Στη συνέχεια συνεργάζεται με το οικονομικό -τεχνικό

τιμήμα για να βρεθεί το κατάλληλο πρόγραμμα εκμίσθωσης σύμφωνα με τις ανάγκες του μισθωτή και μετά η υπόθεση παραπέμπεται στο τμήμα νομικών υπηρεσιών για να συνταχτεί η κατάλληλη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στη συνέχεια ακολουθεί η εκτέλεση της σύμβασης η οποία περιλαμβάνει την υπογραφή της και την εκτέλεση όλων των όρων όπως είναι η παράδοση του παγίου στο μισθωτή, ο έλεγχος από τον μισθωτή ότι είναι το κατάλληλο πάγιο σύμφωνα με όσα έχει ζητήσει και η καταβολή του τιμήματος στον προμηθευτή.

Το στέλεχος που είναι υπεύθυνο για την παρακολούθηση της ομαλής εκτέλεσης της σύμβασης πρέπει να επιβλέπει ότι ο μισθωτής πληρώνει τα μισθώματα και σε περίπτωση που υπάρχει οικονομική δυσκολία να φροντίζει για την κατάλληλη προσαρμογή τους. Ακόμη εάν ο μισθωτής βρεθεί σε τόσο δύσκολη θέση ώστε δεν μπορεί να συνεχίσει την καταβολή των μισθωμάτων, το αρμόδιο στέλεχος θα πρέπει να προχωρήσει στην αφαίρεση του παγίου από τον μισθωτή και να φροντίσει για την επαναμίσθωση του ή την πώληση του.

5.3 Λειτουργία Εταιρείας Χρηματοδοτικής Μισθώσεως

Η χρηματοδότηση της εταιρείας leasing δεν μπορεί να γίνεται με βραχυπρόθεσμα διαθέσιμα γιατί η ίδια χρηματοδοτεί μεσοπρόθεσμες εκμισθώσεις. Επομένως τα διαθέσιμα που αντλεί καλό είναι να είναι ανάλογης διάρκειας της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ακόμη προτιμότερο είναι να αποτελούν ένα μίγμα από βραχυπρόθεσμα, μεσομακροπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα διαθέσιμα.

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κυρίως χρηματοδοτείται από τις εξής πηγές:

1. Ίδια κεφάλαια
2. Μεσομακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό
3. Ομόλογα και ομολογιακά δάνεια

Ο μεσομακροπρόθεσμος δανεισμός είναι η συνηθέστερη μορφή χρηματοδότησης και αποτελεί την κύρια πηγή. Τα δάνεια χορηγούνται από τράπεζες είτε με σταθερό είτε με κυμαινόμενο επιτόκιο που είναι το συνηθέστερο. Η χορήγηση των δανείων αυτών γίνεται με βάση την φερεγγυότητα και την αξιοπιστία της εταιρείας leasing χωρίς να υπάρχει εμπράγματη ασφάλεια. Υπάρχει η δυνατότητα σε κάποιες περιπτώσεις να εκχωρούνται τα μισθώματα στον χρηματοδότη έτσι ώστε να καλύπτεται.

Τα ίδια κεφάλαια αποτελούν μικρό μέρος των συνολικών διαθέσιμων της εταιρείας. Διαφορετική πολιτική θα επιδρούσε αρνητικά στην αποτελεσματικότητα των ιδίων κεφαλαίων.

Σημαντική πηγή διαθέσιμων αποτελούν και τα ομόλογα και τα ομολογιακά δάνεια τα οποία μπορούν να έχουν διάρκεια από έναν έως δέκα χρόνια ή και ακόμη περισσότερο. Ασφαλιστικά ταμεία και ασφαλιστικές εταιρείες είναι αυτοί που διαθέτουν μεσομακροπρόθεσμα διαθέσιμα και τα επενδύουν σε ομόλογα και ομολογιακά δάνεια. Επίσης θεωρούν μια καλή και αποδοτική επένδυση των χρημάτων τους σε τέτοιου είδους τραπεζικά προϊόντα κυρίως γιατί οι εταιρείες leasing έχουν συνήθως μετόχους τράπεζες και επομένως η πιστοληπτική τους αξιοπιστία είναι ιδιαίτερα υψηλή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.

6.1 Πεδίο Εφαρμογής και Αρμοδιότητες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η δημιουργία και η υιοθέτηση Λογιστικών Προτύπων ήταν απαραίτητη τόσο από τον ιδιωτικό τομέα όσο και από τον δημόσιο αλλά ταυτόχρονα και σε εθνικό και σε διεθνές επίπεδο. Η κύρια αιτία είναι η διεθνοποίηση και κατά συνέπεια η δυνατότητα των επιχειρήσεων να δανείζονται από ξένες χρηματαγορές και κεφαλαιαγορές.

Μέχρι τώρα οι οικονομικές καταστάσεις που δημοσιεύονταν στο τέλος της διαχειριστικής περιόδου διέφεραν από χώρα σε χώρα, καθώς η κάθε μία είχε τους δικούς της κανόνες για τη σύνταξη και την απεικόνιση των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης. Επομένως δεν ήταν δυνατή η σύγκριση ακόμη και σε επιχειρήσεις του ίδιου κλάδου οι οποίες όμως ήταν εγκαταστημένες σε διαφορετική χώρα.

Έτσι με την υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων είναι πλέον εφικτή η σύγκριση ανάμεσα στις επιχειρήσεις ανεξάρτητα σε ποια χώρα έχουν την έδρα τους και σε ποιον κλάδο ανήκουν. Αυτό επιτεύχθηκε με την δημιουργία ενιαίων κανόνων λογιστικής οι οποίοι περιόρισαν τις διαφορές που υπήρχαν σε όμοιες συναλλαγές και γεγονότα που προσεγγίζονταν με διαφορετικό τρόπο. Επίσης οι λογιστικές καταστάσεις απέκτησαν συνοχή διότι πλέον συντάσσονται με τα ίδια πρότυπα και την ίδια διαδικασία.

Η εφαρμογή των προτύπων έχει ως στόχο την ενίσχυση και τόνωση του ανταγωνισμού και την κυκλοφορία κεφαλαίων. Τα πρώτα πρότυπα που θεσπίστηκαν από την I.A.S.C. την περίοδο 1973-2001 ονομάστηκαν Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Τα επόμενα πρότυπα που εκδόθηκαν από τον I.A.S.B. το 2002 και μετά ονομάστηκαν Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Τα Δ.Π.Χ.Π. είναι κατάλληλα για εφαρμογή από όλες τις επιχειρήσεις και από εταιρείες του δημόσιου τομέα και μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα αν και συντάχθηκαν κυρίως για επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα με κερδοσκοπικό χαρακτήρα.

Τα Δ.Λ.Π. αποτελούνται από διεθνώς αναγνωρισμένους κανόνες και παραδοχές τα οποία ορίζουν τα στοιχεία και τις πληροφορίες που πρέπει να ακολουθηθούν για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων. Οι κανόνες αυτοί αφορούν την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της επιχείρησης και της καθαρής θέσης σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο που μπορεί να είναι οι τριμηνιαίες ή οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες ή μη.

Οι οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. είναι οι εξής:

1. ο ισολογισμός που περιλαμβάνει τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της επιχείρησης
2. η κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης που περιλαμβάνει τα έσοδα και τα έξοδα

3. η κατάσταση μεταβολών των ιδίων κεφαλαίων που περιλαμβάνει την αύξηση της καθαρής περιουσίας πχ με νέα κεφάλαια ή την μείωση της πχ με διανομή μερισμάτων
4. η κατάσταση των ταμειακών ροών που περιλαμβάνει τις εισπράξεις και πληρωμές
5. οι επεξηγηματικές σημειώσεις που περιλαμβάνουν επιπρόσθετες πληροφορίες που δεν υπάρχουν στις οικονομικές καταστάσεις για να μπορέσουν οι χρήστες να αποκτήσουν μια πιο σαφή εικόνα για την επιχείρηση. Συνήθως περιέχουν πληροφορίες για τις λογιστικές πολιτικές που ακολουθεί η εταιρεία ή για τη μεταβολή αυτών.

Οι χρήστες που μπορεί να είναι οι μέτοχοι, οι επενδυτές, οι πιστωτές, οι εργαζόμενοι και οι εποπτικές αρχές διαβάζοντας τις οικονομικές καταστάσεις πρέπει να είναι σε θέση να κατανοούν πόσο αποδοτική είναι η επιχείρηση και αντίστοιχα να παίρνουν τις κατάλληλες οικονομικές και αποδοτικές αποφάσεις.

Ένα πρόβλημα που έχει παρουσιαστεί με την εφαρμογή των Δ.Λ.Π. είναι σε ότι σε κάποια συγκεκριμένα γεγονότα δίνεται η δυνατότητα χειρισμού με δύο διαφορετικούς τρόπους, το οποίο είναι καλό να περιοριστεί έτσι ώστε παρόμοια γεγονότα να αντιμετωπίζονται το ίδιο από όλες τις επιχειρήσεις. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 25-28)

6.2 Κύρια Όργανα Κατάρτισης των Δ.Λ.Π.

6.2.1 Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.C)

Η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.C.) είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός με έδρα την πολιτεία του Delaware των Η.Π.Α. Ιδρύθηκε το 1973 με τη σύμπραξη των επαγγελματικών ενώσεων λογιστών της Αυστραλίας, της Γαλλίας, του Καναδά, του Μεξικού, της Ολλανδίας, της Ιρλανδίας, των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής και της Αγγλίας.

Σκοπός της επιτροπής ήταν η έκδοση των Λογιστικών Προτύπων. Αποτελούνταν από δεκατρία μέλη τα οποία είχαν γνώσεις σε πολλά διαφορετικά αντικείμενα. Το 2002 έγινε ανασυγκρότηση της επιτροπής η οποία πήρε τη σημερινή της μορφή. Επίσης είναι η μητρική εταιρεία του Σώματος Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) η οποία είναι υπεύθυνη για την σύνταξη και την έκδοση των Λογιστικών Προτύπων.

Οι στόχοι των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων σύμφωνα με το καταστατικό της I.A.S.C. είναι οι εξής:

1. η δημιουργία ενιαίων κανόνων, υψηλής ποιότητας οι οποίοι να οδηγούν σε διαφάνεια και σύγκριση των οικονομικών καταστάσεων ώστε να βοηθούν τους χρήστες των καταστάσεων και όσους συμμετέχουν στις διεθνείς κεφαλαιαγορές
2. η προώθηση των κανόνων αυτών έτσι ώστε να υιοθετηθούν από όλες τις χώρες
3. η εναρμόνιση των εθνικών λογιστικών προτύπων με τα Διεθνή Πρότυπα.

Η Επιτροπή μετά την ανασυγκρότηση της αποτελείται από είκοσι δύο μέλη. Τα μέλη της ονομάζονται θεματοφύλακες, διοικούν την επιτροπή και προέρχονται έξι άτομα από την περιοχή της Ασίας/Ωκεανίας (περιοχή του Ειρηνικού), έξι από την Ευρώπη, έξι από τη Βόρειο Αμερική και τέσσερα από οποιαδήποτε άλλη περιοχή με σκοπό την επίτευξη

γεωγραφικής ισορροπίας. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 28-30)

6.2.2 Σώμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.)

Το Σώμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) είναι ανεξάρτητη αρχή και είναι υπεύθυνο για την σύνταξη και έκδοση των Λογιστικών προτύπων. Πιο συγκεκριμένα ασχολείται με τα τεχνικά θέματα που προκύπτουν και αφορούν την έκδοση των Λογιστικών προτύπων.

Έχει την έδρα του στο Λονδίνο και αποτελείται από δεκατέσσερα μέλη εκ των οποίων τα δώδεκα είναι πλήρους απασχόλησης και τα δύο είναι μερικής. Η I.A.S.C. είναι υπεύθυνη για την επιλογή των μελών του I.A.S.B.. Η επιλογή των μελών γίνεται με κριτήριο να διαθέτουν τεχνικές και επαγγελματικές ικανότητες, πρακτική εμπειρία τόσο των διεθνών αγορών όσο και των διεθνών επιχειρήσεων αλλά και μία γενικότερη γνώση των συνθηκών που επικρατούν στις αγορές ώστε να πετύχουν την καλύτερη ποιότητα στην δημιουργία των Λογιστικών Προτύπων. Στο Σώμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων απαραίτητη είναι η διασφάλιση ότι δεν κυριαρχεί κάποιος συνεργαζόμενος φορέας ή κάποιο τοπικό συμφέρον.

Οι βασικές αρμοδιότητες του σώματος είναι η κατάρτιση και έκδοση των Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π., των προσχεδίων και της τελικής έγκρισης των Διερμηνειών που εκδίδονται από την Επιτροπή Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (I.F.R.I.C.). Είναι απαραίτητο να υπάρχει και να δημοσιεύεται ένα προσχέδιο πριν την έκδοση του κάθε προτύπου, το οποίο θα διατίθεται σε κάθε ενδιαφερόμενο για να κάνει τα ανάλογα σχόλια. Για να προχωρήσει το I.A.S.B. στη δημοσίευση ενός προτύπου ή της διερμηνείας θα πρέπει τα εννιά από τα δεκατέσσερα μέλη του να δώσουν την έγκρισή τους. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 30-31)

6.2.3 Συμβουλευτική Επιτροπή Προτύπων (S.A.C.)

Η Συμβουλευτική Επιτροπή Προτύπων (S.A.C.) έχει ως σκοπό

1. να συμβουλευεί το Σώμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.)
2. να το ενημερώνει για το ποιες θα είναι οι συνέπειες των προτεινόμενων προτύπων στους χρήστες αυτών.

Αποτελείται από σαράντα μέλη τα οποία προέρχονται από διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές και με γνώσεις σε διαφορετικά αντικείμενα. Η θητεία τους είναι τρία χρόνια.

Η S.A.C. συνεδριάζει κάθε χρόνο τουλάχιστον τρεις φορές σε τακτικές δημόσιες συνεδριάσεις μαζί με το I.A.S.B. για την υλοποίηση των παραπάνω σκοπών. Ο πρόεδρος της S.A.C. διορίζεται από τους Θεματοφύλακες και δεν μπορεί να ανήκει και στα μέλη του I.A.S.B. ή στο προσωπικό του. Επίσης πρέπει να συμμετέχει στις συνεδριάσεις των Θεματοφυλάκων. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 31)

6.2.4 Επιτροπή Διεργησιών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (I.F.R.I.C.)

Ο σκοπός της Επιτροπής είναι να βοηθάει το I.A.S.B. στην βελτίωση των προτύπων όταν αυτά δεν είναι σαφή και απαιτούνται διευκρινίσεις για την εφαρμογή τους. Δηλαδή η Επιτροπή παρέχει οδηγίες έγκαιρα για διάφορα θέματα που προκύπτουν κατά την υιοθέτηση των Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. και δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν από αυτά ή που είναι πιθανόν να προκύψουν διότι υπάρχουν ανεπαρκείς ή αντιφατικές διερμηνείες.

Η Επιτροπή Διεργησιών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης αποτελείται από δώδεκα μέλη και την Προεδρία τα οποία διορίζονται από τους Θεματοφύλακες. Η θητεία τους είναι τρία χρόνια και έχουν δικαίωμα ψήφου σε αντίθεση με την Προεδρία που δεν έχει. Η Προεδρία έχει δικαίωμα να εκφράσει την άποψη της στα τεχνικά θέματα που προκύπτουν. Επίσης οι Θεματοφύλακες μπορούν σύμφωνα με τη κρίση τους να επιλέγουν ως παρατηρητές διοικητικές αρχές χωρίς βέβαια να έχουν δικαίωμα ψήφου. Οι παρατηρητές αυτοί είναι η Διεθνής Ένωση Επιτροπών Κεφαλαιαγορών (I.O.S.C.O.) και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Οι εκπρόσωποι τους έχουν τη δυνατότητα να συμμετέχουν και να εκφράζουν την άποψη τους στις συναντήσεις. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 31)

6.3 Πλαίσιο Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων (Framework)

6.3.1 Γενικά περί του «Πλαισίου Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων»

Το Πλαίσιο Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων εκδόθηκε από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.C.) το 1989 και στη συνέχεια υιοθετήθηκε το 2001 από το Σώμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.). Ορίζει ποιες είναι οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιηθήκαν για την κατάρτιση των προτύπων έτσι ώστε να γίνουν κατανοητές οι οικονομικές καταστάσεις από τους χρήστες.

Ο σκοπός του Πλαισίου είναι :

1. να βοηθήσει την I.A.S.C. στην δημιουργία νέων προτύπων και στην αναθεώρηση των ήδη υπαρχόντων
2. να βοηθήσει την I.A.S.C. στον περιορισμό των εναλλακτικών λογιστικών χειρισμών που επιτρέπεται από κάποια πρότυπα μέσα από την εναρμόνιση κανονισμών, λογιστικών προτύπων και διαδικασιών που αφορούν την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων
3. να βοηθήσει στην δημιουργία εθνικών προτύπων τα αρμόδια εθνικά όργανα θεσμοθέτησης προτύπων

4. να βοηθήσει τις επιχειρήσεις να εφαρμόσουν τα Δ.Π.Χ.Π. αλλά και να αντιμετωπίσει θέματα τα οποία προκύπτουν κατά την εφαρμογή τους και δεν αποτελούν αντικείμενο ενός Δ.Λ.Π.
5. να βοηθήσει τους ελεγκτές να κατανοήσουν εάν οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π.
6. να βοηθήσει τους χρήστες να κατανοήσουν τις πληροφορίες που υπάρχουν στις οικονομικές καταστάσεις σχετικά με την επιχείρηση και την απόδοση της αλλά και εάν αυτές είναι σύμφωνες με τα Δ.Λ.Π.
7. να δίνει πληροφορίες σε όποιον ενδιαφέρεται για το πως η I.A.S.C. προσεγγίζει την έκδοση των προτύπων.

Το Πλαίσιο δεν είναι Λογιστικό Πρότυπο. Επομένως δεν καθορίζει κάποια λογιστική πολιτική για την αναγνώριση, αποτίμηση και γνωστοποίηση περιουσιακού στοιχείου. Επίσης το Πλαίσιο δεν έχει τη δυνατότητα να καταργήσει κανένα Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο.

Σε ορισμένες περιπτώσεις που είναι πιθανόν να προκύψει αντίφαση μεταξύ του Πλαισίου και ενός Λογιστικού Προτύπου υπερισχύει το Πρότυπο. Το Πλαίσιο θα αναθεωρείται όποτε αυτό θεωρείται αναγκαίο από το I.A.S.B. και με αυτόν τον τρόπο θα εξαλείψουν οι αντιφάσεις ανάμεσα στο Πλαίσιο και στα Πρότυπα. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α΄, δεύτερη έκδοση, σελ 32-33)

6.3.2 Πεδίο Εφαρμογής του «Πλαισίου Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων»

Το Πλαίσιο Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων ασχολείται με τα παρακάτω:

1. τον σκοπό των οικονομικών καταστάσεων
2. τα ποιοτικά χαρακτηριστικά που καθορίζουν πόση χρήσιμη είναι η πληροφόρηση που παρέχεται από τις οικονομικές καταστάσεις
3. τον ορισμό, την αναγνώριση και την επιμέτρηση των στοιχείων σύμφωνα με τα οποία συντάσσονται οι οικονομικές καταστάσεις
4. τις έννοιες του κεφαλαίου και της διατήρησης του κεφαλαίου.

Το Πλαίσιο αφορά κυρίως τις οικονομικές καταστάσεις γενικού σκοπού όπως επίσης και τις ενοποιημένες καταστάσεις. Οι οικονομικές αυτές καταστάσεις συντάσσονται κάθε χρόνο με σκοπό την ενημέρωση των χρηστών. Υπάρχουν χρήστες οι οποίοι μπορούν να έχουν περαιτέρω ενημέρωση. Συνήθως όμως οι οικονομικές καταστάσεις καταρτίζονται με γνώμονα τους χρήστες που την θεωρούν κύρια πηγή πληροφόρησης και τις ανάγκες αυτών.

Από την άλλη υπάρχουν και οι καταστάσεις ειδικού σκοπού όπως είναι τα ενημερωτικά δελτία, οικονομικές εκθέσεις και καταστάσεις που έχουν συνταχθεί για φορολογικούς λόγους. Το Πλαίσιο δεν έχει εφαρμογή στις καταστάσεις αυτές μπορεί όμως να χρησιμοποιηθεί όπου οι ανάγκες του επιτρέπουν. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α΄, δεύτερη έκδοση, σελ 33)

6.3.3 Σκοπός των Οικονομικών Καταστάσεων

Ο σκοπός των οικονομικών καταστάσεων είναι η ενημέρωση των χρηστών σχετικά με την χρηματοοικονομική θέση, τις μεταβολές στην οικονομική θέση και την απόδοση της επιχείρησης. Οι οικονομικές καταστάσεις γενικού σκοπού παρέχουν αρκετές πληροφορίες στους χρήστες χωρίς να είναι δυνατόν να παρέχουν όλες όσες χρειάζεται ένας χρήστης. Αυτό κυρίως συμβαίνει γιατί συντάσσονται σύμφωνα με γεγονότα τα οποία έχουν ήδη συμβεί και απεικονίζουν την οικονομική θέση της επιχείρησης σε μία δεδομένη στιγμή.

Επίσης φανερώνουν πόσο επιμελής ήταν η διοίκηση, πως αντέδρασε απέναντι σε κινδύνους, τι επενδυτικές αποφάσεις πήρε και κατά συνέπεια πως διαχειρίζεται τους πόρους της επιχείρησης. Με αυτές τις πληροφορίες που προκύπτουν οι χρήστες μπορούν να αποφασίσουν αν θα διατηρήσουν ή θα πωλήσουν τις μετοχές τους και αν θα αφήσουν τη διοίκηση όπως έχει ή θα ζητήσουν την αλλαγή της.

Όταν οι χρήστες μελετούν τις οικονομικές καταστάσεις ενδιαφέρονται να δούνε εάν η επιχείρηση μπορεί να δημιουργεί ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις της όπως για παράδειγμα να πληρώνει τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους, τα δάνεια, τους τόκους των δανείων και να αποδίδει έσοδα στους μετόχους. Όλα αυτά φαίνονται από τη μελέτη της χρηματοοικονομικής θέσης, τις μεταβολές στην οικονομική θέση και την αποδοτικότητα της εταιρείας.

Η χρηματοοικονομική θέση μιας εταιρείας επηρεάζεται κυρίως από την ρευστότητα της, την φερεγγυότητα της, την διάρθρωση της οικονομικής δομής της, από το πόσο εύκολα προσαρμόζεται στις μεταβολές του περιβάλλοντος και από τα περιουσιακά στοιχεία που διαχειρίζεται. Όσο αφορά τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων ενδιαφέρει τους χρήστες πόσο ικανή είναι η επιχείρηση στο να μετατρέπει αυτά που διαθέτει σε διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα. Η διάρθρωση της οικονομικής δομής δείχνει την αναλογία ιδίων και ξένων κεφαλαίων και προβλέπει τις μελλοντικές ανάγκες σε δάνεια και τη διανομή των μελλοντικών κερδών και των ταμειακών ροών στους μετόχους. Η ρευστότητα και η φερεγγυότητα φανερώνουν εάν η εταιρεία μπορεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της. Πιο συγκεκριμένα η ρευστότητα αναφέρεται στην ύπαρξη ταμιακών διαθεσίμων για την ικανοποίηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων ενώ η φερεγγυότητα στην ύπαρξη ταμιακών διαθεσίμων για την ικανοποίηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων.

Η αποδοτικότητα μιας επιχείρησης δείχνει πόσο ικανή είναι η επιχείρηση να δημιουργεί ταμιακές ροές από τους ήδη υπάρχοντες πόρους. Επίσης παρέχει πληροφορίες για το πόσο αποτελεσματικά θα μπορούσε να χρησιμοποιήσει νέους πόρους.

Οι πληροφορίες που έχουν σχέση με τις μεταβολές στην οικονομική θέση βοηθούν τους χρήστες να εκτιμήσουν τις επενδυτικές, χρηματοοικονομικές και λειτουργικές δραστηριότητες της επιχείρησης για το χρονικό διάστημα που αναφέρονται. Οι μεταβολές στην οικονομική θέση δείχνουν όχι μόνο την ικανότητα της εταιρείας να δημιουργεί ταμιακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα αλλά και ποιες ανάγκες ικανοποιούν με αυτά.

Οι οικονομικές καταστάσεις αλληλοσυνδέονται και χρησιμοποιούνται συνδυαστικά έτσι ώστε οι χρήστες να έχουν μια ολοκληρωμένη άποψη και πιο σαφή εικόνα για την επιχείρηση. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 33-35)

6.4 Ουσιώδεις Παραδοχές

6.4.1 Η Αρχή της Συνεχούς Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (Going Concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται με την προϋπόθεση ότι η επιχείρηση θα συνεχίσει να λειτουργικά κανονικά τουλάχιστον για τους επόμενους δώδεκα μήνες. Δηλαδή ότι η επιχείρηση δεν έχει σκοπό να σταματήσει τη λειτουργία της αλλά και ούτε την ανάγκη να προχωρήσει σε ρευστοποίηση ή να περιορίσει αισθητά τις δραστηριότητες της.

Η διοίκηση θα πρέπει να εκτιμάει κατά πόσο η επιχείρηση είναι σε θέση να συνεχίσει απρόσκοπτα τη λειτουργία της. Σε περίπτωση που θα υπάρξουν σημαντικές αμφιβολίες για τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας θα πρέπει να προβεί στις εξής γνωστοποιήσεις:

- ποιοι είναι οι λόγοι και οι αβεβαιότητες που δημιουργούν τις αμφιβολίες για τη μη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας
- ποιος είναι ο λόγος σε περίπτωση που υπάρχει βεβαιότητα ότι η επιχείρηση δεν μπορεί να συνεχίσει την δραστηριότητα της
- ποια βάση χρησιμοποιήθηκε για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων η οποία πολύ πιθανόν να είναι διαφορετική από αυτή που θα χρησιμοποιούσαν εάν υπήρχε συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 35-36)

6.4.2 Η Αρχή των Δεδουλευμένων (Accruals Basis)

Οι οικονομικές καταστάσεις πρέπει να καταρτίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων και εξόδων. Με βάση την αρχή αυτή τα αποτελέσματα των συναλλαγών και των γεγονότων καταγράφονται και καταχωρούνται στα λογιστικά βιβλία όταν πραγματοποιούνται και όχι κατά την είσπραξη των εσόδων ή κατά την πληρωμή των εξόδων (ταμειακή βάση). Απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις λογιστικές χρήσεις που αφορούν.

Η εφαρμογή της αρχής αυτής έχει ως αποτέλεσμα την απεικόνιση στις οικονομικές καταστάσεις εκτός από τις συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν και συναλλαγές που θα ολοκληρωθούν στο μέλλον με την καταβολή μετρητών για την ικανοποίηση υποχρεώσεων και την είσπραξη μετρητών. Η αρχή αυτή δεν εφαρμόζεται στην κατάσταση ταμειακών ροών η οποία συντάσσεται σύμφωνα με τη ταμειακή βάση. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 36)

6.5 Ποιοτικά Χαρακτηριστικά των Οικονομικών Καταστάσεων

Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικονομικών καταστάσεων είναι αυτά που τις κάνουν χρήσιμες στους χρήστες και απαριθμούνται παρακάτω:

1. Σαφήνεια – Κατανοητότητα

Οι πληροφορίες που παρέχουν οι οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να είναι κατανοητές από τους χρήστες. Βέβαια για να ισχύει αυτό θα πρέπει οι χρήστες να έχουν βασικές γνώσεις της λογιστικής και να γνωρίζουν τις επιχειρηματικές και οικονομικές δραστηριότητες της επιχείρησης. Επίσης επιβάλλεται να επιδείξουν την απαραίτητη επιμέλεια όταν εξετάσουν τις οικονομικές καταστάσεις και τις πληροφορίες που αυτές παρέχουν.

Όταν οι πληροφορίες αφορούν δύσκολα και περίπλοκα θέματα θα πρέπει να περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις ακόμη και αν για κάποιους χρήστες είναι πολύ δύσκολο να τις κατανοήσουν έτσι ώστε η πληροφόρηση να παραμένει αξιόπιστη.

2. Συνάφεια- Σημαντικότητα

Η χρησιμότητα των πληροφοριών επιβεβαιώνεται με την κάλυψη των αναγκών των χρηστών. Οι πληροφορίες είναι συναφείς όταν βοηθούν τους χρήστες να αξιολογήσουν γεγονότα που αφορούν το παρελθόν, το παρόν ή το μέλλον και να επιβεβαιώσουν ή να διορθώσουν τις αρχικές τους εκτιμήσεις.

Η φύση και η σημαντικότητα των πληροφοριών επηρεάζει τη συνάφεια. Υπάρχουν περιπτώσεις όπου η φύση των πληροφοριών επαρκεί για να προσδιοριστεί η συνάφεια.

3. Αξιοπιστία

Οι πληροφορίες που περιέχονται στις οικονομικές καταστάσεις πρέπει να είναι αξιόπιστες. Δηλαδή θα πρέπει να μην περιέχουν σημαντικά λάθη και προκαταλήψεις. Επίσης θα πρέπει να χαρακτηρίζονται από ουδετερότητα έτσι ώστε οι χρήστες να μην επηρεάζονται και παίρνουν αποφάσεις για τις οποίες έχουν καθοδηγηθεί. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 36-37)

6.5.1 Πιστή απεικόνιση

Οι οικονομικές συναλλαγές και τα γεγονότα που αναμένεται ότι θα συμβούν θα πρέπει να παρουσιάζονται πιστά έτσι ώστε οι πληροφορίες που περιέχουν οι οικονομικές καταστάσεις να είναι αξιόπιστες και έγκυρες.

Ας πάρουμε ως παράδειγμα τον Ισολογισμό. Στον Ισολογισμό θα πρέπει να απεικονίζονται πιστά όλα τα γεγονότα και οι συναλλαγές που επηρεάζουν τα περιουσιακά στοιχεία, τα ξένα κεφάλαια, δηλαδή τις υποχρεώσεις και τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας κατά την ημερομηνία σύνταξης του και εφόσον πληρούν τα κριτήρια της λογιστικής αναγνώρισης. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 37)

6.5.2 Η αρχή της οικονομικής ουσίας πάνω από τον νομικό τύπο

Με τα Δ.Λ.Π. εισήχθη η αρχή της οικονομικής ουσίας πάνω από τον νομικό τύπο που αποτελεί μία από τις πιο σημαντικές αρχές. Οι πληροφορίες που αφορούν μία συναλλαγή ή ένα γεγονός πρέπει να απεικονίζονται με βάση την ουσία και όχι μόνο με βάση τη νομική τους μορφή. Είναι αξιοσημείωτο ότι η οικονομική ουσία μιας συναλλαγής δεν συμπίπτει πάντα με αυτό τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το νομικό τύπο της.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα η περίπτωση του sale and lease back όπου η επιχείρηση πωλεί ένα περιουσιακό της στοιχείο σε μία εταιρεία leasing και στη συνέχεια το επαναμισθώνει. Ενώ δηλαδή έχει γίνει πώληση, η κυριότητα πλέον ανήκει στην εταιρεία leasing, η εταιρεία που το διέθεσε συνεχίζει να το χρησιμοποιεί και να λαμβάνει όλα τα οφέλη που προκύπτουν. Σε μία τέτοια περίπτωση η πώληση δεν θα απεικονίζει την ουσία της συναλλαγής. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α΄, δεύτερη έκδοση, σελ 38)

6.5.3 Σύνεση

Οι υπεύθυνοι για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων είναι πολλοί πιθανόν να συναντήσουν αβεβαιότητες που να αφορούν διάφορα γεγονότα όπως είναι οι επισφαλείς πελάτες, η ωφέλιμη ζωή των παγίων. Αυτές οι αβεβαιότητες θα πρέπει να αναγνωρίζονται με τη γνωστοποίηση της φύσης και της έκτασης τους αλλά και με σύνεση κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων.

Η σύνεση είναι ένα μέτρο επιφυλακτικότητας που εμπεριέχεται σε κάθε κρίση όταν πρέπει να γίνουν εκτιμήσεις σε συνθήκες αβεβαιότητας έτσι ώστε να μην υπερεκτιμώνται τα έσοδα και τα στοιχεία του Ενεργητικού και να μην υποτιμώνται τα έξοδα και οι υποχρεώσεις.

Η χρησιμοποίηση της σύνεσης έχει ως αποτέλεσμα την αποφυγή υπερβολικών προβλέψεων και αφανών αποθεματικών, την εσκεμμένη υπερεκτίμηση των εσόδων ή των περιουσιακών στοιχείων και την εσκεμμένη υποεκτίμηση των εξόδων ή των υποχρεώσεων για την παροχή αξιόπιστων πληροφοριών. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α΄, δεύτερη έκδοση, σελ 38-39)

6.5.4 Πληρότητα

Οι πληροφορίες θα πρέπει να είναι πλήρεις για να υπάρχει αξιοπιστία τόσο όσο αφορά τη σημαντικότητα αλλά όσο αφορά και το κόστος. Μια σημαντική παράλειψη μπορεί να οδηγήσει σε λανθασμένες ή παραπλανητικές πληροφορίες και κατά συνέπεια να γίνουν αναξιόπιστες και ανεπαρκείς ως προς τη συνάφεια τους. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α΄, δεύτερη έκδοση, σελ 39)

6.5.5 Συγκρισιμότητα

Οι οικονομικές καταστάσεις πρέπει να συντάσσονται με τέτοιο τρόπο ώστε οι πληροφορίες που περιέχουν να επιτρέπουν τη διαχρονική σύγκριση της θέσης και της αποδοτικότητας της ίδιας επιχείρησης, επιχειρήσεων του ίδιου κλάδου αλλά και επιχειρήσεων που ανήκουν σε διαφορετικούς κλάδους.

Επομένως είναι απαραίτητο η αποτίμηση και η καταχώριση των ίδιων συναλλαγών να γίνεται με τον ίδιο τρόπο είτε αφορά την ίδια επιχείρηση, είτε διαφορετικές. Επίσης σύμφωνα με τις γνωστοποιήσεις που ορίζουν τα Δ.Λ.Π. θα πρέπει να αναφέρονται στις σημειώσεις ποιες λογιστικές πολιτικές ακολουθούνται, αν τυχόν έχει αλλάξει η λογιστική πολιτική που χρησιμοποιείται και ποιες είναι οι συνέπειες από μία τέτοια μεταβολή.

Σε περίπτωση που κρίνεται από την επιχείρηση ότι μία μεταβολή της λογιστικής πολιτικής θα έχει ως αποτέλεσμα οι πληροφορίες που περιέχουν οι οικονομικές καταστάσεις να είναι πιο συναφείς και αξιόπιστες, η υιοθέτηση της νέας πολιτικής συνίσταται με σχετική αναφορά στις σημειώσεις. Οι γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών που ακολουθεί μια εταιρεία βοηθούν στην καλύτερη δυνατή σύγκριση. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', δεύτερη έκδοση, σελ 39)

6.5.6 Περιορισμοί στη Συνάφεια και στην Αξιοπιστία

a) Έγκαιρη πληροφόρηση

Η γνωστοποίηση των πληροφοριών θα πρέπει να γίνεται εγκαίρως έτσι ώστε να μην χάνεται η συνάφεια τους και οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να μπορούν να αποφασίζουν έγκαιρα.

Ο σκοπός της επιχείρησης είναι να γνωστοποιεί πληροφορίες αξιόπιστες και έγκαιρες. Σε περίπτωση που προβεί σε δημοσίευση πληροφοριών χωρίς να έχει ολοκληρωθεί ένα γεγονός επιτυγχάνεται η έγκαιρη πληροφόρηση αλλά μειώνεται η αξιοπιστία τους. Από την άλλη πλευρά αν η δημοσίευση πληροφοριών γίνει μετά την ολοκλήρωση το γεγονός αυξάνεται η αξιοπιστία τους αλλά πλέον οι χρήστες έχουν πάρουν τις αποφάσεις τους και έχουν προβεί στις κατάλληλες ενέργειες. Επομένως η επιχείρηση θα πρέπει να διατηρεί μία ισορροπία ανάμεσα στην έγκαιρη και αξιόπιστη πληροφόρηση.

b) Εξισορρόπηση μεταξύ κόστους- οφέλους

Απαραίτητη κρίνεται η εξισορρόπηση κόστους και οφέλους παροχής πληροφοριών. Συγκεκριμένα το όφελος που προκύπτει από την παροχή πληροφοριών πρέπει να είναι μεγαλύτερο από το κόστος. Αυτό βέβαια βασίζεται στην κρίση της Διοίκησης και αποτελεί σαφώς περιορισμό. Οι χρήστες δεν επωμίζονται απαραίτητα το κόστος ενώ απολαμβάνουν το όφελος. Για αυτόν ακριβώς το λόγο δεν είναι εφικτός ο έλεγχος κόστους και οφέλους σε κάθε ειδική περίπτωση.

c) Εξισορρόπηση μεταξύ ποιοτικών χαρακτηριστικών

Η εξισορρόπηση μεταξύ των ποιοτικών χαρακτηριστικών είναι απαραίτητη έτσι ώστε να είναι δυνατή η επίτευξη των σκοπών των οικονομικών καταστάσεων. Η επαγγελματική κρίση βοηθάει στην αξιολόγηση των χαρακτηριστικών σε διάφορες περιπτώσεις που προκύπτουν. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α΄, δεύτερη έκδοση, σελ 40)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17

7.1 Εισαγωγή

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 ασχολείται με τις μισθώσεις και πιο συγκεκριμένα με μακροπρόθεσμες μισθώσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Ορίζει ποιες λογιστικές αρχές πρέπει να ακολουθήσουν τόσο οι εκμισθωτές, όσο και οι μισθωτές και πως πρέπει να γίνει η αναγνώριση και η καταχώριση της μίσθωσης στα λογιστικά τους βιβλία. Επίσης καθορίζει ποιες γνωστοποιήσεις είναι απαραίτητες να γίνουν στις επεξηγηματικές σημειώσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις που δημοσιεύονται.

Το πρότυπο αυτό εφαρμόζεται από εκμισθωτές που παραχωρούν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου σε μισθωτή και από μισθωτές που κάνουν χρήση αυτού του δικαιώματος, ανεξαρτήτως ποιος είναι υπεύθυνος για τη συντήρηση του παγίου. Επομένως δεν μπορεί να εφαρμοστεί σε συμβάσεις υπηρεσιών στις οποίες δεν είναι δυνατή η μεταβίβαση του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

Τελευταία αναθεώρηση του Προτύπου έγινε στις 31 Μαρτίου 2004 και εφαρμόζεται στη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων από 01/01/2005.

7.2 Σκοπός του Προτύπου

Ο σκοπός του Προτύπου όπως αναφέρθηκε και στην εισαγωγή είναι να υποδείξει στους μισθωτές και στους εκμισθωτές ποιες είναι οι κατάλληλες λογιστικές μέθοδοι για την καταχώριση των μισθώσεων. Οι λογιστικές αρχές, πολιτικές και γνωστοποιήσεις που καθορίζει το πρότυπο έχουν εφαρμογή τόσο στις χρηματοοικονομικές μισθώσεις, όσο και στις λειτουργικές.

7.3 Πεδίο Εφαρμογής

Το πρότυπο εφαρμόζεται σε όλες τις μισθώσεις εκτός από τις εξής περιπτώσεις:

1. μισθώσεις που αφορούν την εκμετάλλευση, χρήση ή εξεύρεση μεταλλευμάτων, ορυκτών, πετρελαίου, φυσικού αερίου και παρόμοιες πηγές που δεν μπορούν να αναπαραχθούν
2. συμβάσεις στις οποίες παραχωρούνται δικαιώματα χρήσης κινηματογραφικών ταινιών, μαγνητοσκοπήσεων, θεατρικών έργων, χειρόγραφων κειμένων, ευρεσιτεχνιών και όπου υπάρχουν πνευματικά δικαιώματα.

Επίσης το συγκεκριμένο πρότυπο δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την αποτίμηση των εξής:

1. ακινήτων που βρίσκονται στην κατοχή μισθωτών και θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 που ορίζει τις επενδύσεις σε ακίνητα
2. ακινήτων που παραχωρούν εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις και θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40
3. βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που βρίσκονται στην κατοχή μισθωτών μέσω χρηματοδοτικών μισθώσεων όπου εφαρμόζεται το Δ.Λ.Π. 41 που αφορά την γεωργία
4. βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που παρέχουν εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις όπου εφαρμόζεται το Δ.Λ.Π. 41.

Το πρότυπο έχει εφαρμογή ακόμη και αν ο εκμισθωτής σύμφωνα με τη σύμβαση προσφέρει σημαντικές υπηρεσίες που αφορούν τη λειτουργία ή τη συντήρηση του πάγιου περιουσιακού στοιχείου.

7.4 Ταξινόμηση των Μισθώσεων

Μία μίσθωση θεωρείται χρηματοοικονομική εάν πληροί ένα ή περισσότερα από τα παρακάτω κριτήρια:

- Στο τέλος της μίσθωσης ο μισθωτής γίνεται κύριος του παγίου
- Κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων μελλοντικών μισθωμάτων θα πρέπει να είναι το λιγότερο ίση με την εύλογη αξία του μίσθιου
- Ο μισθωτής σύμφωνα με τη σύμβαση το δικαίωμα να αγοράσει το μίσθιο σε τιμή πολύ μικρότερη από την τρέχουσα αξία που θα έχει, που το κάνει σχεδόν σίγουρο ότι θα προβεί τελικά στην αγορά του
- Η διάρκεια της μίσθωσης αφορά ένα μεγάλο κομμάτι της οικονομικής ζωής του παγίου
- Είναι τέτοια η φύση των παγίων που μόνο ο μισθωτής μπορεί να τα χρησιμοποιήσει χωρίς να είναι απαραίτητες σημαντικές αλλαγές
- Εάν αλλάξει η υπολειμματική αξία του παγίου και προκύψουν κέρδη ή ζημιές ο μισθωτής τα αποδέχεται
- Ο μισθωτής μπορεί να ανανεώσει τη σύμβαση με ενοίκιο αρκετά πιο χαμηλό από το μίσθωμα της αγοράς.

Ότι δεν ανήκει σε αυτή την κατηγορία αποτελεί λειτουργική μίσθωση.

7.5 Κατάταξη Μισθώσεων σε Γη και Ακίνητα

Το πρότυπο προβλέπει τα ακόλουθα για την κατάταξη μισθώσεων σε γη και ακίνητα:

- αρχικά εφαρμόζονται τα γενικά κριτήρια για την κατάταξη αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Δηλαδή κατηγοριοποιούνται σε λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις όπως και τα υπόλοιπα πάγια. Ειδική αναφορά γίνεται στη γη η οποία έχει απεριόριστη

οικονομική ζωή. Η μίσθωση θεωρείται ότι είναι λειτουργική στην περίπτωση που ο μισθωτής δεν αποκτά την κυριότητα της γης κατά τη λήξη της σύμβασης. Στην λειτουργική μίσθωση η καταβολή των μισθωμάτων που γίνεται στην αρχή της μίσθωσης ή όταν αποκτηθεί το περιουσιακό στοιχείο αποτελεί προκαταβολή μισθωμάτων τα οποία θα αποσβεσθούν σύμφωνα με τις ωφέλειες που παρέχονται και κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

- Η γη και τα κτίσματα διαχωρίζονται κατά τη σύναψη μίας σύμβασης σύμφωνα με τη λογιστική που ορίζει το πρότυπο. Μπορούν να θεωρηθούν ότι είναι μονάδα μόνο στην περίπτωση που η αξία της γης αποτιμάται σε μικρής σημασίας ποσό. Όταν το κτίριο και η γη θεωρούνται μία μονάδα, έχει ως αποτέλεσμα η οικονομική ζωή του κτιρίου να αποτελεί την οικονομική ζωή του παγίου.
- Τα ελάχιστα μισθώματα υπολογίζονται κατά την έναρξη της μίσθωσης με βάση την εύλογη αξία της γης και των κτισμάτων και κατανέμονται αναλογικά μεταξύ των δύο κατηγοριών
- Όταν η γη και το κτίριο που χρησιμοποιεί ο μισθωτής θεωρούνται επένδυση σε ακίνητο σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 τότε αποτιμούνται με βάση την εύλογη αξία και δεν είναι αναγκαίο να αποτιμηθούν ξεχωριστά. Η ξεχωριστή αποτίμηση γίνεται σε περίπτωση που είτε το ένα από τα δύο ή και τα δύο δεν μπορούν να καταταχθούν.
- Ακίνητο που χρησιμοποιεί ο μισθωτής βάσει λειτουργικής μίσθωσης και λαμβάνεται ως επένδυση σε ακίνητο σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, θεωρείται χρηματοοικονομική μίσθωση και αναγνωρίζεται με την μέθοδο της εύλογης αξίας. Σε περίπτωση που μεταγενέστερο γεγονός αλλάξει τη φύση του δικαιώματος που έχει ο μισθωτής στο ακίνητο έτσι ώστε να μην θεωρείται πλέον επένδυση σε ακίνητο, η μίσθωση συνεχίζει να θεωρείται χρηματοδοτική. Κάτι τέτοιο είναι πιθανόν να συμβεί στις εξής περιπτώσεις:
 - a) Εάν στην αρχή ο μισθωτής χρησιμοποιεί το ακίνητο και στη συνέχεια επέλθει μεταβολή και γίνει ιδιοχρησιμοποιούμενο με τεκμαρτό κόστος ίσο με την εύλογη αξία που έχει την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης.
 - b) Εάν ο μισθωτής προβεί σε υπομίσθωση του ακινήτου σε κάποιον τρίτο. Η υπομίσθωση αυτή θεωρείται από τον μισθωτή χρηματοδοτική γιατί μεταφέρει όλους τους κινδύνους και τα οφέλη στον τρίτο αλλά μπορεί από τον τρίτο να θεωρηθεί λειτουργική μίσθωση.

7.6 Η Λογιστική των Μισθώσεων

7.6.1 Αναγνώριση και Μεταγενέστερη Αποτίμηση Χρηματοοικονομικής Μίσθωσης από τον Μισθωτή

Στα βιβλία του μισθωτή έχουμε τις εξής καταχωρίσεις:

- Στις οικονομικές καταστάσεις έχουμε αναγνώριση του πάγιου περιουσιακού στοιχείου και παράλληλα αναγνώριση των σχετικών υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση και είναι ίσης αξίας. Εάν ο μισθωτής δεν προβεί σε αυτή την απεικόνιση στον Ισολογισμό του θα υπάρξει υποεκτίμηση και των οικονομικών του πόρων και

των υποχρεώσεων του. Η αναγνώριση γίνεται στο μικρότερο ποσό ανάμεσα στην εύλογη αξία του παγίου και στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων. Για να υπολογιστεί η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων θα χρησιμοποιηθεί το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ως προεξοφλητικό. Σε περίπτωση που δεν μπορεί να προσδιοριστεί το τεκμαρτό επιτόκιο θα χρησιμοποιηθεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού. Η υποχρέωση που προκύπτει από την μίσθωση θα πρέπει να εμφανίζεται στο παθητικό και όχι στο ενεργητικό αφαιρετικά από την αξία του παγίου.

- Σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 16 Ενσώματα πάγια και Δ.Λ.Π. 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία ο μισθωτής διενεργεί και καταχωρεί τις αποσβέσεις κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εάν στο τέλος της μίσθωσης δεν αποκτήσει την κυριότητα του μίσθιου, τότε οι αποσβέσεις θα υπολογιστούν πλήρως και θα κατανεμηθούν στην μικρότερη περίοδο ανάμεσα στη διάρκεια της σύμβασης και της ωφέλιμης ζωής του παγίου.
- Ο μισθωτής χρησιμοποιεί την ίδια μέθοδο απόσβεσης που χρησιμοποιεί και για τα υπόλοιπα περιουσιακά του στοιχεία. Εφόσον είναι σχεδόν σίγουρο ότι θα αποκτήσει το πάγιο με τη λήξη της μίσθωσης, οι αποσβέσεις κατανέμονται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου.
- Τα μισθώματα τα οποία καταβάλλονται, αποτελούνται από το ποσό που μειώνει την υποχρέωση και τον τόκο που αποτελεί χρηματοοικονομικό έξοδο και έτσι ξεχωριστά θα πρέπει να καταχωρούνται. Το χρηματοοικονομικό έξοδο θα πρέπει να υπολογίζεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με ένα σταθερό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης που δεν έχει εξοφληθεί. Ως δαπάνη αντιμετωπίζονται τα ενδεχόμενα μισθώματα στις περιόδους που πραγματοποιούνται.

7.6.2 Αναγνώριση και Μεταγενέστερη Αποτίμηση Χρηματοοικονομικής Μίσθωσης από τον Εκμισθωτή

Στα βιβλία του εκμισθωτή έχουμε τις εξής καταχωρίσεις:

- Ο εκμισθωτής δεν πρέπει να αναγνωρίζει πια στο ενεργητικό του το πάγιο γιατί με τη σύναψη της χρηματοοικονομικής μίσθωσης τόσο τα οφέλη όσο και οι κίνδυνοι που απορρέουν από τη χρήση του παγίου έχουν μεταφερθεί στον μισθωτή. Η σωστή καταχώριση είναι απαίτηση από χρηματοοικονομική μίσθωση με ισόποση πίστωση του μισθωμένου παγίου.
- Τα μισθώματα τα οποία εισπράττονται, με εξαίρεση τα κόστη υπηρεσιών, αποτελούνται από το ποσό που μειώνει το κεφάλαιο και τον τόκο που αποτελεί χρηματοοικονομικό έσοδο και έτσι ξεχωριστά θα πρέπει να καταχωρούνται. Το χρηματοοικονομικό έσοδο θα πρέπει να υπολογίζεται με σταθερό επιτόκιο έτσι ώστε να προκύπτει μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή.

Παράδειγμα

Η εταιρεία «Α- Leasing» υπέγραψε με την «Εταιρεία Βαρέων Κατασκευών Α.Ε.» συμφωνία μισθώσεως ανυψωτικών μηχανημάτων. Η έναρξη της μίσθωσης ξεκινάει την 1/1/2012. Το

κόστος των μηχανημάτων είναι 800.000 € και έχουν ωφέλιμη διάρκεια ζωής μηχανημάτων 10 έτη. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 8 έτη από 1/1/2012-31/12/2019. Το επιτόκιο είναι 6% και ο μισθωτής θα πρέπει να καταβάλει ισόποσες εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις στην αρχή κάθε εξαμήνου. Επίσης ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να εξαγοράσει στο τέλος της μίσθωσης τα μηχανήματα έναντι του συμβολικού τιμήματος του 1€.

Ζητείται:

Να γίνουν όλες οι απαραίτητες λογιστικές εγγραφές τόσο στα βιβλία του εκμισθωτή («A-Leasing») όσο και στα βιβλία του μισθωτή («Εταιρεία Βαρέων Κατασκευών Α.Ε.») για τη χρήση 2012.

Λύση:

Η περίοδος εξυπηρέτησης είναι $2 \cdot 8 = 16$ εξάμηνα, ενώ η περίοδος χρηματοδότησης είναι $16 - 1 = 15$ εξάμηνα, δεδομένου ότι οι καταβολές των δόσεων γίνονται στην αρχή και όχι στο τέλος κάθε εξαμήνου. Δηλαδή το εξάμηνο 1/7/2019- 31/12/2019 δεν λογίζεται ως περίοδος χρηματοδότησης αφού την 1/7/2019 ο μισθωτής θα έχει εξοφλήσει την υποχρέωση του.

Το τοκοχρεολύσιο υπολογίζεται με τον τύπο της προκαταβλητέας ράντας:

$$R = V / \alpha (1+i)^n = 800.000 / \alpha (1+0,03)^{16} = 800.000 / 12,56 \cdot 1,03 = 61.834$$

V = η αξία της οφειλής στην αρχή της περιόδου, i = το επιτόκιο, n = περίοδοι,

$\alpha (1+i)^n$ = η παρούσα αξία μιας ληξιπρόθεσμης ράντας διάρκειας n και επιτοκίου i , (υπολογίζεται από τους σχετικού πίνακες)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΟΦΕΙΛΗΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

Αριθμός δόσεως	Ημερομηνία	Μίσθωμα (τοκοχρεολύσιο)	Τόκος	Κεφάλαιο	Υπόλοιπο χρέους
1	1/1/2012	61.834	-	61.834	738.166
2	1/7/2012	61.834	22.145	39.689	698.477
3	1/1/2013	61.834	20.954	40.880	657.597
4	1/7/2013	61.834	19.728	42.106	615.491
5	1/1/2014	61.834	18.465	43.369	572.122
6	1/7/2014	61.834	17.164	44.670	527.452
7	1/1/2015	61.834	15.824	46.010	481.442
8	1/7/2015	61.834	14.443	47.391	434.051
9	1/1/2016	61.834	13.022	48.812	385.239
10	1/7/2016	61.834	11.557	50.277	334.962
11	1/1/2017	61.834	10.049	51.785	283.177
12	1/7/2017	61.834	8.495	53.339	229.838
13	1/1/2018	61.834	6.895	54.939	174.899
14	1/7/2018	61.834	5.247	56.587	118.312
15	1/1/2019	61.834	3.549	58.285	60.027
16	1/7/2019	61.834	1.807	60.027	-
Σύνολο		989.344	189.344	800.000	

Οι εγγραφές που θα γίνουν είναι οι εξής:

ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ «Α- Leasing A.E.»

1.1.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
20.47	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	800.000	
38.06	Καταθέσεις όψεως/Τράπεζα ΑΛΦΑ		800.000
Αιτιολογία: Σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης ανυψωτικών μηχανημάτων με «Εταιρεία Βαρέων Κατασκευών Α.Ε.». Πληρωμή αξίας μηχανημάτων μέσω του τρεχούμενου λογαριασμού με την τράπεζα ΑΛΦΑ.			

1.1.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
38.06	Καταθέσεις όψεως/Τράπεζα ΑΛΦΑ	61.834	
20.47	Χρηματοδοτικές μισθώσεις		61.834
Αιτιολογία: Είσπραξη από «Εταιρεία Βαρέων Κατασκευών Α.Ε.» πρώτου μισθώματος.			

30.6.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
20.47	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	22.145	
70.47	Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων		22.145
Αιτιολογία: Λογισμός τόκων περιόδου 1/1/2012-30/6/2012 χρηματοδοτικής μίσθωσης με «Εταιρεία Βαρέων Κατασκευών Α.Ε.».			

1.7.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
38.06	Καταθέσεις όψεως/Τράπεζα ΑΛΦΑ	61.834	
20.47	Χρηματοδοτικές		61.834

	μισθώσεις		
Αιτιολογία: Είσπραξη από «Εταιρεία Βαρέων Κατασκευών Α.Ε.» μισθώματος της 1.7.2012.			

31.12.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
20.47	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	20.954	
70.47	Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων		20.954
Αιτιολογία: Λογισμός τόκων περιόδου 1/7/2012-31/12/2012 χρηματοδοτικής μίσθωσης με «Εταιρεία Βαρέων Κατασκευών Α.Ε.».			

ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΜΙΣΘΩΤΗ «Εταιρεία Βαρέων Κατασκευών Α.Ε.».

1.1.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
12.00.10	Ανυψωτικά μηχανήματα	800.000	
45.98.01	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις/ «Α- Leasing Α.Ε.»		800.000
Αιτιολογία: Αγορά μηχανημάτων με χρηματοδοτική μίσθωση μέσω «Α- Leasing Α.Ε.»			

1.1.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
45.98.01	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις/ «Α- Leasing Α.Ε.»	61.834	
38.03.01	ΑΛΦΑ Τράπεζα		61.834
Αιτιολογία: Πληρωμή με επιταγή σε βάρος του τρεχούμενου λογαριασμού στην τράπεζα ΑΛΦΑ, του πρώτου μισθώματος ανυψωτικών μηχανημάτων			

30.6.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
---------------------	-----------	--------	---------

	Λογαριασμού		
65.01.98	Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	22.145	
45.98.01	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις/ «Α- Leasing A.E.»		22.145
Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι περιόδου 1/1/2012-30/6/2012 χρηματοδοτικής μίσθωσης με «Α- Leasing A.E.»			

1.7.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
45.98.01	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις/ «Α- Leasing A.E.»	61.834	
38.03.01	ΑΛΦΑ Τράπεζα		61.834
Αιτιολογία: Πληρωμή μισθώματος ανυψωτικών μηχανημάτων την 1/7/2012 με επιταγή			

31.12.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
65.01.98	Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	20.954	
45.98.01	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις/ «Α- Leasing A.E.»		20.954
Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι περιόδου 1/7/2012-31/12/2012 χρηματοδοτικής μίσθωσης με «Α- Leasing A.E.»			

31.12.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση

45.98.01	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις/ «A- Leasing A.E.»	123.668	
53.98	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις/ «A- Leasing A.E.»		123.668
Αιτιολογία: Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της δόσης της 1/1/2013 που οφείλεται στην «A- Leasing A.E.»			

31.12.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
66.02.00.10	Αποσβέσεις ανυψωτικών μηχανημάτων	80.000	
12.99.00.10	Αποσβεσμένα ανυψωτικών μηχανημάτων		80.000
Αιτιολογία: Απόσβεση ανυψωτικών μηχανημάτων χρήσεως 2012 (800.000/10)			

(Λογιστική τραπεζών και Εταιρειών Leasing και Factoring, Κοντός Γεώργιος, 2010, σελ. 283-288)

7.6.3 Αναγνώριση Λειτουργικής Μίσθωσης από τον Μισθωτή

Ο μισθωτής καταχωρεί τα μισθώματα στα αποτελέσματα χρήσης, δηλαδή αποτελούν έξοδο, χωρίς να χρειάζεται να αναγνωρίσει το πάγιο στο ενεργητικό του. Αυτό είναι αναγκαίο μόνο σε περίπτωση που προκαταβάλλει μισθώματα.

7.6.4 Αναγνώριση Λειτουργικής Μίσθωσης από τον Εκμισθωτή

Ο εκμισθωτής στην λειτουργική μίσθωση εμφανίζει στον ισολογισμό του το πάγιο περιουσιακό στοιχείο διότι είναι κύριος του μίσθθιου. Επομένως θα το αναγνωρίσει με βάση τα Δ.Λ.Π. 16 Ενσώματα πάγια και Δ.Λ.Π. 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Τα μισθώματα που εισπράττει, εκτός από υπηρεσίες που παρασχέθηκαν όπως ασφάλεια και συντήρηση, απεικονίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με βάση την ευθεία

μέθοδο κατά τη διάρκεια όλης της μίσθωσης. Διαφορετική μέθοδος χρησιμοποιείται μόνο σε περίπτωση που αποδίδει καλύτερα το ρυθμό μείωσης του οφέλους που προκύπτει από τη χρήση του παγίου.

Οι δαπάνες όπως και η απόσβεση που γίνονται για την είσπραξη των μισθωμάτων αναγνωρίζονται ως δαπάνες και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ή αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Για την απόσβεση χρησιμοποιείται η ίδια μέθοδος που εφαρμόζεται και για άλλα παρόμοια περιουσιακά στοιχεία και ο υπολογισμός της γίνεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16 και το Δ.Λ.Π. 38. Η απομείωση γίνεται με το Δ.Λ.Π. 36 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων.

7.7 Χειρισμός της Υπολειμματικής Αξίας

Συνήθως στο τέλος της χρηματοδοτικής μίσθωσης το πάγιο αγοράζεται από τον μισθωτή. Σε περίπτωση που ο μισθωτής θα το επιστρέψει πίσω στον εκμισθωτή η υπολειμματική αξία παίζει πολύ σημαντικό ρόλο στον υπολογισμό των ποσών που θα αναγνωριστούν στο αρχικό στάδιο της μίσθωσης αλλά και των αποτελεσμάτων που θα αναγνωριστούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και αφορούν τόσο τον μισθωτή όσο και τον εκμισθωτή. Αν η υπολειμματική αξία έχει εγγυηθεί από τον μισθωτή τότε επηρεάζεται άμεσα το επιτόκιο το οποίο θα εφαρμοσθεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εφόσον ο μισθωτής ή κάποιος τρίτος μπει ως εγγυητής για την υπολειμματική αξία τότε το ποσό των μισθωμάτων που θα υπολογιστούν θα είναι χαμηλότερα.

Παράδειγμα 1- Η υπολειμματική αξία δεν είναι εγγυημένη

Έστω ότι μεταξύ της ξενοδοχειακής εταιρείας ΗΛΙΟΣ Α.Ε. (μισθωτής) και της ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. εκμισθωτής συμφωνείται την 1.1.2012 η εκμίσθωση από τη δεύτερη 10 προσωπικών υπολογιστών για 4 έτη, που η ωφέλιμη διάρκεια ζωής των μηχανημάτων, με μίσθωμα 5.000 €καταβλητέο την 1.1 κάθε έτους.

Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να επιστρέψει στον εκμισθωτή τους υπολογιστές χωρίς άλλη απαίτηση ή υποχρέωση.

Ο εκμισθωτής γνωρίζει από πείρα αλλά και από σχετικούς πίνακες που του προμηθεύει η κατασκευάστρια εταιρεία των μηχανημάτων ότι η υπολειμματική τους αξία στο τέλος των 4 χρόνων ανέρχεται σε 3.000 €.

Δίνεται ότι το επιτόκιο με το οποίο η εκμισθώτρια υπολογίζει τα ετήσια μισθώματα είναι 10%.

Ζητείται να γίνουν οι εγγραφές της 1.1.2012 τόσο στα βιβλία του μισθωτή όσο και του εκμισθωτή. Είναι σαφές ότι η μίσθωση είναι χρηματοδοτική αφού καλύπτει το σύνολο της ωφέλιμης διάρκειας ζωής των υπολογιστών.

Περαιτέρω, για τη διενέργεια των εγγραφών πρέπει να βρούμε την παρούσα αξία των δόσεων αλλά και της υπολειμματικής αξίας των υπολογιστών.

Δόση 1.1.2013	Παρούσα αξία $5.000/ 1,1 = 4.545,45$
Δόση 1.1.2014	Παρούσα αξία $5.000/ 1,1^2 = 4.132,23$
Δόση 1.1.2015	Παρούσα αξία $5.000/ 1,1^3 = 3.756,57$
Δόση 1.1.2016	Παρούσα αξία $5.000/ 1,1^4 = 3.415,07$

Υπολειμματική αξία Παρούσα αξία $3.000 / 1,1^4 = 2.049,04$

Σύνολο 17.898,36

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΕΥΡΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ

Πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για το μισθωτή

	A	B	Γ	Δ	E
Περίοδος	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση στην αρχή της περιόδου (άληκτο κεφάλαιο)	Μισθώματα	Κεφάλαιο	Τόκοι περιόδου	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση στο τέλος της περιόδου (άληκτο κεφάλαιο)
1/1/2012-1/1/2013	15.849,32	5.000,00	3.415,07	1.584,93	12.434,25
1/1/2013-1/1/2014	12.434,25	5.000,00	3.756,57	1.243,43	8.677,68
1/1/2014-1/1/2015	8.677,68	5.000,00	4.132,23	867,77	4.545,45
1/1/2015-1/1/2016	4.545,45	5.000,00	4.545,45	454,55	0,00

Οι τόκοι της περιόδου υπολογίζονται ως εξής: $\Delta = A * \text{επιτόκιο } 10\%$.

Το άληκτο κεφάλαιο στο τέλος της περιόδου υπολογίζεται ως εξής: $E = A + \Delta - B$

Το πάγιο στοιχείο θα πρέπει να αποσβεστεί στη διάρκεια των τεσσάρων χρόνων.

Οι εγγραφές στα βιβλία του μισθωτή θα είναι οι εξής:

1.1.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
14.03	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	15.849,32	
45.98	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		15.849,32
Αιτιολογία: Σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

31.12.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
65	Τόκοι έξοδα	1.584,93	
45.98	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές		1.584,93

	μισθώσεις		
Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι έτους 2012, χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

31.12.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
45.98	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	5.000,00	
53.98	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις/ ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.		5.000,00
Αιτιολογία: Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της δόσης 1.1.2013 που οφείλεται στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

1.1.2013

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
53.98	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις/ ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.	5.000,00	
38	Διαθέσιμα		5.000,00
Αιτιολογία: Καταβολή πρώτου μισθώματος ηλεκτρονικών υπολογιστών στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

31.12.2013

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
65	Τόκοι έξοδα	1.243,43	
45.98	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		1.243,43
Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι έτους 2013, χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

31.12.2013

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
45.98	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	5.000,00	
53.98	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις/ ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.		5.000,00
Αιτιολογία: Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της δόσης 1.1.2014 που οφείλεται στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

1.1.2014

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
53.98	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις/ ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.	5.000,00	
38	Διαθέσιμα		5.000,00
Αιτιολογία: Καταβολή μισθώματος ηλεκτρονικών υπολογιστών της 1.1.2014 στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

31.12.2014

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
65	Τόκοι έξοδα	867,77	
45.98	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		867,77
Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι έτους 2014, χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

31.12.2014

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
45.98	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	5.000,00	
53.98	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις/ ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.		5.000,00
Αιτιολογία: Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της δόσης 1.1.2015 που οφείλεται στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

1.1.2015

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
53.98	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις/ ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.	5.000,00	
38	Διαθέσιμα		5.000,00
Αιτιολογία: Καταβολή μισθώματος ηλεκτρονικών υπολογιστών της 1.1.2015 στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

31.12.2015

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
65	Τόκοι έξοδα	454,55	
45.98	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		454,55
Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι έτους 2015, χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

31.12.2015

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
45.98	Υποχρεώσεις από	5.000,00	

	χρηματοδοτικές μισθώσεις		
53.98	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις/ ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.		5.000,00
Αιτιολογία: Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της δόσης 1.1.2016 που οφείλεται στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

1.1.2016

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
53.98	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις/ ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.	5.000,00	
38	Διαθέσιμα		5.000,00
Αιτιολογία: Καταβολή μισθώματος ηλεκτρονικών υπολογιστών της 1.1.2015 στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.			

Παρατήρηση:

Ο μισθωτής καταχωρεί κατά την αρχική αναγνώριση της μίσθωσης, την παρούσα αξία των μισθωμάτων (15.849,32 €), χωρίς να λάβει υπόψη τη μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που θα έχουν οι υπολογιστές στο τέλος της μίσθωσης. Αντιθέτως, ο εκμισθωτής αναγνωρίζει ως απαίτηση το σύνολο της καθαρής επένδυσης του από τη συμφωνία μίσθωσης (17.898,36 €), στην οποία εξ' ορισμού περιλαμβάνεται και η παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας που θα έχουν οι υπολογιστές στο τέλος της μίσθωσης.

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΕΥΡΑ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για το εκμισθωτή

	A	B	Γ	Δ	E
Περίοδος	Αξία καθαρής επένδυσης στην αρχή της περιόδου	Μισθώματα	Κεφάλαιο	Τόκοι περιόδου	Αξία καθαρής επένδυσης στο τέλος της περιόδου
1/1/2012- 1/1/2013	17.898,36	5.000,00	3.210,16	1.789,84	14.688,20
1/1/2013-	14.688,20	5.000,00	3.531,18	1.468,82	11.157,02

1/1/2014					
1/1/2014- 1/1/2015	11.157,02	5.000,00	3.884,30	1.115,70	7.272,72
1/1/2015- 1/1/2016	7.272,72	5.000,00	4.272,72	727,28	3.000,00

Οι εγγραφές στα βιβλία του εκμισθωτή θα είναι οι εξής:

1.1.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
14.03.40	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές προς χρηματοδοτική μίσθωση	17.898,36	
38	Διαθέσιμα		17.898,36
Αιτιολογία: Αναγνώριση αγοράς ηλεκτρονικών υπολογιστών προς χρηματοδοτική μίσθωση			

1.1.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	17.898,36	
14.03.40	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές προς χρηματοδοτική μίσθωση		17.898,36
Αιτιολογία: Αναγνώριση αγοράς ηλεκτρονικών υπολογιστών προς χρηματοδοτική μίσθωση			

31.12.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.789,84	
70	Τόκοι έσοδα		1.789,84
Αιτιολογία: Λογισμός τόκων έτους 2012, χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΗΛΙΟΣ Α.Ε.			

31.12.2012

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
30.00	Πελάτες/ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	5.000,00	
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		5.000,00
Αιτιολογία: Μεταφορά δόσης που λήγει την 1.1.2013 στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις			

1.1.2013

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
38.00	Διαθέσιμα	5.000,00	
30.00	Πελάτες/ΗΛΙΟΣ Α.Ε.		5.000,00
Αιτιολογία: Είσπραξη από την ΗΛΙΟΣ Α.Ε. πρώτου μισθώματος			

31.12.2013

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.468,82	
70	Τόκοι έσοδα		1.468,82
Αιτιολογία: Λογισμός τόκων έτους 2013, χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΗΛΙΟΣ Α.Ε.			

31.12.2013

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
30.00	Πελάτες/ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	5.000,00	
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		5.000,00
Αιτιολογία: Μεταφορά δόσης που λήγει την 1.1.2014 στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις			

1.1.2014

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
38.00	Διαθέσιμα	5.000,00	
30.00	Πελάτες/ΗΛΙΟΣ Α.Ε.		5.000,00
Αιτιολογία: Είσπραξη από την ΗΛΙΟΣ Α.Ε. μισθώματος της 1.1.2014			

31.12.2014

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.115,70	
70	Τόκοι έσοδα		1.115,70
Αιτιολογία: Λογισμός τόκων έτους 2014, χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΗΛΙΟΣ Α.Ε.			

31.12.2014

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
30.00	Πελάτες/ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	5.000,00	
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		5.000,00
Αιτιολογία: Μεταφορά δόσης που λήγει την 1.1.2015 στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις			

1.1.2015

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
38.00	Διαθέσιμα	5.000,00	
30.00	Πελάτες/ΗΛΙΟΣ Α.Ε.		5.000,00
Αιτιολογία: Είσπραξη από την ΗΛΙΟΣ Α.Ε. μισθώματος της 1.1.2015			

31.12.2015

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	727,28	
70	Τόκοι έσοδα		727,28
Αιτιολογία: Λογισμός τόκων έτους 2015, χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΗΛΙΟΣ Α.Ε.			

31.12.2015

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
30.00	Πελάτες/ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	5.000,00	
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές		5.000,00

	μισθώσεις		
Αιτιολογία: Μεταφορά δόσης που λήγει την 1.1.2016 στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις			

1.1.2016

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
38.00	Διαθέσιμα	5.000,00	
30.00	Πελάτες/ΗΛΙΟΣ Α.Ε.		5.000,00
Αιτιολογία: Είσπραξη από την ΗΛΙΟΣ Α.Ε. μισθώματος της 1.1.2016			

1.1.2016

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
14.03.50	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές προς πώληση	3.000,00	
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		3.000,00
Αιτιολογία: Μεταφορά υπολειμματικής αξίας ηλεκτρονικών υπολογιστών στα στοιχεία ενεργητικού προς πώληση			

Ο εκμισθωτής υποχρεούται να επανεξετάζει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, την υπολειμματική αξία που θα έχουν οι υπολογιστές στο τέλος της μίσθωσης. Εάν από την εν λόγω επανεξέταση προκύψει διαφορά στην υπολειμματική αξία στο τέλος της περιόδου, αυτή θα επηρεάσει άμεσα τα αποτελέσματα χρήσης.

Έστω ότι στο ανώτερο παράδειγμα, ο εκμισθωτής διαπιστώνει την 1.1.2015 ότι η υπολειμματική αξία στο τέλος της μίσθωσης θα ανέρχεται σε 1.000 €. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα η αξία της καθαρής επένδυσης την 1.1.2015 να διαμορφωθεί σε 5.454,55 €.

Δόση 1.1.2016 Παρούσα αξία $5.000/1,1 = 4.545,55$

Υπολειμματική αξία Παρούσα αξία $1.000/1,1 = 909,09$

5.454,55

Η διαφορά 1.818,18 € που προκύπτει μεταξύ της καθαρής επένδυσης την 1.1.2015 πριν την επανεξέταση της υπολειμματικής αξίας (7.272,73 €) και της παρούσας αξίας μετά την επανεξέταση (5.454,55 €), θα καταχωρηθεί ως ζημία αποζημίωσης.

Πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για το εκμισθωτή

	A	B	Γ	Δ	E
Περίοδος	Αξία καθαρής επένδυσης στην αρχή της περιόδου	Μισθώματα	Κεφάλαιο	Τόκοι περιόδου	Αξία καθαρής επένδυσης στο τέλος της περιόδου

1/1/2015- 1/1/2016	5.454,55	5.000,00	4.545,55	545,45	1.000,00
-----------------------	----------	----------	----------	--------	----------

Οι εγγραφές στα βιβλία του εκμισθωτή θα είναι οι εξής:

1.1.2015

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
69.51	Ζημίες απομείωσης δανείων και απαιτήσεων	1.818,18	
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		1.818,18
Αιτιολογία: Αναγνώριση ζημίας απομείωσης.			

31.12.2015

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	545,45	
70	Τόκοι έσοδα		545,45
Αιτιολογία: Λογισμός τόκων έτους 2015, χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΗΛΙΟΣ Α.Ε.			

31.12.2015

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
30.00	Πελάτες/ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	5.000,00	
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		5.000,00
Αιτιολογία: Μεταφορά δόσης που λήγει την 1.1.2016 στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις			

1.1.2016

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
38.00	Διαθέσιμα	5.000,00	
30.00	Πελάτες/ΗΛΙΟΣ Α.Ε.		5.000,00
Αιτιολογία: Είσπραξη από την ΗΛΙΟΣ Α.Ε. μισθώματος της 1.1.2016			

1.1.2016

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
14.03.50	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές προς πώληση	1.000,00	
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		1.000,00
Αιτιολογία: Μεταφορά υπολειμματικής αξίας ηλεκτρονικών υπολογιστών στα στοιχεία ενεργητικού προς πώληση			

Παράδειγμα 2- Η υπολειμματική αξία είναι εγγυημένη

Έστω ότι στο προηγούμενο παράδειγμα ο μισθωτής εγγυάται στον εκμισθωτή την υπολειμματική αξία που θα έχουν οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές στο τέλος της ωφέλιμης ζωής τους, ήτοι το ποσό των 3.000 €.

Εγγραφές στα βιβλία του μισθωτή:

Το κρίσιμο ερώτημα που τίθεται για τον μισθωτή είναι ο υπολογισμός της αξίας της εγγύησης που έδωσε στον εκμισθωτή. Αν υπήρχε μία ενεργός δευτερογενής αγορά υπολογιστών από «δεύτερο χέρι», ο μισθωτής θα διέθετε ένα ισχυρό σημείο αναφοράς. Αν π.χ. οι υπολογιστές θα μπορούσαν να πωληθούν στο τέλος της ζωής τους στην τιμή των 3.000 €, η αξία της εγγύησης που έδωσε ο μισθωτής θα είχε αξία μηδέν. Αν, αντίθετα, η αξία των υπολογιστών ήταν μικρότερη από 3.000 €, έστω 1.800 €, τότε η αξία της εγγύησης ανέρχεται στο ποσό της διαφοράς που πρέπει να συμπληρώσει ο μισθωτής, που στο παράδειγμα μας είναι 1.200 € (3.000-1.800).

Η απουσία δευτερογενούς αγοράς στα μισθωμένα μέσα και το συνεπεία αυτού στοιχείο υποκειμενικότητας που υπεισέρχεται κατά τη διαδικασία προσέγγισης της υπολειμματικής αξίας, οδήγησε το Συμβούλιο να υιοθετήσει, για λόγους συντηρητικότητας, ως αξία της εγγύησης το μέγιστο ποσό το οποίο μπορεί να κληθεί να καταβάλει ο μισθωτής. Στο παράδειγμα μας το ποσό αυτό είναι 3.000 € και ως εκ τούτου ο μισθωτής οφείλει να συνυπολογίσει και το ποσό αυτό στην αξία των ελάχιστων μισθωμάτων (Δ.Λ.Π. 17.4 και 17.20).

Η σχετική εγγραφή για την 1.1.2012 είναι η ακόλουθη:

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
14.03	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	17.898,36	
45.98	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		17.898,36

Εγγραφές στα βιβλία του εκμισθωτή:

Δεν υπάρχει διαφορά στην εγγραφή που πρέπει να κάνει ο εκμισθωτής στην περίπτωση που του παρασχεθεί εγγύηση, από εκείνη χωρίς εγγύηση εκ μέρους του μισθωτή.

Διαφορά είναι πολύ πιθανό να υπάρξει στο τέλος της μίσθωσης όταν ο εκμισθωτής θα προβεί σε πώληση των υπολογιστών. Αν το προϊόν της πώλησης είναι μικρότερο από την υπολειμματική αξία, στην περίπτωση που δεν υπάρχει εγγύηση, ο εκμισθωτής θα πραγματοποιήσει ζημία από την πώληση, ενώ αν υπάρξει εγγύηση, τη διαφορά οφείλει να την καλύψει ο μισθωτής. Αν το προϊόν της πώλησης είναι μεγαλύτερο ή ίσο από/με την υπολειμματική αξία, δεν υπάρχει καμία διαφορά στο λογιστικό χειρισμό μεταξύ της εγγυημένης και μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας. (Λογιστική τραπεζών και Εταιρειών Leasing και Factoring, Κοντός Γεώργιος, 2010, σελ 289-296)

7.8 Χειρισμός των Αρχικών Άμεσων Εξόδων Μίσθωσης

Χρηματοδοτική μίσθωση- μισθωτής

Αρχικά άμεση κόστη είναι συνήθως τα έξοδα ελέγχου τίτλων και εκτίμησης των ακινήτων, μεταφορικά, έξοδα συμβολαιογράφων, προμήθειες, αμοιβές νομικών συμβούλων, εσωτερικά κόστη και έξοδα ασφάλισης. Τα κόστη αυτά όταν επιβαρύνουν το μισθωτή κατά τη σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να κεφαλαιοποιηθούν με αναγνώριση του ποσού και προσαύξηση του περιουσιακού στοιχείου. Στη συνέχεια θα αποσβεστούν κατά την ωφέλιμη διάρκεια ζωής του παγίου.

Χρηματοδοτική μίσθωση- εκμισθωτής

Τα αρχικά άμεσα κόστη που συνήθως επιβαρύνουν τον εκμισθωτή κατά τη σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης προστίθενται στην αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων της μίσθωσης. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης υπολογίζεται με βάση τις απαιτήσεις και τα αρχικά κόστη μαζί. Οι δαπάνες που γίνονται από τα τμήματα πωλήσεων και μάρκετινγκ δεν αναγνωρίζονται ως αρχικά άμεσα έξοδα μίσθωσης.

Λειτουργική μίσθωση- μισθωτής

Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν το μισθωτή κατά τη σύναψη της λειτουργικής μίσθωσης καταχωρούνται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσης την περίοδο που αφορούν.

Λειτουργική μίσθωση- εκμισθωτής

Τα αρχικά κόστη που προκύπτουν με τη διαπραγμάτευση της μίσθωσης και επιβαρύνουν τον εκμισθωτή προσαυξάνουν την αξία του πάγιου περιουσιακού στοιχείου.

Κατασκευαστές- έμποροι

Το κόστος που αφορά τη διαπραγμάτευση και τη σύναψη μιας σύμβασης δεν θεωρείται άμεσο αρχικό κόστος όταν ο εκμισθωτής είναι παράλληλα και κατασκευαστής ή έμπορος. Το κόστος αυτό θεωρείται δαπάνη συνήθως στην αρχή της μίσθωσης όταν αναγνωριστεί το κέρδος από την πώληση.

7.9 Μισθώσεις Διενεργούμενες από Κατασκευαστές ή Εμπόρους Παγίων

Αρχική αναγνώριση- Χρηματοδοτική μίσθωση

Οι κατασκευαστές και οι έμποροι όταν πωλούν ένα προϊόν και δέχονται οι πελάτες τους να εξοφλήσουν τμηματικά το τίμημα ουσιαστικά συνάπτουν χρηματοδοτική μίσθωση αν και δεν αποτελούν εταιρεία leasing. Επομένως με αυτόν τον τρόπο θα πρέπει να αναγνωριστεί και από τον κατασκευαστή/ έμπορο και από τον πελάτη που γίνεται μισθωτής.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση- Χρηματοδοτική μίσθωση

Το έσοδο το οποίο ο κατασκευαστής ή ο έμπορος αναμένεται να εισπράξει αποτελείται από δύο μέρη. Το ένα μέρος είναι το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση και θα καταχωρηθεί κατά τη σύναψη της σύμβασης στα αποτελέσματα χρήσης. Το άλλο μέρος είναι ο τόκος, το χρηματοοικονομικό έσοδο που απορρέει από τη σύναψη της χρηματοδοτικής μίσθωσης και θα καταχωρηθεί κατά τη διάρκεια της.

Το έσοδο από την πώληση θα πρέπει να αναγνωριστεί στην μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου και της παρούσας αξίας της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων χρησιμοποιώντας εμπορικό επιτόκιο. Το κόστος πωλήσεων αποτελείται από το κόστος ή τη λογιστική αξία σε περίπτωση που είναι διαφορετική αφού έχει αφαιρεθεί η παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας. Η αναγνώριση του θα γίνει όταν συνάπτεται η σύμβαση.

Σε περίπτωση που για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων χρησιμοποιηθεί πλασματικό επιτόκιο για να μπορέσει ο κατασκευαστής /έμπορος να αυξήσει τους πελάτες του, το έσοδο της πώλησης θα αυξηθεί χωρίς να ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα. Κατά συνέπεια εάν γίνει χρήση αυτής της μεθόδου προώθησης προϊόντων, το κέρδος από την πώληση θα πρέπει να υπολογιστεί με το επιτόκιο της αγοράς για να αποφευχθεί η καταχώριση πλασματικού κέρδους.

Λειτουργική μίσθωση

Όταν ο κατασκευαστής/ έμπορος συνάψει λειτουργική μίσθωση, τότε δεν μπορεί να καταχωρίσει κέρδος διότι δεν πραγματοποιείται πώληση.

7.10 Πώληση με Μίσθωση από τον Πωλητή (Sale and Lease Back)

7.10.1 Χρηματοοικονομική Μίσθωση

Όταν η μίσθωση που συνάπτεται μετά από την πώληση του παγίου είναι χρηματοοικονομική, τότε ουσιαστικά ο εκμισθωτής χρηματοδοτεί τον μισθωτή με παρακράτηση της κυριότητας του παγίου για να εξασφαλίσει τα κεφάλαια που επένδυσε.

Εάν υπάρχει θετική διαφορά ανάμεσα στη τιμή πώλησης και στη λογιστική αξία του παγίου, το κέρδος που προκύπτει δεν πρέπει να αναγνωριστεί ως κέρδος κατά το χρόνο της πώλησης αλλά ως έσοδο επόμενων χρήσεων το οποίο θα κατανέμεται στα αποτελέσματα χρήσης σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

Εάν υπάρχει αρνητική διαφορά ανάμεσα στη τιμή πώλησης και στη λογιστική αξία του παγίου, η ζημία που προκύπτει δεν αναγνωρίζεται. Θα αναγνωριστεί μόνο στη περίπτωση που υπάρχει απομείωση του παγίου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων και η λογιστική αξία θα μειωθεί κατά το ποσό της απομείωσης.

Παράδειγμα

Η επιχείρηση «X» είναι ιδιοκτήτρια ενός κτιρίου, το οποίο αγοράστηκε πριν από 4 έτη. Η αναπόσβεστη αξία του κτιρίου είναι αυτού ανέρχεται σε ποσό 80.000 €. Το κτίριο αποσβένεται με συντελεστή 5% (ωφέλιμη ζωή 20 έτη). Το ανωτέρω πωλήθηκε στην «A Leasing» έναντι του ποσού 100.000 €.

Ταυτόχρονα με μία δεκαετή σύμβαση μεταξύ της «A Leasing» και της «X», η χρήση του κτιρίου παραμένει στη «X» με ετήσιο μίσθωμα καταβλητέο στο τέλος κάθε έτους ποσού 15.000 € με ένα κατά προσέγγιση τεκμαρτό επιτόκιο 7%.

Η συναλλαγή γίνεται τον πρώτο μήνα της χρήσης και οι δόσεις καταβάλλονται στο τέλος του έτους. Θεωρείται ότι με βάση τους όρους της σύμβασης, η μίσθωση θεωρείται χρηματοοικονομική.

Λύση

Οι λογιστικές εγγραφές που θα πρέπει να γίνουν είναι οι ακόλουθες:

Στα βιβλία της πωλήτριας εταιρείας «X»:

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
38.00	Ταμείο	100.000	
11.00	Κτίρια		80.000
56.00	Έσοδα επόμενων χρήσεων		20.000

Στα βιβλία της αγοράστριας εταιρείας «A Leasing»:

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
11.07	Μισθωμένα κτίρια	100.000	
38.00	Ταμείο		100.000

Λογιστικές εγγραφές σύμβασης επαναμίσθωσης

Στα βιβλία του μισθωτή εταιρεία «X»:

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
11.00	Κτίρια	105.354	
45.98	Υποχρεώσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις		105.354

Στα βιβλία της εκμισθώτριας εταιρείας «A Leasing»:

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις	105.354	

56.00	Έσοδα επόμενων χρήσεων		5.354
11.07	Μισθωμένα κτίρια		100.000

Λογιστικές εγγραφές στο τέλος της χρήσης

Στα βιβλία του μισθωτή εταιρεία «X»:

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
66.00	Αποσβέσεις χρήσης	6.585	
11.99	Αποσβεσμένα κτίρια		6.585

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
53.98	Υποχρεώσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις	7.625	
65.00	Τόκοι- έξοδα	7.375	
38.00	Ταμείο		15.000

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
56.00	Έσοδα επόμενων χρήσεων	2.000	
86.02	Αποτελέσματα		2.000

Στα βιβλία της εκμισθώτριας εταιρείας «A Leasing»:

Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
38.00	Ταμείο	15.000	
76.03	Τόκοι –έσοδα		7.354
18.13	Απαιτήσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις		7.625
Κωδικός Λογαριασμού	Περιγραφή Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
56.00	Έσοδα επόμενων	535	

	χρήσεων		
86.02	Αποτελέσματα		535

Η ωφέλιμη ζωή δεν αλλάζει. Οι αποσβέσεις θα υπολογιστούν επί της νέας αξίας δηλαδή $105.354/16=6.585$.

Το κέρδος που αφορά τη χρήση υπολογίζεται ως εξής: συνολικό κέρδος/τη διάρκεια της μίσθωσης δηλαδή $20.000/10=2.000\text{€}$. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, Grand Thornton, τόμος Α', 2006, σελ 395-396)

7.10.2 Λειτουργική Μίσθωση

Στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης η λογιστική διαδικασία που θα ακολουθηθεί εξαρτάται από την τιμή πώλησης (ΤΠ), την εύλογη αξία (ΕΑ) και τη λογιστική αξία (ΛΑ) του πάγιου περιουσιακού στοιχείου.

Έχουμε τις εξής περιπτώσεις:

- i. Όταν η τιμή πώλησης είναι ίση με την εύλογη αξία και ίση με τη λογιστική αξία δεν χρειάζεται να γίνει καμία αναγνώριση.
- ii. Έστω ότι η $ΤΠ > ΕΑ > ΛΑ$ με $ΤΠ=500$, $ΕΑ=400$ και $ΛΑ=100$, τότε θα πρέπει να γίνει άμεση αναγνώριση του κέρδους, δηλαδή να καταχωρηθεί στα αποτελέσματα χρήσης το ποσό των 300 € και σταδιακή αναγνώριση, δηλαδή να θεωρηθεί έσοδο επόμενων χρήσεων το ποσό των 100 €.
- iii. Έστω ότι η $ΛΑ > ΤΠ = ΕΑ$ με $ΛΑ=500$ και $ΤΠ=ΕΑ=100$, τότε θα πρέπει να γίνει άμεση αναγνώριση της ζημίας, δηλαδή να καταχωρηθεί στα αποτελέσματα χρήσης το ποσό των 400 €.
- iv. Έστω ότι η $ΤΠ = ΕΑ > ΛΑ$ με, $ΤΠ=ΕΑ=500$ και $ΛΑ=100$, τότε θα πρέπει να γίνει άμεση αναγνώριση του κέρδους, δηλαδή να καταχωρηθεί στα αποτελέσματα χρήσης το ποσό των 400 €.
- v. Έστω ότι η $ΤΠ > ΕΑ = ΛΑ$ με $ΤΠ=500$ και $ΕΑ=ΛΑ=100$, τότε θα πρέπει να γίνει σταδιακή αναγνώριση του κέρδους, δηλαδή να θεωρηθεί έσοδο επόμενων χρήσεων το ποσό των 400 €.
- vi. Έστω ότι η $ΤΠ = ΛΑ > ΕΑ$ με, $ΤΠ=ΛΑ=500$ και $ΕΑ=100$, τότε δεν χρειάζεται να γίνει καμία καταχώριση.
- vii. Έστω $ΕΑ > ΤΠ > ΛΑ$ με $ΕΑ=500$, $ΤΠ=400$ και $ΛΑ=100$, τότε θα πρέπει να γίνει άμεση αναγνώριση κέρδους, δηλαδή να καταχωρηθεί στα αποτελέσματα χρήσης το ποσό των 300 €.
- viii. Έστω $ΕΑ > ΤΠ = ΛΑ$ με $ΕΑ=500$ και $ΤΠ=ΛΑ=100$ €, τότε δεν χρειάζεται να γίνει καμία καταχώριση.
- ix. Έστω $ΕΑ > ΛΑ > ΤΠ$ με $ΕΑ=500$, $ΛΑ=400$ και $ΤΠ=100$, σε περίπτωση που το μίσθωμα έχει υπολογιστεί σε τιμές αγοράς, θα πρέπει να γίνει άμεση αναγνώριση ζημίας, δηλαδή να καταχωρηθεί στα αποτελέσματα χρήσης το ποσό των 300 €, ενώ σε περίπτωση που το μίσθωμα είναι μικρότερο από τις τιμές αγοράς, θα πρέπει να γίνει

σταδιακή αναγνώριση ζημίας, δηλαδή να καταχωρηθεί στα έξοδα επόμενης χρήσης το ποσό των 300 €.

x. Έστω $EA=LA > TP$ με $EA=LA=500$ και $TP=100$, σε περίπτωση που το μίσθωμα έχει υπολογιστεί σε τιμές αγοράς, θα πρέπει να γίνει άμεση αναγνώριση ζημίας, δηλαδή να καταχωρηθεί στα αποτελέσματα χρήσης το ποσό των 400 €, ενώ σε περίπτωση που το μίσθωμα είναι μικρότερο από τις τιμές αγοράς, θα πρέπει να γίνει σταδιακή αναγνώριση ζημίας, δηλαδή να καταχωρηθεί στα έξοδα επόμενης χρήσης το ποσό των 400 €.

xi. Έστω $LA > TP > EA$ με $LA=500$, $TP=400$ και $EA=100$, τότε η λογιστική αξία πρέπει να προσαρμοσθεί στην εύλογη αξία και να αναγνωρισθεί ζημία απομείωσης 400 €. Στη συνέχεια θα γίνει σταδιακή αναγνώριση κέρδους, ως έσοδο επόμενων χρήσεων το ποσό των 300 €.

xii. Έστω $LA > EA > TP$ με $LA=500$, $EA=400$ και $TP=100$, τότε πρέπει η λογιστική αξία να προσαρμοσθεί στην εύλογη αξία και να αναγνωρισθεί ζημία απομείωσης 100 €. Στη συνέχεια

xiii. Έστω $TP > LA > EA$ με $TP=500$, $LA=400$ και $EA=100$, τότε πρέπει η λογιστική αξία να προσαρμοσθεί στην εύλογη αξία και να αναγνωρισθεί ζημία απομείωσης 300 € και στη συνέχεια να αναγνωριστεί σταδιακά κέρδος 400 €. (Λογιστική τραπεζών και Εταιρειών Leasing και Factoring, Κοντός Γεώργιος, 2010, σελ 302-303)

7.11 Γνωστοποιήσεις

7.11.1 Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις

Μισθωτής

Ο μισθωτής σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 όταν συνάπτει χρηματοδοτική μίσθωση θα πρέπει να γνωστοποιεί τα εξής:

- την καθαρή λογιστική αξία κάθε κατηγορίας περιουσιακών στοιχείων την ημέρα του Ισολογισμού
- το σύνολο της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων την ημέρα του Ισολογισμού το οποίο θα πρέπει να συμφωνεί με την παρούσα αξία τους. Επίσης είναι απαραίτητο να γνωστοποιεί το σύνολο της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων την ημέρα του Ισολογισμού και την παρούσα αξία τους για τις περιόδους α) μέχρι ένα χρόνο β) από ένα μέχρι πέντε χρόνια γ) πάνω από πέντε χρόνια
- τα τυχόν ενδεχόμενα μισθώματα που υπήρξαν κατά τη διάρκεια της περιόδου και καταχωρήθηκαν ως δαπάνη στα αποτελέσματα χρήσης
- σύμφωνα με μη ακυρώσιμη υπομίσθωση την ημέρα του Ισολογισμού το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής υπομισθωμάτων
- τα χαρακτηριστικά και τους όρους των συμβάσεων όπως για παράδειγμα το πώς υπολογίστηκαν τα ενδεχόμενα μισθώματα, τα δικαιώματα αγοράς ή ανανέωσης αν υπάρχουν και ποιοι όροι έχουν τεθεί για την εφαρμογή τους, οι τυχόν περιορισμοί που έχουν τεθεί σχετικά με τη διανομή των μερισμάτων, την αύξηση χρεών και τη σύναψη νέων μισθώσεων

- όλες οι γνωστοποιήσεις που ορίζουν τα πρότυπα Δ.Λ.Π. 16, 36, 38, 40 και 41 και αφορούν μισθωτές που συνάπτουν χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Εκμισθωτής

Ο εκμισθωτής σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 όταν συνάπτει χρηματοδοτική μίσθωση θα πρέπει να γνωστοποιεί τα εξής:

- την ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση την ημέρα του Ισολογισμού η οποία θα πρέπει να συμφωνεί με την παρούσα αξία των ελάχιστων πληρωμών μισθωμάτων. Επίσης ο εκμισθωτής είναι απαραίτητο να γνωστοποιεί την ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση την ημέρα του Ισολογισμού και την παρούσα αξία των ελάχιστων πληρωμών μισθωμάτων για τις περιόδους α) μέχρι ένα χρόνο β) από ένα μέχρι πέντε χρόνια γ) πάνω από πέντε χρόνια
- τους τόκους που δεν είναι δεδουλευμένοι
- τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες που δικαιούται ο εκμισθωτής
- τη συνολική πρόβλεψη που έχει γίνει για απαιτήσεις που δεν έχουν εισπραχτεί από ελάχιστα μισθώματα
- τα τυχόν ενδεχόμενα μισθώματα που υπήρξαν κατά τη διάρκεια της περιόδου και καταχωρήθηκαν ως δαπάνη στα αποτελέσματα χρήσης
- μια περιγραφή των αξιοσημείωτων διακανονισμών που έχει κάνει ο εκμισθωτής σχετικά με τη μίσθωση.

Συνιστάται ο εκμισθωτής να γνωστοποιεί την ακαθάριστη επένδυση αφού έχει αφαιρεθεί το μη πραγματοποιούμενο κέρδος μιας νέας δραστηριότητας που ξεκίνησε κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης και αφού έχουν αφαιρεθεί τα σχετικά ποσά για μισθώσεις που ακυρώθηκαν.

7.11.2 Λειτουργικές Μισθώσεις

Μισθωτής

Ο μισθωτής σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 όταν συνάπτει λειτουργική μίσθωση θα πρέπει να γνωστοποιεί τα εξής:

- το σύνολο της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων σύμφωνα με λειτουργικές συμβάσεις που δεν έχουν ακυρωθεί για τις εξής περιόδους α) μέχρι ένα χρόνο β) από ένα μέχρι πέντε χρόνια γ) πάνω από πέντε χρόνια
- το σύνολο της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών υπομισθωμάτων την ημέρα του Ισολογισμού σύμφωνα με υπομίσθωση που δεν έχει ακυρωθεί και αναμένεται να πραγματοποιηθεί
- μισθώματα και υπομισθώματα που καταχωρήθηκαν ως δαπάνες στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της χρήσης. Τα μισθώματα και τα υπομισθώματα πρέπει να χωριστούν στο ποσό της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων, στο ποσό των ενδεχόμενων μισθωμάτων και στο ποσό των υπομισθωμάτων που καταβλήθηκαν
- τα χαρακτηριστικά και τους όρους των συμβάσεων όπως για παράδειγμα το πώς υπολογίστηκαν τα ενδεχόμενα μισθώματα, τα δικαιώματα αγοράς ή ανανέωσης αν υπάρχουν και ποιοι όροι έχουν τεθεί για την εφαρμογή τους, οι τυχόν περιορισμοί που

έχουν τεθεί σχετικά με τη διανομή των μερισμάτων, την αύξηση χρεών και τη σύναψη νέων μισθώσεων.

Εκμισθωτής

Ο εκμισθωτής σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 όταν συνάπτει λειτουργική μίσθωση θα πρέπει να γνωστοποιεί τα εξής:

- τις συνολικές μελλοντικές ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων που θα εισπράξει σύμφωνα με λειτουργικές μισθώσεις που δεν έχουν ακυρωθεί και αυτές που αντιστοιχούν στις εξής περιόδους α) μέχρι ένα χρόνο β) από ένα μέχρι πέντε χρόνια γ) πάνω από πέντε χρόνια
- το σύνολο των ενδεχόμενων μισθωμάτων που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα χρήσης ως έσοδο κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου
- τις σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει ο εκμισθωτής και μία γενική περιγραφή αυτών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ

8.1 Μ.Ε.Δ. 15 «Λειτουργικές Μισθώσεις- Κίνητρα»

Η διερμηνεία 15 αναφέρεται στις λειτουργικές μισθώσεις και στο πως θα πρέπει να αναγνωρίζουν στα λογιστικά βιβλία τους ο εκμισθωτής και ο μισθωτής τα διάφορα κίνητρα που προσφέρει ο εκμισθωτής κατά τη διαπραγμάτευση μιας καινούριας σύμβασης ή μίας σύμβασης που ανανεώνεται.

Ο εκμισθωτής μπορεί να παρέχει ως κίνητρο μια προκαταρκτική καταβολή μετρητών στον μισθωτή, να τον αποζημιώσει ή να πληρώσει δαπάνες όπως είναι το κόστος μετεγκατάστασης, οι βελτιώσεις του μισθίου και τα κόστη που έχουν σχέση με μία προϋπάρχουσα δέσμευση μίσθωσης του μισθωτή. Επίσης ο εκμισθωτής μπορεί να συμφωνήσει στις πρώτες περιόδους ο μισθωτής να μην καταβάλλει μίσθωμα ή να το καταβάλλει μειωμένο.

Σύμφωνα με το Μ.Ε.Δ. 15 όλα τα κίνητρα που δίνονται με αφορμή τη σύναψη μια νέας ή ανανεούμενης λειτουργικής σύμβασης, ανεξαρτήτως από το ποια είναι η φύση των κινήτρων, ποιος είναι ο τύπος της συμφωνίας και από το πότε και πώς θα καταβληθούν τα χρήματα, αναγνωρίζονται ως μέρος του συνολικού καθαρού τιμήματος που καταβάλλεται για τη χρήση του πάγιου περιουσιακού στοιχείου.

Ο εκμισθωτής θα πρέπει να καταχωρήσει το συνολικό κόστος που προκύπτει από τα κίνητρα μειώνοντας τα έσοδα που προκύπτουν από τα μισθώματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης χρησιμοποιώντας μία σταθερή μέθοδο. Διαφορετική μέθοδος μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο στην περίπτωση που η νέα μέθοδος εμφανίζει καλύτερα το ρυθμό που μειώνεται το όφελος του μισθωτή που αποφέρει το μίσθιο από τη χρήση του.

Ο μισθωτής θα πρέπει να καταχωρήσει το συνολικό όφελος που προκύπτει από τα κίνητρα μειώνοντας τις δαπάνες που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης χρησιμοποιώντας μία σταθερή μέθοδο.

Τα κόστη που αντιμετωπίζει ο μισθωτής όπως και αυτά που αφορούν προϋπάρχουσα μίσθωση όπως είναι το κόστος τερματισμού, μετεγκατάστασης ή βελτιώσεων του μισθίου θα αναγνωρίζονται σύμφωνα με τα αντίστοιχα Πρότυπα καθώς επίσης θα περιλαμβάνονται και τα κόστη που αφορούν αποζημίωση ως κίνητρο.

Οι δαπάνες που προκύπτουν από τα κίνητρα που παρέχει ο εκμισθωτής δεν θεωρούνται αρχικά κόστη. Οι αρχικές δαπάνες γίνονται για να ολοκληρωθεί μία σύμβαση και συνήθως αφορούν τη διοίκηση, τη διαφήμιση, συμβουλές ή νομικές αμοιβές. Αντίθετα τα κίνητρα αφορούν την ουσία της μίσθωσης και είναι απαραίτητα για τη σύναψη της έτσι ώστε ο μισθωτής να ζητήσει τη χρήση του πάγιου περιουσιακού στοιχείου.

Δαπάνες στις οποίες προχωράει ο μισθωτής όπως είναι οι δαπάνες μετεγκατάστασης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ως έξοδο στην περίοδο που γίνονται ανεξάρτητα

αν είναι αποζημίωση από τον εκμισθωτή καθώς δεν έχουν σχέση με την αντιπαροχή για τη χρήση του μισθίου.

Παραδείγματα για την καλύτερη κατανόηση της Διερμηνείας Μ.Ε.Δ. 15

Παράδειγμα 1

Μια επιχείρηση συμφωνεί να συνάψει μία νέα σύμβαση μίσθωσης με μία εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η εταιρεία leasing για να δώσει κίνητρο στον μισθωτή για την υπογραφή της σύμβασης αποφασίζει να πληρώσει το κόστος μετεγκατάστασης του μισθωτή το οποίο ανέρχεται σε 1.000 €. Η μίσθωση έχει διάρκεια 10 χρόνια με καταβληθέν μίσθωμα 2.000 € το χρόνο.

Οι συμβαλλόμενοι θα πρέπει να διενεργήσουν τα εξής:

Ο μισθωτής θα αναγνωρίσει τον πρώτο χρόνο ως δαπάνη το κόστος μετεγκατάστασης 1.000€. Η καθαρή επένδυση για τον εκμισθωτή είναι το ποσό των 2.000 επί 10 χρόνια και από τα 20.000 που προκύπτουν αφαιρούνται τα 1.000 που είναι το κόστος μετεγκατάστασης, δηλαδή το τελικό ποσό της επένδυσης ανέρχεται σε 19.000 €. Και οι δύο συμβαλλόμενοι θα πρέπει να αναγνωρίζουν το ποσό των 19.000 € κατά τη διάρκεια των δέκα χρόνων και να το αποσβέσουν με μία απλή μέθοδο απόσβεσης.

Παράδειγμα 2

Μια επιχείρηση συμφωνεί να συνάψει μία νέα σύμβαση μίσθωσης με μία εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η εταιρεία leasing για να δώσει κίνητρο στον μισθωτή για την υπογραφή της σύμβασης αποφασίζει ο μισθωτής να μην καταβάλλει μίσθωμα για τα πρώτα τρία έτη. Η μίσθωση έχει διάρκεια 20 χρόνια με καταβληθέν μίσθωμα 5.000 € που θα αρχίσει να καταβάλλεται από το τέταρτο έτος και μετά.

Οι συμβαλλόμενοι θα πρέπει να διενεργήσουν τα εξής:

Η συνολική επένδυση είναι 85.000 € γιατί θα καταβληθούν 5.000 € για 17 χρόνια. Επομένως και οι δύο συμβαλλόμενοι θα αναγνωρίσουν το ποσό των 85.000 € κατά τη διάρκεια των 20 χρόνων το οποίο θα αποσβέσουν με μία απλή μέθοδο απόσβεσης.

8.2 Μ.Ε.Δ. 27 «Εκτίμηση της Ουσίας των Συναλλαγών που Συνεπάγονται το Νομικό Τύπο μιας Μίσθωσης»

Μία εταιρεία μπορεί να προχωρήσει σε συμφωνία με έναν επενδυτή η οποία θα αποτελείται από μία συναλλαγή ή από σειρές αλληλένδετων συναλλαγών και θα έχει το νομικό τύπο της μίσθωσης. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στον επενδυτή και στη συνέχεια η επαναμίσθωση του από την πωλήτρια εταιρεία με σκοπό συνήθως την απόκτηση κάποιου φορολογικού πλεονεκτήματος για τον επενδυτή και όχι για τη μεταβίβαση του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Ο επενδυτής αμείβει την πωλήτρια εταιρεία για την επίτευξη του φορολογικού πλεονεκτήματος.

Όταν η συμφωνία έχει το νομικό τύπο της μίσθωσης θα πρέπει να εξετάζονται τα εξής:

- a) αν η σειρά συναλλαγών αποτελείται όντως από αλληλένδετες συναλλαγές και αν αυτές πρέπει να καταχωρηθούν σαν μια συναλλαγή
- b) αν η συμφωνία αποτελεί όντως μίσθωση γιατί επαληθεύει τις προϋποθέσεις που θέτει το ΔΛΠ 17 και αν όχι

- i. πότε μία επένδυση και οι υποχρεώσεις από πληρωμές μίσθωσης αντιπροσωπεύουν περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της εταιρείας
 - ii. με ποιον τρόπο η εταιρεία πρέπει να καταχωρεί τις λοιπές υποχρεώσεις που απορρέουν από τη συμφωνία
 - iii. πως η εταιρεία θα αντιμετωπίσει την αμοιβή που θα πάρει από τον επενδυτή.
- a) Οι αλληλένδετες συναλλαγές που αποτελούν το νομικό τύπο μιας μίσθωσης θα αναγνωρίζονται ως μία συναλλαγή όταν η συνολική οικονομική επίδραση δεν είναι δυνατόν να επιτευχθεί παρά μόνο αν θεωρηθούν μία συναλλαγή. Οι συναλλαγές αυτές πρέπει να είναι στενά συνδεδεμένες και να συμβαίνουν ταυτόχρονα ή μία πολύ κοντά στην άλλη. Η αναγνώριση και η καταχώριση θα πρέπει να εμφανίζουν την ουσία της συμφωνίας λαμβάνοντας υπόψη όλες τις πλευρές της συμφωνίας και ιδιαίτερα αυτές που οδηγούν σε οικονομική επίδραση.
- b) Το Δ.Λ.Π. 17 έχει εφαρμογή όταν εκχωρείται το δικαίωμα χρήσης για ένα περιουσιακό στοιχείο και αποτελεί την ουσία της συμφωνίας. Τα ακόλουθα είναι ενδείξεις που δείχνουν ότι μια συμφωνία σύμφωνα με την ουσία της και το Δ.Λ.Π. 17 δεν αποτελεί μίσθωση:
- a) μια επιχείρηση συνεχίζει να αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους και να απολαμβάνει όλα τα οφέλη από τη χρήση ενός παγίου όπως και πριν τη συμφωνία
 - b) ο λόγος που έγινε η συμφωνία δεν ήταν η εκχώρηση του δικαιώματος χρήσης ενός παγίου αλλά η επίτευξη ενός συγκεκριμένου φορολογικού οφέλους
 - c) στους όρους της συμφωνίας περιλαμβάνεται δικαίωμα προαίρεσης το οποίο είναι σχεδόν σίγουρο ότι θα ασκηθεί με περιεχόμενο όπως για παράδειγμα η πώληση να γίνει σε τιμή πολύ πιο υψηλή από την αναμενόμενη εύλογη αξία.
- b) i) Σε περίπτωση που η εταιρεία δεν έχει τον έλεγχο των περιουσιακών στοιχείων που θα χρησιμοποιηθούν για να πληρωθούν τα αντίστοιχα μισθώματα και δεν είναι υποχρεωμένη να τα πληρώσει, τότε δεν καταχωρεί τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την μίσθωση διότι δεν τηρούνται οι ορισμοί του περιουσιακού στοιχείου και της υποχρέωσης.
- ii) Οι άλλες υποχρεώσεις που απορρέουν από μία συμφωνία και περιέχουν πχ. παρεχόμενες εγγυήσεις και υποχρεώσεις λόγω πρόωρης λήξης θα αναγνωριστούν ανάλογα με τους όρους σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 37 Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις, Δ.Λ.Π. 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση ή Δ.Π.Χ.Π. 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια.
- iii) Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 18 Έσοδα η αμοιβή θα πρέπει να καταχωρηθεί ως έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης όταν υπάρξει ολοκλήρωση της πράξης που απορρέει η αμοιβή. Σε περίπτωση που από την ουσία της συναλλαγής προκύπτει ότι η συμφωνία δεν αποτελεί μίσθωση θα πρέπει να γίνονται οι κατάλληλες γνωστοποιήσεις σχετικά με τη συμφωνία και τη λογιστική αντιμετώπιση που έχει ακολουθηθεί. Η επιχείρηση πρέπει να γνωστοποιεί τα εξής όταν υπάρχει μία συμφωνία:
- a) μια περιγραφή της συμφωνίας και συγκεκριμένα του περιουσιακού στοιχείου και τυχόν περιορισμό στη χρήση του, τους αξιοσημείωτους όρους της συμφωνίας όπως είναι η διάρκεια της και τις αλληλένδετες συναλλαγές και τυχόν δικαίωμα προαίρεσης αν υπάρχει
 - b) πως αντιμετωπίστηκε η αμοιβή και το ποσό που καταχωρήθηκε ως έσοδο στην τρέχουσα χρήση.

8.3 Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 «Προσδιορίζοντας κατά πόσο μία Σύμβαση Περιλαμβάνει μία Μίσθωση»

Μία επιχείρηση μπορεί να συνάψει μία σύμβαση που να αφορά μία συναλλαγή ή μία σειρά αλληλένδετων συναλλαγών χωρίς να έχει το νομικό τύπο της μίσθωσης αλλά παράλληλα να παραχωρείται το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου με αντάλλαγμα τη καταβολή χρημάτων ή μιας σειράς πληρωμών. Τα παραδείγματα που ακολουθούν αφορούν περιπτώσεις που υπάρχει η παραχώρηση της χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου μαζί με τις ανάλογες υπηρεσίες:

- Οι συμφωνίες σύμφωνα με τις οποίες αναθέτονται εργασίες σε εξωτερικούς προμηθευτές όπως όταν μία εταιρεία αναθέτει την επεξεργασία των δεδομένων της
- Οι συμφωνίες που αφορούν τον κλάδο των τηλεπικοινωνιών όπου οι προμηθευτές ισχύος δικτύου παρέχουν στους αγοραστές δικαιώματα χρήσης της ισχύος
- Οι συμβάσεις «take or pay» σύμφωνα με τις οποίες συμφωνείται υποχρεωτική αγορά ανεξάρτητα από το εάν υπάρχει παραλαβή, δηλαδή ο αγοραστής πρέπει να καταβάλλει τα συμφωνηθέντα χρήματα ανεξαρτήτως εάν παραλάβει τα σχετικά προϊόντα ή τις υπηρεσίες. Ένα παράδειγμα είναι η αγορά ουσιαστικά ολοκληρης της ισχύος που παράγει μία γεννήτρια.

Σκοπός της Διερμηνείας Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 είναι να αξιολογήσει τέτοιου είδους συμβάσεων και να αποφασιστεί εάν είναι ή περιέχουν μισθώσεις οι οποίες θα αντιμετωπιστούν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Δεν μπορεί να εφαρμοσθεί σε συμβάσεις που περιέχουν μισθώσεις αλλά εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 17.

Η Διερμηνεία ασχολείται με τα εξής θέματα:

- A. πως μπορεί να γίνει αντιληπτό εάν μια συμφωνία αποτελεί ή περιέχει μίσθωση σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17
- B. πότε πρέπει να αξιολογηθεί μια συμφωνία ή μία νέα συμφωνία για το αν είναι ή περιέχει μίσθωση
- C. σε περίπτωση που μία συμφωνία είναι ή περιέχει μίσθωση με ποιον τρόπο θα γίνεται ο διαχωρισμός των πληρωμών που αφορούν τη μίσθωση από τις πληρωμές που αφορούν άλλα στοιχεία της συμφωνίας.

A. Για να προσδιοριστεί μία συμφωνία εάν είναι ή εάν περιέχει μίσθωση θα πρέπει να στηριχτεί στην ουσία της σύμβασης και στη συνέχεια να αξιολογηθεί εάν:

1. η συμφωνία θα εκπληρωθεί από τη χρήση ενός ή περισσότερων συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων και
2. αν παραχωρείται δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου.

Όσο αφορά την πρώτη περίπτωση μπορεί να έχει συμφωνηθεί να παραδοθεί ένα συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά θα πρέπει η εκπλήρωση της συμφωνίας να εξαρτάται από τη χρήση αυτού του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Εάν είναι δυνατή η αντικατάσταση με άλλα αγαθά τότε η εκπλήρωση της συμφωνίας δεν εξαρτάται από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο και κατά συνέπεια δεν υπάρχει μίσθωση. Επίσης όταν στην συμφωνία υπάρχει εγγύηση που παρέχει τη δυνατότητα αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου εφόσον έχει εμφανίσει πρόβλημα τότε η σύμβαση θα μπορούσε να

αντιμετωπιστεί ως μίσθωση. Επίσης εάν υπάρχει κάποιος όρος που δίνει το δικαίωμα ή υποχρεώνει τον προμηθευτή να αντικαταστήσει το πάγιο για οποιονδήποτε λόγο μετά από μία συγκεκριμένη ημερομηνία, είναι δυνατόν η σύμβαση να αντιμετωπιστεί ως μίσθωση μέχρι την ημερομηνία εγκατάστασης.

Για να έχει προσδιοριστεί ρητά ένα περιουσιακό στοιχείο θα πρέπει ο προμηθευτής να έχει μόνο ένα τέτοιο πάγιο και είναι οικονομικά ανέφικτο ή πρακτικά αδύνατο να μπορέσει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του εάν χρησιμοποιήσει κάποιο άλλο πάγιο.

Όσο αφορά την δεύτερη περίπτωση το δικαίωμα χρήσης θεωρείται ότι έχει παραχωρηθεί εφόσον ο αγοραστής μπορεί να ελέγχει την χρήση του συγκεκριμένου παγίου. Ο αγοραστής αποκτά το δικαίωμα του ελέγχου της χρήσης ενός παγίου εάν έχει τηρηθεί μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- a) Ο αγοραστής μπορεί να χρησιμοποιήσει το πάγιο ή δώσει οδηγίες σε άλλους να το χρησιμοποιήσουν και παράλληλα να παίρνει ή να ελέγχει μια σημαντική ποσότητα από το προϊόν που παράγει ή από κάποια άλλη ωφέλεια που παρέχει.
- b) Ο αγοραστής μπορεί να ελέγξει τη φυσική πρόσβαση στο πάγιο και παράλληλα να παίρνει ή να ελέγχει μια σημαντική ποσότητα από το προϊόν που παράγει ή από κάποια άλλη ωφέλεια που παρέχει.
- c) Δεν υπάρχει μεγάλη πιθανότητα με βάση τις συνθήκες που επικρατούν να λάβει κάποιος άλλος εκτός από τον αγοραστή σημαντική ποσότητα από το προϊόν που παράγεται ή από κάποια άλλη ωφέλεια που παρέχει το πάγιο. Επίσης η τιμή που πληρώνει ο αγοραστής για την παραγόμενη ποσότητα δεν έχει υπολογιστεί με κάποια συγκεκριμένη τιμή του ανά μονάδα παραγόμενου προϊόντος ή με την αγοραία που ισχύει όταν παραδοθεί η παραγόμενη ποσότητα.

B. Η αξιολόγηση της συμφωνίας για το εάν περιέχει μίσθωση θα πρέπει να γίνει στην έναρξη της συμφωνίας. Νέα αξιολόγηση είναι αναγκαία να γίνει μόνο εάν τηρείται οποιαδήποτε από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

1. Σε περίπτωση που έχει επέλθει μεταβολή των όρων που διέπουν τη σύμβαση. Η αξιολόγηση δεν χρειάζεται εάν η μεταβολή αφορά μόνο την ανανέωση ή την παράταση της σύμβασης.
2. Σε περίπτωση που ασκηθεί δικαίωμα προαίρεσης για ανανέωση ή συμφωνηθεί παράταση της διάρκειας της σύμβασης εκτός εάν η ανανέωση ή παράταση έχει συμπεριληφθεί από την αρχή στη συμφωνία.
3. Εάν έχει μεταβληθεί ο προσδιορισμός εφόσον η εκπλήρωση εξαρτάται από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο.
4. Εάν ουσιώδης μεταβολή έχει επέλθει στο περιουσιακό στοιχείο όπως για παράδειγμα φυσική μεταβολή σε πάγιο.

Η νέα αξιολόγηση θα γίνει με βάση αυτά που ισχύουν κατά το χρόνο της επαναξιολόγησης και θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και η εναπομένουσα διάρκεια της συμφωνίας. Αν έχουν γίνουν μεταβολές σε εκτιμήσεις δηλαδή αν εκτιμηθεί εκ νέου η παραγόμενη ποσότητα που θα παίρνει ο αγοραστής δεν είναι αναγκαίο να γίνει αξιολόγηση.

C. Κατά την έναρξη της συμφωνίας ή κατά την νέα αξιολόγηση θα πρέπει να γίνει και διαχωρισμός στις πληρωμές που αφορούν τη μίσθωση και στις υπόλοιπες πληρωμές που γίνονται με βάση την εύλογη αξία τους. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων πρέπει να αποτελούνται μόνο από πληρωμές αφορούν τη μίσθωση και δεν

περικλείουν άλλες πληρωμές που αφορούν άλλα στοιχεία της συμφωνίας όπως είναι το κόστος υπηρεσιών και υλικών.

Υπάρχουν περιπτώσεις όπου ο αγοραστής θα πρέπει να χρησιμοποιήσει μία τεχνική υπολογισμού για να μπορέσει να διαχωρίσει τις πληρωμές για μίσθωση από τις πληρωμές που αφορούν τα άλλα στοιχεία. Για παράδειγμα ο υπολογισμός των πληρωμών που αφορούν τη μίσθωση μπορεί να γίνει με βάση μία συμφωνία με παρόμοιο περιουσιακό στοιχείο στην οποία όμως δεν υπάρχουν πληρωμές για άλλα στοιχεία. Ένα άλλο παράδειγμα είναι να υπολογιστούν οι πληρωμές για τα άλλα στοιχεία με βάση την παρόμοια συμφωνία και στη συνέχεια να αφαιρεθούν από τις συνολικές πληρωμές που ορίζονται στη συμφωνία.

Σε περίπτωση που ο διαχωρισμός δεν μπορεί να γίνει με αξιοπιστία θα πρέπει να γίνουν οι εξής ενέργειες:

- a) Όσο αφορά την χρηματοδοτική μίσθωση ο αγοραστής θα αναγνωρίσει το περιουσιακό στοιχείο και την υποχρέωση σε ποσό ίσο με τη εύλογη αξία.
- b) Όσο αφορά τη λειτουργική μίσθωση όλες οι πληρωμές της συμφωνίας θα αντιμετωπιστούν ως πληρωμές μισθωμάτων με τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις του Δ.Λ.Π. 17 και
 - i. θα πρέπει να γνωστοποιήσει τις πληρωμές αυτές ξεχωριστά από τις ελάχιστες πληρωμές που αφορούν άλλες συμφωνίες και δεν περιέχουν πληρωμές για άλλα στοιχεία
 - ii. θα πρέπει να αναφέρει ότι οι συγκεκριμένες πληρωμές αποτελούνται και από πληρωμές που αφορούν άλλα στοιχεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΤΟΥ Δ.Λ.Π. 17 ΜΕ ΑΛΛΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

9.1 Δ.Λ.Π. 17- Δ.Λ.Π. 39 Ενδεχόμενα Μισθώματα και Ελάχιστη Καταβολή Μισθωμάτων

Ο συσχετισμός των δύο προτύπων έγινε για να αντιμετωπιστεί το θέμα των ενδεχόμενων μισθωμάτων. Πιο συγκεκριμένα το ζήτημα που προέκυψε ήταν πως θα καταχωρηθούν τα ενδεχόμενα μισθώματα στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή και του εκμισθωτή και αν πρέπει να συνυπολογιστούν στην ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων.

Τα ενδεχόμενα μισθώματα όπως έχει ήδη αναφερθεί στους ορισμούς αφορά μέρος των πληρωμών της μίσθωσης, οι οποίες δεν είναι καθορισμένες και εξαρτώνται από μελλοντικές μεταβλητές που δεν έχουν σχέση με το χρόνο. Είναι φανερό ότι τα ενδεχόμενα μισθώματα δεν μπορούν να υπολογιστούν στην έναρξη της μίσθωσης.

Παραδείγματα των ενδεχόμενων μισθωμάτων είναι τα μισθώματα που υπολογίζονται ως εξής:

- ως ποσοστό των πωλήσεων και του βαθμού χρήσης
- των μελλοντικών δεικτών τιμών
- των μελλοντικών τρεχουσών τιμών επιτοκίων.

Ο διαχωρισμός των ενδεχόμενων μισθωμάτων από την ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων είναι πολύ σημαντικός γιατί με την ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων ταξινομείται μία μίσθωση σε χρηματοοικονομική ή λειτουργική και επίσης χρησιμοποιείται για να υπολογιστεί το επιτόκιο της μίσθωσης και κατά συνέπεια υπολογίζονται τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση.

Δ.Λ.Π. 39

Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39 υπάρχουν μισθώσεις που περιέχουν ενσωματωμένα παράγωγα, τα οποία θεωρούνται «στενά συνδεδεμένα» και δεν διαχωρίζονται. Τα ενδεχόμενα μισθώματα δεν είναι ενσωματωμένα παράγωγα και δεν χρειάζονται διαχωρισμό.

Δ.Λ.Π. 17- Λειτουργικές μισθώσεις

Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 όσο αφορά τις λειτουργικές μισθώσεις τα ενδεχόμενα μισθώματα αντιμετωπίζονται ως έξοδα από την πλευρά του μισθωτή και ως έσοδα από την πλευρά του εκμισθωτή και καταχωρούνται κατά την περίοδο που αφορούν. Εάν αφορούν παραπάνω από μία περιόδους, τότε χρησιμοποιείται η ευθεία μέθοδος για τον υπολογισμό τους. Δεν υπάρχουν ρητές οδηγίες για την εφαρμογή της ευθείας μεθόδου. Η εφαρμογή της ευθείας μεθόδου έχει επιλεγεί με βάση την αντίστοιχη εφαρμογή της στην ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων.

Δ.Λ.Π. 17- Χρηματοοικονομικές μισθώσεις

Μία μίσθωση που περιέχει ενδεχόμενα μισθώματα μπορεί να χαρακτηριστεί ως χρηματοοικονομική, μόνο εάν άλλοι παράγοντες έχουν καθορίσει ότι όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη έχουν μεταφερθεί στον μισθωτή.

Ο μισθωτής αναγνωρίζει τα ενδεχόμενα μισθώματα στις καταστάσεις του ως έξοδα καταχωρώντας τα στα αποτελέσματα χρήσης στις αντίστοιχες περιόδους που έχουν πραγματοποιηθεί. Η ελάχιστη καταβολή των μισθωμάτων διαμορφώνεται στην έναρξη της μίσθωσης και δεν μεταβάλλεται εξαιτίας των ενδεχόμενων μισθωμάτων. Επομένως τα ενδεχόμενα μισθώματα δεν επηρεάζουν το πώς κατανέμεται η ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων ανάμεσα στο χρηματοοικονομικό έξοδο και την ανεξόφλητη υποχρέωση.

Το Δ.Λ.Π. 17 δεν προβλέπει λογιστικό χειρισμό για τον εκμισθωτή και τα ενδεχόμενα μισθώματα στις χρηματοοικονομικές μισθώσεις. Θεωρείται ότι πρέπει να ακολουθείται ο λογιστικός χειρισμός του μισθωτή. Επομένως ο εκμισθωτής αναγνωρίζει τα ενδεχόμενα μισθώματα ως έσοδα καταχωρώντας τα στα αποτελέσματα χρήσης στις αντίστοιχες περιόδους που έχουν πραγματοποιηθεί. Η ελάχιστη καταβολή των μισθωμάτων διαμορφώνεται στην έναρξη της μίσθωσης και δεν μεταβάλλεται εξαιτίας των ενδεχόμενων μισθωμάτων. Επομένως τα ενδεχόμενα μισθώματα δεν επηρεάζουν το πώς κατανέμεται η ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων ανάμεσα στο χρηματοοικονομικό έσοδο και την καθαρή επένδυση.

Σε περίπτωση που υπάρχουν προσαρμογές των καταβαλλόμενων μισθωμάτων μεταξύ της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης (ημερομηνία σύναψη της σύμβασης και δέσμευσης των συμβαλλόμενων μερών) και της έναρξης της μισθωτικής περιόδου (ημερομηνία κατά την οποία ο μισθωτής μπορεί να αρχίσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο) θεωρούνται ότι οι αλλαγές έχουν συμβεί κατά την έναρξη της μίσθωσης και λαμβάνονται υπόψη στην ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων. Οι αλλαγές αυτές μπορεί να αφορούν την κατασκευή ή το κόστος αγοράς του μισθίου ή κάποια άλλη αλλαγή όπως το κόστος δανεισμού με το οποίο επιβαρύνεται ο εκμισθωτής για τη χρηματοδότηση αυτής της επένδυσης.

Για την καλύτερη κατανόηση ακολουθούν τα παρακάτω παραδείγματα:

Παράδειγμα 1- Λειτουργική μίσθωση με ενδεχόμενο μίσθωμα

Μια λειτουργική μίσθωση ξεκινάει την 1/1/2012 και λήγει την 31/12/2017, δηλαδή με διάρκεια 6 χρόνια. Στους όρους της μίσθωσης υπάρχει ένας όρος σύμφωνα με τον οποίο μετά από τα πρώτα 3 χρόνια θα υπάρξει μία μόνο ανοδική μεταβολή του μισθώματος, δηλαδή από 1/1/2015. Το αρχικό ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται στις 2.000 €. Το 2014 γίνεται η αναθεώρηση του μισθώματος και το νέο μίσθωμα ανέρχεται σε 2.200 € το χρόνο. Με ποιον τρόπο θα αναγνωρίσουν ο μισθωτής και ο εκμισθωτής αυτήν την αναθεώρηση στις οικονομικές τους καταστάσεις;

Λύση

Το επιπλέον μίσθωμα που προκύπτει από την αναθεώρηση είναι ενδεχόμενο μίσθωμα και αναγνωρίζεται την περίοδο που αφορά. Ο μισθωτής θα αναγνωρίσει το ποσό των 2.000 € ως έξοδα στα αποτελέσματα χρήσης κάθε χρόνο από το 2012 μέχρι το 2014 και το ποσό των 2.200 € για καθένα από τα επόμενα έτη. Ακριβώς τα ίδια θα ακολουθήσει και ο εκμισθωτής στις δικές του καταστάσεις με τη μόνη διαφορά ότι το προκύπτον ποσό θα το αναγνωρίσει ως έσοδο. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., Εξειδικευμένα θέματα, Grand Thornton, δεύτερη έκδοση, 2007, σελ 440-445)

9.2 Δ.Λ.Π. 17- Δ.Λ.Π. 40 Λογιστικός Χειρισμός των Επενδύσεων σε Ακίνητα που Κατέχονται Βάσει Μίσθωσης

Ο συσχετισμός των δύο προτύπων έγινε για να αντιμετωπιστούν οι επενδύσεις σε ακίνητα που υπάρχουν λόγω μίσθωσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα είναι επενδύσεις που μπορεί να έχουν γίνει σε οικόπεδα, σε κτίρια, σε μέρος κτιρίου ή και στα δύο με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων από τον εκμισθωτή, την αύξηση της αξίας τους ή και τα δύο.

Η επένδυση μπορεί να γίνει είτε σε ιδιόκτητο ακίνητο είτε σε ακίνητο που έχει μισθωθεί. Τα μισθωμένα ακίνητα μπορεί να προέρχονται από αγορά ακινήτου ή από την αγορά του δικαιώματος χρήσης του μίσθιου που υπάρχει σε σύμβαση που ήδη έχει υπογραφεί. Ο νέος μισθωτής για να αγοράσει αυτό το δικαίωμα χρήσης πληρώνει μια αμοιβή (premium) στον προηγούμενο μισθωτή. Η αμοιβή αυτή όπως και κάθε επιπλέον ποσό που καταβάλλεται και αφορά τη μίσθωση πρέπει να λαμβάνεται υπόψη στις ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων έτσι ώστε να ταξινομηθεί σωστά η μίσθωση αλλά και να υπολογιστεί σωστά η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων. Επειδή το premium καταβάλλεται στην έναρξη της μίσθωσης δεν αποτελεί μέρος της υποχρέωσης της μίσθωσης.

Πρώτα από όλα στην αρχή της μίσθωσης πρέπει να αξιολογηθεί η μίσθωση και να ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομική ή ως λειτουργική σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17. Σημαντικό επίσης είναι να αξιολογείται η ουσία κάθε νέας συμφωνίας που προκύπτει για το εάν υπάρχει νέα μίσθωση ή όχι. Για παράδειγμα η υπενοικίαση αποτελεί νέα μίσθωση, ενώ αντίθετα η εξαγορά μιας εταιρείας που ήδη είχε συνάψει μίσθωση δεν αποτελεί νέα μίσθωση.

Στη συνέχεια εφόσον σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 θεωρείται επένδυση σε ακίνητο υπάρχουν δύο περιπτώσεις:

- a) Στην πρώτη περίπτωση η μίσθωση έχει χαρακτηριστεί ως χρηματοοικονομική και κατά συνέπεια θα εφαρμοσθεί υποχρεωτικά το Δ.Λ.Π. 40 με δυνατότητα επιλογής της πολιτικής της εύλογης αξίας και της πολιτικής του κόστους κτήσης. Αν επιλεγεί η πολιτική της εύλογης αξίας το περιουσιακό στοιχείο που θα αναγνωριστεί αφορά το δικαίωμα χρήσης και όχι το ίδιο το ακίνητο.
- b) Στη δεύτερη περίπτωση η μίσθωση έχει χαρακτηριστεί λειτουργική, ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αναγνωρίσει το ακίνητο ως επένδυση σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40. Εάν επιλέξει να εφαρμόσει το Δ.Λ.Π. 40, τότε υποχρεωτικά η μίσθωση θα θεωρηθεί χρηματοοικονομική και θα ακολουθήσει την πολιτική της εύλογης αξίας.

Βέβαια εφόσον ο μισθωτής επιλέξει να εφαρμόσει το Δ.Λ.Π. 40 σε λειτουργική μίσθωση η πολιτική της εύλογης αξίας που θα ακολουθηθεί, θα πρέπει να εφαρμοσθεί και σε όλες τις υπόλοιπες επενδύσεις σε ακίνητα που έχει μεταξύ των οποίων και τα ιδιόκτητα. Εξαίρεση αποτελεί μπορεί να υπάρξει και να δοθεί η δυνατότητα επιλογής ανάμεσα στην πολιτική της εύλογης αξίας και στην πολιτική του κόστους κτήσης για όλες τις υποχρεώσεις που αποτελούν εγγύηση για επενδύσεις σε ακίνητα και οι οποίες πληρώνουν μία απόδοση που είναι απευθείας συνδεδεμένη με την εύλογη αξία των επενδύσεων ή με την απόδοση συγκεκριμένων στοιχείων του ενεργητικού, που περιλαμβάνουν αυτές τις επενδύσεις σε ακίνητα (ΔΛΠ 40.32Α).

Το αρχικό κόστος αναγνώρισης του ακινήτου με βάση το Δ.Λ.Π. 40 θα πρέπει να είναι η χαμηλότερη τιμή ανάμεσα στην εύλογη αξία και την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβαλλόμενων μισθωμάτων (Δ.Λ.Π. 40.25). Η εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 40 ορίζει οι

απαιτήσεις να υπολογίζονται με βάση αυτό το πρότυπο και οι υποχρεώσεις με βάση το Δ.Λ.Π. 17.

Όσο αφορά τον διαχωρισμό γης και κτιρίου αυτό δεν κρίνεται απαραίτητο σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 σε περίπτωση που εφαρμόζεται η πολιτική της εύλογης αξίας. Εφόσον ο μισθωτής θέλει να ακολουθήσει τη πολιτική του κόστους κτήσης τότε απαιτείται να γίνει διαχωρισμός της μίσθωσης σε γη και κτίριο, εκτός αν η αξία της γης δεν θεωρείται σημαντική σε σχέση με τη συνολική αξία των αυτών των δύο περιουσιακών στοιχείων. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., Εξειδικευμένα θέματα, Grand Thornton, δεύτερη έκδοση, 2007, σελ 456-462)

9.3 Δ.Λ.Π. 16- Δ.Λ.Π. 17- Δ.Λ.Π. 23 Δαπάνες Εκκίνησης Λειτουργικών Μισθώσεων

Ο συσχετισμός των δύο προτύπων γίνεται για το πώς πρέπει να αντιμετωπιστούν τα έξοδα εκκίνησης των λειτουργικών μισθώσεων. Πιο συγκεκριμένα θέτονται τα εξής ερωτήματα:

- αν τα έξοδα λειτουργικής μίσθωσης που έγιναν πριν ξεκινήσει η μίσθωση μπορούν να θεωρηθούν τμήμα των ενσώματων παγίων
- πότε πρέπει να αναγνωριστούν αυτά τα έξοδα στα αποτελέσματα χρήσης.

Για να γίνει κατανοητό τι ακριβώς είναι τα έξοδα εκκίνησης ακολουθεί ένα παράδειγμα. Συνηθίζεται μία επιχείρηση αφού έχει μισθώσει λειτουργικές εγκαταστάσεις να αφιερώνει κάποιο χρονικό διάστημα πριν την έναρξη της μίσθωσης για να τις προετοιμάσει. Τα έξοδα εκκίνησης επομένως μπορεί να αφορούν προσθήκες και βελτιώσεις του παγίου ή μπορεί να αφορούν απλά τη διακόσμηση ενός χώρου.

Με βάση το Δ.Λ.Π. 16 για να υπάρξει κεφαλαιοποίηση των εξόδων θα πρέπει να είναι άμεσα επιρριπτόμενα και απαραίτητα έτσι ώστε το πάγιο να βρεθεί στο μέρος και στην κατάσταση για να γίνει κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζει η Διοίκηση. Τέτοια κόστη μπορεί να είναι τα εξής:

- τα κόστη των παροχών σε εργαζομένους (Δ.Λ.Π. 19) που απορρέουν άμεσα από την κατασκευή ή την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου
- το κόστος διαμόρφωσης ενός χώρου
- τα αρχικά κόστη παράδοσης και μεταφοράς
- το κόστος εγκατάστασης και συναρμολόγησης
- οι επαγγελματικές αμοιβές
- τα κόστη των δοκιμών που γίνονται για να διαπιστωθεί εάν το πάγιο λειτουργεί σωστά και αφού έχουν αφαιρεθεί οι καθαρές εισπράξεις από των πώληση των προϊόντων που παράχθηκαν (Δ.Λ.Π. 16.17).

Κόστη τα οποία δεν μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16.19 είναι τα παρακάτω:

- το κόστος μιας νέας εγκατάστασης
- το κόστος διαφήμισης, προώθησης και παρουσίασης νέου προϊόντος ή υπηρεσίας

- κόστος άσκησης των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε νέα τοποθεσία ή με νέα κατηγορία πελατών περιλαμβανομένων και των εξόδων εκπαίδευσης του προσωπικού
- διοικητικά και λοιπά έξοδα. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., Εξειδικευμένα θέματα, Grand Thornton, 2007, σελ 469-470)

Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 23 το κόστος δανεισμού μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί και να κατανεμηθεί άμεσα με την αγορά, την κατασκευή ή την παραγωγή του. Επίσης είναι δυνατό να περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά κόστη από χρηματοοικονομικές μισθώσεις. Πιο συγκεκριμένα το αναθεωρημένο Δ.Λ.Π. 23.19 (η αναθεώρηση έγινε το 2007) επιτρέπει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού μόνο εφόσον το πάγιο βρίσκεται υπό κατασκευή. Δηλαδή ένα μισθωμένο κτίριο θα πρέπει να χρειάζεται αρκετό χρόνο αλλά και σημαντικές εργασίες να γίνουν έτσι ώστε η χρήση του να ικανοποιεί τον προορισμό του. Για παράδειγμα δεν μπορεί να γίνει κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού σε ένα αποπερατωμένο κτίριο στο οποίο δεν έχουν ολοκληρωθεί κάποιες δευτερεύουσες δραστηριότητες.

Επομένως μετά την παραπάνω ανάλυση διαπιστώνεται ότι τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων που γίνονται πριν την έναρξη της μίσθωσης δεν μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν γιατί στη λειτουργική μίσθωση το πάγιο δεν ανήκει στον μισθωτή και δεν σκοπεύει να το αποκτήσει με την λήξη της μίσθωσης. Τα έξοδα εκκίνησης θεωρούνται άμεσα επιρριπτόμενα αλλά αφορούν το μίσθιο το οποίο ο μισθωτής δεν εμφανίζει στις οικονομικές του καταστάσεις. Επίσης τα έξοδα είναι αρχικά έξοδα και πρέπει να αναγνωρίζονται στην χρονική περίοδο που πραγματοποιούνται. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., Εξειδικευμένα θέματα, Grand Thornton, δεύτερη έκδοση, 2007, σελ 468-472)

9.4 Δ.Λ.Π. 17- Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 Παρατάσεις και Ανανεώσεις Μισθώσεων

Ο συσχετισμός των Δ.Λ.Π. 17 και Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 αφορά τις παρατάσεις και ανανεώσεις των μισθώσεων και ορίζει ποιος θα πρέπει να είναι ο λογιστικός χειρισμός στις εξής περιπτώσεις:

1. όταν ασκηθεί ένα δικαίωμα ανανέωσης ή επέκτασης και η περίοδος επέκτασης υπάρχει ήδη στην αρχική διάρκεια της μίσθωσης
2. όταν ασκηθεί ένα δικαίωμα ανανέωσης ή επέκτασης και η περίοδος επέκτασης δεν υπάρχει ήδη στην αρχική διάρκεια της μίσθωσης
3. όταν δεν υπάρχει δικαίωμα ανανέωσης ή επέκτασης και γίνεται διαπραγμάτευση της μισθωτικής περιόδου για ανανέωση ή επέκταση
4. όταν γίνεται επαναδιαπραγμάτευση της μίσθωσης και παράλληλα περιέχει περίοδο ανανέωσης ή επέκτασης και ως συνέπεια επηρεάζονται οι όροι και οι διατάξεις της αρχικής μίσθωσης.

Στην πρώτη περίπτωση όπου ασκείται το δικαίωμα ανανέωσης ή επέκτασης αλλά η περίοδος επέκτασης έχει ήδη ληφθεί υπόψη στην αρχική διάρκεια της μίσθωσης γιατί ήταν σχεδόν σίγουρο ότι θα ασκηθεί το δικαίωμα, δεν χρειάζεται να αξιολογηθεί ξανά η μίσθωση. Ισχύει η αρχική κατάταξη της μίσθωσης και θα συνεχίσει να ισχύει ακόμη και αν ο μισθωτής τελικά δεν ασκήσει το δικαίωμα. Επομένως εφαρμόζεται ο λογιστικός χειρισμός που ήδη χρησιμοποιείται.

Στην δεύτερη περίπτωση όπου ασκείται το δικαίωμα ανανέωσης ή επέκτασης και η περίοδος επέκτασης δεν έχει ήδη ληφθεί υπόψη στην αρχική διάρκεια της μίσθωσης γιατί δεν ήταν πιθανόν να ασκηθεί το δικαίωμα, δεν υπάρχει σαφής λογιστικός χειρισμός σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17. Υπάρχουν δύο πιθανές προσεγγίσεις σε αυτό το θέμα. Σύμφωνα με την μία προσέγγιση δεν αξιολογείται ξανά η μίσθωση και εφαρμόζεται ο λογιστικός χειρισμός που ήδη χρησιμοποιείται. Σύμφωνα με την δεύτερη προσέγγιση η περίοδος ανανέωσης ή επέκτασης θα αντιμετωπιστεί ως νέα συμφωνία μίσθωσης η οποία θα πρέπει να αξιολογηθεί και να ταξινομηθεί μόνο όμως για την περίοδο της ανανέωσης ή επέκτασης. Όποια προσέγγιση και να ακολουθηθεί θα πρέπει να γίνουν οι κατάλληλες γνωστοποιήσεις στις σημειώσεις.

Στην Τρίτη περίπτωση όπου δεν υπάρχει δικαίωμα ανανέωσης ή επέκτασης στην αρχική μίσθωση και γίνεται διαπραγμάτευση της μισθωτικής περιόδου για ανανέωση ή επέκταση οι όροι της επαναδιαπραγμάτευσης θα πρέπει να ελεγχθούν προσεκτικά έτσι ώστε να γίνει σαφές εάν χρειάζεται ή όχι νέα αξιολόγηση της κατάταξης της μίσθωσης. Σε περίπτωση που οι όροι παραμείνουν οι ίδιοι με την αρχική μίσθωση, η συμφωνία ανανέωσης ή επέκτασης θα θεωρηθεί νέα συμφωνία και θα αξιολογηθεί το διάστημα ανανέωσης ή επέκτασης.

Στην τέταρτη και τελευταία περίπτωση όπου γίνεται επαναδιαπραγμάτευση περιέχοντας περίοδο ανανέωσης ή επέκτασης και οι όροι της αρχικής μίσθωσης τροποποιούνται, τότε η συμφωνία που έχει τροποποιηθεί θα πρέπει να αξιολογηθεί ξανά την ημέρα της τροποποίησης και να εξεταστεί αν μία άλλη κατάταξη είναι απαραίτητη να ακολουθηθεί. Η νέα αξιολόγηση στηρίζεται στο ότι οι τροποποιημένοι όροι ίσχυαν κατά την έναρξη της μίσθωσης. Σε περίπτωση που η τροποποιημένη συμφωνία ταξινομηθεί διαφορετικά, τότε αντιμετωπίζεται ως νέα συμφωνία από την ημέρα της τροποποίησης αφού γίνει διακοπή στην παλιά και περιέχει το εναπομείναν διάστημα της αρχικής μίσθωσης και την περίοδο ανανέωσης ή επέκτασης. Δεν χρειάζεται να γίνει αναδιατύπωση αναδρομικά. (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., Εξειδικευμένα θέματα, Grand Thornton, δεύτερη έκδοση, 2007, σελ 491-498)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΑ Δ.Λ.Π. ΚΑΙ ΣΤΑ Ε.Λ.Π.

10.1 Όσο Αφορά τα Δ.Λ.Π.

10.1.1 Ο Νόμος 2190/1920 για τις Μισθώσεις

Ο Νόμος 2190/1920 περί ανωνύμων εταιρειών δεν περιέχει καμία διάταξη για τις μισθώσεις. Εφαρμόζονται βέβαια οι βασικές αρχές που αφορούν τις προβλέψεις, το πως διαχωρίζονται οι χρήσεις, οι αρχές του ιστορικού κόστους και της συντηρητικότητας.

Σύμφωνα με την ελληνική νομολογία για να μπορεί μία εταιρεία να συνάψει χρηματοδοτικές μισθώσεις πρέπει να τηρεί ορισμένες προϋποθέσεις και να έχει πάρει ειδική άδεια. Στην πράξη εταιρείες leasing είναι συνήθως θυγατρικές εταιρίες τραπεζών. Οι εταιρείες αυτές καταχωρούν τα πάγια στο ενεργητικό τους, στις ενσώματες ακινητοποιήσεις γιατί ανήκουν στην κυριότητα τους και διενεργούν τις αντίστοιχες αποσβέσεις. Σε περίπτωση που η διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη από αυτή που θα έπρεπε να αποσβεστεί με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, τα αποσβένουν με μεγαλύτερους συντελεστές. Τα μισθώματα τα οποία λαμβάνουν τα καταχωρούν ως έσοδα (ενοίκια) στα αποτελέσματα χρήσης. Ο μισθωτής αγοράζει το πάγιο στο τέλος της μίσθωσης καταβάλλοντας ένα μικρό ποσό. Η εταιρεία leasing τότε σταματά να αναγνωρίζει το πάγιο στο ενεργητικό της και ταυτόχρονα καταχωρεί το ποσό αυτό στα έσοδα της.

Ο μισθωτής όταν συνάπτει χρηματοδοτική μίσθωση ακριβώς επειδή δεν έχει την κυριότητα του παγίου δεν αναγνωρίζει το πάγιο στο ενεργητικό του. Τα μισθώματα που καταβάλλει τα αναγνωρίζει στα έξοδα, εκτός από ένα κομμάτι που αναλογεί στο οικόπεδο που είναι κτισμένο το κτίριο και δεν αναγνωρίζεται φορολογικά. Όταν ο μισθωτής αγοράσει το πάγιο στο τέλος της μίσθωσης μπορεί πλέον να το αναγνωρίσει στα πάγια του. Η αναγνώριση αυτή θα γίνει στο συμβολικό ποσό που πλήρωσε για την αγορά του. Το πάγιο θα καταχωρηθεί σε τιμή πολύ μικρότερη από την τρέχουσα αξία του σε περίπτωση που η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν πολύ μικρότερη σε σχέση με την ωφέλιμη ζωή του παγίου. Αντίθετα το οικόπεδο που είναι κτισμένο το κτίσμα θα καταχωρηθεί στην αξία κτήσης του.

Αξιοσημείωτο είναι ότι δεν υπήρχε κανένας εξειδικευμένος κανόνας για την πώληση και επαναμίσθωση με αποτέλεσμα οι επιχειρήσεις να κάνουν χρήση του sale and lease back και μισθώνοντας σε αξίες πολύ μεγαλύτερες από τις πραγματικές και κατά συνέπεια εμφανίζοντας πλασματικά κέρδη. Τα κέρδη αυτά ήταν απολύτως νόμιμα σύμφωνα με τη νομολογία που ήταν σε ισχύ. Για την αποφυγή της φορολογίας τα κέρδη αυτά μεταφέρονταν σε αφορολόγητο αποθεματικό με νομοθετική ρύθμιση, κάτι το οποίο όμως είχε ως αποτέλεσμα την πλασματική αύξηση της καθαρής θέσης.

Επίσης ένα ακόμη πρόβλημα που είχε δημιουργηθεί ήταν οι υψηλοί φόροι που έπρεπε να πληρώσουν οι εταιρείες leasing για τη σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης διότι μπορούσε να εκπέσει ένα μικρό μόνο μέρος των μισθωμάτων. Σε αντίθεση με τις λειτουργικές

μισθώσεις που μπορούσε να εκπέσει όλο το ποσό των μισθωμάτων. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα τις χρηματοδοτικές μισθώσεις να τις μετονομάζουν λειτουργικές για την αποφυγή της υψηλής φορολόγησης.

Σχετικά με τις λειτουργικές μισθώσεις το ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο δεν περιέχει κάποια συγκεκριμένη διάταξη. Ο μισθωτής καταχωρεί ως έξοδο το μίσθωμα που καταβάλλει και ο εκμισθωτής ως έσοδο το μίσθωμα που εισπράττει κατά τη χρονική περίοδο που αυτά πραγματοποιούνται.

Επομένως τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα εμφανίζουν πολλά κενά και βασίζονται κυρίως στο νομικό τύπο της μίσθωσης και όχι στην ουσία. (Τα διεθνή λογιστικά πρότυπα με απλά λόγια και οι διαφορές τους από τα ελληνικά, Ντζανάτος Δημήτριος, βιβλίο πρώτο, 2008, σελ 211-212)

10.1.2 Τι Αλλάζει με το Δ.Λ.Π. 17

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 που αφορά τις μισθώσεις καταρχάς αξιολογεί μία μίσθωση με βάση την ουσία της και όχι με το νομικό της τύπο. Δηλαδή αν με τη μίσθωση ενός πάγιου μεταφέρονται όλοι οι κίνδυνοι στον μισθωτή τότε είναι χρηματοδοτική. Λειτουργική θεωρείται όταν δεν μεταφέρονται όλοι οι κίνδυνοι στον μισθωτή ή το ποσό που θα χρειαστεί να καταβάλλει ο μισθωτής στο τέλος της μίσθωσης για την αγορά του παγίου είναι ίσο με την τότε εύλογη αξία του.

Στην χρηματοδοτική μίσθωση ο εκμισθωτής αν και διατηρεί την κυριότητα του παγίου μπορεί να θεωρηθεί μεταβίβαση, διότι ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους, απολαμβάνει όλες τις ωφέλειες από τη χρήση του παγίου και πληρώνει ένα συμβολικό ποσό για την απόκτηση της κυριότητας στη λήξη της μίσθωσης.

Επομένως ο μισθωτής εμφανίζει το πάγιο που μισθώνει στο ενεργητικό του Ισολογισμού του και στο παθητικό την υποχρέωση που έχει στην εταιρεία leasing για πληρωμή των χρεολυσίων. Η υποχρέωση αυτή τη χρονική στιγμή που θα αγοραστεί το πάγιο θα είναι ίση με την αξία του παγίου. Σε περίπτωση που ο μισθωτής έχει διενεργήσει επιπλέον έξοδα σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16 θα προσανξήσουν την αξία του παγίου και θα γίνουν οι κατάλληλες αποσβέσεις για το συνολική αξία του παγίου. Είναι φανερό ότι το μισθωμένο πάγιο ο μισθωτής θα το αντιμετωπίσει όπως και τα υπόλοιπα πάγια που έχει στην κυριότητα του όπως για παράδειγμα θα κάνει αναπροσαρμογή της αξίας εφόσον χρειαστεί και θα δημιουργήσει αποθεματικά εύλογης αξίας.

Παράλληλα θα πρέπει να καταβάλλει τα μισθώματα σε ίσα ποσά τα οποία χωρίζονται σε δύο μέρη. Το ένα μέρος θα μειώνει την υποχρέωση που έχει στην εταιρεία leasing και το άλλο είναι ο τόκος που πρέπει να πληρώσει και θα καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Από την άλλη πλευρά η εταιρεία leasing δεν αναγνωρίζει πια το μισθωμένο πάγιο στο ενεργητικό της και καταχωρεί στις απαιτήσεις την αξία του παγίου. Η απαίτηση αποτελείται από το μακροπρόθεσμο και το βραχυπρόθεσμο κομμάτι. Σε περίπτωση που η εταιρεία leasing διενεργήσει έξοδα θα καταχωρηθούν σε μεταβατικούς λογαριασμούς και στη συνέχεια θα

αναγνωριστούν στα αποτελέσματα χρήσης ως έξοδα τη χρονική περίοδο που θα εισπράξει τα αντίστοιχα έσοδα από τον μισθωτή.

Τα μισθώματα τα οποία εισπράττει αποτελούνται από δύο μέρη. Το ένα αφορά την απαίτηση από τον μισθωτή την οποία και μειώνει και το άλλο είναι έσοδο και θα αναγνωριστεί στα αποτελέσματα χρήσης την περίοδο που αφορά.

Όταν ο μισθωτής κάνει χρήση του sale and lease back το κέρδος που προκύπτει θα καταχωρηθεί σε μεταβατικό λογαριασμό του παθητικού και στη συνέχεια θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης ισόποσα. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα το ποσό από το κέρδος που θα αναγνωρίζεται σε κάθε χρήση να μειώνει τους τόκους και κατ' επέκταση το κόστος της μίσθωσης.

Όσο αφορά τις λειτουργικές μισθώσεις ο μισθωτής καταχωρεί τα μισθώματα ως έξοδα και ο εκμισθωτής ως έσοδα. Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής διενεργήσει αρχικά έξοδα για τη μίσθωση θα τα καταλείψει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Επίσης το Δ.Λ.Π. 17 περιέχει ειδικές ρυθμίσεις για τους κατασκευαστές ή εμπόρους κατοικιών οι οποίοι εάν μεταβιβάσουν ένα ακίνητο αλλά διατηρούν την κυριότητα μέχρι να εξοφληθεί η αξία του παγίου, τότε η μεταβίβαση αυτή στην ουσία αποτελεί χρηματοδοτική μίσθωση.

Η εφαρμογή του ΔΛΠ 17 επηρεάζει σημαντικά την εικόνα των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα οι καταστάσεις ενός μισθωτή θα παρουσιάζουν αύξηση στα πάγια, στις υποχρεώσεις και στα χρηματοοικονομικά έξοδα και μείωση στα λειτουργικά έξοδα. Οι καταστάσεις μιας εταιρείας leasing θα εμφανίζουν κυρίως μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, σε αντίθεση με τα Ε.Λ.Π. που εμφάνιζαν τα πάγια. Επίσης δεν θα καταχωρούν αποσβέσεις και τα έσοδα τους θα είναι μικρότερα, αφού θα εμφανίζονται μόνο οι τόκοι ως έσοδα και το υπόλοιπο μίσθωμα θα μειώνει την απαίτηση από τον μισθωτή. (Τα διεθνή λογιστικά πρότυπα με απλά λόγια και οι διαφορές τους από τα ελληνικά, Ντζανάτος Δημήτριος, βιβλίο πρώτο, 2008, σελ 220-222)

10.1.3 Διαφορές μεταξύ των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων και του Δ.Λ.Π. 17

Οι διαφορές μεταξύ των Ε.Λ.Π. και Δ.Λ.Π. είναι οι εξής:

1. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 στη χρηματοδοτική μίσθωση το πάγιο αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή τη στιγμή που το αποκτά με αξία ίση με την ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων προεξοφλημένη με το τεκμαρτό επιτόκιο. Η εταιρεία leasing εμφανίζει το ίδιο ποσό στις απαιτήσεις της. Αντίθετα σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. το πάγιο συνεχίζει να εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή διότι δεν έχει γίνει μεταβίβαση.
2. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 στη χρηματοδοτική μίσθωση τα αρχικά κόστη που πληρώνει ο μισθωτής προσαυξάνουν την αξία του παγίου ενώ αν τα πληρώνει η εταιρεία leasing προσαυξάνουν την απαίτηση της από τον μισθωτή. Από την άλλη πλευρά σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. τα αρχικά κόστη αναγνωρίζονταν κατευθείαν στα αποτελέσματα, κυρίως για φορολογικούς λόγους ή καταχωρούνταν σε μεταβατικούς

λογαριασμούς του ενεργητικού και μερίζονταν στις χρονικές περιόδους που διαρκούσε η μίσθωση.

3. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 στη χρηματοδοτική μίσθωση τα μισθώματα αποτελούνται από το χρεολύσιο και τους τόκους. Επομένως ο μισθωτής με την καταβολή των μισθωμάτων θα μειώσει την υποχρέωση στο παθητικό του και η εταιρεία leasing την απαίτηση της. Σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π δεν υπάρχει τέτοιος διαχωρισμός στα μισθώματα και θεωρούνται έξοδα για τον μισθωτή και έσοδα για τον εκμισθωτή.
4. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 στη χρηματοδοτική μίσθωση ο μισθωτής διενεργεί κανονικά τις αποσβέσεις του παγίου αφού το αναγνωρίζει στις οικονομικές του καταστάσεις. Αντίθετα κάτι τέτοιο δεν προβλέπεται από τα Ε.Λ.Π.
5. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 στη λειτουργική μίσθωση ο μισθωτής την προκαταβολή θα την αναγνωρίσει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ενώ στα Ε.Λ.Π. θα την αναγνώριζε στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.
6. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 στη χρηματοδοτική μίσθωση υπάρχουν συγκεκριμένες ρυθμίσεις για τους κατασκευαστές ή εμπόρους, ενώ σύμφωνα με το ελληνικό νομικό πλαίσιο χρηματοδοτικές μισθώσεις συνάπτουν μόνο εταιρείες οι οποίες έχουν συσταθεί για αυτόν τον σκοπό.
7. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 στη λειτουργική μίσθωση ο εκμισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίσει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης τα αρχικά άμεσα κόστη, ενώ σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. μπορούσαν να καταχωρηθούν άμεσα στα αποτελέσματα χρήσης ή σε μεταβατικούς λογαριασμούς του ενεργητικού.
8. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 το κέρδος που προκύπτει από την μέθοδο του sale and lease back θα καταχωρηθούν σε μεταβατικούς λογαριασμούς παθητικού και θα αναγνωριστούν στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της επαναμίσθωσης, ενώ με τα Ε.Λ.Π. θα αναγνωριζόταν στα αποτελέσματα και θα μεταφερόταν σε αφορολόγητο αποθεματικό με βάση φορολογική ρύθμιση.
9. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 τα συμβαλλόμενα μέρη θα πρέπει να προχωρήσουν σε πολλές γνωστοποιήσεις κάτι το οποίο δεν προβλέπεται από τα Ε.Λ.Π.
10. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 η αξία του οικοπέδου που αντιστοιχεί στο κτίσμα αναγνωρίζεται και δεν αποσβένεται. Σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. το μέρος από το μισθώμα που αναλογούσε στο οικόπεδο δεν μπορούσε να εκπέσει φορολογικά. (Τα διεθνή λογιστικά πρότυπα με απλά λόγια και οι διαφορές τους από τα ελληνικά, Ντζανάτος Δημήτριος, βιβλίο πρώτο, 2008, σελ 223-226)

10.2 Όσο Αφορά τις Διερμηνείες

10.2.1 Μ.Ε.Δ. 15 Λειτουργικές Μισθώσεις – Κίνητρα

A) Σχετικές διατάξεις του ΚΝ. 2190/1920

Σύμφωνα με την αρχή της συντηρητικότητας σε κάθε χρήση πρέπει να αναγνωρίζονται μόνο τα κέρδη που έχουν πραγματοποιηθεί σε αυτή. Το ίδιο ακριβώς ισχύει και για τα έξοδα και τα έσοδα, δηλαδή θα καταχωρηθούν την χρονική περίοδο που πραγματοποιούνται και όχι όταν εισπραχθούν ή καταβληθούν. Γι' αυτό έσοδα που εισπράχθηκαν στη τωρινή χρήση αφορούν όμως επόμενη θα καταχωρηθούν σε μεταβατικούς λογαριασμούς του παθητικού. Στη

συνέχεια θα πρέπει να γίνει ανάλυση των ποσών αυτών στο προσάρτημα εφόσον είναι σημαντικής αξίας.

B) Διαφορές με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Σύμφωνα με τη Μ.Ε.Δ. 15 το κίνητρο που θα προσφέρει ο εκμισθωτής για την σύναψη της σύμβασης θα πρέπει να καταχωρηθεί σε μεταβατικό λογαριασμό και συγκεκριμένα για τον μισθωτή στον λογαριασμό έσοδα επόμενων χρήσεων, στο παθητικό και για τον εκμισθωτή στο λογαριασμό έξοδα επόμενων χρήσεων, στο ενεργητικό. Στη συνέχεια όταν αρχίσουν να καταβάλλονται τα μισθώματα θα καταχωρείται το μίσθωμα στο συνολικό ποσό και θα αφαιρείται το ποσό της έκπτωσης που αναλογεί στο κάθε μίσθωμα με χρήση των αντίστοιχων μεταβατικών λογαριασμών. Ενώ με τα Ε.Λ.Π. θα καταχωρούνταν απευθείας το μίσθωμα που θα καταβάλλονταν, δηλαδή η έκπτωση θα είχε ήδη αφαιρεθεί. Το αποτέλεσμα θα ήταν το ίδιο απλώς είναι διαφορετική η διαδικασία που προτείνεται. (Τα διεθνή λογιστικά πρότυπα με απλά λόγια και οι διαφορές τους από τα ελληνικά, Ντζανάτος Δημήτριος, βιβλίο πρώτο, 2008, σελ 565-566)

10.2.2 Μ.Ε.Δ. 27 Ουσία των Συναλλαγών που Σχετίζονται με τον Νομικό Τύπο της Μίσθωσης

A) Σχετικές Διατάξεις του ΚΝ. 2190/1920

Σύμφωνα με την αρχή της συντηρητικότητας σε κάθε χρήση πρέπει να αναγνωρίζονται μόνο τα κέρδη που έχουν πραγματοποιηθεί σε αυτή. Το ίδιο ακριβώς ισχύει και για τα έξοδα και τα έσοδα, δηλαδή θα καταχωρηθούν την χρονική περίοδο που πραγματοποιούνται και όχι όταν εισπραχθούν ή καταβληθούν. Επίσης τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται με βάση το ιστορικό κόστος και τις αρχές που ορίζει ο νόμος.

B) Διαφορές με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Οι διαφορές με τα Ε.Λ.Π. είναι οι εξής:

1. Σύμφωνα με την Μ.Ε.Δ. 27 όταν μία εταιρεία πωλεί ένα πάγιο και στη συνέχεια το επαναμισθώσει ή όταν το μισθώνει και στη συνέχεια το υπομισθώνει, θεωρούνται όλες αυτές οι συναλλαγές μία συναλλαγή λόγω της ουσίας. Από την άλλη σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. οι συναλλαγές θα θεωρούνταν ξεχωριστές με βάση το νομικό τους τύπο.
2. Σύμφωνα με τη Μ.Ε.Δ. 27 είναι δυνατή η κεφαλαιοποίηση των μισθωμάτων στους μεταβατικούς λογαριασμούς του ενεργητικού ή στις απαιτήσεις και στους μεταβατικούς λογαριασμούς του παθητικού και στις υποχρεώσεις και στη συνέχεια σταδιακή μεταφορά στα αποτελέσματα. Αντίθετα σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. δεν προβλέπεται τέτοια κεφαλαιοποίηση και τα μισθώματα καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα στη χρονική περίοδο που πραγματοποιούνται.
3. Σύμφωνα με την Μ.Ε.Δ. 27 υπάρχει η δυνατότητα να μην εμφανίζονται στο ενεργητικό της εταιρείας στοιχεία του ενεργητικού και σχετικές υποχρεώσεις όπως δεσμευμένες καταθέσεις και σχετικές υποχρεώσεις για ενοίκια εφόσον ο νομικός τύπος της συναλλαγής διαφέρει από την ουσία της. Αντίθετα κάτι τέτοιο δεν προβλέπεται από τα Ε.Λ.Π. (Τα διεθνή λογιστικά πρότυπα με απλά λόγια και οι διαφορές τους από τα ελληνικά, Ντζανάτος Δημήτριος, βιβλίο πρώτο, 2008, σελ 577-578)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ένα σύγχρονο τρόπο χρηματοδότησης των επιχειρήσεων για την απόκτηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων, κινητών ή ακινήτων. Παρατηρήθηκε η ραγδαία ανάπτυξη του θεσμού τόσο στο εξωτερικό όσο και στην Ελλάδα. Αυτό γίνεται αντιληπτό από την επέκταση του θεσμού και στα ακίνητα. Η ανάπτυξη αυτή οφείλεται κυρίως στο ότι το leasing αποτελεί μια εύκολη και γρήγορη λύση για χρηματοδότηση ενός παγίου με δύο πολύ σημαντικά πλεονεκτήματα. Το ένα πλεονέκτημα είναι ότι ο μισθωτής επιλέγει τις τεχνικές προδιαγραφές του παγίου και στη συνέχεια η εταιρεία leasing το αγοράζει καθ' ύποδειξη του και του το εκμισθώνει. Το δεύτερο σημαντικό πλεονέκτημα είναι ότι ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αγοράσει το πάγιο στη λήξη της μίσθωσης καταβάλλοντας ένα συμβολικό ποσό.

Το leasing αποτελεί κυρίως μέσο για την ανάπτυξη και τον εκσυγχρονισμό μιας επιχείρησης. Αυτό φαίνεται και από τις φορολογικές απαλλαγές που δίνονται αλλά και από τα επιπλέον κίνητρα που αποκτούν οι επιχειρήσεις μέσω των αναπτυξιακών νόμων. Επίσης μπορεί να αποτελέσει συμπληρωματικό τρόπο χρηματοδότησης αφού ο μισθωτής διατηρεί τα κεφάλαια του ή να ενισχύσει τη ρευστότητα του πωλητή/ μισθωτή με τη μέθοδο του sale and lease back.

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα μόνο εταιρείες οι οποίες πληρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις, έχουν τη μορφή της ανώνυμης εταιρείας, έχουν πάρει τη ειδική άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος και έχουν ως μόνο αντικείμενο τους τη σύναψη χρηματοδοτικών συμβάσεων μπορούν να γίνουν εταιρείες leasing. Εξαιρέση αποτελούν τα πιστωτικά και χρηματοδοτικά ιδρύματα. Αντίθετα με τη διεθνή νομοθεσία μπορούν και εταιρείες με άλλη νομική μορφή όπως Ε.Π.Ε. και είναι δυνατή και η παράλληλη άσκηση άλλων δραστηριοτήτων. Για παράδειγμα σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 ο κατασκευαστής ή ο έμπορος του παγίου μπορεί να το εκμισθώσει κιόλας.

Επίσης τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα εφαρμόζονται κυρίως με βάση τη νομική μορφή μιας μίσθωσης και όχι την ουσία της. Δηλαδή ο εκμισθωτής επειδή διατηρεί την κυριότητα του παγίου πρέπει να το απεικονίζει στις δικές του οικονομικές καταστάσεις και να διενεργεί ο ίδιος τις αποσβέσεις. Αντιθέτως το Δ.Λ.Π. 17 εφαρμόζεται σύμφωνα με την ουσία μιας σύμβασης. Δηλαδή ο μισθωτής παρ' όλο που δεν είναι ο κύριος του παγίου πρέπει να το εμφανίζει στις οικονομικές του καταστάσεις και να διενεργεί τις αποσβέσεις διότι αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους και απολαμβάνει όλα τα οφέλη που απορρέουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση. Είναι φανερό ότι ο λογιστικός χειρισμός του leasing είναι πολύ διαφορετικός μεταξύ των Ε.Λ.Π. και των Δ.Λ.Π.

Μετά την ανάλυση του θεσμού του leasing τόσο με τα Ελληνικά όσο και με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα παρατηρήθηκε ότι τα Ελληνικά Πρότυπα εμφανίζουν πολλά κενά. Μάλιστα έχουν πολλές δυσλειτουργίες και δημιούργησαν και τις κατάλληλες προϋποθέσεις για την εμφάνιση πλασματικών κερδών στην περίπτωση του sale and lease back. Από την άλλη πλευρά το Δ.Λ.Π. 17 όχι μόνο εφαρμόζεται σύμφωνα με την ουσία της συναλλαγής

αλλά οι λογιστικές που ακολουθούν είναι καταλληλότερες για την ορθή απεικόνιση της μίσθωσης. Αξιοσημείωτο είναι ότι σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 είναι αναγκαία η εφαρμογή πολλών γνωστοποιήσεων για κάθε αλλαγή που γίνεται, το οποίο δεν προβλέπεται από την εφαρμογή των Ε.Λ.Π.

Τέλος είναι προφανές ότι η δημιουργία των Δ.Λ.Π. και η υιοθέτηση τους από την Ελλάδα ήταν αναγκαία και απαραίτητη για δύο βασικούς λόγους. Ο ένας είναι η εναρμόνιση των Ελληνικών Προτύπων με τα Διεθνή έτσι ώστε να είναι δυνατή η σύγκριση των οικονομικών καταστάσεων και κατ' επέκταση της αποδοτικότητας και της θέσης των επιχειρήσεων διεθνώς. Ο άλλος λόγος είναι στη συγκεκριμένη περίπτωση του leasing στην υιοθέτηση κατάλληλων κανόνων για τη σωστή απεικόνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης τόσο για τον εκμισθωτή όσο και για τον μισθωτή.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Μητσιόπουλος Θ. Ιωάννης (1998), Χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing), Σμπίλιας, Αθήνα
- Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης (2001), Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης, Leasing, Factoring, Forfaiting, Venture Capital, Νέα Τραπεζικά Προϊόντα, τεύχος α', Σύγχρονη Εκδοτική, Θεσσαλονίκη
- Γεωργιάδης Σ. Απόστολος (1998), Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας, Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising ,Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα, τρίτη έκδοση
- Γαλάνης Π. Βασίλειος (2000), Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising, Venture Capital, Αθ. Σταμούλης, Αθήνα, δεύτερη έκδοση
- Καραγιάννης Ι. Δημήτριος, Καραγιάννης Δ. Ιωάννης, Καραγιάννη Δ. Αικατερίνη (2007), Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Παραδείγματα- Εφαρμογές (Δ.Π.Χ.Π.) Στην πράξη, Θεσσαλονίκη, δεύτερη έκδοση
- Πρωτοβάλτης Γ. Νικόλαος (2007), Κωδικοποίηση Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και Διερμηνειών, Αθ. Σταμούλης, Αθήνα
- Grand Thornton (2006), Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση, τόμος Α', Αθήνα, δεύτερη έκδοση
- Grand Thornton (2007), Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S., Εξειδικευμένα θέματα, Αθήνα, δεύτερη έκδοση
- Ντζανάτος Δημήτριος (2008), Τα διεθνή λογιστικά πρότυπα με απλά λόγια και οι διαφορές τους από τα ελληνικά, βιβλίο πρώτο, Καστανιώτη
- (2006) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), Σε συνεργασία με το International Accounting Standards Board (I.A.S.B.) Νομική βιβλιοθήκη
- Κράτσης Σ. Αγαπητός (2011), Φορολογία κεφαλαίου, Κράτσης
- Μάζης Παναγιώτης (2010), Η χρηματοδοτική μίσθωση, LEASING, Αθ. Σταμούλης
- Ηλιοκαύτης Ι. Δημήτριος (2007), Πρακτικός Οδηγός Ανωνύμων Εταιρειών, Ηλιοκαύτου Ε. & Σία Ο.Ε., Αθήνα, δωδέκατη έκδοση
- Περβολάκη Ειρήνη (2006), Η δημοσιότητα στο Leasing, στο Factoring και στο πλασματικό ενέχυρο, Αντ. Σάκκουλας
- Κοντός Γεώργιος (2010), Λογιστική τραπεζών και Εταιρειών Leasing και Factoring, Διπλογραφία
- Καραγιώργος Θεοφάνης, Πετρίδης Ανδρέας (2006), Εφαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων (ΔΛΠ) σε συνδυασμό με το γενικό λογιστικό σχέδιο (ΓΛΣ), Θεωρία και Πράξη, Γερμανός, Θεσσαλονίκη
- Bonham Mike, International GAAP 2008: Generally Accepted Accounting Practice under International Financial Reporting Standards , Ernst and Young, International Financial Reporting Group
- Γκλεζάκος Θ. Δημήτριος (2008), Φ.Π.Α. ανάλυση, ερμηνεία και πρακτική εφαρμογή

Άρθρα

- Γιώργος Καλούμενος (2009), Αγορά leasing: η πτωτική τροχιά συνεχίζεται, hrima.gr, τεύχος 358, Δεκέμβριος
- Νίκος Σακελλαρίου (2010), Μείωση 60% στον τζίρο των εταιρειών το α' τρίμηνο, ΗΜΕΡΗΣΙΑ.gr
- Γιώργος Καλούμενος (2011), Αγορά leasing: «πληρώνει» την υπανάπτυξη και την πτώση στα ακίνητα, hrima.gr, τεύχος 378
- Νίκος Σακελλαρίου(2012), Μειώθηκαν κατά 60% οι νέες εργασίες leasing το 2011, ΗΜΕΡΗΣΙΑ.gr
- Λιακοπούλου Θεωδώρα (2005), Οδηγίες χρήσης των προϊόντων leasing, kathimerini.gr

Ιστοσελίδες

- http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A7%CF%81%CE%B7%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE_%CE%B C%CE%AF%CF%83%CE%B8%CF%89%CF%83%CE%B7
- <http://www.aglc.gr/index.php?lang=el>
- <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Supervision/LegalF/debitinstitutions/leasing.aspx>
- http://www.bep.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=975&Itemid=192
- http://www.eeki.gr/pegasus/bin/pegweb3.dll?method=../h901/faq0011&code=113071&pcode=H901_CD113071