



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

Διπλωματική Εργασία

«ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΕΟ ΠΡΟΤΥΠΟ ΔΠΧΑ 16, ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ»

της

ΡΙΖΙΚΙΑΝΟΥ ΑΝΤΩΝΙΑΣ

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

Νοέμβριος 2020

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον καθηγητή μου κ. Νεγκάκη Χρήστο για τη γνώσεις και τη στήριξη που μου προσέφερε καθώς και όλους τους καθηγητές για τη βοήθεια που μου προσέφεραν καθ' όλη τη διάρκεια του μεταπτυχιακού προγράμματος. Τέλος, ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω στους ανθρώπους που ήταν δίπλα μου κατά τη διάρκεια των σπουδών μου.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τα τελευταία χρόνια λόγω των δυσμενών οικονομικών συνθηκών που αντιμετωπίζουμε, οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν πρόβλημα ρευστότητας και πιστοληπτικής ικανότητας, με αποτέλεσμα να έχει κυριαρχήσει και να έχει εξελιχθεί ο θεσμός των μισθώσεων. Οι μισθώσεις, αποτέλεσαν βασικό θέμα των τελευταίων ετών διότι η οικονομική κρίση στάθηκε αφορμή για την αναθεώρηση και τη βελτίωση αυτών, σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό τους και την ανάλογη απεικόνιση τους στις οικονομικές καταστάσεις. Η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων βασιζόταν μέχρι πρότινος στο ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» όπου ήταν απαραίτητο οι οντότητες να διαχωρίζουν τις μισθώσεις σε λειτουργικές ή χρηματοδοτικές ανάλογα με το αν οι κίνδυνοι και τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου προς μίσθωση ανήκαν στον εκμισθωτή ή τον μισθωτή. Το IASB εξέδωσε τον Ιανουάριο του 2016 το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ΔΠΧΑ 16 με σκοπό την αντικατάσταση του προγενέστερου προτύπου ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και τέθηκε σε εφαρμογή την 1.1.2019. Κυριότερη αλλαγή σε σχέση με το προγενέστερο πρότυπο είναι η κατάργηση της διάκριση των συμβάσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές, πλην εξαιρέσεων όπως χαμηλής αξίας περιουσιακό στοιχείο (< € 5.000) ή βραχυπρόθεσμων μισθώσεων (< 12 μηνών). Πλέον οι λειτουργικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται και αποτυπώνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης το «δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου» με την αντίστοιχη υποχρέωση. Με βάση την ανάλυση του θεσμικού πλαισίου των μισθώσεων, την ανάλυση του προτύπου, τη βιβλιογραφική επισκόπηση και των παραδειγμάτων που παρατίθενται καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι θα επηρεαστούν περισσότεροι οι μισθωτές από τους εκμισθωτές, θα υπάρξει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις (κατάσταση οικονομικής θέσης, κατάσταση αποτελεσμάτων, κατάσταση ταμειακών ροών) αλλά και σε σημαντικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες όπως δείκτες που σχετίζονται με τα ίδια και ξένα κεφάλαια, τον EBITDA κ.α.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Περιεχόμενα

Ευχαριστίες.....	ii
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	iii
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	iv
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ.....	vi
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	1
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
1.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις	1
1.2 Σκοπός της εργασίας.....	2
1.3 Δομή της εργασίας.....	2
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	4
ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ	4
2.1 Εισαγωγή.....	4
2.2 Βιβλιογραφική επισκόπηση.....	4
2.3 Συμπεράσματα κεφαλαίου	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	10
ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ LEASING	10
3.1 Εισαγωγή.....	10
3.2 Ο ορισμός και η έννοια του leasing	10
3.3 Ιστορική αναδρομή του leasing	11
3.4 Κατηγορίες μισθώσεων	12
3.4.1 Χρηματοδοτική ή Κεφαλαιουχική μίσθωση (financialorcapitalleases)	12
3.4.2 Λειτουργική η διαχειριστική μίσθωση (Operatingorserviceleases)	15
3.5 Τα πλεονεκτήματα των μισθώσεων	16
3.6 Τα μειονεκτήματα των μισθώσεων	17
3.7 Το φορολογικό καθεστώς των μισθώσεων	18
3.7.1 Φόρος μεταβίβασης Ακινήτων-Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος	18
3.7.2 Φόρος προστιθέμενης αξίας.....	19
3.7.3 Εισφορά του Ν. 128/1975.....	19
3.7.4 Φορολογία χαρτοσήμου	19
3.7.5 Φορολογία εισοδήματος	20
3.7.6 Φορολογία υπεραξίας από πράξεις saleandleaseback	20
3.7.7 Άλλες απαλλαγές	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	22
ΤΟ ΝΕΟ ΠΡΟΤΥΠΟ ΔΠΧΑ 16 ΚΑΙ Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ	22

4.1 Εισαγωγή.....	22
4.2 Το θεσμικό πλαίσιο του προτύπου ΔΠΧΑ 16.....	22
4.2.1 Σκοπός του προτύπου	22
4.2.2 Πεδίο Εφαρμογής	23
4.2.3 Προσδιορισμός μίσθωσης	24
4.2.4 Διάρκεια μίσθωσης.....	25
4.3 Λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του μισθωτή	26
4.3.4 Μεταγενέστερη αποτίμηση του υποχρέωσης.....	28
4.4 Λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του εκμισθωτή.....	29
4.4.1 Χρηματοδοτική μίσθωση	29
4.4.2 Λειτουργική μίσθωση	29
4.5 Παράδειγμα λογιστικής αντιμετώπισης λειτουργικής μίσθωσης από την πλευρά του μισθωτή	30
4.6 Εγγύηση υπολειμματικής αξίας.....	34
4.6.1 Λογιστική αντιμετώπιση υπολειμματικής αξίας.....	35
4.7 Φορολογική Αντιμετώπιση	49
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7.....	54
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ.....	54
7.1 Συμπεράσματα.....	54
7.2 Περιορισμοί	56
7.3 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα.....	56
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	57
Ελληνική Βιβλιογραφία.....	57
Ξένα Βιβλιογραφία	57
Ηλεκτρονικές πηγές	58

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 4.1: Αναλυτικός πίνακας γεγονότων άσκησης.....	33
Πίνακας 4.2: Πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή	36
Πίνακας 4.3: Πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εκμισθωτή	40
Πίνακας 4.4: Αναθεωρημένος πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εκμισθωτή .	46
Πίνακας 4.5: Ιστορική αναδρομή φορολογικής αντιμετώπισης	49

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Τα τελευταία χρόνια, εξαιτίας της παγκοσμιοποίησης, του έντονου ανταγωνισμού καθώς και του ανοίγματος των αγορών σε διεθνή βάση, έχει δημιουργηθεί η ανάγκη για την ύπαρξη κοινών λογιστικών αρχών και προτύπων προκειμένου να υπάρχει ενιαία αντιμετώπιση για τα ζητήματα που προκύπτουν. Για το λόγο αυτό το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Boards-IASB) εκδίδουν τα ΔΠΧΑ (International Financial Reporting Standards-IFRS) τα οποία αποτελούν ένα ευρύ σύνολο λογιστικών προτύπων. Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι η ομοιογενής απεικόνιση των οικονομικών καταστάσεων, η πλήρης πληροφόρηση καθώς και η αποφυγή της σύγχυσης και της παραπληροφόρησης των χρηστών των οικονομικών καταστάσεων.

Στην παρούσα διπλωματική εργασία θα εστιάσουμε στο Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ΔΠΧΑ 16 (IFRS 16) όσο αφορά το πεδίο των μισθώσεων. Η έντονη ανάπτυξη της οικονομικής κρίσης των τελευταίων ετών κυρίως στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις έχει δημιουργήσει την ανάγκη για εύρεση εναλλακτικών τρόπων χρηματοδότησης. Η πιο δημοφιλής μορφή χρηματοδότησης είναι αυτή της μίσθωσης (leasing). Με το leasing έχουν την δυνατότητα οι οικονομικές οντότητες χωρίς την χρήση δικών τους κεφαλαίων και χωρίς να προσφύγουν σε τραπεζικό δανεισμό, να μισθώσουν περιουσιακά στοιχεία με την καταβολή μισθώματος σε τακτά χρονικά διαστήματα με σκοπό την αύξηση της απόδοσης της επιχείρησής τους. Το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 από το IASB (International Accounting Standards Boards) με σκοπό την αντικατάσταση του προγενέστερου προτύπου ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και τέθηκε σε εφαρμογή την 1.1.2019.

Βασική αλλαγή που επιφέρει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 σε σχέση με το ΔΛΠ 17 είναι η κατάργηση της διάκριση των μισθώσεων σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές. Κεφαλαιοποιούνται ουσιαστικά όλα τα είδη των μισθώσεων πλην κάποιων εξαιρέσεων,

όπως τα περιουσιακά στοιχεία αξίας μικρότερης των € 5.000 ή όταν η διάρκεια σύμβασης είναι μικρότερη των 12 μηνών και τα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται στον ισολογισμό. Στην περίπτωση που δεν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, αυτό καταχωρείται ως «δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου».

Επιπροσθέτως, σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16, κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, οι μισθωτές και οι εκμισθωτές έχουν το δικαίωμα να αξιολογήσουν αν μια σύμβαση περιέχει μίσθωση, προκειμένου να αποφύγουν μελλοντικά κόστη επαναξιολόγησης.

1.2 Σκοπός της εργασίας

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η πλήρης κατανόηση του νέου αναθεωρημένου προτύπου όσο αφορά τις μισθώσεις με την ανάλυση τους θεωρητικού και λογιστικού πλαισίου του. Αυτό επιτυγχάνεται με την επισκόπηση παγκόσμιας αρθρογραφίας που μέσω ερευνών αποσκοπούν να αποτυπώσουν τις αλλαγές που θα επιφέρει το νέο πρότυπο στις οικονομικές καταστάσεις τόσο των μισθωτών όσο και των εκμισθωτών, σε ποιο βαθμό θα τις επηρεάσει αλλά και παραθέτοντας λογιστικά παραδείγματα προκειμένου να γίνει η κατανόηση του νέου λογιστικού χειρισμού των μισθώσεων.

1.3 Δομή της εργασίας

Η συγκεκριμένη διπλωματική εργασία αποτελείται από 5 κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια αναφορά στις μισθώσεις και τα ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 16 ενώ περιγράφεται ο σκοπός και η δομή της εργασίας.

Το δεύτερο κεφάλαιο εστιάζει στην επισκόπηση της βιβλιογραφίας και συγκεκριμένα παγκόσμιων άρθρων που έχουν δημοσιευθεί σε επιστημονικά περιοδικά. Στα άρθρα που γίνεται μνεία, αναλύονται βασικά χαρακτηριστικά του ΔΠΧΑ 16 αλλά και έρευνες που έχουν διεξάγει οι αρθρογράφοι προκειμένου να αποτυπώσουν τις αλλαγές που θα επιφέρει το νέο πρότυπο στις οικονομικές καταστάσεις των συμβαλλόμενων μερών αλλά και σε σημαντικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο των μισθώσεων- leasing. Συγκεκριμένα παρουσιάζονται ο ορισμός και η ιστορική αναδρομή του leasing, τα είδη και οι κατηγορίες των μισθώσεων, τόσο τα πλεονεκτήματα όσο και τα μειονεκτήματα του leasing καθώς και το φορολογικό καθεστώς των μισθώσεων.

Στο τέταρτο κεφάλαιο εστιάζουμε στη λογιστική αντιμετώπιση με βάση το ΔΠΧΑ 16. Αρχικά αναλύουμε πλήρως το πρότυπο σε σχέση με τον σκοπό και το πεδίο εφαρμογής του. Στη συνέχεια παρατίθενται κάποια παραδείγματα για να κατανοήσουμε το πως αντιμετωπίζονται λογιστικά πλέον οι λειτουργικές μισθώσεις από την πλευρά του μισθωτή αλλά και ποια είναι η λογιστική αντιμετώπιση όταν υπάρχει ή όχι εγγύηση της υπολειμματικής αξίας. Εν κατακλείδι αναφέρουμε πως αντιμετωπίζονται φορολογικά οι μισθώσεις σύμφωνα με το νέο αναθεωρημένο πρότυπο.

Τέλος στο πέμπτο κεφάλαιο της εργασίας καταλήγουμε στα συμπεράσματα μας από την εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16ως προς τις μισθώσεις, τις επιπτώσεις που επιφέρουν οι αλλαγές του σε σχέση με το ΔΛΠ 17, αναφερόμαστε στους περιορισμούς της εργασίας αλλά και στις προτάσεις μας για επιπλέον έρευνα. Μετά το πέμπτο κεφάλαιο γίνεται παράθεση της βιβλιογραφίας που χρησιμοποιήθηκε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

2.1 Εισαγωγή

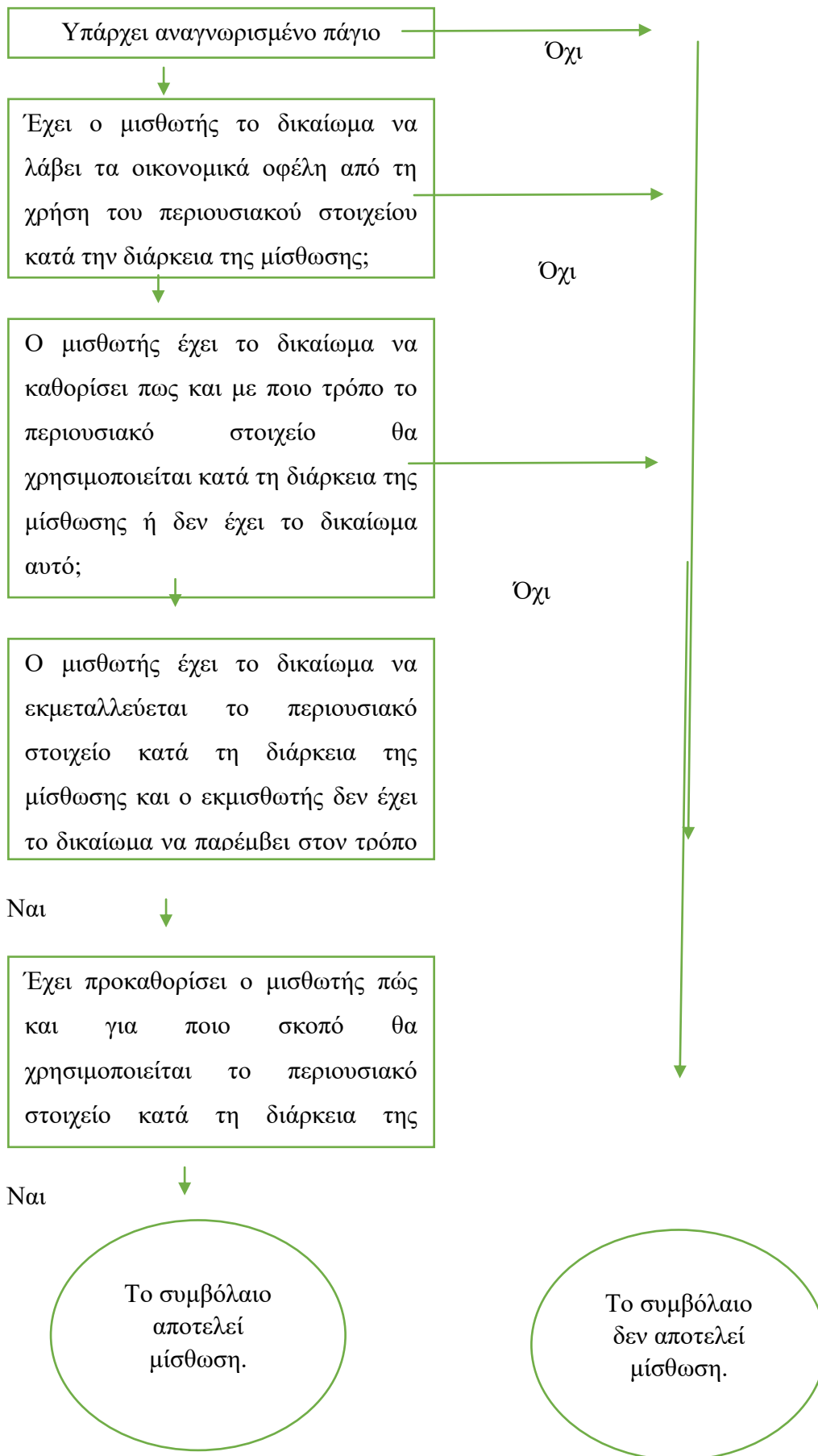
Στο παρόν κεφάλαιο θα γίνει μια επισκόπηση δημοσιεύσεων παγκόσμιων αρθρογράφων, αναφορικά με τις μισθώσεις και συγκεκριμένα με το ΔΠΧΑ 16, οι οποίου μελετούν και ερευνούν τις επιπτώσεις που έχει το αναθεωρημένο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις των οικονομικών οντοτήτων, τις αλλαγές που υπάρχουν με το προγενέστερο πρότυπο ΔΛΠ 17 καθώς και τις προτάσεις τους.

2.2 Βιβλιογραφική επισκόπηση

Οι Kadochnikov και Gorodilov (2020) αναφέρουν τα προβλήματα που οι εταιρείες αντιμετωπίζουν κατά την εναρμόνιση και χρήση του ΔΠΧΑ 16 "Μισθώσεις". Ιδιαίτερη προσοχή δίνεται στην αναγνώριση και διαχωρισμό ενός «lease agreement» από ένα «non-lease agreement» καθώς και τα χαρακτηριστικά του προσδιορισμού των στοιχείων (components) της σύμβασης και της οριοθέτησής τους. Επίσης επισημαίνουν περιπτώσεις κατά τις οποίες οι εταιρείες δεν πρέπει να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 16 καθώς και τα ενδεδειγμένα πρότυπα που πρέπει να χρησιμοποιηθούν αντί αυτού.

Επιπρόσθετα λαμβάνονται υπόψη τα χαρακτηριστικά και οι κανόνες που απαιτούνται για τον προσδιορισμό της μίσθωσης (lease terms) καθώς και προβλήματα που προκύπτουν σε αυτήν τη διαδικασία. Έμφαση δίνεται στην επιλογή του σωστού προεξοφλητικού επιτοκίου και στην επίδραση αυτού στους συντελεστές που χρησιμοποιούνται στην ανάλυση της οικονομικής κατάστασης της εταιρείας που αξιολογείται.

Παρά το γεγονός ότι το ΔΠΧΑ 16 περιγράφει λεπτομερώς τους κανόνες σχετικά με την απεικόνιση των μισθώσεων στις οικονομικές καταστάσεις, υπάρχουν ακόμη ορισμένα αμφιλεγόμενα σημεία που απαιτούν λεπτομερή εξέταση. Τα σημεία αυτά αναφέρονται παρακάτω:



Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, μια σύμβαση θεωρείται ότι περιλαμβάνει «lease component»- συστατικό μίσθωσης εάν με βάση την συμφωνία αυτή έχει το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, το οποίο μεταφέρεται στον μισθωτή ως αντάλλαγμα του «fee» που καταβάλλεται για την περίοδο που ορίζεται στη σύμβαση. Έτσι, στην προσπάθεια του καθορισμού της μίσθωσης τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν να καθοδηγούνται από το σχήμα που παρουσιάζεται ανωτέρω.

Ο Yu (2019) εστιάζει στη βασική διαφορά του ΔΛΠ 17 με το ΔΠΧΑ 16, την αναγνώριση δηλαδή της λειτουργικής μίσθωσης στην κατάσταση οικονομικής θέσης όσο αναφορά των κλάδο των αερομεταφορών, αφού ισχυρίζεται πως η εφαρμογή του νέου προτύπου θα επηρεάσει σημαντικά τον συγκεκριμένο κλάδο, επειδή οι αεροπορικές εταιρείες πρέπει να νοικιάσουν αεροσκάφη, εγκαταστάσεις αεροδρομίων και ορισμένα ακίνητα για τα γραφεία τους. Οι οικονομικές καταστάσεις θα επηρεαστούν από τις αλλαγές της λογιστικής μεταχείρισης, επειδή οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίσουν το δικαίωμα χρήσης του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και την αντίστοιχη υποχρέωση στις καταστάσεις οικονομικής τους θέσης, ενώ θα πρέπει να αναγνωρίσουν τους τόκους επί της υποχρέωσης μίσθωσης και τα έξοδα απόσβεσης του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου αντί των προηγούμενων εξόδων λειτουργικής μίσθωσης. Επιπλέον, ορισμένοι σημαντικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες, όπως το χρέος προς τα περιουσιακά στοιχεία και το EBITDA¹(Earnings Before Interest, Tax, Depreciation, and Amortization) θα επηρεαστούν επίσης. Για το λόγο αυτό συγκέντρωσε οικονομικά στοιχεία των ετών 2015-2017 από τις αεροπορικές εταιρείες China Southern Airlines, Air China και China Eastern Airlines και κατέληξε στο συμπέρασμα πως λόγω της αναγνώρισης των λειτουργικών μισθώσεων, ο δείκτης χρέους προς περιουσιακά στοιχεία θα αυξηθεί, και επομένως κάποιος ενδεχόμενος δανειστής, όπως η τράπεζα, θα επαναξιολογήσει εάν θα παράσχει δάνειο για την εταιρεία ενώ παράλληλα διαπίστωσε πως τα προσαρμοσμένα στοιχεία μπορούν να βοηθήσουν τους πιστωτές και τους επενδυτές να αξιολογήσουν την εταιρεία.

Οι Segal and Naik (2019) πραγματοποιούν έρευνα για τις επιπτώσεις που έχει το νέο πρότυπο κατά την εφαρμογή του στις οικονομικές καταστάσεις αλλά και τις επιδράσεις που θα έχει αυτό στους συντάκτες αλλά και τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Εστιάζουν κυρίως στη λογιστική αντιμετώπιση από τη μεριά του μισθωτή και τονίζουν

¹ Ο δείκτης EBITDA μετρά τα κέρδη μίας επιχείρησης πριν αφαιρεθούν τόκοι, φόροι, και αποσβέσεις.

ότι θα πρέπει να γίνεται πλέον διαχωρισμός της μίσθωσης σε χρηματοδοτική και λειτουργική, με αποτέλεσμα να επηρεάζονται οι οικονομικές καταστάσεις αφού πλέον κεφαλαιοποιούνται οι λειτουργικές μισθώσεις. Παράλληλα κάνουν αναφορά για τη δημιουργία νέων δαπανών που σχετίζονται με την εναρμόνιση και την εκπαίδευση σε νέα συστήματα που θα απαιτηθούν με την αλλαγή του προτύπου, οι οποίες ενδέχεται να μην μπορούν να αντισταθμιστούν με τα οφέλη που θα δημιουργηθούν από την αλλαγή αυτή. Επιπροσθέτως, επικεντρώνονται και στον τραπεζικό κλάδο, και αναφέρουν πως θα πρέπει να διατηρούν επιπρόσθετα υποχρεωτικά αποθεματικά, καθώς ο δείκτης κάλυψης ρευστότητας των τραπεζών μεταβάλλεται λόγω της αναγνώρισης τόσο του περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης της μίσθωσης στον ισολογισμό της. Τέλος καταλήγουν στο συμπέρασμα πως ίσως να μην υπάρξει σημαντική διαφορά στην ανάλυση της οικονομικής κατάστασης του μισθωτή με τη εφαρμογή του προτύπου, από έναν χρήστη ο οποίος έχει κατανοήσει πλήρως το νέο πρότυπο.

Οι Moralez και Zamora (2018) επικεντρώθηκαν στις επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 και ειδικότερα των εταιρειών που εξαρτώνται άμεσα από τις λειτουργικές μισθώσεις. Κατά την άποψη τους ο βαθμός της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις από την εφαρμογή του προτύπου, εξαρτάται τόσο από τις εκτιμήσεις όσο και από τις λογιστικές πολιτικές που θα ακολουθήσει η κάθε εταιρεία σύμφωνα με όσα ορίζει το πρότυπο. Σε γενικότερο βαθμό πάντως θα υπάρξει αύξηση των περιουσιακών στοιχείων και των αντίστοιχων υποχρεώσεων, ενώ θα επηρεαστούν και κάποιο δείκτες όπως ο EBITDA, ο οποίος αναμένεται να αυξηθεί αλλά και ο ROA² (Return on Assets) ο οποίος αναμένεται να μειωθεί. Τέλος προτείνουν τρόπους έτσι ώστε να μην εμφανίζονται τόσο αυξημένες οι υποχρεώσεις των μισθώσεων με την εφαρμογή του προτύπου και συγκεκριμένα:

- Περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται στη σύμβαση μίσθωσης θα πρέπει να διαχωρίζονται έτσι ώστε οι πληρωμές των μισθωμάτων να εμφανίζονται μειωμένες,
- Σύμφωνα με τα όσα ορίζει το πρότυπο οι μισθώσεις χαμηλής αξίας ή μικρής διάρκειας δεν θα πρέπει να κεφαλαιοποιούνται, καθώς και οι μισθώσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων και έτσι οι υποχρεώσεις μίσθωσης θα είναι μειωμένες,
- Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης να είναι όσο το δυνατόν μικρότερη έτσι ώστε και τα

²Ο δείκτης ROA μετρά την απόδοση των περιουσιακών στοιχείων και, επομένως, το καθαρό κέρδος διαιρείται με στοιχεία ενεργητικού.

μισθώματα να είναι χαμηλότερα αλλά και οι υποχρεώσεις μίσθωσης.

Το 2018 οι Maglio, Rapone και Ray χρησιμοποιώντας ως δείγμα ιταλικές εισηγμένες στο χρηματιστήριο εταιρείες, διεξήγαγαν έρευνα για το πως θα επηρεάσει τους χρηματοοικονομικούς τους δείκτες η εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 όσο αφορά το πεδίο μισθώσεων. Σύμφωνα με τους συγγραφείς οι οικονομικές οντότητες που πρόκειται να επηρεαστούν περισσότερο είναι αυτές που χρησιμοποιούσαν σε μεγάλο βαθμό τις λειτουργικές μισθώσεις, αφού δεν τις εμφάνιζαν στον ισολογισμό τους. Σύμφωνα με τους συγγραφείς, το αποτέλεσμα της αντιμετώπισης των λειτουργικών μισθώσεων ως χρηματοδοτικές όπως ορίζει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 θα είναι η δημιουργία χρέους 3,3 τρισεκατομμυρίων δολαρίων από τα οποία στην ευρωπαϊκή αγορά θα αναλογούν 700 δισεκατομμύρια δολάρια. Χρησιμοποιώντας λοιπόν την ανάλυση της παλινδρόμησης σε ένα δείγμα 40 ιταλικών εισηγμένων στο χρηματιστήριο εταιριών κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι οι δείκτες που θα επηρεαστούν περισσότερο από την κεφαλαιοποίηση των λειτουργικών μισθώσεων είναι οι εξής:

- Θα υπάρξει έντονη αύξηση του μέσου όρου των συνολικών περιουσιακών στοιχείων, των συνολικών υποχρεώσεων αλλά και του δείκτη χρέους
- Ο μέσος όρος του δείκτη χρέους προς τα ίδια κεφάλαια θα αυξηθεί κατά 38,89%. Οι εταιρείες που εντάσσονται στους χρηματιστηριακούς δείκτες FTSE³ (Financial Times Stock) και MIDCAP⁴ θα τον δουν να αυξάνεται κατά 58,27% και 55,47% αντίστοιχα, ενώ οι εταιρείες που εντάσσονται στο δείκτη SMALLCAP⁵ θα αντιμετωπίσουν μικρότερη αύξησή του κατά 9,31%,
- Ο μέσος όρος του δείκτη συνολικών περιουσιακών στοιχείων προς τα συνολικά ίδια κεφάλαια θα αυξηθεί κατά 14,40%. Οι εταιρείες που εντάσσονται στους χρηματιστηριακούς δείκτες FTSE και MIDCAP θα τον δουν να αυξάνεται κατά 21,29% και στις δύο περιπτώσεις, ενώ οι εταιρείες που εντάσσονται στο δείκτη SMALLCAP θα αντιμετωπίσουν μικρότερη αύξησή του κατά 3,91%.

Οι Tanase, Carlota and Oncioiu το 2018 εστίασαν στην επιρροή που θα έχει το νέο

³ Ο δείκτης FTSE MIB (Milano Italia Borsa) είναι ένας σημαντικός δείκτης χρηματιστηρίου που παρακολουθεί την απόδοση κορυφαίων εταιρειών που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο της Ιταλίας. Είναι ένας δείκτης κυμαινόμενου, σταθμισμένου κεφαλαίου. Η βασική τιμή του δείκτη FTSE MIB ορίστηκε στο επίπεδο του δείκτη MIB 30 στο κλείσιμο των συναλλαγών στις 31 Οκτωβρίου 2003 στις 10644 μονάδες

⁴ Ο δείκτης MIDCAP μετρά την απόδοση εταιρειών μεσαίας κεφαλαιοποίησης

⁵ Ο δείκτης SMALLCAP μετρά την απόδοση εταιρειών μικρής κεφαλαιοποίησης

πρότυπο ΔΠΧΑ 16 στους σημαντικότερους δείκτες επιδόσεων των οικονομικών οντοτήτων. Αναφέρουν πως η εφαρμογή του νέου προτύπου θα επηρεάσει σημαντικά στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών, αφού θα υπάρξει αύξηση των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των αποσβέσεων, των τόκων και των μετρητών από λειτουργικές δραστηριότητες με παράλληλη μείωση των εξόδων μίσθωσης αλλά και των μετρητών από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες. Επιπροσθέτως τονίζουν πως οι χρηματοοικονομικοί δείκτες και οι δείκτες απόδοσης {EBITDA, EBIT⁶(earnings before interest and taxes)}θα παρουσιάσουν αύξηση λόγω της αντικατάστασης των λειτουργικών εξόδων από αποσβέσεις και τόκους. Τέλος αναφέρουν πως θα βελτιωθεί η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της εταιρίας αλλά και της συγκρισιμότητας αφού θα επηρεαστούν άμεσα και άλλοι χρηματοοικονομικοί δείκτες όπως οROA, οROCE⁷(*return on capital employed*) και ο ICR⁸ (*internalcreditrating*).

2.3 Συμπεράσματα κεφαλαίου

Οι έρευνες και τα άρθρα που αποτυπώθηκαν πιο πάνω έχουν ως κοινό γνώμονα τις αλλαγές που επιφέρει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις των οικονομικών οντοτήτων αλλά και τους χρηματοοικονομικούς δείκτες που πρόκειται να επηρεαστούν, μετά την κεφαλαιοποίηση των λειτουργικών μισθώσεων. Συμπερασματικά λοιπόν, οι οικονομικές οντότητες που επηρεάζονται πιο πολύ είναι αυτές που έκαναν σε μεγάλο βαθμό χρήση των λειτουργικών μισθώσεων (π.χ. αεροπορικές εταιρείες). Σε αυτές τις οικονομικές οντότητες θα επηρεαστούν άμεσα η κατάσταση οικονομικής θέσης, η κατάσταση αποτελεσμάτων, η κατάσταση ταμειακών ροών αλλά και σημαντικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες (EBITDA, ROA κ.λπ.). Τέλος μπορούμε να καταλήξουμε ότι με την αλλαγή αυτή βελτιώνεται η αξιολόγηση των οικονομικών οντοτήτων από επενδυτές και πιστωτές αφού απεικονίζονται ορθότερα τα οικονομικά στοιχεία των εταιριών.

⁶ Ο δείκτης EBIT μετρά τα κέρδη προτόκων και φόρων

⁷ Ο δείκτης ROCE είναι χρηματοοικονομικός δείκτης που μετράει την απόδοση των επενδύσεων μιας εταιρείας.

⁸ Ο δείκτης ICR φανερώνει την ευχέρεια της επιχείρησης να καλύψει τους (χρεωστικούς) τόκους των δανείων της από λειτουργικά πλεονάσματα (δείκτης κάλυψης τόκων)

ΚΕΦΑΛΙΑΙΟ 3

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ LEASING

3.1 Εισαγωγή

Η τεχνολογική ανάπτυξη και ο έντονος ανταγωνισμός σε συνδυασμό με την οικονομική ύφεση που βιώνουμε οδήγησαν στην ανάγκη για ανάπτυξη νέων μορφών χρηματοδότησης, αφού οι επιχειρήσεις, κυρίως οι μικρομεσαίες, αντιμετωπίζουν πρόβλημα ρευστότητας και ταυτόχρονα δεν μπορούν να προσφύγουν σε τραπεζικό δανεισμό. Η πιο διαδεδομένη μορφή χρηματοδότησης είναι το leasing, το οποίο με την πάροδο των χρόνων εξελίχθηκε, προσαρμόστηκε στην τεχνολογικές, οικονομικές κλπ συγκυρίες και απέκτησε διάφορες μορφές με σκοπό να καλύψει ανάγκες σε επιχειρήσεις με διαφορετικές προδιαγραφές και χαρακτηριστικά. Στο παρόν κεφάλαιο γίνεται ανάλυση της έννοιας του leasing, ακολουθεί η ιστορική αναδρομή του μέχρι και σήμερα, γίνεται αναφορά στις μορφές μίσθωσης που υπάρχουν, παρουσιάζονται τα πλεονεκτήματα αλλά και τα μειονεκτήματα του και τέλος αναλύεται η φορολογικό καθεστώς των μισθώσεων.

3.2 Ο ορισμός και η έννοια του leasing

Με τον όρο Leasing (χρηματοδοτική μίσθωση), αναφερόμαστε σε ένα μηχανισμό χρηματοδότησης, όπου οι επιχειρήσεις μπορούν να επιτύχουν εξέλιξη, εκσυγχρονισμό και ανάπτυξη χωρίς να είναι απαραίτητο να προβούν σε δανεισμό, εξωτερική χρηματοδότηση ή χρήση των ιδίων κεφαλαίων τους. (Γαλάνης, 2000)

Σύμφωνα με τον Γαλάνη (2000, σελ.27), η εταιρεία Leasing (εκμισθωτής) αγοράζει έναν κεφαλαιουχικό εξοπλισμό που έχει επιλέξει η επιχείρηση-μισθωτής και στη συνέχεια, τον μισθώνει σε αυτήν για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα έναντι προσυμφωνημένων μισθωμάτων που καταβάλλονται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Έτσι

ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να εκσυγχρονίσει ή να επεκτείνει τον παραγωγικό του δυναμισμό χωρίς να χρησιμοποιήσει ίδια κεφάλαια.

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση αναφερόμαστε σε μια συμφωνία ανάμεσα σε ένα εκμισθωτή και μισθωτή, όπου ο δεύτερος δεν σχετίζεται άμεσα με την δαπάνη της επένδυσης. Ο μισθωτής συνήθως είναι ελεύθερος επαγγελματίας ή επιχείρηση για αυτό και δεν πρόκειται για μια απλή σύμβασης μίσθωσης βάσει του Αστικού Κώδικα, ενώ παράλληλα θεωρείται και σύμφωνο προαίρεσης αφού μετά τη λήξη της μίσθωσης υπάρχει δυνατότητα είτε αυτή να ανανεωθεί είτε το περιουσιακό στοιχείο να πουληθεί στον μισθωτή. (Λαζαρίδης, 2001) Με την χρηματοδοτική μίσθωση λοιπόν, μεταφέρονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη ενός περιουσιακού στοιχείου από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, ενώ παράλληλα ο τίτλος ιδιοκτησίας παραμένει στον εκμισθωτή. (Κόντος Γ, 2019)

3.3 Ιστορική αναδρομή του leasing

Ο πρώτη μορφή μίσθωσης εμφανίστηκε πρώτη φορά το 3000 π.χ. στην Αίγυπτο όπου μικρής έκτασης γη μαζί με όλα τα υπάρχοντα σε αυτή όπως δούλοι, ζώα κτλ., μισθώνονταν έναντι αντιτίμου και για διάστημα επτά πλημμυρών του Νείλου. Ωστόσο, η πρώτη μίσθωση πάγιων περιουσιακών στοιχείων που είχε πολλές ομοιότητες με τη σημερινή μορφή της σύμβασης εμφανίστηκε περίπου χίλια χρόνια αργότερα στους Σουμέριους. Η χρηματοδοτική μίσθωση θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά από τους Ρωμαίους, οι οποίοι την ενσωμάτωσαν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο ενώ μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης καταγράφονται τόσο στον Κώδικα του Χαμουραμπί όσο και την εποχή του Ιουστινιανού κατά την εποχή της Βυζαντινής Αυτοκρατορίας αλλά και κατά την εποχή του Μεσαίωνα. (Μητσίοπουλος Γ, 1992)

Η περαιτέρω ανάπτυξη και εξάπλωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης γνώρισε μεγάλη ακμή κατά την περίοδο της βιομηχανικής επανάστασης και ειδικά στον τομέα των μεταφορών κυρίως με τη μίσθωση βαγονιών για τη μεταφορά εμπορευμάτων, όπως για παράδειγμα συνέβαινε στο σιδηρόδρομο του Λονδίνου και του Γκρίνουιτς. Εν συνεχεία έγινε επέκταση του leasing αρχικά στον κλάδο των τηλεπικοινωνιών και μετέπειτα σε διάφορους βιομηχανικούς κλάδους, όπως την υποδηματοποιία με παράδειγμα την British United Shoe Machinery. (Λαζαρίδης, 2001)

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης στη σύγχρονη μορφή του πρωτοεμφανίστηκε στα ακίνητα το 1936 στις Η.Π.Α. με τη μορφή του sale and lease back όπου ιδρύθηκε η εταιρία Safe way Stores Inc. , ενώ επεκτάθηκε στα κινητά πάγια το 1952 και πάλι στις Η.Π.Α. με την ίδρυση της εταιρίας United States Leasing Corporation και εφαρμόστηκε κι από τραπεζικούς και άλλους πιστωτικούς οργανισμούς, οι οποίοι είχαν πρόσβαση στην αγορά κεφαλαίων επιτυγχάνοντας με αυτό τον τρόπο τη διεύρυνση του κύκλου εργασιών τους. Από τη δεκαετία του 1960 και έπειτα, η χρηματοδοτική μίσθωση άρχισε να επεκτείνεται και εμφανίστηκε σε πολλές Ευρωπαϊκές χώρες όπως στη Μεγάλη Βρετανία, στη Γαλλία, στη Σουηδία, στην Ισπανία, στην Ιταλία, στη Φινλανδία, και το Βέλγιο αλλά και εκτός Ευρώπης, όπως στον Καναδά καθώς και στην Λατινική Αμερική, την Ασία και την Αυστραλία. (N. Χρυσοστομίδου-Κατσαρού, 1978; Χριστόπουλος & Ντόκας, 2012).

Στην Ελλάδα, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίστηκε σε δύο στάδια. Αρχικά με το Ν. 1665/86 όπου καθιερώθηκε η μίσθωση κινητών παγίων για τις επιχειρήσεις, ενώ αργότερα ακολούθησαν οι Ν. 2367/1995 και 2682/1999, δυνάμει των οποίων, το leasing επεκτάθηκε και στα ακίνητα που προορίζονταν για επαγγελματική χρήση. Οι πρώτες εταιρείες που εφάρμοσαν το leasing στην Ελλάδα μέσω των θυγατρικών τους ήταν η Alpha Bank, η Citibank και η ETBA. (Λαζαρίδης, 2001), ενώ συνεχίζει να εξελίσσεται μέχρι και σήμερα.

3.4 Κατηγορίες μισθώσεων

3.4.1. Χρηματοδοτική/Κεφαλαιουχική μίσθωση (financial/capital leases)

Η χρηματοδοτική μίσθωση θεωρείται η βασικότερη μορφή leasing και είναι η μίσθωση στην οποία όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή. (Νεγκάκης, 2016)

Σύμφωνα με το Νεγκάκη (2015, σελ. 221-222), ορισμένες ενδείξεις που μεμονωμένα ή σε συνδυασμό μπορούν να οδηγήσουν στην κατάταξη μια μίσθωσης ως χρηματοδοτική είναι:

- Η μεταβίβαση της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου,
- Το δικαίωμα αγοράς από τον μισθωτή του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι αρκετά χαμηλότερη από την εύλογη αξία την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, ώστε στην έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται σχεδόν σίγουρη η άσκηση του δικαιώματος,
- Η διάρκεια της μίσθωσης καλύπτει σημαντικό τμήμα της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, ακόμη και αν δε μεταβιβάζεται η κυριότητα,
- Η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων στην έναρξη της μίσθωσης είναι, τουλάχιστον, ίση με την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου,
- Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, με αποτέλεσμα να μπορεί να τα χρησιμοποιεί μόνο ο μισθωτής χωρίς να χρειάζονται σημαντικές αλλαγές,
- Το δικαίωμα μισθωτή για συνέχιση της μίσθωσης, με μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς ή το δικαίωμα ακύρωσης της μίσθωσης και κάλυψη των ζημιών του εκμισθωτή που σχετίζονται με την ακύρωση από το μισθωτή,
- Κέρδη και ζημιές από τη μεταβολή στην υπολειμματική αξία του μισθωμένου στοιχείου ανήκουν στον μισθωτή.

Η χρηματοδοτική ή κεφαλαιουχική μίσθωση μπορεί να παρουσιαστεί με τις παρακάτω μορφές:

Άμεση μίσθωση (Direct Leasing)

Στην άμεση μίσθωση, ο εκμισθωτής είτε είναι μια εταιρία Leasing, είτε βιομηχανική επιχείρηση που κατασκευάζει η ίδια τα περιουσιακά στοιχεία. Ο μισθωτής επιλέγει τα χαρακτηριστικά του πάγιου στοιχείου και στη συνέχεια αυτό είτε αγοράζεται είτε κατασκευάζεται από τον εκμισθωτή. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι συνήθως 12 μήνες με τη δυνατότητα να ακυρωθεί ή να ανανεωθεί. (Λαζαρίδης, 2001)

Συμμετοχική Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leveraged Lease)

Στη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση, λόγω της μεγάλης αξίας του εξοπλισμού που μισθώνεται (π.χ. πλοία, αεροπλάνα κ.λπ.), εκτός από τον προμηθευτή, τον εκμισθωτή και το μισθωτή ενέχεται συνήθως και ένας μεγάλος οργανισμός (Τραπεζικό ίδρυμα, ασφαλιστικός οργανισμός κ.λπ.), ο οποίος δανείζει στον εκμισθωτή, ώστε να προβεί στην αγορά του εξοπλισμού που πρόκειται να εκμισθωθεί.

Ο εκμισθωτής εξοφλεί το πιστωτικό ίδρυμα μέσω των μισθωμάτων, ενώ σε περίπτωση αδυναμίας καταβολής των μισθωμάτων από τον μισθωτή, ο εκμισθωτής εκχωρεί τις απαιτήσεις από αυτά στο πιστωτικό ίδρυμα, το οποίο πριν έχει συστήσει εμπράγματα ασφάλεια επί του μισθωμένου ακινήτου με σκοπό την εκποίηση του σε περίπτωση αφερεγγυότητας. Με αυτό τον τρόπο, ο εκμισθωτής απαλλάσσεται από την ευθύνη εξόφλησης του δανείου, ενώ το τραπεζικό ίδρυμα δεν μπορεί να στραφεί κατά αυτού.(Λαζαρίδης, 2001)

Χρηματοδοτική Μίσθωση-Πώληση (Vendor Leasing)

Πρόκειται για μια μορφή μίσθωσης η οποία κυριαρχεί στο χώρο των επαγγελματικών αυτοκινήτων. Ο προμηθευτής-κατασκευαστής κατέχει και το ρόλο του εγγυητή για τους πελάτες του, ο οποίος τους οδηγεί στην εταιρία leasing. Θεωρείται ουσιαστικά μια συνεργασία μεταξύ ενός προμηθευτή και μιας εταιρείας leasing.(Χριστόπουλος & Ντόκας, 2012)

Χρηματοδοτική Μίσθωση ακινήτων (Realestateleasing)

Κύριο χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων είναι η μεγάλη διάρκεια της εκμίσθωσης. Η υπολειμματική αξία του ακινήτου δεν μπορεί να προσδιοριστεί από πριν ενώ υπάρχει και ενδεχόμενη αύξηση της αξίας του ακινήτου. Ο εκμισθωτής αγοράζει ή κατασκευάζει το ακίνητο σύμφωνα με τις προδιαγραφές του μελλοντικού μισθωτού, το οποίο εν συνεχεία το μισθώνει στο δεύτερο για ορισμένη διάρκεια και του δίνει τη δυνατότητα μετά τη λήξη της σύμβασης να το αγοράσει σε προκαθορισμένη αξία(Γαλάνης, 2000).

Πώλησηκαιεπαναμίσθωση (SaleandLeaseback)

Η συγκεκριμένη μορφή μίσθωσης χρησιμοποιείται από επιχειρήσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν πρόβλημα ρευστότητας και έτσι οδηγούνται στη διαδικασία πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, πωλούν τα περιουσιακά τους στοιχεία σε τρίτους, που κατά κύριο λόγο είναι εταιρείες leasing, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ή ασφαλιστικές εταιρείες και στη συνέχεια τα μισθώνουνκάτω από συγκεκριμένους όρους για ορισμένη χρονική περίοδο, νοώντας την μίσθωση ως εναλλακτική μορφή υποθήκης. Η διαφορά της συγκεκριμένης μίσθωσης με τις άλλες μορφές μισθώσεων είναι ότι στην συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων, ενώ στις άλλες υπάρχει χρηματοδότηση νέων επενδύσεων. Μετά τη λήξη της μίσθωσης, μισθωτής έχει το

δικαίωμα της επαναγοράς του περιουσιακού στοιχείου που είχε εκμισθωθεί σε μια συγκεκριμένη τιμή. (Λαζαρίδης, 2001). Τέλος και ο μισθωτής και ο εκμισθωτής θεωρούνται ευνοημένοι ως προς τις φορολογικές απαλλαγές, επιδοτήσεις, διεθνείς εκπτώσεις επιχορηγήσεις κ.λπ. , για αυτό το λόγο αυτή η μορφή μίσθωσης προωθείται.(Λιακοπούλου, 2007)

Διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση (Cross border leasing)

Στη συγκεκριμένη μορφή μίσθωσης, το περιουσιακό στοιχείο προς μίσθωση αγοράζεται από μια εταιρεία Leasingτου εξωτερικού ή οποία το μισθώνει σε εταιρεία Leasingτου εσωτερικού και αυτή με τη σειρά της το μισθώνει σε μισθωτή του εσωτερικού. Από τη μία, πλεονέκτημα της παραπάνω μορφής μίσθωσης θεωρείται αξιοποίηση των φορολογικών καθεστώτων, η άρση των συναλλαγματικών περιορισμών αλλά και η ελεύθερη διακίνηση εγχώριων προϊόντων στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ από την άλλη για τον εκμισθωτή ελλοχεύουν οι συναλλαγματικοί, οι οικονομικοί αλλά και οι πολιτικοί κίνδυνοι.(Λαζαρίδης, 2001)

Κοινοπρακτική μίσθωση (syndicated leasing)

Η παραπάνω μορφή μίσθωσης αναφέρεται σε από κοινού συνεργασίας εταιριών leasingμε σκοπό την εκμίσθωση κάποιου περιουσιακού στοιχείου, που λόγω της υψηλής του αξίας δεν μπορεί να καλυφθεί από έναν μόνο εκμισθωτή.(Λαζαρίδης, 2001)

3.4.2 Λειτουργική η διαχειριστική μίσθωση (Operatingorserviceleases)

Σε αντίθεση με τη χρηματοδοτική μίσθωση, στη λειτουργική οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που προκύπτουν από την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου δεν μεταβιβάζονται στον μισθωτή.(Νεγκάκης, 2015)

Τα βασικά χαρακτηριστικά της λειτουργικής μίσθωσης θεωρούνται τα παρακάτω:

- Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη από το 75% της εκτιμώμενης οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου,
- Ο μισθωτής κάνει χρήση του περιουσιακού στοιχείου, ενώ ο εκμισθωτής φέρει όλους τους κινδύνους και τα οφέλη αυτού,
- Ο εκμισθωτής είναι υπεύθυνος για τη συντήρηση και ασφάλιση του περιουσιακού στοιχείου,

- Ο μισθωτή μπορεί να ακυρώσει τη σύμβαση πριν της λήξης της, με την προϋπόθεση την καταβολή προστίμου στον εκμισθωτή
- Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, η εταιρία Leasing έχει το περιθώριο να πραγματοποιεί λειτουργική μίσθωση έως 25% του συνολικού κύκλου εργασιών της. (Χριστόπουλος & Ντόκας, 2012)

3.5 Τα πλεονεκτήματα των μισθώσεων

Μερικά από τα βασικότερα πλεονεκτήματα όσο αφορά τις μισθώσεις είναι τα εξής:

- Δεδομένου ότι η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει στις περισσότερες περιπτώσεις το 100% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου υπάρχει το πλεονέκτημα της εξοικονόμησης κεφαλαίων από τη μεριά του μισθωτή,
- Η εξοικονόμηση κεφαλαίων με τη σειρά της προκαλεί αύξηση της αποδοτικότητας της επιχείρησης αφού όταν υπάρχει χρηματοδοτική μίσθωση το ποσοστό των κερδών επί των ιδίων κεφαλαίων είναι μεγαλύτερο,
- Εξαιτίας της έντονης τεχνολογικής ανάπτυξης με την πάροδο του χρόνου, δημιουργείται η ανάγκη στις επιχειρήσεις του εκσυγχρονισμού των μηχανημάτων, γεγονός που επιτυγχάνεται με τη χρηματοδοτική μίσθωση. Έτσι δεν υφίσταται αρνητική επίπτωση στην παραγωγικότητα, το κόστος και την ανταγωνιστικότητα της οικονομικής οντότητας,
- Η διαδικασία σε σχέση με άλλες μορφές χρηματοδότησης είναι πιο απλή και πιο γρήγορη,
- Για το μισθωτή το κόστος είναι μικρότερο σε σχέση με το κόστος δανεισμού,
- Η έκπτωση των μισθωμάτων ως λειτουργικές δαπάνες από τα ακαθάριστα έσοδα των οικονομικών οντοτήτων δημιουργεί φορολογικά οφέλη,
- Βελτιώνεται η κεφαλαιακή διάρθρωση της οικονομικής οντότητας,
- Δεν είναι αναγκαία προϋπόθεση η σύσταση πρόσθετων εξασφαλίσεων όπως υποθήκες κ.λπ.,
- Μέσω της επένδυσης leasing δεν θίγονται φορολογικά οφέλη που έχει αποκομίσει ο επενδυτής από τους αναπτυξιακούς νόμους,
- Υπάρχει χρηματοοικονομικός έλεγχος και προγραμματισμός καθώς τα ποσά των μισθωμάτων έχουν προκαθοριστεί για όλη την περίοδο της σύμβασης μίσθωσης,
- Μέσω της πώλησης και επαναμίσθωσης (saleandleaseback) αυξάνεται η ρευστότητα,

αφού ο μισθωτής έχει την ευχέρεια να πουλήσει το περιουσιακό στοιχείο και στη συνέχεια να το επαναμισθώσει,

- Τέλος, οι συμβάσεις μίσθωσης δεν επιβαρύνονται όπως τα δάνεια με τον ειδικό φόρο Τραπεζικών εργασιών και το χαρτόσημο.(Γαλάνης, 2000)

3.6 Τα μειονεκτήματα των μισθώσεων

Εκτός όμως από πλεονεκτήματα το leasing εμφανίζει και κάποια μειονεκτήματα και συγκεκριμένα:

- Παρ' όλες τις φοροαπαλλαγές με τις οποίες ευνοούνται οι χρήστες των μισθώσεων, το φαινομενικό κόστος του leasing (το ονομαστικό επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίζονται τα μισθώματα) είναι υψηλότερο σε σχέση με το τραπεζικό επιτόκιο δανεισμού,
- Παρά το γεγονός του υψηλού δείκτη ιδίων προς ξένα κεφαλαίων, μπορεί να υπάρξουν αμφιβολίες από τη μεριά των τραπεζών ως προς τη χρηματοδότηση μιας επιχείρησης, της οποίας ο εξοπλισμός βασίζεται στο leasing,
- Ο μισθωτής από τη στιγμή που αναλαμβάνει τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου που μισθώνει διατρέχει τον κίνδυνο, στην περίπτωση που αθετήσει κάποιο όρο της σύμβασης για μεγάλο χρονικό διάστημα, ο εκμισθωτής να καταγγείλει εκτάκτως τη σύμβαση. Απόρροια αυτού είναι η αφαίρεση του εξοπλισμού και η άμεση καταβολή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης. Αξίζει να σημειωθεί ότι αποκτά μόνο την κατοχή του περιουσιακού στοιχείου και όχι την κυριότητα του και υποχρεούται να καταβάλλει στα προκαθορισμένα χρονικά διαστήματα τα μισθώματα, ανεξαρτήτων της πορείας των εισπράξεων του,
- Ο εκμισθωτής προκειμένου να διαπιστώσει την καλή λειτουργική κατάσταση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου μπορεί να προβεί σε απροειδοποίητους ελέγχους,
- Δεν υπάρχει ξεκάθαρη εικόνα για την οικονομική κατάσταση του μισθωτή. Καθώς ένα μέρος των πάγιων στοιχείων που χρησιμοποιεί ο μισθωτής δεν ανήκουν στην κυριότητα του δημιουργούνται αμφιβολίες σχετικά με την πιστοληπτική του ικανότητά. Η σύμβαση της μίσθωσης παρέχει τη δυνατότητα στον μισθωτή να τοποθετήσει πινακίδες στον εξοπλισμό που εκμισθώνει με την ένδειξη της είναι ιδιοκτησία της εταιρείας leasing, γεγονός που μεγεθύνει το παραπάνω πρόβλημα,
- Μειονέκτημα για την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρείται και η μείωση της αξίας του εκμισθωμένου πάγιου περιουσιακού στοιχείου. Αυτό μπορεί να προκύψει λόγω της έντονης τεχνολογικής ανάπτυξης με αποτέλεσμα να εμφανιστούν στην αγορά πιο

σύγχρονα στοιχεία του ίδιου είδους, ενώ στην περίπτωση των ακινήτων η αξία μπορεί να μειωθεί λόγω ανικανότητας του επενδυτή, μη παραγωγικότητας της επένδυσης κ.λπ.,

- Ο επενδυτής μπορεί να νιώσει υπεραισιοδοξία, να υπερεκτιμήσει της δυνατότητες αποδοτικότητας και παραγωγικότητας του εξοπλισμού και να οδηγηθεί σε επιπόλαιες αποφάσεις,
- Το χαρτοφυλάκιο των εταιρειών Leasing περιλαμβάνει ακίνητα σε ποσοστό περίπου 70% με 80% περίπου και έτσι συνδέεται άμεσα με την αγορά ακινήτων (realestate). Γεγονός που σε περίπτωση πτώσης των τιμών δημιουργεί σημαντικό πρόβλημα στις εταιρείες leasing. (Μαλακός, 1993)

3.7 Το φορολογικό καθεστώς των μισθώσεων

Οι διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/2013) σε συνδυασμό με το άρθρο 6 του Ν.1665/1986 καθορίζουν το φορολογικό πλαίσιο των μισθώσεων και συγκεκριμένα:

3.7.1 Φόρος μεταβίβασης Ακινήτων-Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος

Από τους παραπάνω φόρους απαλλάσσονται οι εκμισθωτές όταν:

- Μεταβιβάζεται το ακίνητο στο μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Εξαγοράζεται το περιουσιακό στοιχείο από το μισθωτή πριν τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης
- Οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση από τον πωλητή ακινήτου, οποίος με τη σειρά του αποκαλείται «μισθωτή» (saleandleaseback)
- Αγορές ακινήτων στις οποίες συμβαλλόμενος είναι εξωχώρια εταιρία

Η παραπάνω απαλλαγή αναιρείται όταν α) αν το υποκείμενο στοιχείο αγοραστεί πριν από την παρέλευση τριών ετών από την έναρξη της μίσθωσης β) ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τα οφέλη που αποκομεί από τη χρηματοδοτική μίσθωση σε τρίτο, γ) το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας leasing λόγω μη εξόφλησης του συμφωνημένου μισθώματος και μεταβιβαστεί από την εταιρεία leasing σε τρίτο. Στις παραπάνω περιπτώσεις ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου καταβάλλεται εφάπαξ κατά την ημερομηνία της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία

του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά τον χρόνο χορήγησης είναι μεγαλύτερος οπότε θα καταβληθεί ο μεγαλύτερος φόρος.

3.7.2 Φόρος προστιθέμενης αξίας

Σε μια σύμβαση χρηματοδοτική μίσθωσης οι συμβαλλόμενοι έχουν τη δυνατότητα να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη της μίσθωσης. Με βάση το παραπάνω και σε συνδυασμό ότι τα μισθώματα υπάγονται σε ΦΠΑ διακρίνονται οι εξής περιπτώσεις:

- Στην περίπτωση που δεν υπάρχει η υποχρέωση της αγοράς του υποκείμενου στοιχείου από το μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης, η πράξη για φορολογικούς σκοπούς θεωρείται παροχή υπηρεσίας μίσθωσης για όσο διάστημα διαρκεί και παράδοση αγαθού, αν τελικά αποφασισθεί η αγορά του.
- Στην περίπτωση όπου ορίζεται ρητά η εξαγορά του υποκείμενου στοιχείου μετά τη λήξη της μίσθωσης, η σύμβαση θεωρείται ως παράδοση αγαθών με παρακράτηση κυριότητας μέχρι την αποπληρωμή του τιμήματος.

Ωστόσο προβλέπεται απαλλαγή από τον ΦΠΑ των μισθωμάτων σε μια χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, με εξαίρεση την περίπτωση που το ακίνητο είναι βιομηχανοστάσιο.

3.7.3 Εισφορά του Ν. 128/1975

Σε εισφορά του Ν. 128/1975, η οποία ανέρχεται σε 0,6% υπόκεινται η εξόφληση των δανείων ή των πιστώσεων καθώς και τόκοι και προμήθειες αυτών όταν οι συμβάσεις συνάπτονται μεταξύ τραπεζών και εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αντίθετα οι συμβάσεις που συνάπτονται μεταξύ εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης και πελατών δεν υπόκεινται στην εισφορά αυτή.

3.7.4 Φορολογία χαρτοσήμου

Από το φόρο χαρτοσήμου απαλλάσσονται οι συμβάσεις που καταρτίζονται από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και μισθώματα αυτών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1β' και δ' του άρθρου 5 του Ν. 1665/1986, ενώ σύμφωνα με τις διατάξεις της

παραγράφου 1β του άρθρου 34 του Κώδικα Τελών Χαρτοσήμων απαλλάσσεται η μεταγραφή των ανωτέρω συμβάσεων.

3.7.5 Φορολογία εισοδήματος

A) Σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο ο μισθωτής υποχρεούται να διενεργεί αποσβέσεις σε μια χρηματοδοτική σύμβαση. Επιπλέον η υποχρέωση προς τον εκμισθωτή αντιμετωπίζεται ως ένα τοκοχρεολυτικό δάνειο το οποίο αποτελείται από το κεφάλαιο (μίσθωμα) και τόκους (έξοδα). Συνεπώς ο μισθωτής στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων θα αναγνωρίζει ως έξοδο τους τόκους που περιέχονται στο μίσθωμα και τις αποσβέσεις του υποκείμενου στοιχείου τα οποία θα εκπίπτουν από τα ακαθάριστα φορολογικά του έσοδα.

B) Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να εκπίπτουν σε ποσοστό μέχρι 2% επί του συνολικού ύψους μισθωμάτων, προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων. το ποσό της πρόβλεψης σε κάθε φορολογικό αίτησης αθροίζεται με ποσά προβλέψεων προηγούμενων φορολογικών ετών και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου,

Γ) Από τα ακαθάριστα έσοδα των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης εκπίπτουν σε 20 ισόποσες ετήσιες δόσεις η χρεωστική διαφορά λόγω πιστωτικού κινδύνου, αρχή γενομένης από τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκε η διαγραφή του χρέους ή η μεταβίβαση του δανείου, η οποία προέρχεται από:

- Τη διαγραφή χρεών οφειλετών τους (δυνάμει του Ν. 4307/2014 ή του Ν.3869/2010 ή ως αποτέλεσμα οριστικής διαγραφής ή συμφωνίας ρύθμισης χρεών των οφειλετών
- Τη μεταβίβαση του δανείων σε πιστωτικό ίδρυμα ή σε άλλη νομική οντότητα εφόσον τη διαχείριση της την πραγματοποιεί πιστωτικό ίδρυμα κατά τις διατάξεις του Ν.4261/2014 ή Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις του Ν.4354/2015.

Η παραπάνω χρεωστική διαφορά ισούται με το συνολικό ποσό της διαγραφής μείον τους μη εγγεγραμμένους τόκους, οι οποίοι δεν εγγράφονται ή αντίστοιχα με το ποσό της ζημιάς όταν υπάρχει μεταβίβαση δανείου.

3.7.6 Φορολογία υπεραξίας από πράξεις saleandleaseback

Στην περίπτωση του saleandleasebackο μισθωτής συνεχίζει να αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο που είχε πριν το μεταβιβάσει ενώ το ποσό που εισπράττει από την πώληση το αναγνωρίζει ως υποχρέωση (δάνειο) με αποτέλεσμα να μην προκύπτει υπεραξία. Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1235/2015 «για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες που δυνάμει των διατάξεων της περ. ι' της παραγράφου 1 του άρθρου 30 του ν.4308/2014 αντιμετωπίζουν όλες τις συμβάσεις μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων και αυτών της πώλησης και επαναμίσθωσης (saleandleaseback) σύμφωνα με την φορολογική νομοθεσία, ήτοι για τις πολύ μικρές οντότητες της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ίδιου νόμου, η εν λόγω υπεραξία αναγνωρίζεται και φορολογείται ως έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα στα αποτελέσματα του έτους που προέκυψε, ελλείψει ρητής διάταξης με την οποία να ορίζεται διαφορετική φορολογική μεταχείριση.»

3.7.7 Άλλες απαλλαγές

- Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καθορίζονται ως πάγιο ποσό και όχι αναλογικά.
- Όταν εγγράφεται προσημείωση ή υποθήκη ή υπάρχει σύσταση ενεχύρου για την εξασφάλιση των απαιτήσεων, τα ισχύοντα τέλη και δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου περιορίζονται στο 1/5.(Κόντος Γ, 2019)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΤΟ ΝΕΟ ΠΡΟΤΥΠΟ ΔΠΧΑ 16 ΚΑΙ Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ

4.1 Εισαγωγή

Τον Ιανουάριο του 2016, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) προχώρησε την έκδοση του προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (IFRS 16 «Leases»), αναφορικά με τις μισθώσεις, το οποίο αντικατέστησε το προγενέστερο πρότυπο ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» (IAS 17 «Leases»). Το νέο πρότυπο τέθηκε σε ισχύ για τις οικονομικές καταστάσεις που είχαν ημερομηνία έναρξης την 01.01.2019 και μεταγενέστερα, ενώ μπορούσε να εφαρμοστεί και νωρίτερα από τις οικονομικές οντότητες που εφάρμοζαν το πρότυπο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (IFRS 15 «Revenue from contracts with customers»). Η βασική διαφορά του ΔΠΧΑ 16 με το ΔΛΠ 17 είναι ότι ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να αναγνωρίζει το πάγιο περιουσιακό στοιχείο, που προέρχεται από μίσθωση με την αντίστοιχη υποχρέωση στις οικονομικές του καταστάσεις είτε η μίσθωση είναι χρηματοδοτική είτε λειτουργική. Στο παρόν κεφάλαιο θα αναλύσουμε τα σημαντικότερα στοιχεία του προτύπου αλλά και πως παρουσιάζεται πλέον μια λειτουργική μίσθωση στα βιβλία του μισθωτή ενώ θα δοθεί και βαρύτητα στο θέμα της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας με λογιστικά παραδείγματα.

4.2 Το θεσμικό πλαίσιο του προτύπου ΔΠΧΑ 16

4.2.1 Σκοπός του προτύπου

Σύμφωνα με τις παραγράφους 1 -2 του προτύπου ΔΠΧΑ 16, ορίζονται οι αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των μισθώσεων. Σκοπός είναι να διασφαλιστεί ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν σχετικές πληροφορίες, με τρόπο ο οποίος αποτυπώνεται πιστά στις εν λόγω συναλλαγές. Οι πληροφορίες αυτές δίνουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μια βάση, προκειμένου να εκτιμήσουν τις επιπτώσεις των μισθώσεων στην οικονομική θέση, τη χρηματοοικονομική επίδοση και τις ταμειακές ροές μια οικονομικής οντότητας. Κατά την εφαρμογή του παρόντος προτύπου, η οικονομική οντότητα εξετάζει τους όρους και τις προϋποθέσεις των συμβάσεων και όλα τα σχετικά γεγονότα και τις περιστάσεις. Η οικονομική οντότητα εφαρμόζει με συνέπεια το παρόν πρότυπο σε συμβάσεις που παρουσιάζουν παρόμοια χαρακτηριστικά και σε παρόμοιες περιστάσεις.

4.2.2 Πεδίο Εφαρμογής

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 και τις παραγράφους 3-4, η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το παρόν πρότυπο σε όλες τις μισθώσεις, περιλαμβανομένων των μισθώσεων περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης στο πλαίσιο υπομίσθωσης, με εξαίρεση στις ακόλουθες περιπτώσεις:

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

Ο μισθωτής μπορεί, αλλά δεν απαιτείται, να εφαρμόσει το παρόν πρότυπο στις μισθώσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων τα οποία δεν εμπίπτουν στην παράγραφο 3 στοιχεί ε).

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει να μην εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 στις εξής περιπτώσεις:

- στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (<12 μηνών)
- στις μισθώσεις όπου το περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (< € 5.000)

4.2.3 Προσδιορισμός μίσθωσης

Με βάση τα όσα ορίζει το πρότυπο, η οικονομική οντότητα, κατά την έναρξη ισχύς της σύμβασης, προσδιορίζει εάν η σύμβαση αποτελεί ή περιλαμβάνει μίσθωση. Εάν στη σύμβαση το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται για συγκεκριμένη χρονική περίοδο με έναντι ανταλλάγματος, τότε η σύμβαση αποτελεί ή περιλαμβάνει μίσθωση. Η χρονική περίοδος μπορεί να προσδιοριστεί σε όρους βαθμούς χρήσης του προσδιοριζόμενου περιουσιακού στοιχείου (για παράδειγμα, ο αριθμός των μονάδων παραγωγής που θα χρειαστούν για να χρησιμοποιηθεί ένα μηχάνημα), ενώ παράλληλα εάν μεταβληθούν οι όροι και οι προϋποθέσεις της σύμβασης, η οικονομική οντότητα πρέπει να επαναπροσδιορίσει εάν η σύμβαση είναι η εμπεριέχει μίσθωση.

Για να ισχύουν τα παραπάνω θα πρέπει να ικανοποιούνται τα παρακάτω κριτήρια:

- να υφίσταται **αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο**. Για να προσδιοριστεί ένα περιουσιακό στοιχείο ως αναγνωρίσιμο θα πρέπει αυτό να οριοθετείται ρητά στη σύμβαση (για παράδειγμα, Μίσθωση ΕΙΧ), ο προμηθευτής να μην έχει ουσιώδες δικαίωμα αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου αυτού, ενώ στην περίπτωση που υφίσταται αναλογία χρήσης του περιουσιακού στοιχείου θα πρέπει να είναι διακριτό. (για παράδειγμα, ενοικίαση ορόφου από ένα κτήριο- **αναγνωρίσιμο**, ενοικίαση χρήσης ενός αγωγού μεταφοράς αερίου, ο οποίος χρησιμοποιείται και από άλλους -**μη αναγνωρίσιμο**)
- ο μισθωτής κατέχει το δικαίωμα απόκτησης όλων των οικονομικών οφελών από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου
- ο μισθωτής κατέχει το δικαίωμα ορισμού της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου(Πετράκης, 2019)

Παράδειγμα

- Ο προμηθευτής Α προσφέρει υπηρεσίες ηλεκτρονικής διεκπεραίωσης δεδομένων, μέσω ενός κεντρικού συστήματος δεδομένων. Για την παροχή της υπηρεσίας χρησιμοποιεί έναν από τους πολλούς διαθέσιμους servers, ο οποίος βρίσκεται σε προσβάσιμη τοποθεσία. Ο προμηθευτής Α έχει το δικαίωμα να υποκαταστήσει / αντικαταστήσει τον server οποιαδήποτε στιγμή, με στόχο την ομαλότερη μεταφορά δεδομένων.

Η συγκεκριμένη σύμβαση δεν αποτελεί μίσθωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, λόγω του δικαιώματος υποκατάστασης από τον εκμισθωτή και την αποκόμιση οφελών από την εξάσκησή του.

Πηγή: [Μισθώσεις: Μια νέα εποχή Στέλιος Ντότσιος, BDO – ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ ACCOUNTANCY GREECE](#)

4.2.4 Διάρκεια μίσθωσης

Αναφορικά με τη διάρκεια της μίσθωσης στις παραγράφους 18-21 του ΔΠΧΑ 16 ορίζονται τα παρακάτω:

- Η οικονομική οντότητα καθορίζει τη διάρκεια της μίσθωσης ως την αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης, σε συνδυασμό με:
 - ο Τις χρονικές περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα και
 - ο Τις χρονικές περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης εάν είναι βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα
- Όταν η οικονομική οντότητα εκτιμά κατά πόσο είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης ή ότι δεν ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης, εξετάζει όλα τα συναφή γεγονότα και τις περιστάσεις που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο στον μισθωτή να ασκήσει το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, ή να μην ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης.
- Ο μισθωτής επανεκτιμά κατά πόσο είναι μάλλον βέβαιη η άσκηση του δικαιώματος παράτασης ή μη άσκησης του δικαιώματος καταγγελίας, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των περιστάσεων η οποία:
 - ο Εμπίπτει στον έλεγχο του μισθωτή

- Επηρεάζει το κατά πόσο ο μισθωτής είναι μάλλον βέβαιο ότι θα ασκήσει ένα δικαίωμα το οποίο προηγουμένως δεν περιλαμβανόταν στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης ή ότι δεν θα ασκήσει ένα δικαίωμα το οποίο προηγουμένως περιλαμβανόταν στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης.
- Η οικονομική οντότητα αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης. Για παράδειγμα η αμετάκλητη χρονικής περιόδου της μίσθωσης μεταβάλλεται όταν:
 - Ο μισθωτής ασκεί ένα δικαίωμα το οποίο δεν είχε προηγουμένως συμπεριληφθεί στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης από την οικονομική οντότητα
 - Ο μισθωτής δεν ασκεί ένα δικαίωμα το οποίο είχε προηγουμένως συμπεριληφθεί στον προσδιορισμό της διάρκειας μίσθωσης από την οικονομική οντότητα
 - Επέρχεται κάποιο γεγονός το οποίο υποχρεώνει συμβατικά τον μισθωτή να ασκήσει ένα δικαίωμα το οποίο δεν είχε προηγουμένως συμπεριληφθεί στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης από την οικονομική οντότητα ή
 - Επέρχεται κάποιο γεγονός το οποίο απαγορεύει συμβατικά στον μισθωτή να ασκήσει ένα δικαίωμα το οποίο είχε προηγουμένως συμπεριληφθεί στον προσδιορισμό της διάρκειας μίσθωσης από την οικονομική οντότητα.

4.3 Λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του μισθωτή

Αρχική αναγνώριση του στοιχείου ενεργητικού

Κατά την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να προβεί στην αναγνώριση ως στοιχείου του ενεργητικού το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου με την ταυτόχρονη αναγνώριση υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να αναγνωρίσει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου στο κόστος στο οποίο περιλαμβάνονται:

- το ποσό που θα προκύψει από την αποτίμηση της υποχρέωσης
- τα μισθώματα που κατέβαλε πριν ή κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσης μειωμένα κατά τα ποσά που έλαβε ως κίνητρο για τη σύναψη της σύμβασης

- τα ποσά των αρχικών άμεσων ποσών που καταβλήθηκαν από το μισθωτή εξαιτίας της μίσθωσης (για παράδειγμα αμοιβές δικηγόρων ή μηχανικών)
τα εκτιμώμενα ποσά που πρόκειται να δαπανηθούν με σκοπό την αποσυναρμολόγηση και την μεταφορά του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, την αποκατάσταση του χώρου που έχει εγκατασταθεί το στοιχείο ή την αποκατάσταση του στοιχείου. Τα παραπάνω ποσά έχουν εκτιμηθεί σύμφωνα με τους όρους και της προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης και μόνο στην περίπτωση που δεν έχουν προκληθεί για την παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής θα αναλάβει την υποχρέωση για τα κόστη αυτά είτε κατά τον χρόνο έναρξης της μίσθωσης είτε ως συνέπεια της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Αρχική αναγνώριση της υποχρέωσης από τη μίσθωση

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να αναγνωρίσει ως υποχρέωση την παρούσα αξία των μισθωμάτων που δεν έχουν καταβληθεί την ημερομηνία αυτή. Το επιτόκιο για την προεξόφληση των μισθωμάτων που θα χρησιμοποιήσει είναι αυτό της σύμβασης. Στην περίπτωση που το επιτόκιο δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστεί τότε θα χρησιμοποιήσει το διαφορικό επιτόκιο, το επιτόκιο δηλαδή με το οποίο θα δανειζόταν υπό κανονικές συνθήκες για την αγορά παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων. Τα ποσά που θα λάβει υπόψη του για την προεξόφληση περιλαμβάνουν:

- τις σταθερές πληρωμές
- τις μεταβλητές πληρωμές που πληρώνονται με βάση ένα δείκτη ή ένα μεταβλητό επιτόκιο
- αναμενόμενες πληρωμές ποσών υπολειμματικής αξίας
- στην περίπτωση που ο μισθωτής πρόκειται να κάνει εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, την τιμή αυτού
- πληρωμές ποινών στην περίπτωση που ο μισθωτής εξασκήσει δικαίωμα που έχει για τερματισμό της μίσθωσης

Μεταγενέστερη αποτίμηση του στοιχείου ενεργητικού

Ο μισθωτής θα πρέπει μετά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης να αποτιμήσει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου με ένα από τα παρακάτω υποδείγματα:

- υπόδειγμα κόστους: ο μισθωτής θα πρέπει να αφαιρέσει τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις ή ζημιές απομείωσης και να προσαρμόσει το υπόλοιπο αφού πρώτα προβεί και στην επανεκτίμηση της υποχρέωσης
- υπόδειγμα εύλογης αξίας, το οποίο θα πρέπει να εφαρμόσει και για τα δικαιώματα χρήσης που πληρούν τον ορισμό επένδυσης σε ακίνητα, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40
- υπόδειγμα αναπροσαρμογής, το οποίο θα πρέπει να εφαρμόσει και για τα δικαιώματα χρήσης που εντάσσονται σε αυτή την κατηγορία, σύμφωνα με το ΔΛΠ 16

4.3.4 Μεταγενέστερη αποτίμηση του υποχρέωσης

Ο μισθωτής μετά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης θα πρέπει να αποτιμήσει την υποχρέωση από την μίσθωση προσαυξάνοντας την το ποσό των δεδουλευμένων τόκων, να αφαιρέσει τις πληρωμές των μισθωμάτων και τέλος να αποτιμήσει το νέο υπόλοιπο προκειμένου να αποτυπωθούν σε αυτό επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης, αλλά και τυχόν μεταβολές σε σταθερές πληρωμές μισθωμάτων.

Στην περίπτωση που το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι μικρής αξίας (μικρότερης των € 5.000) ή η μίσθωση είναι μικρής διάρκειας (μικρότερη των 12 μηνών) , ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να μην προβεί σε αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου ως στοιχείου του ενεργητικού παράλληλη αναγνώρισης υποχρέωσης , αλλά να εντάξει τις καταβολές των μισθωμάτων στα έξοδα.

Γνωστοποιήσεις για τον μισθωτή

Οι μισθωτές θα πρέπει να γνωστοποιούν:

- τα ποσά των αποσβέσεων του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου που μισθώνεται
- τους τόκους που προκύπτουν από την υποχρέωση
- το συνολικό ποσό πληρωμών μισθωμάτων
- τις εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας
- τις μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων

- τη φύση της δραστηριότητας της μίσθωσης
- τα έσοδα από υπομισθώσεις του δικαιώματος χρήσης στοιχείων
- τις συναλλαγές Sale and lease back με τα κέρδη και τις ζημιές τους
- το λογιστικό υπόλοιπο του δικαιώματος χρήσης στοιχείων του ενεργητικού κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς
- μελλοντικές μισθώσεις όπου υπάρχει δέσμευση
- δικαιώματα παράτασης και λήξης μισθωμάτων
- τους όρους και περιορισμούς σύμφωνα με τη σύμβαση μίσθωσης
- τον τρόπο χειρισμού των συναλλαγών μικρής διάρκειας ή αξίας (Κόντος Γ, 2019)

4.4 Λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του εκμισθωτή

Ο εκμισθωτής σε αντίθεση με τον μισθωτή θα πρέπει να αρχικά να κατηγοριοποιήσει την μίσθωση, αν δηλαδή είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική.

4.4.1 Χρηματοδοτική μίσθωση

Αρχική αναγνώριση

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, υπάρχει ταύτιση της αναγνώρισης του περιουσιακού στοιχείου στο ενεργητικό του εκμισθωτή με την αναγνώριση της υποχρέωσης του μισθωτή. Σαν υποχρέωση ο εκμισθωτής πιστώνει το ταμείο του, στην περίπτωση που αγοράζει το περιουσιακό στοιχείο με σκοπό την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης, ενώ στην περίπτωση που το περιουσιακό στοιχείο το είχε αγοράσει στο παρελθόν δεν χρειάζεται να αναγνωρίσει κάποια υποχρέωση.

Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μετά την αρχική αναγνώριση ο μισθωτής αναγνωρίζει τις καταβολές των μισθωμάτων που λαμβάνει και τις διαχωρίζει σε τόκους και κεφάλαιο.

4.4.2 Λειτουργική μίσθωση

Αρχική αναγνώριση

Στη λειτουργική μίσθωση ο εκμισθωτής δεν θα προβεί σε κάποια αναγνώριση , αφού το περιουσιακό στοιχείο προς μίσθωση (κτίριο, αεροπλάνο, μηχάνημα κ.λπ.) έχει ήδη αναγνωριστεί προγενέστερα της μίσθωσης.

Μεταγενέστερη αποτίμηση

Ο εκμισθωτής πρέπει να αναγνωρίζει α) τα έσοδα που προκύπτουν από τις καταβολές μισθωμάτων που λαμβάνει, β) τις αποσβέσεις, εφαρμόζοντας την ίδια πολιτική που ακολουθεί και για άλλα παρόμοια στοιχεία του ενεργητικού και γ) τις απομειώσεις των παγίων σύμφωνα με το ΔΛΠ 36 .

Συνεπώς δεν υπάρχει καμία ταύτιση στη λειτουργική μίσθωση μεταξύ των στοιχείων ενεργητικών του εκμισθωτή και των στοιχείων υποχρέωσης του μισθωτή.

Γνωστοποιήσεις για τον εκμισθωτή

Χρηματοδοτική μίσθωση

Ο εκμισθωτής θα πρέπει να γνωστοποιεί με τη μορφή πίνακα το κέρδος ή τη ζημιά από την πώληση, τα έσοδα από τόκους που προκύπτουν καθώς και τα έσοδα από μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων.

Λειτουργική μίσθωση

Ο εκμισθωτής θα πρέπει να γνωστοποιεί τη φύση της δραστηριότητας εκμίσθωσης που διενεργεί, το πως διαχειρίζονται τους κινδύνους των εκμισθωμένων ακινήτων καθώς και τα έσοδα από μισθώματα με ξεχωριστή παρουσίαση των εσόδων από μεταβλητές πληρωμές.(ΚόντοςΓ, 2019)

4.5 Παράδειγμα λογιστικής αντιμετώπισης λειτουργικής μίσθωσης από την πλευρά του μισθωτή

Παρακάτω παρατίθεται ένα παράδειγμα λογιστικής αντιμετώπισης λειτουργικής μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή σύμφωνα με τον Κόντο (2019, σελ. 549-552).

Παράδειγμα

Λογιστική μισθωτή στη λειτουργική μίσθωση

Η εμπορική επιχείρηση υποδημάτων Ε ενοικιάζει την 01.01.2019 από την κτηματική εταιρεία Κ ένα γωνιακό κατάστημα επί της οδού Ερμού στην Αθήνα για 12 χρόνια, με δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης για ακόμη 8 χρόνια. Το μίσθωμα που συμφωνήθηκε είναι € 60.000 τον χρόνο για το πρώτο διάστημα και € 70.000 για εκείνο της παράτασης, καταβλητέο στην αρχή κάθε έτους. Η Κ συμφώνησε, επίσης, να καταβάλει στην Ε ως κίνητρο για τη σύναψη της μίσθωσης τα μισά από τα αρχικά άμεσα έξοδα που θα υποστεί.

Η Ε, για να δελεάσει τον προηγούμενο μισθωτή να διακόψει τη μίσθωση, του κατέβαλε «αέρα» € 15.000. Κατέβαλε, επίσης, στην κτηματομεσιτική εταιρεία που παρεμβλήθηκε € 5.000 ως μεσιτεία.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής κρίνει ως πολύ πιθανό να μην κάνει τελικά χρήση του δικαιώματος παράτασης που ζήτησε και, έτσι, η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε 12 χρόνια.

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

Κατά την 01.01.2019 το δικαίωμα χρήσης ανέρχεται σε € 60.000, που είναι η προκαταβλητέα δόση της ημέρας εκείνης πλέον την παρούσα αξία των υπόλοιπων 11 προκαταβλητέων δόσεων που ανέρχεται σε € 498.384,85, και πλέον το καθαρό ποσό των άμεσων αρχικών εξόδων μίσθωσης € 10.000 [(15.000+5.000);2], ήτοι συνολικά € 568.385.

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

1/1.1.2019

X 11.20 Δικαιώματα χρήσης κτηρίων € 558.385

Π 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 558.385

Αιτιολογία: Αναγνώριση δικαιώματος χρήσης καταστήματος επί της οδού Ερμού στην Αθήνα.

2/1.1.2019

X 11.20 Δικαιώματα χρήσης κτηρίων € 20.000

Π 38.00 Ταμείο € 20.000

Αιτιολογία: Αναγνώριση αρχικών άμεσων εξόδων μίσθωσης.

3/1.1.2019

X 38.00 Ταμείο € 10.000

Π 11.20 Δικαιώματα χρήσης κτηρίων € 10.000

Αιτιολογία: Είσπραξη από τον εκμισθωτή, ως κίνητρο σύναψης της μίσθωσης, του 50% των αρχικών άμεσων εξόδων μίσθωσης.

4/1.1.2019

X 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 60.000

Π 38.03 Καταθέσεις όψεως σε ευρώ/ALPHABANK € 60.000

Αιτιολογία: Καταβολή στην Κ μισθώματος έτους 2019.

5/31.12.2019

X 65.18 Τόκοι μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων € 24.919
από μισθώματα

Π 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 24.919

Αιτιολογία: Τόκοι έτους 2019 (558.385-60.000)*5%.

6/31.12.2019

X 66.11.20 Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης κτηρίων € 47.365

Π 11.99.20 Αποσβεσμένα δικαιώματα χρήσης κτηρίων € 47.365

Αιτιολογία: Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μισθωμένου καταστήματος επί της οδού Ερμού στην Αθήνα έτους 2019 (€ 568.385 : 12 έτη).

Σημείωση: Ανάλογες εγγραφές θα γίνονται στο τέλος κάθε χρόνου για τα υπόλοιπα 11 έτη.

7/01.01.2020

X 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 60.000

Αιτιολογία: Καταβολή μισθώματος έτους 2019 μισθωμένου καταστήματος επί της οδού Ερμού.

Σημείωση: Παρόμοιες με την ανωτέρω εγγραφή θα γίνονται κάθε 01.01 με την καταβολή του ετήσιου μισθώματος.

Παρατηρήσεις

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

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

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

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

Πίνακας 4.1: Αναλυτικός πίνακας γεγονότων άσκησης

Ημερομηνία (1)	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα			Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μισθίου (5)	Σύνολα ετήσιας δαπάνης (6)= (2) + (5)
	Τόκος (2)	Δόση (3)	Υπόλοιπο (4)		
31.12.2018	-	-	558.385	-	-
1.1.2019	-	60.000	498.385	-	-
31.12.2019	24.919	-	523.304	47.365	72.284

1.1.2020	-	60.000	463.304	-	-
31.12.2020	23.165	-	486.469	47.365	70.530
1.1.2021	-	60.000	426.469	-	-
31.12.2021	21,323	-	447.792	47.365	68.688
1.1.2022	-	60.000	387.792	-	-
31.12.2022	19.390	-	407.182	47.365	66.755
1.1.2023	-	60.000	347.182	-	-
31.12.2023	17.359	-	364.541	47.365	64.724
1.1.2024	-	60.000	304.541	-	-
31.12.2024	15.227	-	319.768	47.365	62.592
1.1.2025	-	60.000	259.768	-	-
31.12.2025	12.988	-	272.756	47.365	60.353
1.1.2026	-	60.000	212.756	-	-
31.12.2026	10.638	-	223.394	47.365	58.003
1.1.2027	-	60.000	163.394	-	-
31.12.2027	8.170	-	171.564	47.365	55.535
1.1.2028	-	60.000	111.564	-	-
31.12.2028	5.578	-	117.142	47.365	52.943
1.1.2029	-	60.000	57.142	-	-
31.12.2029	2.858	-	60.000	47.365	50.223
1.1.2030	-	60.000	-	-	-
31.12.2030	-	-	-	47.370	47.370
Σύνολο	161.615	720.000	-	568.385	730.000

Παρατήρηση

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

4.6 Εγγύηση υπολειμματικής αξίας

Πριν τη εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, και όσο αφορά τη λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων, το θέμα της υπολειμματικής αξίας δεν λαμβάνονταν υπόψιν καθώς συνήθως το εκμισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, μετά τη λήξη της μίσθωσης μεταβιβαζόταν στον μισθωτή. Αυτό που ενδιέφερε τον εκμισθωτή δεν ήταν η υπολειμματική αξία του περιουσιακού στοιχείου, αλλά λαμβάνοντας υπόψιν τους

κινδύνους που αναλαμβάνει να ωφελείται από μια ικανοποιητική απόδοση επί των κεφαλαίων του. Από τη στιγμή όμως που κεφαλαιοποιούνται και οι λειτουργικές μισθώσεις, σύμφωνα με το νέο πρότυπο, και το εκμισθωμένο περιουσιακό στοιχείο επιστρέφει στα χέρια του εκμισθωτή η υπολειμματική αξία θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψιν.

Εγγύηση υπολειμματικής αξίας θεωρείται η εγγύηση που δίνεται από το μισθωτή προς τον εκμισθωτή ότι η αξία του περιουσιακού στοιχείου ή μέρος αυτής, μετά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης, δεν θα είναι μικρότερη από ένα προκαθορισμένο ποσό.

Η υπολειμματική αξία είναι σε θέση να επηρεάσει τόσο τα ποσά που θα αναγνωρισθούν στο αρχικό στάδιο της μίσθωσης, όσο και τα αποτελέσματα που θα προκύψουν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη (εκμισθωτής-μισθωτής). Στην περίπτωση που ο μισθωτής παράσχει εγγύηση υπολειμματικής αξίας θα επηρεαστεί άμεσα το επιτόκιο που θα εφαρμοσθεί στη διάρκεια της μίσθωσης, ενώ παράλληλα θα επιτύχει καλύτερους όρους τιμολόγησης, όπως το μίσθωμα. (Κόντος Γ, 2019)

4.6.1 Λογιστική αντιμετώπιση υπολειμματικής αξίας

Προκειμένου να γίνει πλήρης κατανόηση της έννοιας την υπολειμματικής αξία αλλά και το πως επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις των συμβαλλόμενων μερών παρατίθενται δύο παραδείγματα στις περιπτώσεις που υπάρχει υπολειμματική αξία με εγγύηση ή χωρίς σύμφωνα με τον Κόντο (2019, σελ. 558-566).

Παράδειγμα 1: Η υπολειμματική αξία δεν είναι εγγυημένη

Έστω ότι μεταξύ της ξενοδοχειακής εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΑΕ (μισθωτής) και της ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ (εκμισθωτής) συμφωνείται την 1.1.2018 η εκμίσθωση από τη δεύτερη δέκα (10) προσωπικών υπολογιστών για τέσσερα (4) έτη, που είναι 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 τεσσάρων ετών 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 1.1.2018, 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 1.1.2019	Παρούσα αξία	<u>5000</u>	=	4.545,45
		1,1		
Δόση 1.1.2020	Παρούσα αξία	<u>5000</u>	=	4.132,33
		1,1 ²		
Δόση 1.1.2021	Παρούσα αξία	<u>5000</u>	=	3.756,57
		1,1 ³		
Δόση 1.1.2022	Παρούσα αξία	<u>5000</u>	=	3.415,07
		1,1 ⁴		
	Μερικό σύνολο		=	15.849,32
Υπολειμματική αξία	Παρούσα αξία	<u>3000</u>	=	2.049,04
		1,1 ⁴		
				17.898,36

Λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του μισθωτή

Πίνακας 4.2: Πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή

Πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή					
	A	B	Γ	Δ	E
Περίοδος	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση στην	Μισθώματα	Κεφάλαιο	Τόκοι περιόδου ⁹	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση στο τέλος της

⁹ Οι τόκοι περιόδου υπολογίζονται ως εξής: Δ=A x επιτόκιο 10%

	αρχή περιόδου (άληκτο κεφάλαιο)	της			περιόδου (άληκτο κεφάλαιο) ¹⁰	
1.1.2018-31.12.2018	15.849,32		5.000,00	3.415,07	1.548,93	12.434,25
1.1.2019-31.12.2019	12.434,25		5.000,00	3.756,57	1.243,43	8.677,68
1.1.2020-31.12.2020	8.677,68		5.000,00	4.132,23	867,77	4.545,45
1.1.2021-31.12.2021	4.545,45		5.000,00	4.545,45	454,55	0,00

Εγγραφές στα βιβλία του μισθωτή¹¹

1/01.01.2018

X 14.20 Δικαιώματα χρήσης ηλεκτρονικών υπολογιστών € 15.849,32

Π 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 15.849,32

Αιτιολογία: Σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

2/31.12.2018

X 65.18 Τόκοι μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων € 1.584,93
από μισθώματα

Π 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 1.584,93

Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι έτους 2018 χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

3/31.12.2018

X 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 5.000,00

¹⁰ Το άληκτο κεφάλαιο στο τέλος της περιόδου υπολογίζεται ως εξής: $E=A + \Delta - B$

¹¹ Το δικαίωμα χρήσης θα πρέπει να αποσβεστεί στη διάρκεια των τεσσάρων ετών, ήτοι με συντελεστή 25%. Οι εγγραφές της απόσβεσης δεν περιλαμβάνονται στο παράδειγμα.

Π 59.44 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα/ΕΡΜΗΣ €
5.000,00 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Αιτιολογία: Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της δόσης 1.1.2019 που οφείλεται στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

4/1.1.2019

X 59.44 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα/ € 5.000,00
ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

Π 38.00 Διαθέσιμα € 5.000,00

Αιτιολογία: Καταβολή πρώτου μισθώματος ηλεκτρονικών υπολογιστών στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

5/31.12.2019

X 65.18 Τόκοι μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων € 1.243,43
από μισθώματα

Π 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα €
1.243,43 Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι έτους 2019 χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

6/31.12.2019

X 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 5.000,00

Π 59.44 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα/ΕΡΜΗΣ €
5.000,00 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Αιτιολογία: Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της δόσης 1.1.2020 που οφείλεται στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

7/1.1.2020

X 59.44 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα/ € 5.000,00
ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

Π 38.00 Διαθέσιμα € 5.000,00

Αιτιολογία: Καταβολή μισθώματος ηλεκτρονικών υπολογιστών της 1.1.2020 στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

8/31.12.2020

X 65.18 Τόκοι μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων € 867,77
από μισθώματα

Π 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 867,77

Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι έτους 2020 χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

9/31.12.2020

X 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 5.000,00

Π 59.44 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα/ΕΡΜΗΣ €
5.000,00 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Αιτιολογία: Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της δόσης 1.1.2021 που οφείλεται στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

10/1.1.2021

X 59.44 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα/ € 5.000,00
ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

Π 38.00 Διαθέσιμα €
5.000,00 Αιτιολογία: Καταβολή μισθώματος ηλεκτρονικών υπολογιστών της 1.1.2021 στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

11/31.12.2021

X 65.18 Τόκοι μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων € 454,55
από μισθώματα

Π 45.98 Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις € 454,55

Αιτιολογία: Δεδουλευμένοι και πληρωτέοι τόκοι έτους 2021 χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

12/31.12.2021

X 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 5.000,00

Π 59.44 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα/ΕΡΜΗΣ €
5.000,00 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Αιτιολογία: Μεταφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της δόσης 1.1.2022 που οφείλεται στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

13/1.1.2022

X 59.44 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα/ € 5.000,00
ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

Π 38.00 Διαθέσιμα €
5.000,00 Αιτιολογία: Καταβολή μισθώματος ηλεκτρονικών υπολογιστών της 1.1.2022 στην ΕΡΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ.

Παρατήρηση

Ο μισθωτής καταχωρεί κατά την αρχική αναγνώριση της μίσθωσης, ως υποχρέωση, 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 ΑΝΤΙΜΕΤΩΜΙΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΕΥΡΑ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Πίνακας 4.3: Πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εκμισθωτή

Πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον 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
1.1.2018-31.12.2018	17.898,36	5.000,00	3.210,16	1.789,84	14.688,20
1.1.2019-31.12.2019	14.688,20	5.000,00	3.531,18	1.468,82	11.157,02
1.1.2020-31.12.2020	11.157,02	5.000,00	3.884,30	1.115,70	7.272,72
1.1.2021-31.12.2021	7.272,72	5.000,00	4.272,72	727,28	3.000,00

Εγγραφές στα βιβλία του εκμισθωτή

1/1.1.2018

X 14.03.40 Ηλεκτρονικοί υπολογιστές προς χρηματοδοτική μίσθωση € 17.898,36

Π 38.00 Διαθέσιμα €
17.898,36 Αιτιολογία: Αναγνώριση αγοράς ηλεκτρονικών υπολογιστών προς χρηματοδοτική μίσθωση.

2/1.1.2018

X 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις € 17.898,36

Π 14.03.40 Ηλεκτρονικοί υπολογιστές προς χρηματοδοτική μίσθωση € 17.898,36

Αιτιολογία: Σύναψη συμφωνίας χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΗΛΙΟΣ ΑΕ.

3/31.12.2018

X 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις € 1.798,84

Π 76.03 Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων € 1.798,84

Αιτιολογία: Λογισμός τόκων έτους 2018 χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΗΛΙΟΣ ΑΕ.

4/31.12.2018

X 30.00 Πελάτες/ΗΛΙΟΣ ΑΕ € 5.000,00

Π 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις €
5.000,00 Αιτιολογία: Μεταφορά δόσης που λήγει την 1.1.2019 στις βραχυπρόθεσμες
απαιτήσεις.

5/1.1.2019

X 38.00 Διαθέσιμα € 5.000,00

Π 30.00 Πελάτες/ΗΛΙΟΣ ΑΕ € 5.000,00

Αιτιολογία: Είσπραξη από την ΗΛΙΟΣ ΑΕ πρώτου μισθώματος.

6/31.12.2019

X 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις € 1.468,82

Π 76.03 Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων € 1.468,82

Αιτιολογία: Λογισμός τόκων έτους 2019 χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΗΛΙΟΣ ΑΕ.

7/31.12.2019

X 30.00 Πελάτες/ΗΛΙΟΣ ΑΕ € 5.000,00

Π 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις €
5.000,00

Αιτιολογία: Μεταφορά δόσης που λήγει την 1.1.2020 στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

8/1.1.2020

X 38.00 Διαθέσιμα € 5.000,00

Π 30.00 Πελάτες/ΗΛΙΟΣ ΑΕ €
5.000,00 Αιτιολογία: Είσπραξη από την ΗΛΙΟΣ ΑΕ μισθώματος της 1.1.2020.

9/31.12.2020

X 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις € 1.115,70

Π 76.03 Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων €
1.115,70 Αιτιολογία: Λογισμός τόκων έτους 2020 χρηματοδοτικής μίσθωσης με την
ΗΛΙΟΣ ΑΕ.

10/31.12.2020

X 30.00 Πελάτες/ΗΛΙΟΣ ΑΕ € 5.000,00

Π 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις €
5.000,00

Αιτιολογία: Μεταφορά δόσης που λήγει την 1.1.2021 στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

11/1.1.2021

X 38.00 Διαθέσιμα € 5.000,00

Π 30.00 Πελάτες/ΗΛΙΟΣ ΑΕ € 5.000,00

Αιτιολογία: Είσπραξη από την ΗΛΙΟΣ ΑΕ μισθώματος της 1.1.2021.

12/31.12.2021

X 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις € 727,28

Π 76.03 Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων € 727,28

Αιτιολογία: Λογισμός τόκων έτους 2021 χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΗΛΙΟΣ ΑΕ.

13/31.12.2021

X 30.00 Πελάτες/ΗΛΙΟΣ ΑΕ € 5.000,00

Π 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις €
5.000,00

Αιτιολογία: Μεταφορά δόσης που λήγει την 1.1.2022 στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

14/1.1.2022

X 38.00 Διαθέσιμα € 5.000,00

Π 30.00 Πελάτες/ΗΛΙΟΣ ΑΕ € 5.000,00

Αιτιολογία: Είσπραξη από την ΗΛΙΟΣ ΑΕ μισθώματος της 1.1.2022.

15/1.1.2022

X 14.03.50 Ηλεκτρονικοί υπολογιστές προς πώληση € 3.000,00

Π 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 ανωτέρω παράδειγμα ο εκμισθωτής διαπιστώνει την 1.1.2021 ότι η υπολειμματική αξία στο τέλος της μίσθωσης ανέρχεται σε € 1.000. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα η αξία της καθαρής επένδυσης την 1.1.2021 να διαμορφωθεί σε € 5.454,55.

Δόση 1.1.2021	Παρούσα αξία	<u>5000</u>	=	4.545,45
		1,1		
Υπολειμματική αξία	Παρούσα αξία	<u>3000</u>	=	909,10
		1,1		

5.454,55

Η διαφορά € 1.818,18 που προκύπτει μεταξύ της αξίας της καθαρής επένδυσης την 1.1.2021 πριν την επανεξέταση της υπολειμματικής αξίας (€ 7.272,73) και της παρούσας αξίας μετά την επανεξέταση (€ 5.454,55) θα καταχωρηθεί ως ζημιά.

Πίνακας 4.4: Αναθεωρημένος πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εκμισθωτή

Αναθεωρημένος πίνακας εξυπηρέτησης χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον 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
1.1.2021-31.12.2022	5.454,55	5.000,00	4.454,55	545,45	1.000,00

Εγγραφές στα βιβλία του εκμισθωτή

1/1.1.2021

X 69.51 Ζημιές απομείωσης δανείων και απαιτήσεων € 1.818,18

Π 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις € 1.818,18

Αιτιολογία: Αναγνώριση ζημιάς απομείωσης.

2/31.12.2021

X 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις € 545,45

Π 76.03 Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων € 545,45

Αιτιολογία: Λογισμός τόκων έτους 2021 χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΗΛΙΟΣ ΑΕ.

3/31.12.2021

X 30.00 Πελάτες/ΗΛΙΟΣ ΑΕ € 5.000,00

Π 18.13 Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις €
5.000,00

Αιτιολογία: Μεταφορά δόσης που λήγει την 1.1.2022 στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

4/1.1.2022

X 38.00 Διαθέσιμα € 5.000,00

Π 30.00 Πελάτες/ΗΛΙΟΣ ΑΕ € 5.000,00

Αιτιολογία: Είσπραξη από την ΗΛΙΟΣ ΑΕ μισθώματος της 1.1.2022.

5/1.1.2022

X 14.03.50 Ηλεκτρονικοί υπολογιστές προς πώληση € 1.000,00

Π 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 μια 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 είναι 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 παράδειγμά 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 καθορίσει ως αξία εγγύησης το ποσό που προκύπτει από την καλύτερη δυνατή εκτίμηση την οποία μπορεί να κάνει για το θέμα αυτό ο μισθωτής. Στο παράδειγμά μας, αν το ποσό αυτό είναι € 3.000, ο μισθωτής οφείλει να συνυπολογίσει και το ποσό αυτό στην αξία των ελάχιστων μισθωμάτων.

Η σχετική εγγραφή για την 1.1.2018 είναι η ακόλουθη:

01.01.2018

X 14.03 Ηλεκτρονικοί υπολογιστές € 17.898,36

Π 45.40 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώματα € 17.898,36

Εγγραφές στα βιβλία του μισθωτή

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 υπάρχει 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 με από/με την υπολειμματική αξία, δεν υπάρχει καμία διαφορά στον λογιστικό χειρισμό μεταξύ εγγυημένης και μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

4.7 Φορολογική Αντιμετώπιση

Στον παρακάτω πίνακα αναφέρεται η ιστορική αναδρομή της φορολογικής αντιμετώπισης ανάλογα με το λογιστικό πλαίσιο που ακολουθεί η κάθε οικονομική οντότητα.

Πίνακας 4.5: Ιστορική αναδρομή φορολογικής αντιμετώπισης

	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΒΑΣΗ	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΒΑΣΗ	
Περίοδος	Φορολ/κή νομοθεσία (2.2)	GR GAAP (2.1)	IFRS (2.3)
Μέχρι 31/12/2013	ΚΦΕ Ν.2238/1994 (καμία διάκριση μισθώσεων, εκπιπόμενη δαπάνη το μίσθωμα)	ΕΓΛΣ (ΠΔ.1123/1980) (καμία διάκριση μισθώσεων, το μίσθωμα αναγνωρίζεται ως δαπάνη)	IAS17 (διάκριση σε χρηματοδοτικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές - αναγνώριση παγίου και υποχρέωσης, στις λειτουργικές-το μίσθωμα αναγνωρίζεται ως δαπάνη)
1/1/2014 - 31/12/2014	ΚΦΕ Ν.4172/2013 (διάκριση σε χρηματοοικονομικές/ λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοοικονομικές- εκπιπόμενη δαπάνη η φορολογική απόσβεση, στις λειτουργικές-εκπιπόμενη δαπάνη το μίσθωμα)	ΕΓΛΣ (ΠΔ.1123/1980) (καμία διάκριση μισθώσεων, το μίσθωμα αναγνωρίζεται ως δαπάνη)	IAS 17 (διάκριση σε χρηματοδοτικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές - αναγνώριση παγίου και υποχρέωσης, στις λειτουργικές-το μίσθωμα αναγνωρίζεται ως δαπάνη)
1/1/2015 -	ΚΦΕ Ν.4172/2013	ΕΛΠ Ν.4308/2014	IAS 17

31/12/2017	(διάκριση σε χρηματοοικονομικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοοικονομικές-εκπιπόμενη δαπάνη η φορολογική απόσβεση, στις λειτουργικές-εκπιπόμενη δαπάνη το μίσθωμα)	(διάκριση σε χρηματοδοτικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές - αναγνώριση παγίου και υποχρέωσης, στις λειτουργικές - το μίσθωμα αναγνωρίζεται ως δαπάνη)	(διάκριση σε χρηματοδοτικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές - αναγνώριση παγίου και υποχρέωσης, στις λειτουργικές - το μίσθωμα αναγνωρίζεται ως δαπάνη)
1/1/2018 - 31/12/2018	ΚΦΕ Ν.4172/2013 (διάκριση σε χρηματοδοτικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές-εκπιπόμενη δαπάνη η φορολογική απόσβεση, στις λειτουργικές-εκπιπόμενη δαπάνη το μίσθωμα)	ΕΛΠ Ν.4308/2014 (διάκριση σε χρηματοδοτικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές - αναγνώριση παγίου και υποχρέωσης, στις λειτουργικές-το μίσθωμα αναγνωρίζεται ως δαπάνη)	IAS 17 (διάκριση σε χρηματοδοτικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές - αναγνώριση παγίου και υποχρέωσης, στις λειτουργικές-το μίσθωμα αναγνωρίζεται ως δαπάνη)
Από 1/1/2019	ΚΦΕ Ν.4172/2013 (διάκριση σε χρηματοδοτικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές-εκπιπόμενη δαπάνη η φορολογική απόσβεση, στις λειτουργικές-εκπιπόμενη δαπάνη το μίσθωμα)	ΕΛΠ Ν.4308/2014 (διάκριση σε χρηματοδοτικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές - αναγνώριση παγίου και υποχρέωσης, στις λειτουργικές-το μίσθωμα αναγνωρίζεται ως δαπάνη)	IFRS 16 (για τον μισθωτή, σε όλες τις μισθώσεις-αναγνώριση παγίου και υποχρέωσης, για τον εκμισθωτή, διάκριση σε χρηματοδοτικές/λειτουργικές μισθώσεις, στις χρηματοδοτικές - αναγνώριση απαίτησης)

Πηγή: <https://www.e-forologia.gr/cms/viewContents.aspx?id=212957>

Η παράγραφος 1 του άρθρου 24 του Ν. 4172/2013 ΚΦΕ (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος) αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 14 του Ν. 4646/2019 όσο αφορά την φορολογική αντιμετώπιση των στοιχείων του ενεργητικού τα οποία αποτελούν προϊόν χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Το νέο καθεστώς ορίζει ότι οι φορολογικές αποσβέσεις των στοιχείων του ενεργητικού εκπίπτουν από τον μισθωτή στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 ή σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. (Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα) του Ν. 4308/2014, για το σύνολο των συμβάσεων που συνάπτονται από το 01.01.2020. Ανάλογα με το λογιστικό πλαίσιο που χρησιμοποιεί η κάθε οικονομική οντότητα, η έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα εναρμονίζεται τόσο με τα ΕΛΠ όσο και με το ΔΠΧΑ 16, όπως ορίζει η αιτιολογική έκθεση του Ν.4646/2019.

Σύμφωνα με την προηγούμενη διάταξη, η οποία εφαρμοζόταν στις συμβάσεις που είχαν συναφθεί από 01.01.2018 έως 31.12.2019, οι φορολογικές αποσβέσεις των στοιχείων του ενεργητικού εξέπιπταν από το μισθωτή στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα ΕΛΠ.

Όπως ορίζει η παράγραφος 1 του άρθρου 24 του Ν. 4646/2019 τα στοιχεία του ενεργητικού αποσβένονται χωρίς να γίνεται προσδιορισμός του είδους των στοιχείων. Δηλαδή δεν διευκρινίζεται αν η απόσβεση αφορά τον εξοπλισμό που είναι στοιχείο χρηματοδοτικής μίσθωσης ή αν αυτή αφορά το «περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης», όπως αυτό ορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16. Το «περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης» αποτυπώνει το δικαίωμα του μισθωτή να χρησιμοποιεί το εκμισθωμένο περιουσιακό στοιχείο κατά τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης. Επειδή όμως δεν αφορά το ίδιο το περιουσιακό στοιχείο, αλλά το δικαίωμα να το χρησιμοποιεί θα μπορούσε να αποτυπωθεί και ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού. Θα πρέπει λοιπόν ανάλογα με τη φύση του υποκείμενου στοιχείου (περιουσιακό στοιχείο ή δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου να γίνει σωστή διάκριση όσο αφορά το φορολογικό καθεστώς καθώς ανάλογα με τη φύση μπορεί να προκύψει διαφορετικός φορολογικός συντελεστής.

Σύμφωνα με την Ε. 2080/2019 υπάρχει διευκρίνιση ως προς την παραπομπή του ΚΦΕ στον Ν. 4308/2014 (ΕΛΠ) και συγκεκριμένα ως προς τις χρηματοδοτικές μισθώσεις και αφορά μόνο την έννοια των χρηματοδοτικών μισθώσεων και όχι τον τρόπο υπολογισμού των αποσβέσεων των περιουσιακών στοιχείων που μισθώνονται. Προσδιορίστηκε δηλαδή ότι ο υπολογισμός των αποσβέσεων των περιουσιακών στοιχείων για φορολογικούς σκοπούς γίνεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές απόσβεσης και όχι την ωφέλιμη διάρκεια ζωής του κάθε στοιχείου. Παρατίθεται ένα παράδειγμα για την κατανόηση της διαφοράς:

Στην περίπτωση των εταιρειών που εφαρμόζουν τα ΕΛΠ, στην περίπτωση χρηματοδοτικών μισθώσεων, ο μισθωτής αναγνωρίζει στα λογιστικά του βιβλία (σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 18 του ν.4308/2014) το ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο που αποτελεί το αντικείμενο της μίσθωσης και την αντίστοιχη υποχρέωση που απορρέει από την χρήση του σχετικού παγίου στοιχείου.

Για παράδειγμα αν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελούσε στην αρχή ενός διαχειριστικού έτους, ένα όχημα μεταφοράς εμπορευμάτων αξίας Ευρώ 50 000 με ωφέλιμη διάρκεια ζωής 8 έτη, και διάρκεια μίσθωσης 8 έτη, ο μισθωτής θα αναγνώριζε στα λογιστικά του βιβλία του το σχετικό πάγιο (όχημα μεταφοράς εμπορευμάτων) και θα το απόσβενε για λογιστικούς σκοπούς κατ' έτος με αξία Ευρώ 6.250 (50.000/8) και για φορολογικούς σκοπούς κατ' έτος με αξία Ευρώ 6.000 (50000 * 12%), καθώς ο φορολογικός συντελεστής απόσβεσης των σχετικών μηχανημάτων ανέρχεται σε 12%¹². Ως εκ τούτου, θα προέκυπτε διαφορετική απόσβεση στην λογιστική και φορολογική βάση.

Αντίθετα στην περίπτωση των εταιρειών που εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ, στην περίπτωση των χρηματοδοτικών μισθώσεων, ο λογιστικός χειρισμός (ΔΠΧΑ 16) επιτάσσει στον μισθωτή να αναγνωρίσει στα λογιστικά του βιβλία το δικαίωμα χρήσης του παγίου. Εν προκειμένω, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 24 του ΚΦΕ ο συντελεστής φορολογικής απόσβεσης για τα άυλα στοιχεία και δικαιώματα ανέρχεται σε 10%, εκτός και αν συμβατικά από την αρχική συμφωνία διαμορφώνεται άλλος συντελεστής. Ο άλλος συντελεστής αυτός προκύπτει από το πηλίκο 1 διά τα έτη διάρκειας ζωής του δικαιώματος.

Ως εκ τούτου, στο παραπάνω παράδειγμα, αν ο μισθωτής αποσβέσει το «περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης», αναμένεται να πρέπει να αναγνωρίσει φορολογική απόσβεση αξίας Ευρώ 6.250 (50.000/8) - και όχι Ευρώ 6.000 όση θα αναγνώριζε φορολογικά αν τηρούσε τα ΕΛΠ¹³. Στην περίπτωση αυτή, η λογιστική απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης θα ανερχόταν αντίστοιχα στο ποσό των Ευρώ 6.250 (50 000/8).

Βασικό μέλημα λοιπόν είναι να αποσαφηνιστεί για τις οικονομικές οντότητες που τηρούν τα ΔΠΧΑ αν η απόσβεση του υποκείμενου στοιχείου θα πρέπει να γίνει για φορολογικούς σκοπούς εισοδήματος επί του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού

¹²Ειδικά, το πρώτο έτος η φορολογική απόσβεση θα ανερχόταν σε Ευρώ 50.000 x 12% x 11/12 = Ευρώ 5.500, μιας και ο υπολογισμός της απόσβεσης εκκινεί από τον επόμενο μήνα της χρήσης του παγίου. Τα επόμενα έτη η φορολογική απόσβεση θα ανερχόταν στο ποσό των Ευρώ 6.000

¹³Το πρώτο έτος, η φορολογική απόσβεση θα ανερχόταν στο ποσό των Ευρώ 6.250 x 11/12 = Ευρώ 5.729, καθώς η απόσβεση εκκινεί από τον επόμενο μήνα της χρήσης του παγίου.

στοιχείου, δηλαδή ως άυλο δικαίωμα ή επί του ίδιου του περιουσιακού στοιχείου (τους εκάστοτε φορολογικούς συντελεστές ανάλογα με τη φύση του περιουσιακού στοιχείου. Σημειώνεται πως στην περίπτωση που η απόσβεση γίνει επί του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου αναμένεται ότι δεν θα υφίσταται σημαντική διαφορά μεταξύ λογιστικών και φορολογικών αποσβέσεων, μιας και η φορολογική απόσβεση λαμβάνει υπόψη τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 24 του ΚΦΕ (θα προκύπτει μόνο η διαφορά που θα απορρέει από το πρώτο έτος της μίσθωσης, όπου η απόσβεση ξεκινά από τον επόμενο μήνα της χρήσης του παγίου). Στην περίπτωση που η απόσβεση διενεργηθεί με βάση τη φύση του περιουσιακού στοιχείου, αναμένεται ότι μπορεί να υπάρχει διάσταση μεταξύ των λογιστικών και των φορολογικών αποσβέσεων, όπως υπάρχει και σήμερα από τις εταιρείες που τηρούν τα ΕΛΠ.

Πηγή: <https://home.kpmg/gr/el/home/insights/2020/02/tax-treatment-of-finance-leases-in-accordance-with-ifs.html>

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

7.1 Συμπεράσματα

Η παρούσα διπλωματική εργασία ασχολείται με τις αλλαγές που επέρχονται στην λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων με τη εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 καθώς και σε ποιο βαθμό θα επηρεαστούν οι οικονομικές καταστάσεις αλλά και οι χρηματοοικονομικοί δείκτες των οικονομικών οντοτήτων. Το νέο πρότυπο τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019 και ήρθε να αντικαταστήσει το ΔΛΠ 17. Βασική διαφορά των δύο προτύπων είναι πως πλέον καταργείται ο διαχωρισμός των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές και πλέον όλες οι μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται, πλην κάποιων εξαιρέσεων (χαμηλής αξίας περιουσιακά στοιχεία ή μικρή χρονική διάρκεια σύμβασης). Μέσω επιστημονικών άρθρων και παραδειγμάτων γίνεται προσπάθεια κατανόησης του παραπάνω προτύπου και το πως αυτή θα επηρεάσει το οικονομικές καταστάσεις των συμβαλλόμενων μερών σε μια σύμβαση μίσθωσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω γίνεται αντιληπτό πως η νέα μετάβαση θα απαιτήσει επιπλέον δαπάνες (κόστη τεχνογνωσίας, νέων πληροφοριακών συστημάτων, εξειδικευμένο προσωπικό) και χρόνο προκειμένου να υιοθετηθεί το νέο πρότυπο με ακριβή τρόπο. Τόσο οι μισθωτές όσο και οι εκμισθωτές θα πρέπει να εναρμονιστούν πλήρως με το νέο αυτό καθεστώς, να το κατανοήσουν πλήρως αλλά και να το αποτυπώσουν όσο πιο ορθά γίνεται. Επιπλέον θα πρέπει να γίνει και αποτύπωση μιας πληθώρας γνωστοποιήσεων που πριν δεν ήταν απαραίτητη, προκειμένου οι πληροφορίες που δίνονται στο επενδυτικό κοινό να είναι όσο πιο ακριβείς και επαρκείς γίνεται για τη

λήψη αποφάσεων. Τέλος θα πρέπει να δοθεί και ιδιαίτερη προσοχή στο κομμάτι της υπολειμματικής αξία. Μέχρι τώρα, στο μεγαλύτερο ποσοστό των χρηματοδοτικών μισθώσεων το υποκείμενο στοιχείο μεταβιβάζοταν μετά τη λήξη της σύμβασης, από τον εκμισθωτή στο μισθωτή. Στην παρούσα φάση όμως που κεφαλαιοποιούνται οι λειτουργικές μισθώσεις και το υποκείμενο στοιχείο παραμένει στον εκμισθωτή θα πρέπει να πραγματοποιηθούν ορισμένες ενέργειες και από τα δύο μέρη (εκμισθωτής-μισθωτής), κάποιες από τις οποίες αποτυπώνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Ευνόητο είναι πως η δυσκολία αυτής της μετάβασης θα επηρεάσει κυρίως τους μισθωτές, οι οποίοι καλούνται να διενεργήσουν νέους υπολογισμούς και διαδικασίες, να επωμιστούν περαιτέρω κόστη πέραν αυτά της μετάβασης στο νέο πρότυπο, δυσκολίες δηλαδή με τις οποίες δεν ερχόντουσαν αντιμέτωποι με τρόπο που αντιμετώπιζαν τις λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το προγενέστερο πρότυπο ΔΛΠ 17. Για τους εκμισθωτές δεν υπάρχει κάποια σημαντική διαφορά ως προς τον τρόπο που θα συνεχίζουν να αντιμετωπίζουν λογιστικά τις μισθώσεις,

Απόρροια των παραπάνω είναι και οι επιδράσεις στις οικονομικές καταστάσεις των συμβαλλόμενων μερών. Και στη συγκεκριμένη περίπτωση οι μισθωτές είναι αυτοί που θα δουν διαφοροποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις τους, αφού αλλάζουν τελείως το λογιστικό χειρισμό των λειτουργικών μισθώσεων. Έντονες επιρροές θα ασκηθούν στην κατάσταση οικονομικής θέσης, στην κατάσταση αποτελεσμάτων, στην κατάσταση ταμειακών ροών αλλά και σε σημαντικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Συγκεκριμένα στην κατάσταση οικονομικής θα υπάρξει αύξηση των περιουσιακών στοιχείων και των αντίστοιχων υποχρεώσεων, ως αποτέλεσμα της κεφαλαιοποίησης των λειτουργικών μισθώσεων ενώ όσοι δείκτες αναφέρονται σε μόχλευση της επιχείρησης από ξένα και ίδια κεφάλαια θα επηρεαστούν αρνητικά. Αυτό με τη σειρά του έχει ως αποτέλεσμα να επηρεάσει τη φερεγγυότητα και την πιστοληπτική ικανότητα των εταιριών ως προς τις τράπεζες και του λοιπούς πιστωτές.

Σε ό,τι αφορά την κατάσταση αποτελεσμάτων, όσες δαπάνες σχετίζονταν με τις λειτουργικές μισθώσεις θα εξαλειφθούν και ουσιαστικά θα αντικατασταθούν από τις αποσβέσεις που πρόκειται να διενεργηθούν επί του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου αλλά και τα έξοδα των μισθωμάτων (τόκους) που καλείται να καταβάλλει ο μισθωτής, ενώ παράλληλα ο δείκτης EBITDA θα αυξηθεί αφού δεν θα είναι μειωμένος κατά των ποσών των δαπανών των μισθωμάτων, τα οποία ουσιαστικά έχουν

αντικατασταθεί από τους τόκους και τις αποσβέσεις που με τη σειρά τους εξαιρούνται από τον υπολογισμό του EBITDA.

Επιπροσθέτως, στην κατάσταση ταμειακών ροών δεν αναγνωρίζεται η καταβολή των μισθωμάτων που σχετίζονται με τις λειτουργικές μισθώσεις ως λειτουργικές ταμειακές ροές, αλλά εντάσσονται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Σαν λειτουργική ταμειακή μπορεί αναγνωριστεί μόνο ο τόκος της υποχρέωσης της μίσθωσης αλλά και οι πληρωμές μισθωμάτων που αφορούν περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξία αλλά και βραχυπρόθεσμες συμβάσεις.

7.2 Περιορισμοί

Τα παραπάνω συμπεράσματα βασίζονται σε άρθρα και έρευνες που αναφέρονται στην βιβλιογραφική επισκόπηση αλλά και σε παραδείγματα που παρατίθενται τα οποία δεν απεικονίζουν την πραγματική οικονομική κατάσταση των οικονομικών οντοτήτων και αυτό θεωρείται ο βασικότερος περιορισμός. Επιπλέον, δεδομένου ότι ΔΠΧΑ 16 τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019 η βιβλιογραφία είναι ακόμα περιορισμένη ενώ παράλληλα υπάρχουν ακόμα ασάφειες αναφορικά με την εφαρμογή του, όπως οι συντελεστές αποσβέσεων που πρέπει να χρησιμοποιηθούν αναφορικά με τη φορολογική αντιμετώπιση.

7.3 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα

Με βάση τους περιορισμούς που υπάρχουν στην παρούσα διπλωματική εργασία και του γεγονότος ότι τα παραπάνω αριθμητικά δεδομένα δεν είναι πραγματικά και δεν έχουν στατιστική ισχύ αφού δεν βασίζονται σε εμπειρική έρευνα, δεν μπορούμε να είμαστε σίγουροι για την ισχύ και την εγκυρότητα των αποτελεσμάτων. Για το λόγο αυτό προτείνετε μελλοντική έρευνα που να βασίζεται στη σύγκριση με βάσει το ΔΠΧΑ 16 και το ΔΛΠ 17 των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων προκειμένου να αποτυπωθούν οι πραγματικές αλλαγές και επιρροές που επιφέρει το νέο πρότυπο. Παράλληλα, θα μπορούσε να διενεργηθεί έρευνα με μελέτες περιπτώσεων εταιριών που δραστηριοποιούνται σε διαφορετικό κλάδο, συγκρίνοντας πόσο επηρεάστηκαν οι οικονομικές τους καταστάσεις από την υιοθέτηση του νέου προτύπου. Έτσι θα μπορεί να αποτυπωθεί με ακρίβεια ποιοι κλάδοι επηρεάστηκαν περισσότερο, καθώς με βάση τα παραπάνω καταλήξαμε στο συμπέρασμα πως πρωταρχική θέση στη βίωση αυτής της

αλλαγής κατέχουν οι αερομεταφορές και το λιανικό εμπόριο. Για να επιτευχθούν τα παραπάνω θα πρέπει να περάσει ένα εύλογο χρονικό διάστημα, αφού λόγω της πανδημίας που βιώνουμε δεν μπορεί να γίνει καθαρή σύγκριση, ενώ τα αποτελέσματα δεν θα είναι αντικειμενικά λόγω αυτών των ιδιαίτερων οικονομικών, κοινωνικών και πολιτικών συνθηκών που επικρατούν.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική Βιβλιογραφία

1. Γαλάνης, Β. Π. (2000). *Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας*. Αθήνα, Εκδόσεις: Σταμούλη.
2. Κόντος Γ. (2019). *Λογιστική Τραπεζών και Εταιρειών Leasing, Factoring και Forfaiting*. Αθήνα, Εκδόσεις: Διπλογραφία.
3. Λαζαρίδης, Ι. Τ. (2001). *Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης*. Δεύτερη Έκδοση, Θεσσαλονίκη,
4. Λιακοπούλου, Θ. (2007). Ποιά είναι τα προϊόντα του leasing. *kathimerini.gr*. Διαθέσιμο σε: Ποιά είναι τα προϊόντα του leasing: www.kathimerini.gr
5. Μαλακός , Π. (1993). *Νέοι Χρηματοδοτικοί Θεσμοί: Factoring - Forfaiting*. Αθήνα: Εκδόσεις: Ινστιτούτο Εξαγωγικών Σπουδών.
6. Μητσίοπουλος Γ. (1992). *Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing)*. Αθήνα, Εκδόσεις: Σμπίλιας.
7. Χρυσοστομίδου-Κατσαρού Ν. (1978). *Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση, το leasing*. Αρμενόπουλος, σ. 526.
8. Νεγκάκης, Χ. (2015). *Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, Θεωρία και Εφαρμογές*. Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις: Αειφόρος Λογιστική.
9. Νεγκάκης, Χ. (2016). *Λογιστική Εταιριών*. Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις: Αειφόρος Λογιστική.
10. Πετράκης, Ε. (2019). ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις. ΑΘΗΝΑ. Διαθέσιμο σε: <http://tms-auditors.gr/>: <http://tms-auditors.gr/uploads/dpxa16.pdf>
11. Χριστόπουλος, Α., & Ντόκας, Ι. (2012). *Θέματα Τραπεζικής και Χρηματοοικονομικής Θεωρίας*. Αθήνα, Εκδόσεις: Κριτική Α.Ε.

Ξένη Βιβλιογραφία

1. Kadochnikova , A., & Gorodilov, M. (2020). Feature and main problems of application IFRS 16 "LEASES". *Managerial Challenges of the Contemporary Society*, 12(2), σσ. 95-98.
2. Maglio , R., Rapone, V., & Rey, A. (2018). Capitalisation of operating lease and its impact on firm's financial ratios: Evidence from Italian listed companies. *Corporate Ownership & Control*, 15(3-1), σσ. 152-162.
3. Morales-Díaz, J., & Zamora-Ramírez, C. (2018). IFRS 16 (leases) implementation, Impact of entities' decisions on. *The IEB International Journal of Finance*(17), σσ. 60-67.
4. Segal, M., & Naik, G. (2016). The expected impact of the implementation of International Financial Reporting Standard (IFRS) 16–Leases. *Journal of Economic and Financial Sciences*(12), σσ. 1-12.
5. Tanase, A., Calota, T., & Oncioiu, F. (2018). The Impact of IFRS 16 on the Companies' Key Performance Indicators: Limits, Advantages and Drawbacks. *Academic Journal of Economic Studies*, 4(1), σσ. 54-59.
6. Yu, J. (2019). Investigation of IFRS16 Effect on the Airlines. *Journal of Finance and Accounting*(7), σσ. 132-135

Ηλεκτρονικές πηγές

<http://www.accountancygreece.gr/>

<https://www.e-forologia.gr>

<https://home.kpmg/gr/>

<http://www.ifrs.org>