



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

Διπλωματική Εργασία
Leasing-Χρηματοδοτική Μίσθωση- Μελέτη Περίπτωσης

του

Βασίλαγα Κων/νου

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

Θεσσαλονίκη 2021

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το leasing δημιουργήθηκε σε διεθνές επίπεδο ως μια καινοτόμα μορφή χρηματοδότησης (financial leasing), με το οποίο εκτελούνται η απόκτηση κεφαλαιουχικών αγαθών είτε κινητή είτε ακίνητη περιουσία. Σε σύγκριση με την κλασσική μορφή χρηματοδότησης, εκείνη του δανεισμού, εξασφαλίζει στις επιχειρήσεις ότι μπορούν να έχουν καθολική χρηματοδότηση αυτών των αγαθών που χρίζονται απαραίτητα για την ομαλή λειτουργία των δραστηριοτήτων τους με αυτό να συνεπάγεται την απαλλαγή από το να χρησιμοποιήσουν ίδια κεφάλαια ή να προβούν σε άλλου είδους ενέργειες για την απόκτηση των κεφαλαιουχικών αγαθών. Μέσω της συνεχούς χρήσης του θεσμού του leasing από ολοένα και περισσότερες επιχειρήσεις στο σήμερα αυτόματα καθίσταται ένα πολύ σημαντικό εργαλείο με πολλά προτερήματα για τα μέλη της επιχείρησης. Αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα ότι αυτή η μορφή χρηματοδότησης με την έκταση που έχει λάβει χώρα παγκοσμίως θεωρείται για τον επιχειρηματικό κόσμο απαραίτητη. Στην εν λόγω διπλωματική εργασία εξετάζουμε την εφαρμογή του leasing τόσο στην Ελλάδα όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο. Επίσης αναλύουμε το νομικό πλαίσιο του και τα δύο ζωτικά είδη μίσθωσης: την λειτουργική και την χρηματοδοτική.

Λέξεις κλειδιά: Χρηματοδοτική μίσθωση, Μορφές, Προτερήματα, Μειονεκτήματα, Ιδιότητες

ABSTRACT

Leasing was created internationally as an innovative form of financing which performs the acquisition of capital goods either movable or immovable property. Compared to the traditional form of financing, that of lending, it ensures that companies can have universal financing of these goods that are necessary for the smooth operation of their activities, thus implying the exemption from using own funds or making other types of actions for the acquisition of capital goods. Through the continuous use of the institution of leasing that more companies use today it automatically becomes a very important tool with many advantages for the members of the business. This leads to the conclusion that this form of financing with the extent that has taken place worldwide is considered necessary for the business world. In this dissertation we examine the application of leasing both in Greece and worldwide. We also analyze its legal framework and the two vital types of leasing: the operational and the financial.

Keywords: Leasing, Forms, Advantages, Disadvantages, Properties

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	ii
ABSTRACT.....	iii
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.....	iv
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	vi
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ.....	vii
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
1.1. Εισαγωγικές Παρατηρήσεις	1
1.2. Σκοπός της εργασίας	1
1.3. Δομή.....	2
Κεφάλαιο 2 Επισκόπηση Βιβλιογραφίας.....	3
2.1. Εισαγωγή.....	3
2.2. Το Leasing ως θεσμός	3
2.2.1. Το Leasing Σε Εθνικό Και Παγκόσμιο Επίπεδο.....	3
2.2.2. Χρονική Ανασκόπηση του Leasing.....	4
2.2.3. Η Εξέλιξη Και Οι Πρόσφατες Τάσεις Του Leasing	6
2.3. Μορφές Leasing	6
2.3.1. Λειτουργική Μίσθωση	7
2.3.2. Προτερήματα Της Λειτουργικής Μίσθωσης.....	7
2.3.3. Μειονεκτήματα Λειτουργικής Μίσθωσης.....	8
2.3.4. Η Λογιστική Αντιμετώπιση Της Λειτουργικής Μίσθωσης.....	8
2.4. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση.....	9
2.4.1. Ιδιότητες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	10
2.4.2. Προτερήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	12
2.4.3. Μειονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	13
2.4.4. Η Λογιστική Αντιμετώπιση Της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	14
2.5. Άλλες Μορφές LEASING.....	17
2.5.1. Άμεση Μίσθωση.....	17
2.5.2. Πώληση Και Επανεκμίσθωση	17
2.5.3. Μοχλευμένη Μίσθωση	18
2.5.4. Κοινοπρακτική Μίσθωση	18
2.5.5. Μίσθωση Κατά Παραγγελία.....	18
2.5.6. Διεθνής Μίσθωση.....	19

2.5.7. Μίσθωση Ακινήτων.....	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING	21
3.1. Εισαγωγή.....	21
3.2. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση Και Η Θεσμοθέτηση Της Στο Εξωτερικό	21
3.3. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση Στην Ελλάδα (Ν. 1665/1986).....	22
3.4. Εκμισθωτές- Άδειες Λειτουργίας.....	23
3.5. Χρονικό Πλαίσιο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης – Μεταβιβάσεις Δικαιωμάτων – Υποχρεώσεων.....	24
3.6. Τύπος- Περιεχόμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης - Ενέργεια Έναντι Τρίτων - Δημοσίευση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	25
3.7. Φοροαπαλλαγές-Φορολογικά Κίνητρα Και Συναφείς Ρυθμίσεις	26
3.8. Δ. Π. Χ. Α 16 « Μισθώσεις».....	28
3.8.1. Εισαγωγή	28
3.8.2. Δ. Π. Χ. Α 16- Νέα Δεδομένα	28
3.8.3 Η επίδραση Του Δ. Π. Χ. Α 16 Στον Επιχειρηματικό Κόσμο.....	30
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ	32
4.1. Η περίπτωση Των Ρουμάνικων Εταιρειών- Έρευνα	32
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	55
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ.....	58

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Περιγραφικά στατιστικά σχετικά με τον αντίκτυπο του Δ.Π.Χ.Α. 16 – ολόκληρο το δείγμα	36
Πίνακας 2: Περιγραφικά στατιστικά στοιχεία για τον αντίκτυπο του ΔΠΧΑ 16 ανά υποομάδες του κλάδου.....	51
Πίνακας 3: Ο δείκτης γνωστοποίησης για το ΔΠΧΑ 16 σε περίπτωση οντοτήτων που είναι εισηγμένες στη Ρουμανία.....	53

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1: Η λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης	16
---	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

Οι Leventi και Sacarin (2017; 2019) αναφέρουν ότι στην σύγχρονη εποχή που διανύουμε ο θεσμός του leasing, αναφερόμενοι στο Δ. Π. Χ. Α 16 που αντικατέστησε πρόσφατα (2016) το Δ. Λ. Π 17, γίνεται όλο και περισσότερο αναγκαίος για τις επιχειρήσεις τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο. Με αυτό τον τρόπο θέτει νέα δεδομένα ότι αφορά κυρίως τις επιχειρηματικές μισθώσεις. Βάσει αυτού του συγκεκριμένου πρότυπου οι επιχειρήσεις θα πρέπει να αναπροσαρμοστούν στις νέους κανόνες που ορίστηκαν και να υπολογίζουν τους οικονομικούς δείκτες στο Δ. Π. Χ. Α 16. Αξίζει να σημειωθούν εδώ και οι κυριότερες επιδράσεις του προτύπου στις οικονομικές καταστάσεις και στους οικονομικούς δείκτες βάσει των πληροφοριών που παρέχει το συγκεκριμένο πρότυπο . Οι επιχειρήσεις σήμερα χρησιμοποιούν τον θεσμό αυτό γιατί αποτελεί την πιο συμφέρουσα οικονομική λύση όσον αφορά την απόκτηση διάφορων περιουσιακών στοιχείων και εξοπλισμού χωρίς να έχουν μεγάλες χρηματικές εκροές και ρίσκο. Βρίσκει εφαρμογή το πρότυπο αυτό στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και στις κεφαλαιαγορές και έχει σημαντικό αντίκτυπο τόσο στις λειτουργίες τους όσο και στις οικονομικές καταστάσεις. Επιπλέον πρέπει να αναφερθεί ότι για να συμβεί αυτό πρέπει οι επιχειρήσεις να λάβουν υπόψη τους την φορολογική νομοθεσία και τις διευκρινιστικές εγκυκλίους που εκδίδονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα αναφορικά με την χρηματοδοτική μίσθωση λόγω της αλλαγής του προτύπου από Δ. Λ. Π 17 σε Δ. Π. Χ. Α 16.

1.2. Σκοπός της εργασίας

Από την βιβλιογραφία που αντλήσαμε και τις πηγές που αξιοποιήσαμε στα πλαίσια της διπλωματικής εργασίας για το leasing δεν αποσκοπούν μόνο για ακαδημαϊκό σκοπό αλλά για σκοπούς εκμάθησης των στελεχών στις επιχειρήσεις διότι περιέχουν βασικές οικονομικές και επιχειρηματικές ορολογίες και διάφορες περιπτώσεις επιχειρήσεων που έχουν υιοθετήσει το πρότυπο αυτό. Γίνεται εκτενής ανάλυση του θεσμού αυτού τόσο σε θεσμικό όσο και σε

νομικό πλαίσιο στην χώρα μας αλλά και διεθνώς έτσι ώστε ο αναγνώστης να κατανοήσει τις έννοιες αυτές καθώς και το πως εφαρμόζονται στην πράξη. βασικός σκοπός της εργασίας είναι η παρουσίαση μίας μελέτης περίπτωσης leasing όπου στην προκείμενη έχει επιλεγθεί ο τομέας των ρουμάνικων εταιρειών.

1.3. Δομή

Η παρούσα εργασία χωρίζεται σε 5 κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η εργασία μέσω εισαγωγικών παρατηρήσεων. Στο δεύτερο κεφάλαιο ακολουθεί η επισκόπηση της βιβλιογραφίας που σχετίζεται με την έννοια του leasing. Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στο θεσμικό και νομικό πλαίσιο του leasing. Ακολουθεί το τέταρτο κεφάλαιο όπου και περιλαμβάνει τη μελέτη περίπτωσης της εργασίας που είναι η περίπτωση των ρουμάνικων εταιρειών. Τέλος η εργασία ολοκληρώνεται με τα κύρια συμπεράσματα της μελέτης των ρουμάνικων εταιρειών.

Κεφάλαιο 2 Επισκόπηση Βιβλιογραφίας

2.1. Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί περιλαμβάνεται η επισκόπηση της βιβλιογραφίας που σχετίζεται με την έννοια του leasing σε εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο. Μέσω της παρουσίασης των μορφών leasing μπορεί ο αναγνώστης να κατανοήσει τα μειονεκτήματα και προτερήματα αυτών. Πιο συγκεκριμένα, παρουσιάζονται η λειτουργική μίσθωση, η χρηματοδοτική μίσθωση, η άμεση μίσθωση, η πώληση και η επανεκμίσθωση και άλλες μορφές leasing.

2.2. Το Leasing ως θεσμός

Το leasing ως έννοια είναι μία σύγχρονη και συμφέρουσα μορφή χρηματοδότησης κατά του οποίου επιχειρήσεις και ελεύθεροι επαγγελματίες ανεξαρτήτου μορφής, είδους και νομικής υπόστασης, έχουν την δυνατότητα να αποκτήσουν κινητή ή ακίνητη περιουσία για την κάλυψη διαφόρων αναγκών τους χωρίς να χρησιμοποιούν από τα κεφάλαια τους ή να καταφεύγουν στην κλασσική μορφή χρηματοδότησης όπως είναι ο δανεισμός.

2.2.1. Το Leasing Σε Εθνικό Και Παγκόσμιο Επίπεδο

Ο θεσμός του leasing στην Ελλάδα καθιερώθηκε τις τελευταίες δεκαετίες ως μια καινοτόμος και σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης, σε σχέση με τον δανεισμό, δημιουργώντας έτσι μια συμφέρουσα λύση στον επιχειρηματικό κόσμο και όχι μόνο. Αυτό μπορεί να γίνει εμφανές από το γεγονός ότι με την εφαρμογή της αντικαθιστά τις παραδοσιακές μεθόδους χρηματοδότησης που χρησιμοποιούνταν από τις περισσότερες επιχειρήσεις (π.χ. δανεισμός) και έχει ως στόχο να δώσει χρηματοοικονομικές λύσεις που θα αποδεσμεύουν απαραίτητα κεφάλαια που χρειάζονται για την ομαλή λειτουργία των επιχειρήσεων (Barth, Landsman and Lang, 2008). Βάσει του άρθρου 2 παρ. 1 του Ν. 1665/1986 όπου θεσμοθετήθηκε μας λέει ότι εκμισθωτές είναι αυστηρά και μόνο ανώνυμες εταιρίες που μπορούν να το αξιοποιήσουν σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο και έχουν εκλάβει ειδική άδεια από την ΤΕ της οποίας το

απαιτούμενο μετοχικό κεφάλαιο δεν πρέπει να είναι μικρότερο από εκείνο με το οποίο συστήνονται οι τραπεζικές ανώνυμες εταιρίες. Αναφέρεται στο συγκεκριμένο άρθρο ότι οι εν λόγω εταιρίες έχουν υποχρέωση να παραχωρούν κινητά περιουσιακά στοιχεία έναντι ενός μισθώματος σε τρίτους δίνοντας το δικαίωμα είτε να το χρησιμοποιήσουν μέχρι να λήξει η σύμβαση και να την ανανεώσουν αργότερα είτε να προβούν στην αγορά του κινητού περιουσιακού στοιχείου (Ρόζου, 2012). Αξίζει να σημειωθεί ότι με το leasing ο μισθωτής επιβαρύνεται με τους όποιους κίνδυνους ενέχει το κινητό περιουσιακό στοιχείο, τις ευθύνες και τα βάρη μέχρι να λήξει η σύμβαση ακόμη και σε περίπτωση αν αυτό χαθεί ή καταστραφεί.

Πέρα από την νομική υπόσταση και θεσμοθέτηση του leasing σε εθνικό επίπεδο παρατηρείται ότι υπάρχει μια γενική τυποποίηση αναφορικά με τα λογιστικά και τα οικονομικά γεγονότα των επιχειρήσεων σε παγκόσμια κλίμακα. Στην σύγχρονη εποχή όλες αυτές οι διαδικασίες δηλαδή η σύνταξη προϋπολογισμών, οι οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων για ένα συγκεκριμένο έτος θα πρέπει να γίνονται σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (International Accounting Standards - IAS) και τα αντίστοιχα Αμερικάνικα λογιστικά Πρότυπα (Generally Accepted Accounting Principles - GAAP). Η εφαρμογή του διεθνώς έχει δείξει ότι υπάρχει θετικό αντίκτυπο για τις επιχειρήσεις γιατί τους αποφέρει έσοδα και βελτίωση των οικονομικών δεικτών τους που είναι απόρροια του πρότυπου αυτού (Ball, 2000).

2.2.2. Χρονική Ανασκόπηση του Leasing

Το leasing ως θεσμός έχει τις ρίζες του και την καταγραφή του από τις απαρχές των αρχαίων πολιτισμών που αναπτύχθηκαν στην Ανατολική Μεσόγειο και την Μεσοποταμία όπως στην Αρχαία Ελλάδα, στην Αίγυπτο, στη Βαβυλώνα και στους Σουμέριους. Αξίζει να σημειωθεί ότι βρέθηκαν από αρχαιολόγους πήλινες επιγραφές από την Αρχαία Σαμαρική πόλη της Ουρ οι οποίες χρονολογούνται από το 2010 π. Χ. να τεκμηριώνουν την εφαρμογή του leasing στην μίσθωση γεωργικού εξοπλισμού για γεωργικές εργασίες . Λίγο αργότερα ο βασιλιάς της Βαβυλώνας στον δημοφιλή κώδικα του Χαμουράμπι ενσωμάτωσε τους πρώτους νόμους περί μίσθωσης. Επίσης οι αρχαίοι πολιτισμοί όπως οι Αιγύπτιοι, οι Έλληνες και οι Ρωμαίοι είχαν μισθώσει σε συναλλαγές χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητή και ακίνητη περιουσία ενώ οι Φοίνικες ήδη δραστηριοποιούνταν ενεργά στο χώρο του leasing μισθώνοντας γραφήματα

πλοίων σε εμπόρους. Η πρώτη εμφάνιση του έγινε στην Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής κατά το 18^ο αιώνα για να χρηματοδοτήσουν την χρήση αλόγων που μετέφεραν βαγόνια. Στα μέσα του 19^{ου} αιώνα οι σιδηροδρομικές εταιρείες προσπαθούσαν να επεκταθούν τις γραμμές σε όλη την επικράτεια, αυτό όμως απαιτούσε μεγάλο κεφάλαιο για να πραγματοποιηθεί. Οι τράπεζες αρνούνταν να τους παράσχουν δάνεια γιατί τις θεωρούσαν επισφαλείς δραστηριότητες όπως και την αναδυόμενη βιομηχανία μεταφορών. Αυτοκίνητα και εξοπλισμός για τραίνα έπρεπε να χρηματοδοτηθούν με άλλες καινοτόμες μεθόδους οι οποίες θεωρούνται σαν μίσθωση εξοπλισμού.

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα υπήρχαν εταιρείες που λειτουργούσαν σαν εκμισθωτές για τον εξοπλισμό αυτό μισθώνοντας τον σε σιδηροδρομικές επιχειρήσεις ενώ παράλληλα ήταν οι κύριοι κάτοχοί του. Οι μισθωτές ήταν συνήθως μεταφορείς που θέλανε να κατέχουν τον έλεγχο των μεταφορών αλλά χωρίς να φέρανε ευθύνες ιδιοκτησίας. Την ίδια στιγμή διάφοροι κατασκευαστές ψάχνανε και επιπρόσθετους τρόπους για να πωλήσουν το εμπόρευμα τους. Χρησιμοποίησαν τη μέθοδο διάθεσης πώλησης όπου οι καταναλωτές και οι εμπορικές επιχειρήσεις θα είχαν την δυνατότητα να αυξήσουν την αγοραστική τους δύναμη πληρώνοντας ένα αντίτιμο για την αγορά ενός εξοπλισμού σε βάθος χρόνου. Την δεκαετία του 1920 οι επενδύσεις και η πλειονότητα των αποφάσεων των επιχειρήσεων βασιζόταν πάνω στις πιστωτικές πωλήσεις. Η λανθασμένη πρόβλεψη αυτής της στρατηγικής οδήγησε στην παγκόσμια οικονομική ύφεση κρίση του 1929 (Κραχ του χρηματιστηρίου). Το leasing επανέρχεται στην πιο σύγχρονη μορφή του κατά την δεκαετία του 1950 στην Αμερική. Έτσι άρχισαν να ιδρύονται οι πρώτες εταιρείες παροχής υπηρεσιών leasingόπως είναι η D. Bootne – U. S. Leasing, Henry Schoenfeld – U. S. Leasing Corporation που δραστηριοποιούνταν στον χώρο σιδηροδρομικών μεταφορών. Μέσω του leasing οι επιχειρήσεις διεκπεραίωναν ταχύτατα τις λειτουργίες τους και την προώθηση των προϊόντων τους καλύπτοντας έτσι τις ανάγκες των πελατών τους και δημιουργούσαν νέες δραστηριότητες και προϊόντα όπως τηλεοράσεις, αναβαθμισμένο εξοπλισμό στις τηλεπικοινωνίες και αεροπλάνα. Όλα αυτή η ραγδαία ανάπτυξη ώθησε στο να δημιουργηθεί η βιομηχανία μισθώσεων. Αξίζει να σημειωθεί ότι η εν λόγω ανάπτυξη οφείλεται στους παρακάτω λόγους:

- Η μεταβλητότητα της γενικής οικονομίας ήταν ένας σημαντικός παράγοντας για την εξάπλωση του leasingκάνοντας το μία προσιτή οικονομική λύση για όλους
- Υπάρχουν φορολογικά κίνητρα για τις επιχειρήσεις και δεν χρειάζεται να αξιοποιήσουν τα ίδια κεφάλαια τους. Ακόμη τα καταβεβλημένα μισθώματα εκπίπτουν από την φορολογία εισοδήματος τους.

- Η μη καταχώρηση των μισθωμένων πάγιων περιουσιακών στοιχείων στον ετήσιο ισολογισμό της επιχείρησης είχε ως συνέπεια ο μισθωτής να εμφανίζει καλύτερη δανειοληπτική ικανότητα

2.2.3. Η Εξέλιξη Και Οι Πρόσφατες Τάσεις Του Leasing

Παρατηρείται ότι από την δεκαετία του '80 η ολοένα και μεγαλύτερη διάδοση του θεσμού του leasing στον επιχειρηματικό κόσμο. Αυτό μπορεί να υποστηριχθεί από τον χρόνο εκμίσθωσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων άρχισε να μεγαλώνει παραδείγματος χάριν την δεκαετία του '70 ήταν το πολύ μέχρι 5 έτη και πολύ δύσκολα το ξεπερνούσε το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα αν και μετά από αυτήν την δεκαετία έφθανε μέχρι τα 15 έτη (Γαλάνης, 2000). Σε αντίθεση με την δεκαετία του 1970 την δεκαετία του 1980 υπήρξε μία εξειδίκευση όσον αφορά τον κλάδο του leasing δηλαδή ιδρύθηκαν εξειδικευμένες εταιρείες παροχής υπηρεσιών που δραστηριοποιούνταν μόνο σε ορισμένους κλάδους της οικονομίας καλύπτοντας έτσι τις ανάγκες της αγοράς με αποτελεσματικό τρόπο. Πριν το 2000 το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν μόνο ο κινητός κεφαλαιουχικός εξοπλισμός που προοριζόταν για την ίδια την επιχείρηση ή τον επαγγελματία μισθωτή. Βέβαια είχε ψηφιστεί νόμος από το 1996 για την μίσθωση σε ακίνητη περιουσία αλλά λόγω δυσκολίας εφαρμογής της στην πράξη από τις εταιρείες αυτές δεν πραγματοποιούνταν τότε συμβάσεις με ακίνητα.

Μία γενική τάση που ισχύει αναφορικά με την χρηματοδοτική μίσθωση είναι ότι βάσει των νομισματικών αρχών στην σημερινή εποχή συσχετίζεται με την τραπεζική δραστηριότητα και την μίσθωση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού. Το κοινό σημείο είναι ότι η σχέση μεταξύ εκμισθωτή-μισθωτή είναι ίδια με αυτήν του δανειοδότη-δανειολήπτη.

2.3. Μορφές Leasing

Με την πάροδο του χρόνου το leasing λόγω των νέων αναγκών που προκύπταν δημιουργήθηκαν διάφορες μορφές που η κάθε μία κάλυπτε διαφορετική ανάγκη. Αναφορικά με το λογιστικό κομμάτι οι κυριότερες μορφές της χρηματοδότησης είναι η χρηματοδοτική και η λειτουργική μίσθωση αλλά με περισσότερη έμφαση στην χρηματοδοτική μίσθωση θα

γίνει. Στις επόμενες ενότητες θα γίνει εκτενέστερη αναφορά στις μορφές του leasing στις ιδιότητες τους στα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα τους αλλά και στο πως αντιμετωπίζονται λογιστικά.

2.3.1. Λειτουργική Μίσθωση

Η λειτουργική μίσθωση είναι μια μορφή χρηματοδότησης που αφορά την μίσθωση ακινήτων και μόνο δηλαδή δεν είναι χρηματοδοτική. Ο χρόνος που γίνεται η συγκεκριμένη μίσθωση είναι μικρής διάρκειας σε αντίθεση με την χρηματοδοτική μίσθωση που αφορά μακροπρόθεσμα χρονικά διαστήματα και επίσης μέχρι τα $\frac{3}{4}$ της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου (Λαζαρίδης, 2001). Αξιοσημείωτο είναι ότι το μισθωμένο πάγιο περιουσιακό στοιχείο καλύπτει προσωρινώς τις ανάγκες του μισθωτή και ο ίδιος δεν αποσκοπεί στο να το αγοράσει. Κατά την διάρκεια της μίσθωσης τους κινδύνους, τα οφέλη και την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου τα έχει ο εκμισθωτής ενώ ο μισθωτής μόνο την χρήση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου που έχει συνάψει σύμβαση μίσθωσης. Επιπρόσθετα για τις συντηρήσεις, τις επισκευές και την τεχνολογική απαξίωση του υπεύθυνος είναι και πάλι ο εκμισθωτής και στην λήξη της χρονικής περιόδου της μίσθωσης μπορεί να το πουλήσει. Τέλος δίνεται το δικαίωμα στον μισθωτή να ακυρώσει την συμφωνία που σύναψε με τον εκμισθωτή ακόμα και πριν την λήξη της (Μητσιόπουλος, 1997). Κα τα την διάρκεια της σύμβασης τα καταβεβλημένα μισθώματα. Παράδειγμα λειτουργικής μίσθωσης είναι η ενοικίαση ενός ακινήτου, επαγγελματικά οχήματα, αγορά ηλεκτρονικού εξοπλισμού κτλ.

2.3.2. Προτερήματα Της Λειτουργικής Μίσθωσης

Όσον αφορά τα πλεονεκτήματα που συσχετίζονται με την λειτουργική μίσθωση αναφέρονται κυρίως στα φορολογικά και οικονομικά οφέλη του μισθωτή που επωφελείται από την αξιοποίηση της συγκεκριμένης μίσθωσης. Ακόμη επιδρά θετικά στα άμεσα κόστη διαχείρισης του μισθωμένου πάγιου εξοπλισμού που την έχει εξ' ολοκλήρου ο μισθωτής. Παρακάτω θα παρατεθούν τα πλεονεκτήματα της λειτουργικής μίσθωσης τα οποία είναι τα εξής:

- Η επιχείρηση αποκομίζει οικονομικά και φορολογικά οφέλη διότι το συνολικό μίσθωμα που καταβάλλεται πηγαίνει στα αποτελέσματα χρήσης της.
- Τα στοιχεία του ισολογισμού από την πλευρά του παθητικού δείχνουν βελτίωση γιατί δεν αναγνωρίζεται ως δανεισμός η λειτουργική μίσθωση.
- Ο εκμισθωτής επιβαρύνεται με διάφορα έξοδα όπως είναι η συντήρηση, η επισκευή, ασφάλειας κτλ. μιας και τα περιέχει αυτά μέσα στην μίσθωση οπότε απαλλάσσεται ο μισθωτής από τέτοιου είδους έξοδα.
- Με την απόκτηση του μίσθιου ο μισθωτής δεν χρησιμοποιεί κεφάλαιο με το οποίο κάλλιστα μπορεί να το αξιοποιήσει σε άλλες επενδυτικές και χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

2.3.3. Μειονεκτήματα Λειτουργικής Μίσθωσης

Αφού αναφέραμε τα κυριότερα πλεονεκτήματα της λειτουργικής μίσθωσης τώρα θα αναφερθούμε και σε κάποια μειονεκτήματα που απορρέουν από αυτήν. Στην οικονομική θεωρία ισχύει ότι όταν διενεργείται μια τέτοια επιχειρηματική ενέργεια συνεπάγεται κίνδυνος ο οποίος προβλέπεται, γίνεται εκτίμηση και κοστολογείται. Πολύ πιθανόν είναι ότι αυτός ο κίνδυνος μπορεί να εμπεριέχεται μέσα στην σύμβαση της μίσθωσης και πιο συγκεκριμένα στην αξία του μισθωμένου παγίου (Edwards and Goodfarce, 1998). Η μισθώτρια εταιρεία από την μεριά της πραγματοποιεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα ελέγχους για το αν τηρούνται οι όροι της σύμβασης της μίσθωσης και αν γίνεται σωστή και ορθή χρήση του παγίου. Αυτό έχει ως επακόλουθο ο εκμισθωτής να καταγγείλει την μη τήρηση της συμφωνίας και αυτό να οδηγήσει σε σημαντική απώλεια για την ίδια την οικονομική οντότητα ένα ζωτικό της εργαλείο (Bennett and Bradbury, 2003). Ένα ακόμη βασικό μειονέκτημα είναι η χρονοβόρα διαδικασία που απαιτείται για την λειτουργική μίσθωση ενός παγίου μέσω τραπεζικού δανεισμού.

2.3.4. Η Λογιστική Αντιμετώπιση Της Λειτουργικής Μίσθωσης

Στην ενότητα αυτή θα παραθέσουμε το πως αντιμετωπίζεται από λογιστικής σκοπιάς η λειτουργική μίσθωση βάσει του Δ. Λ. Π 17 «Μισθώσεις». Πρώτον η μισθώτρια εταιρεία είναι

υποχρεωμένη να αναγνωρίσει ένα δεδουλευμένο έξοδο στη χρήση που υπάγεται στην σύμβαση. Αφορά κυρίως την εκμίσθωση του παγίου όπως συμβαίνει με τον κλασσικό τρόπο στην αγορά. Θα εξετάσουμε το τι γίνεται από την πλευρά τόσο του εκμισθωτή όσο και του μισθωτή με την λειτουργική μίσθωση. Αρχικά θα ασχοληθούμε με τον εκμισθωτή. Το πάγιο περιουσιακό στοιχείο παραμένει καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης στην κυριότητα του εκμισθωτή όπως προβλέπεται βάσει των Δ. Λ. Π 16 και 38. Τα όποια έσοδα από τα μισθώματα που καταβάλλονται πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται βάσει της εκάστοτε πολιτικής της εταιρείας. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να γνωστοποιεί στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων τις ελάχιστες μελλοντικές απαιτήσεις λειτουργικών μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων για τις ακόλουθες περιόδους που είναι οι εξής: 1) όχι πάνω από 1 έτος, 2) για πάνω από 1 έτος και όχι πάνω από 5 έτη και 3) για περισσότερα από 5 έτη. Τέλος θα εξετάσουμε τι γίνεται και από την πλευρά του μισθωτή.

Ο μισθωτής δεν είναι υποχρεωμένος να αναγνωρίσει ως στοιχεία του ισολογισμού του τα πάγια που απέκτησε με λειτουργική μίσθωση. Τα μισθώματα που πληρώνει μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης. Όπως και ο εκμισθωτής έτσι και ο μισθωτής υποχρεούται να γνωστοποιεί στις σημειώσεις των οικονομικών του καταστάσεων το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής των μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων για τις ακόλουθες περιόδους οι οποίες είναι οι εξής: 1) όχι πάνω από 1 έτος, 2) για πάνω από 1 έτος και όχι περισσότερο από 5 έτη και 3) περισσότερο από 5 έτη.

2.4. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση

Ο πιο σύγχρονος και ευέλικτος τρόπος χρηματοδότησης είναι αυτός της χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ευρέως γνωστός στον επιχειρηματικό κόσμο. Αποτελεί σύμβαση η οποία πέρα από την μίσθωση ακίνητων και κινητών περιουσιακών στοιχείων συνδυάζεται με τον τραπεζικό δανεισμό. Ο διαμεσολαβητής για την συνεργασία ανάμεσα τον εκμισθωτή και του μισθωτή είναι οι εταιρείες leasing. Η εταιρεία αυτή διενεργεί κατόπιν εντολής του μισθωτή την αγορά του παγίου περιουσιακού στοιχείου και το εκμισθώνει στον μισθωτή. Τέλος η χρηματοδοτική μίσθωση παρέχει ολοένα και περισσότερες υγιείς υπηρεσίες

χρηματοδότησης σε εταιρείες με όρους όμοιους με εκείνων του τραπεζικού δανεισμού χωρίς να απαιτείται ίδια συμμετοχή και χωρίς εμπράγματα εξασφαλίσεις.

2.4.1. Ιδιότητες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 1665/86 οι βασικές ιδιότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετίζονται με τις έννοιες του εκμισθωτή και του μισθωτή. Επίσης αναφέρονται στην σύμβαση και την διάρκεια της, στη φύση του μισθώματος που καταβάλλεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα κατά βάση μηνιαία), την διάρκεια του και το δικαίωμα προαίρεσης δηλαδή δίνεται η δυνατότητα στον μισθωτή να εξαγοράσει το πάγιο με το να πληρώσει ένα αντίτιμο ή να ανανεώσει την σύμβαση. Παρακάτω θα αναλυθούν αυτές οι ιδιότητες εκτενέστερα οι οποίες είναι σημαντικές για την αποτελεσματική λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αναφορικά για τον μισθωτή μπορεί να είναι είτε φυσικό πρόσωπο είτε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα και χρησιμοποιεί την χρηματοδοτική μίσθωση για την παραγωγική διαδικασία ή να αγοράσει εξοπλισμό για την επιχείρησή του. Δηλαδή η χρηματοδοτική μίσθωση βοηθάει τις επιχειρήσεις στο να φέρουν εις πέρας τις δραστηριότητές τους ως ένα εναλλακτικό μέσο χρηματοδότησης (Γεωργιάδης, 2000). Οι ιδιώτες δεν μπορούν να αξιοποιήσουν την χρηματοδοτική μίσθωση για απόκτηση αγαθών για προσωπική χρήση απαγορεύεται ρητά από τον νόμο. Τέτοια παραδείγματα είναι τα επιβατικά αυτοκίνητα, σκάφη αναψυχής είδη οικιακής χρήσης ή προσωπικής χρήσης κτλ. Ο εκμισθωτής από την άλλη αντικατέστησε την έννοια της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με τον Ν. 3483/06. Μέχρι πρόσφατα και με τον προηγούμενο Ν. 1665/86 μόνο οι ανώνυμες εταιρείες μπορούσαν να συνάψουν συμβάσεις χρημ/κης μίσθωσης.

Πλέον βάσει του νέου νόμου εκτός των ανώνυμων εταιριών και το χρηματοπιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα αλλά και στην Ε. Ο. Χ τα οποία διατηρούν υποκαταστήματα στον ελλαδικό χώρο ή ακόμη να βρίσκονται σε ξένη χώρα συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και να έχουν τον ρόλο του εκμισθωτή. Σημαντικό ρόλο παίζει η κεφαλαιακή διάρθρωση και το μέγεθος των οντοτήτων αυτών ώστε να εκτελούν αυτήν την οικονομική δραστηριότητα και να υπόκεινται στον έλεγχο της ΤΕ (Γεωργιάδης, 2000). Αξίζει να σημειωθεί ότι για την σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να τηρούν ορισμένες προϋποθέσεις. Η ΤΕ εκδίδει ειδική άδεια λειτουργίας

τους που δημοσιεύεται στο Φ.Ε.Κ της κυβέρνησης με σκοπό να ασκούν το δικαίωμα όλα αυτά τα ιδρύματα να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έπειτα θα αναφερθεί ότι η φύση του μισθώματος μπορεί να είναι είτε κινητό περιουσιακό στοιχείο είτε ακίνητο περιουσιακό στοιχείο εκτός είναι τα άυλα περιουσιακά στοιχεία. Στα ακίνητα όπως αγροτικές εκτάσεις και διαφόρων μορφών οικοπέδων βρίσκει εφαρμογή η σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης. Εξαιρέση αποτελούν μη οικοδομημένες εκτάσεις ακόμα και αν κριθούν οικοδομήσιμες βάσει του Ν. 1665/1986. Όμως δεν απαγορεύεται να συναφθούν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για ασκεπείς εκτάσεις που προτίθενται για επαγγελματική χρήση και για καλλιέργεια π. χ ελαιώνες, οπωρώνες κτλ. (Μάζης, 1999). Αξίζει να σημειωθεί ότι στην φύση του αντικειμένου που μισθώνεται πρέπει να δίνεται μεγάλη προσοχή στον τόπο που βρίσκεται δηλαδή η θέση του επακριβώς ώστε να μπορέσει να χρησιμοποιηθεί από τον μισθωτή. Όσον αφορά το μίσθωμα πρέπει να καταβάλλεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα αυτό γίνεται κατόπιν συμφωνίας μεταξύ εκμισθωτή-μισθωτή συνήθως γίνεται σε μηνιαία βάση. Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που επηρεάζουν το ύψος του μισθώματος και οι πιο βασικοί είναι οι εξής : 1) το κόστος της επένδυσης, 2) η χρονική διάρκεια του μισθώματος, 3) διάφορα έξοδα που προκύπτουν στην σύμβαση (τόκοι τραπεζικοί, προμήθειες τραπεζών) και 4) το ποσοστό κέρδους που αποσκοπεί ο εκμισθωτής. Το μίσθωμα που υποχρεούται να καταβάλλει ο μισθωτής προστίθεται σε αυτό και ένας τόκος σταθερός έτσι ώστε κάθε μήνα να είναι σε χρήματα ίδιο ποσό. Τώρα όσον αφορά την διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης αυτή ορίστηκε βάσει του Ν. 2367/95 και έθεσε ότι για τα κινητά πράγματα είναι 3 έτη, για τα ακίνητα 10 έτη και για αεροσκάφη 5 έτη. Δεν μπορεί η σύμβαση να είναι αορίστου χρόνου γιατί πρέπει να καθοριστεί το ύψος του μισθώματος και ο τρόπος αποπληρωμής του καθώς κινδυνεύει η εκμισθώτρια εταιρεία να μην επανεισπράξει ποτέ τα χρήματα της από τον μισθωτή. Είναι άρρητα συνδεδεμένη η διάρκεια της σύμβασης με την οικονομική ζωή του περιουσιακού στοιχείου που προορίζεται για μίσθωση και είναι ανέκκλητη για να προστατευθούν τα συμφέροντα των συμβαλλομένων. Όμως η διάρκεια της σύμβασης μπορεί να λήξει πρόωρα, αν και ανέκκλητη, στην περίπτωση που προβεί σε αγορά του πράγματος ο μισθωτής. Τέλος θα αναλύσουμε το δικαίωμα προαίρεσης που δίνει η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης στον μισθωτή να αγοράσει το μίσθιο πριν την λήξη της σύμβασης ή να ανανεώσει την σύμβαση για κάποιο χρονικό διάστημα. Ακόμη μπορεί πέρα από το τίμημα που θα καταβάλλει ο μισθωτής να καταβάλλει και τις δόσεις που έχουν μείνει αφαιρώντας το επιτόκιο προεξόφλησης όχι νωρίτερα από 3 έτη αφότου υπογράφηκε η σύμβαση (Μάζης, 1999; Παπασερνίου 1994). Αυτό το τίμημα που καταβάλλει ο μισθωτής είναι πολλές φορές μικρό (μπορεί να είναι και 1 ευρώ) ή πολύ μεγάλο εφόσον δεν καλύπτει

το αρχικό ποσό του κεφαλαίου συμπεριλαμβανόμενων των τόκων και τα λοιπά έξοδα με αποτέλεσμα να μένει η υπολειμματική αξία του μίσθιου.

2.4.2. Προτερήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Τα βασικότερα προτερήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης τόσο για τον εκμισθωτή όσο και για τον μισθωτή παρατίθενται παρακάτω:

- Το πιο σημαντικό προτέρημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι εξασφαλίζεται 100% η χρηματοδότηση του εξοπλισμού ή του ακινήτου, με άμεση καταβολή του 1ου μισθώματος και χωρίς χρησιμοποίηση των ιδίων κεφαλαίων.
- Τα μισθώματα που καταβάλλονται για τον κεφαλαιουχικό εξοπλισμό στην εταιρεία leasing και το τμήμα του μισθώματος που αφορά ακίνητα αφαιρούνται από το φορολογητέο εισόδημα.
- Ο μισθωτής έχει φορολογικές ελαφρύνσεις και απαλλαγές από αναπτυξιακούς νόμους. Δηλαδή τα μισθώματα εκπίπτουν φορολογικά από το ετήσιο εισόδημα του σε αντίθεση με την τοκοχρεωλυτική δόση ενός μακροπρόθεσμου δανείου που εκεί μόνο ο τόκος εκπίπτει.
- Ο χρόνος που χρειάζεται για να υπογραφθεί τέτοιου είδους σύμβαση είναι άμεση και καθόλου δαπανηρή χωρίς κοστοβόρα συμβολαιογραφικά δικαιώματα, τέλη και φόρους.
- Επίτευξη καλύτερων όρων προμήθειας για τον μισθωτή σε κινητό και ακίνητο περιουσιακό στοιχείο γιατί εξοφλούνται της μετρητοίς.
- Το πόσο θα διαρκέσει η μίσθωση και πόσο θα κοστίσει εξαρτάται από τις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης έτσι δημιουργούνται προοπτικές για τον προγραμματισμό της επενδυτικής πολιτικής της επιχείρησης.
- Οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις έχουν το δικαίωμα σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που παλαιότερα δεν το είχαν.
- Η αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου από τον μισθωτή στο τέλος της σύμβασης από τον μισθωτή είναι απαλλαγμένη από τον φόρο μεταβίβασης.
- Δεν υπάρχει τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού διότι ο μισθωτής μπορεί να ανανεώσει την σύμβαση χωρίς δέσμευση των κεφαλαίων του.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι απαλλαγμένη από τυχόν ενδεχόμενη αύξηση του πληθωρισμού γιατί έχει ένα σταθερό ύψος που καταβάλλονται τα μισθώματα.
- Βελτίωση του ισολογισμού της επιχείρησης και της κεφαλαιακής της διάρθρωσης.

- Η μισθώτρια εταιρεία εκμεταλλεύεται τα κίνητρα των αναπτυξιακών νόμων και προγραμμάτων της Ε.Ε.
- Για τις τράπεζες αυτό το είδος χρηματοδότησης αποτελεί πηγή πολλαπλών κερδών και διεύρυνση του πελατολογίου της διότι κατέχουν διαπραγματευτική δύναμη και προσφέρουν πελάτες σε ασφαλιστικές εταιρείες.
- Διασφάλιση των εταιρειών leasing από τον κίνδυνο της πτώχευσης του μισθωτή γιατί είναι οι ιδιοκτήτες του εξοπλισμού και αποκομίζουν φορολογικά κίνητρα όπως αποσβέσεις, μεγάλο αποθεματικό αφορολόγητο κτλ.

2.4.3. Μειονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Εκτός από τα πλεονεκτήματα που πηγάζουν από την αξιοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχουν ορισμένα μειονεκτήματα τα οποία θα αναλυθούν παρακάτω και αυτά είναι τα εξής:

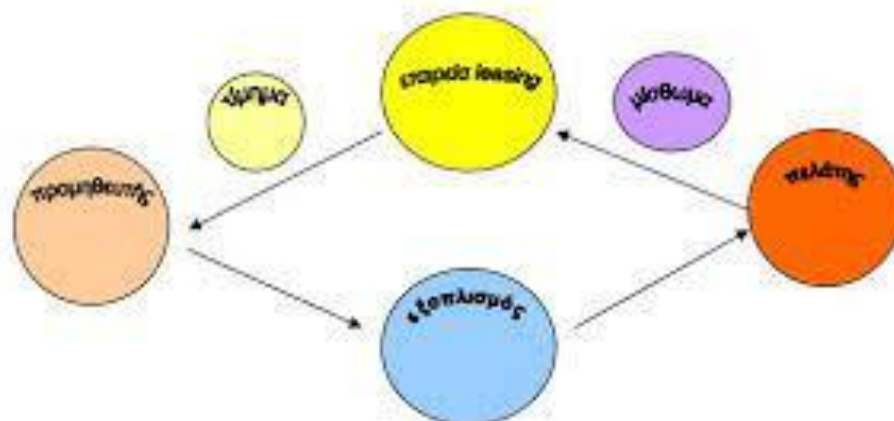
- Το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πολύ μεγαλύτερο από εκείνο του τραπεζικού δανεισμού. Η βαθύτερη διεύρυνση των φοροαπαλλαγών δημιουργεί μία καλή εντύπωση στην αρχή σε σημείο που γίνεται πλεονεκτική κατάσταση.
- Δεν υφίσταται όφελος από την φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων, που συμβαίνει ως ενός σημείου με την φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων, στην περίπτωση του ιδιόκτητου εξοπλισμού.
- Μπορεί η απεικόνιση του αριθμοδείκτη Ί. Κ/Ξ. Κ να είναι θετική όμως δύναται να υφίσταται δισταγμός από την μεριά των τραπεζών για χρηματοδότηση ως προς τις επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν την μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Επωμίζεται όλους τους κινδύνους ο μισθωτής έναντι του εκμισθωτή και δικαιούται να καταγγείλει έκτακτα ο τελευταίος την σύμβαση αν αθετηθεί κάποιος από τους συμφωνηθέντες όρους για μεγάλο χρονικό διάστημα. Έτσι ο εκμισθωτής μπορεί να του ζητήσει να επιστρέψει πίσω τον εξοπλισμό και να τον αναγκάσει να πληρώσει όλα τα μισθώματα μέχρι να λήξει η σύμβαση.
- Ο μισθωτής ελέγχεται από τον εκμισθωτή για την διαπίστωση της αποτελεσματικής λειτουργίας του εξοπλισμού.

2.4.4. Η Λογιστική Αντιμετώπιση Της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Σε αυτήν την ενότητα θα αναλύσουμε τον λογιστικό χειρισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή όσο και από την πλευρά του μισθωτή. Για περισσότερη εμβάθυνση και κατανόηση θα παρατεθούν παραδείγματα και διαγραμματική απεικόνιση για το πως λειτουργεί λογιστική η χρηματοδοτική μίσθωση και στις δύο πλευρές. Αρχικά θα ορίσουμε κάποιες έννοιες που περιλαμβάνονται στην σύμβαση του leasing. Ο εκμισθωτής είναι αυτός που έχει την κυριότητα του κεφαλαιουχικού αγαθού και το μισθώνει σε έναν τρίτο βάσει προ συμφωνηθέντων όρων και διάρκειας. Ο μισθωτής είναι ο επιτηδευματίας που επιβαρύνεται με τους όρους της σύμβασης για την χρήση του παγίου χωρίς να έχει την κυριότητα. Τα μισθώματα είναι η αμοιβή που καταβάλλεται περιοδικά από τον μισθωτή στον εκμισθωτή για όσο διαρκεί η μίσθωση. Το μίσθιο είναι το πάγιο που μισθώνεται και είναι έτοιμο προς χρήση (ακίνητο ή κινητό). Η διάρκεια της μίσθωσης καθορίζεται στην αρχή της σύμβασης συνήθως είναι για τα κινητά πράγματα 3-5 έτη και για ακίνητα 10-15 έτη. Και τέλος η υπολειμματική αξία είναι το ποσό που απομένει μετά την τελευταία δόση του μισθώματος για να αποκτηθεί το μίσθιο από τον μισθωτή. Αξίζει να σημειωθεί ότι με τον Ν. 1665/86 υπήρξαν κάποια κίνητρα και αυτά είναι τα ακόλουθα. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις απαλλάσσονται από φόρους, εισφορές υπέρ του δημοσίου ή τρίτων εκτός του φόρου εισοδήματος και του Φ. Π. Α. Τα συμβολαιογραφικά έξοδα της σύμβασης έχουν μικρό κόστος ορίζεται στα 150 ευρώ. Τέλος ο μηχανολογικός εξοπλισμός για παραγωγικές διαδικασίες εμπίπτει σε αναπτυξιακά κίνητρα όπως επιδοτήσεις επιτοκίων, πριμοδοτήσεις, επιχορηγήσεις κεφαλαίων κτλ. Τώρα θα εξεταστεί η πλευρά του μισθωτή λογιστικά τι συμβαίνει. Παρακολουθείται σε λογαριασμούς τάξεως το μισθωμένο πάγιο και δεν αποσβένεται διότι ο μισθωτής δεν είναι ο κύριος κάτοχος. Τα μισθώματα που καταβάλλονται από τον μισθωτή θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα καθαρά κέρδη (Λογ/σμος 62. 04. 20 Ενοίκια Μισθώσεως leasing). Έτσι έχουμε 2 εγγραφές που πρέπει να διενεργηθούν μια για την καταβολή του μισθώματος μία αντιλογισμού της αρχικής μίσθωσης και μια ταμειακή εγγραφή. Τα μισθώματα είναι περιουσιακό στοιχείο της επιχείρησης, διενεργούνται αποσβέσεις με οικονομική ζωή του παγίου την διάρκεια της μίσθωσης της και αποφέρουν έσοδα σε αυτήν Λογαριασμός 73. 00 Πωλήσεις Υπηρεσιών). Τέλος μεταφέρονται στη Γενική εκμετάλλευση για να υπολογισθούν τα μικτά κέρδη της εταιρείας. Ας δούμε ένα παράδειγμα. Έστω στις 1/1/2019 η εταιρεία ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε ζητά από την εταιρεία Ω

Leasing1 μεταφορικό μέσο αξίας 22. 600€. Η αγορά έγινε από την FIATHELLASS. Α με σκοπό την 3τη χρηματοδοτική μίσθωση από την ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε. Προ παραγγελίας συμφωνήθηκε προκαταβολή ύψους 5792€ στην Ω leasing και προκύπτει ως εξής: 1° Μίσθωμα 4. 445€ +Έξοδα Διαχείρισης 226€=4671[€] + Φ. Π. Α 24% 1121= 5. 792€ Σύνολο επίσης θα έχουμε μηνιαία καταβολή μισθωμάτων ύψους 635€, ασφάλιστρα 3000€ και έναρξη της σύμβασης στις 2/1/2019. Η υπολειμματική αξία του παγίου μετά το πέρας της μίσθωσης θα είναι 100€ θα αγοραστεί από την ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε αντί 120€ συν Φ. Π. Α 24%. Η εγγραφή της προκαταβολής και των εξόδων είναι οι εξής : 1/1/2019 X 36. 00. 90 Μη δεδουλευμένα Μισθώματα χρηματοδοτικής μίσθωσης 4. 445€ X 63. 98. 09 ΦΠΑ Μη εκπιπτόμενος 1. 121€ 64. 99. 00 Έξοδα διαχείρισης 226€ και πίστωση 38. 00 Ταμείο 5792€. Έπειτα θα πρέπει να γίνει μία εγγραφή τακτοποίησης για να εμφανισθεί το μισθωμένο πάγιο στοιχείο στα λογιστικά βιβλία της επιχείρησης. Επομένως η εγγραφή θα είναι ως εξής με λογαριασμούς τάξεως. Την 1/1/2019 έχουμε X 01. 99 Άλλα περιουσιακά στοιχεία τρίτων4. 445 € και Π 05. 99 Δικαιούχοι άλλων περιουσιακών στοιχείων 4. 445€. Και η εγγραφή για την τακτοποίηση του μη δεδουλευμένου εξόδου στις 31/1/2019 σε ένα μεταβατικό λογαριασμό για τα έξοδα ενοικίου. Η εγγραφή είναι η εξής : 31/1/2004 X62. 04. 03 Ενοίκια μεταφορικών μέσων 4. 445€ και Π 36. 00. 90 Μη δεδουλευμένα μισθώματα χρηματοδοτικής μίσθωσης 4. 445€ . Μετά γίνεται ο αντιλογισμός της εγγραφής του λογαριασμού τάξεως 31/1/2019 X 05. 99 Δικαιούχοι άλλων περιουσιακών στοιχείων 4. 445€ και Π 01. 99 Άλλα περιουσιακά στοιχεία τρίτων 4. 445€. Η ασφάλιση του μισθωμένου παγίου πρέπει να πραγματοποιείται για αποφυγή ενδεχόμενου κινδύνου που μπορεί να συμβεί επιβαρύνοντας τον μισθωτή . Στο συγκεκριμένο παράδειγμα η ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε πρέπει να καταβάλλει τα ασφάλιστρα στην ασφαλιστική εταιρεία και αυτό θα γίνει 3 φορές στο τέλος κάθε χρόνου μέχρι την λήξη της σύμβασης. Επομένως η εγγραφή που θα γίνει είναι η εξής: 31/12/2004 X 62. 05. 01 Ασφάλιστρα μεταφορικών μέσων 300€ Π 38. 00 Ταμείο 300€. Αναφορικά με την μεταβίβαση της κυριότητας στο τέλος του 2021 η σύμβαση θα λήξει οπότε η Ω leasing μπορεί να το πουλήσει και να μεταβιβασθεί η κυριότητα του στην ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε. Άρα η εγγραφή που θα γίνει είναι η εξής: 31/12/2021 X 13. 00 Λοιπά μέσα μεταφοράς 120€ X 63 98. 09 Φ. Π. Α. μη εκπιπτόμενος στη φορολογία εισοδήματος 21, 6€ και Π 38. 00 Ταμείο 141, 6€. Από την πλευρά του εκμισθωτή η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται σύμφωνα με τον Ν. 1665/1986. Ας δούμε κι εδώ ένα απλό παράδειγμα για περαιτέρω κατανόηση. Έστω ότι την 01/01/20XX η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης Ω leasing αγόρασε για λογαριασμό του πελάτη της ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε. μεταφορικό μέσο ονομαστικής αξίας 22. 600 €. Η αγορά έγινε από την FIAT HELLAS Α. Ε. με σκοπό την

τριετή χρηματοδοτική μίσθωση από την ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε. . Πριν από την παραγγελία στον προμηθευτή συμφωνήθηκε να εισπραχθεί προκαταβολικά το ποσό των 5. 792€ το οποίο αναλύεται ως εξής: 1^ο Μίσθωμα 4445€ + Έξοδα διαχείρισης 226€= 4671€ Μερικό Σύνολο + Φ. Π. Α (24%) 1. 121€=5. 792€ Σύνολο. Τα μισθώματα θα καταβάλλονται κάθε μήνα και θα ανέρχονται στα 635 € πλέον Φ. Π. Α. 18% για τον καθένα από τους 35 εναπομείναντες μήνες μέχρι τη λήξη της μίσθωσης. Η έναρξη της μισθωτικής συμφωνίας έγινε την 02/01/20XX. Τα ασφάλιστρα ορίστηκαν στα 300 € ετησίως. Το πάγιο μετά το τέλος της μίσθωσης θα έχει υπολειμματική αξία 100 € και θα αγοραστεί από την ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε. αντί 120 € πλέον Φ. Π. Α. 18%. Η Ω leasing στα πλαίσια της αρχικής συμφωνίας με την ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε. θα αγοράσει το μεταφορικό μέσο που αυτή της υπέδειξε, από την FIAT HELLAS Α. Ε. με μετρητά και θα καταχωρήσει το μεταφορικό μέσο στην ομάδα των παγίων της μέχρι το τέλος της μίσθωσης που θα το πουλήσει στην ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε. Η παραπάνω εγγραφή θα γίνει ως εξής: 1/1/20XXX 13. 09. 00 Μεταφορικά μέσα προορισμένα για χρηματοδοτική μίσθωση 22. 600 € X 54. 00 Φ. Π. Α (22. 600*24%) 5. 424€ και Π 38. 00 Ταμείο 28. 024€. Η Ω leasing αν θέλει να παρακολουθεί την πορεία της μίσθωσης του μεταφορικού μέσου και την απαίτηση που έχει από την ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε θα πρέπει να χρησιμοποιήσει λογαριασμούς τάξεως . Η εγγραφή που θα γίνει είναι η εξής: 1/1/20XXX 04. 00. 00· ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε 22. 600€ και Π 08 00. 00 ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α. Ε. 22. 600 €. Με την πληρωμή κάθε μισθώματος θα γίνεται και ο αντίστοιχος αντιλογισμός της εν λόγω εγγραφής. Τέλος θα παρατεθεί ένα διάγραμμα που θα απεικονίζει το πως λειτουργεί η χρηματοδοτική μίσθωση (Γαλάνης, 2000).



Διάγραμμα 1: Η λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης

(Πηγή: Γαλάνης, 2000 δεύτερη έκδοση, σ. 84)

Το παραπάνω σχήμα μας δείχνει πως ο εξοπλισμός από τον προμηθευτή δίνεται με μίσθωση στον πελάτη. Ο πελάτης καταβάλλει ένα μίσθωμα ανά τακτά χρονικά διαστήματα στην εκμισθώτρια εταιρεία (leasing) και αυτή με την σειρά της πληρώνει το τίμημα πίσω στον προμηθευτή.

2.5. Άλλες Μορφές LEASING

2.5.1. Άμεση Μίσθωση

Η πιο απλή μορφή μίσθωσης είναι η άμεση μίσθωση κατά την οποία η διαδικασία της μίσθωσης είναι διμερής αποτελείται από 2 μέρη) δηλαδή γίνεται ανάμεσα στον πελάτη που μισθώνει το πάγιο και στην εκμισθώτρια εταιρεία που έχει στην κατοχή της το πάγιο περιουσιακό στοιχείο σε αντίθεση με την τυπική διαδικασία της μίσθωσης η οποία αποτελείται από 3 μέρη και αυτά είναι ο μισθωτής, ο εκμισθωτής και ο κατασκευαστής του πάγιου στοιχείου. Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι όταν η εμπορική πλευρά υπερισχύει της χρηματοδοτικής μίσθωσης τότε αναφερόμαστε στην άμεση μίσθωση. Η διάρκεια αυτής της μίσθωσης είναι μέχρι 1 έτους. Δουλειά του εκμισθωτή εκτός από την παραχώρηση του πάγιου στοιχείου στον μισθωτή είναι να αναλαμβάνει τα έξοδα συντήρησης, επισκευής και ασφάλισης.

2.5.2. Πώληση Και Επανεκμίσθωση

Η πώληση και η επανεκμίσθωση είναι μια μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορά σε πώληση ακινήτου περιουσιακού στοιχείου από επιχείρηση σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και στην συνέχεια γίνεται η μίσθωση του ακινήτου από τον μισθωτή. Αυτό που συμβαίνει είναι ότι αποτελεί εξειδικευμένη σύμβαση σύμφωνα με την οποία η εταιρεία leasing αγοράζει το ακίνητο από τον μισθωτή και αυτή με την σειρά της το εκμισθώνει πίσω σε αυτόν, δηλαδή τον πελάτη-μισθωτή πάντα και σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους (επιτόκιο, μίσθωμα, εγγυήσεις κτλ.). Σημαντικό να ειπωθεί εδώ είναι ότι μετά την λήξη της σύμβασης το ακίνητο επιστρέφει στην κυριότητα της επιχείρησης που το πούλησε. Πρακτικά, η τιμή του ακινήτου ήταν υποκειμενικά προσδιορισμένη από

συνεργάτες μηχανικούς της εν λόγω εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης σε συνδυασμό με την εκμετάλλευση τις επείγουσες ανάγκες του μισθωτή κατέληγε να το αγοράζει με κατά πολύ χαμηλότερο μίσθωμα και δυσμενείς όρους για τον ίδιο.

2.5.3. Μοχλευμένη Μίσθωση

Η μοχλευμένη μίσθωση είναι μία μίσθωση στην οποία ο εκμισθωτής δανείζεται τμηματικό μέρος των χρημάτων που απαιτούνται για την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Σε αντίθεση με τις άλλες μεθόδους χρηματοδοτικής μίσθωσης όπου τα συμβαλλόμενα μέλη είναι δύο εδώ είναι τρία το τρίτο πρόσωπο είναι ο δανειστής, όπου ο ρόλος του είναι βοηθητικός για την διεκπεραίωση της απόκτησης του περιουσιακού στοιχείου. Η μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου γίνεται μέσω δανείου. Το δάνειο εξασφαλίζεται με μία υποθήκη στο ίδιο το περιουσιακό στοιχείο καθώς και με νομική μεταφορά της απαίτησης των μισθωμάτων και της μίσθωσης. Η διαμόρφωση του επιτοκίου από τον δανεισμό διαμορφώνεται βάσει δανειοληπτικής ικανότητας του εκμισθωτή και μόνο.

2.5.4. Κοινοπρακτική Μίσθωση

Η κοινοπρακτική μίσθωση χρησιμοποιείται κυρίως όταν πρόκειται για αντικείμενα μεγάλης εμπορικής αξίας όπως είναι τα αεροπλάνα, τα γιοτ κτλ. Δηλαδή όπως και στην συμμετοχική μίσθωση υπάρχει συμμετοχή περισσότερο των 2 εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ή πιστωτικού ιδρύματος έτσι ώστε να αποφευχθεί ο επιμερισμός του κόστους απόκτησης και του κινδύνου.

2.5.5. Μίσθωση Κατά Παραγγελία

Η μίσθωση κατά παραγγελία εφαρμόζεται για πολύ ειδικές περιπτώσεις και δίνει την ευκαιρία στον μισθωτή να διαμορφώσει την μίσθωση βάσει των δικών του ιδιαίτερων αναγκών. Δηλαδή οι όροι της σύμβασης προσαρμόζονται με τις ανάγκες του μισθωτή. Επίσης μπορεί ο μισθωτής με αυτού του είδους της σύμβασης είτε να αυξήσει τα μισθώματα είτε να

τα μειώσει όπως θέλει αυτός. Τέτοιο παράδειγμα είναι η μίσθωση ενός εποχιακού προϊόντος όπου δημιουργούνται εποχιακές ανάγκες για τον μισθωτή.

2.5.6. Διεθνής Μίσθωση

Η διεθνής μίσθωση είναι εκείνο το είδος της μίσθωσης που έχει προεκτάσεις εκτός των συνόρων μιας χώρας. Η πληρωμή των μισθωμάτων που απαιτούνται να πραγματοποιεί ο μισθωτής γίνεται μέσω συναλλάγματος. Αυτού του είδους η μίσθωση εφαρμόζεται κυρίως σε μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις για την αγορά κεφαλαιουχικού εξοπλισμού από μία αλλοδαπή χώρα. Στην περίπτωση αυτή, ο προς μίσθωση εξοπλισμός αγοράζεται από μία εταιρεία leasing του εξωτερικού και μισθώνεται σε ελληνική εταιρεία leasing, η οποία εν συνεχεία των μισθώνει σε εγκατεστημένο στην Ελλάδα μισθωτή. Με αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται υπέρ των συμβαλλομένων αξιοποίηση των διαφορών στα καθεστάτα φορολογικής μεταχείρισης των επενδυτικών αγαθών των διαφόρων χωρών.

2.5.7. Μίσθωση Ακινήτων

Η μίσθωση επί των ακινήτων που βάσει του του άρθρου 1 παραγράφου 3 του Ν. 1665/86, με τις τροποποιήσεις που επιτεύχθηκαν με τον Ν. 2367/95 κι του Ν. 4256/14, αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης εκτός από κινητό περιουσιακό στοιχείο είναι και ένα ακίνητο. Στον ορισμό επί της χρηματοδοτικής μίσθωσης επί των ακινήτων ορίζονται τα εξής: οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Από την άλλη δεν εφαρμόζεται η ανωτέρω διάταξη είναι στην περίπτωση του μη οικοδομημένου οικοπέδου ως προς εκμετάλλευση από κάποιο φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο. Η κατάρτιση μιας τέτοιας σύμβασης γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλονται σε μεταγραφή στα βιβλία

μεταγραφών της περιφέρειας του μίσθιου ακινήτου. Τέλος όταν η περιοχή είναι στο κτηματολόγιο που υπάγεται στην περιοχή του ακινήτου, θεωρείται απαραίτητη η εγγραφή της μίσθωσης αυτής στο κτηματολόγιο βάσει άρθρου 12 παρ. 1 του Ν. 2664/1998 και πρέπει να καταχωρούνται υποχρεωτικά στο βιβλίο του Πρωτοδικείου Αθηνών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING

3.1. Εισαγωγή

Ο θεσμός του leasing φαίνεται να επεκτείνεται ειδικά μετά την δεκαετία του 1980 τόσο σε ευρωπαϊκό επίπεδο όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο δημιούργησε την ανάγκη για περαιτέρω ανάπτυξη των δραστηριοτήτων των επιχειρήσεων με άλλες επιχειρήσεις ή ιδιώτες. Επίσης παρατίθεται και το νομικό πλαίσιο μέσα στο οποίο λειτουργεί ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης και προασπίζοντας τα συμφέροντα όλων των εμπλεκόμενων μερών της.

3.2. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση Και Η Θεσμοθέτηση Της Στο Εξωτερικό

Τις τελευταίες δεκαετίες έχουν γίνει προσπάθειες ώστε να απλοποιηθεί ο ορισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την ενοποίηση του ιδιωτικού δικαίου χωρίς όμως τα επιθυμητά αποτελέσματα. Παρατηρείται ότι το leasing αναπτύχθηκε και γεννήθηκε στις Η. Π. Α, χώρα η οποία ακολουθούσε το αγγλοσαξονικό σύστημα δικαίου δεν υπήρξε νομοθέτηση και προσδιορισμός του εννοιολογικά μόνο στο εθνικό κομμάτι επικεντρώθηκαν. Αργότερα εισήχθη και στην ευρωπαϊκή ένωση δημιουργήθηκε η ανάγκη εκτός του να δοθεί ένας ορισμός και να τεθούν κάποιες κανόνες που θα το διέπουν ως θεσμό. Με την εξάπλωση του θεσμού ήταν αναγκαίο να διενεργηθούν ορισμένες ρυθμίσεις αναφορικά με την διάκριση μεταξύ αληθών και μη αληθών χρηματοδοτικών μισθώσεων. Αυτό δήλωνε την ύπαρξη του δικαιώματος προαίρεσης του μισθωτή για αγορά του μίσθιου στο τέλος της σύμβασης οπότε αναφερόμαστε σε μη αληθή σύμβαση. Παρακάτω θα αναφέρουμε ορισμένες χώρες που εφαρμόζεται ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στη Γαλλία οι χρηματοδοτικές μισθώσεις ορίζονται ως δικαιπραξίες που αφορούν μισθώσεις κεφαλαιουχικού εξοπλισμού που στο τέλος αγοράζονται από τους μισθωτές. Η Βέλγικη νομοθεσία δίνει μεγαλύτερη βαρύτητα στους κανόνες της σύμβασης. Βασική προϋπόθεση είναι ότι η οικονομική ζωή του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού πρέπει να ταυτίζεται με τον χρόνο της σύμβασης όπως και το δικαίωμα προαίρεσης (option) μισθωτή να αγοράσει το μίσθιο στην λήξη της σύμβασης με τιμή ίσο με την υπολειμματική αξία. Στην Ιταλία απλά δίνεται ο ορισμός της σύμβασης χωρίς την ρύθμιση της. Στην Γερμανία η χρηματοδοτική μίσθωση υπάγεται στο Αστικό Δίκαιο και

στις ειδικές διατάξεις του νόμου του 1977 ο οποίος ασχολείται με την ρύθμιση των εμπορικών συμβάσεων Λαζαρίδης, 1995). Στη Μεγάλη Βρετανία οι μισθώσεις υπάγονται στους κανόνες του κοινού δικαίου, που διέπουν τα κινητά πράγματα, και σε ορισμένες διατάξεις του θετικού δικαίου, που διέπουν την καταναλωτική πίστη, και τους αθέμιτους συμβατικούς όρους. Στη Γερμανία η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτεται από τις διατάξεις του Αστικού Δικαίου, η απουσία του συστήματος δημοσιότητας, κατέληξε να προκύπτουν πολύπλοκα συμβόλαια όπου οι ρυθμίσεις παίρνονται από τα συμβαλλόμενα μέρη με τρόπο ποικίλο και πολύπλοκο. Αξίζει να σημειωθεί ότι στο Αγγλικό Δίκαιο δεν προστατεύεται ο εκμισθωτής για τον μισθωμένο εξοπλισμό όταν αυτό αποτελεί κύριο συστατικό του κύριου πράγματος, το πρόβλημα εντοπίζεται στις δηλώσεις του μισθωτή που εμπεριέχονται στις συμβάσεις όπου σε αυτές αναγνωρίζεται το δικαίωμα αφαίρεσης του πράγματος από τον μισθωτή (Δασκάλου, 1999). Τέλος, σημαντικό να ειπωθεί εδώ είναι ότι η πρόσφατη νομολογία των αμερικανικών δικαστηρίων αποδέχεται ότι το τεκμήριο ευθύνης ισχύει στις αληθείς συμβάσεις και αναλογικά στις μη αληθείς συμβάσεις και ακόμη δέχεται ότι η ευθύνη του χρηματοδότη-εκμισθωτή είναι μειωμένη σε σχέση με εκείνη του προμηθευτή-εκμισθωτή.

3.3. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση Στην Ελλάδα (Ν. 1665/1986)

Σύμφωνα την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του Ν. 1665/1986 η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αναφέρει ότι ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να παραχωρήσει το κινητό ή ακίνητο περιουσιακό στοιχείο του έναντι μισθώματος στον μισθωτή αποκλειστικά και μόνο για επαγγελματική χρήση. Ο μισθωτής κατέχει το δικαίωμα να αγοράσει το μίσθιο πριν την λήξη της σύμβασης. Εξαίρεση αποτελεί αναφορικά με την αγορά ενός μίσθιου η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία. Οι παράγραφοι 1 και 2 του εν λόγω νόμου αντικαταστάθηκαν με τα άρθρα 11 του τροποποιητικού Ν. 2367/1995 και του άρθρου 27 του Ν. 2682/1999. Αυτά αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 του Ν. 3483/2006. Αξίζει να σημειωθεί ότι στα κινητά πράγματα εμπεριέχονται τα αεροσκάφη όχι όμως τα πλωτά ναυπηγήματα και τα πλοία ενώ στα ακίνητα πράγματα είναι οι αγροτικές εκτάσεις, οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σύγκριση με την δομημένη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα. Το άρθρο 1 παρ. 2 αντικαταστάθηκε από το άρθρο 24 του Ν. 2520/1997 Α 173 ο οποίος με την σειρά του αντικαταστάθηκε από την παρ. 2 άρθρο 27 Ν. 2682/1999 ΦΕΚ Α 16 με ισχύ από

16/11/1998 (Γεωργιάδης, 2015). Η καταχώρηση των τροποποιητικών νόμων για την περίπτωση ακινήτων γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο ενώ στις άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μετεγγραφών της περιφέρειας του περιουσιακού στοιχείου και στα μητρώα των αεροσκαφών. Αυτές καταχωρίζονται με το άρθρο 4 παρ. 2 στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν. δ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών. Σημαντικό να αναφερθεί είναι ότι στην χρηματοδοτική μίσθωση θέτονται περιορισμοί για την υπηκοότητα των αντισυμβαλλόμενων μερών της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τέλος όσον αφορά το δημόσιο μέσω του Κ. Ε. Δ Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου), λειτουργεί ως πληρεξούσια του δημοσίου, και με σχετική απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών να συνάπτει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επί των ακινήτων (Γεωργιάδης, 2015).

3.4. Εκμισθωτές- Άδειες Λειτουργίας

Σύμφωνα με την αντικατάσταση του άρθρου 2 του Ν. 1665/1986 με το άρθρο 2 του Ν. 3483/2006, ΦΕΚ Α 169/8-7-2006 αναφέρει ότι για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ως εκμισθωτές μπορούν να συνάψουν μόνο οι εξής:

Α) Οι Α. Ε χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες συνιστώνται για την διενέργεια τέτοιων εργασιών βάσει του άρθρου 1 του Ν. 3483/2006.

Β) τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που έχουν την έδρα τους στην Ελλάδα.

Γ) Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που έχουν την έδρα τους στον Ε. Ο. Χ και έχουν υποκαταστήματα στην Ελλάδα ή παρέχουν διασυνοριακές υπηρεσίες βάσει των άρθρων 11 και 13 του Ν. 2076/1992 και σε πιστωτικά ιδρύματα σε τρίτο κράτος και κατέχουν υποκαταστήματα στην Ελλάδα.

Δ) Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε αλλοδαπή χώρα και εγκαθίστανται στην χώρα μας μέσω ενός υποκαταστήματος και δεν emπίπτουν στην περίπτωση δ του εν λόγω εδαφίου. Επίσης απαιτείται ειδική άδεια λειτουργίας για την Τράπεζα της Ελλάδος που δημοσιεύεται στην εφημερίδα της κυβερνήσεως όσον αφορά την σύσταση και την λειτουργία ανώνυμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα, για την μετατροπή ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία που μπορεί να συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, για την εγκατάσταση και λειτουργία υποκαταστημάτων στην Ελλάδα αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων για να μπορέσουν

να ασκήσουν χρηματοδοτική μίσθωση στον ελλαδικό χώρο. Η χορήγηση της άδειας λειτουργίας της Τράπεζας της Ελλάδος για να μπορεί να ασκεί δραστηριότητες όπως συμβάσεις χρηματοδοτικής σύμβασης γίνεται μέσω του διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος όπως επίσης και παρεμφερείς δραστηριότητες παράλληλα με εκείνες της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Όσον αφορά το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο για να μετατραπεί σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης η Τράπεζα της Ελλάδος είναι ίσο με το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για να ιδρυθεί ένα πιστωτικό ίδρυμα βάσει του άρθρου 2 παρ. 1 περίπτωση α' του Ν. 2076/1992. Το ίδιο ισχύει για τα αλλοδαπά χρηματοδοτικά ιδρύματα που θέλουν να έχουν υποκαταστήματα στην Ελλάδα όπου το ύψος του απαιτούμενου μετοχικού κεφαλαίου το καθορίζει η Τράπεζα της Ελλάδος ανάλογα με το τι ισχύει σε νομοθετικό πλαίσιο για τα υποκαταστήματα των πιστωτικών ιδρυμάτων που είναι εγκατεστημένα στην Ελλάδα με έδρα σε χώρες εκτός του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Το ελάχιστο καταβεβλημένο κεφάλαιο πρέπει να καταβάλλεται είτε σε μετρητά είτε σε είδος βάσει των παραγράφων 2 και 3 και για τις ανώνυμες εταιρείες εφαρμόζονται σχετικές διατάξεις. Οι μετοχές των ανώνυμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ονομαστικές. Οι ελεγκτές των εταιρειών α είναι από το ΣΟΛ. Με το άρθρο 18 του Ν. 2076/1992 η Τράπεζα της Ελλάδος θέτει γενικούς και ειδικούς κανόνες στις επιχειρήσεις που ασκούν δραστηριότητες χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως επίσης να επιβάλλονται κυρώσεις από την Τράπεζα της Ελλάδος βάσει άρθρου 55^A και με επιφύλαξη των άρθρων 19 και 22 του Ν. 2076/1992. Τέλος, μπορεί να αναστείλει προσωρινά την λειτουργία που έδωσε σε μία εταιρεία η Τ. Ε βάσει παρ. 1 άρθρου 8 και παρ. 3 άρθρου 12 του Ν. 2076/1992.

3.5. Χρονικό Πλαίσιο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης – Μεταβιβάσεις

Δικαιωμάτων – Υποχρεώσεων

Το χρονικό διάστημα που ορίζεται για την χρηματοδοτική μίσθωση είναι παραπάνω από 3 έτη για κινητά, 5 έτη για αεροσκάφη, και για ακίνητα είναι 10 έτη. Σε περίπτωση που λυθεί η χρηματοδοτική μίσθωση πριν την λήξη της και συναφθεί εκ νέου σύμβαση για το ίδιο αντικείμενο με τα ίδια αντισυμβαλλόμενα μέρη τότε ορίζεται ως ελάχιστος χρόνος ο χρόνος που πέρασε από την λήξη της αρχικής σύμβασης αθροίζεται στον απαιτούμενο ελάχιστο χρόνο για την καινούργια σύμβαση. Αξίζει να σημειωθεί ότι άμα αγορασθεί το πάγιο περιουσιακό στοιχείο από τον μισθωτή πριν την 3ετια αφότου ξεκίνησε η σύμβαση τότε

πρέπει να αποδώσει φορολογικές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου και υπέρ τρίτων. Τέλος ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του αντικειμένου σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας.

3.6. Τύπος- Περιεχόμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης - Ενέργεια Έναντι Τρίτων - Δημοσίευση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Βάσει του άρθρου 4 παρ. 1 αναφέρεται ότι οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να παρουσιάζονται εγγράφως. Όσον αφορά τα ακίνητα η σύμβαση γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, ενώ για τα κινητά γίνεται με ιδιωτικό έγγραφο (Μάζης, 1999). Τα παραπάνω διαμορφώθηκαν ως συστατικός τύπος και η μη τήρηση τους αποφέρει την ακύρωση της σύμβασης. Τα συμβαλλόμενα μέρη δεσμεύονται εξαρχής με όλα αυτά. Τώρα για το περιεχόμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ισχύουν τα εξής:

- Επαγγελματικά στοιχεία συμβαλλόμενων. Απαιτείται η πλήρης καταγραφή των στοιχείων των αντισυμβαλλόμενων μερών.
- Η πλήρης και αναλυτική περιγραφή του μίσθιου.
- Την νόμιμη κυριότητα του μίσθιου, το οποίο αποτελεί και εμπράγματο εξασφάλιση για την εταιρεία leasing μέχρι να λήξει η σύμβαση.
- Την διάρκεια της μίσθωσης. Αυτή επηρεάζεται από τον υπολογισμό του μισθώματος, το ύψος του επιτοκίου, την υπολειμματική αξία κτλ.
- Η αξία αγορά του μίσθιου που υποχρεούται να καταβάλλει η μισθώτρια εταιρεία στον προμηθευτή ή και στον μισθωτή στην περίπτωση sale and lease back και το μίσθιο πρέπει να είναι απαλλαγμένο από κάθε εμπράγματο βάρος εξαρχής.
- Η συνολική τιμή του παγίου και ο προσδιορισμός του επιτοκίου.
- Οι όροι και οι προϋποθέσεις άσκησης των 2 option του μισθωτή.
- Η ασφάλιση του μίσθιου πρέπει να διενεργηθεί από τον μισθωτή.
- Και τους όρους προστασίας του εκμισθωτή.

Πέρα από αυτά που ισχύουν για τις χρηματοδοτικές συμβάσεις για κινητά πράγματα που είναι απαραίτητα και αναγκαία για την αποτελεσματική λειτουργία των συμβάσεων αυτών. Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής σύμβασης για ακίνητα διαφοροποιούνται και για κάθε ακίνητο το περιεχόμενο της σύμβασης διαφέρει σε μεγάλο βαθμό (Μάζης, 1999). Παρακάτω θα παρατεθεί η δημοσιότητα των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης τόσο σε κινητά όσο

και σε ακίνητα πράγματα όπως αναφέρεται στο άρθρο 4 παρ. 2. Για τα κινητά πρέπει να δημοσιεύονται σε ειδικό δημόσιο βιβλίο του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και στο δημόσιο βιβλίο του πρωτοδικείου Αθηνών. Με το άρθρο 7 του νόμου υποχρεούνται οι μισθωτές να εμφανίζουν στοιχεία σχετικά με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις. Για παράδειγμα τα αεροσκάφη η καταχώρηση της σύμβασης γίνεται στα μητρώα των αεροσκαφών αλλά και στο δημόσιο βιβλίο του πρωτοδικείου Αθηνών. Ενώ για τα ακίνητα γίνεται μετεγγραφή στην περιφέρεια που στεγάζει το ακίνητο και στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του πρωτοδικείου Αθηνών. Η δημοσιότητα και στις δύο περιπτώσεις γίνεται αφού γίνουν και οι 2 καταχωρήσεις αλλά δεν αρκεί μόνο αυτό. Η καταχώρηση της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο πρωτοδικείο Αθηνών δεν εξασφαλίζει την κατάρτιση της σύμβασης αλλά είναι απαραίτητα για την προστασία των συμφερόντων του μισθωτή έναντι τρίτων. Αποτελεί δεσμευτικό παράγοντα και για τις 2 πλευρές. Η καταχώρηση αυτή μπορεί να γίνει από ένα εκ των δύο αντισυμβαλλόμενων μερών της σύμβασης. Τέλος η δημοσιότητα της σύμβασης παρέχει προστασία εκτός των δύο πλευρών και σε τρίτα πρόσωπα και αυτό γιατί είναι ελεύθερη η πρόσβαση στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του πρωτοδικείου Αθηνών.

3.7. Φοροαπαλλαγές-Φορολογικά Κίνητρα Και Συναφείς Ρυθμίσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1 του Ν. 1665/1986 υφίσταται πλήρης απαλλαγή από φόρους, τέλη, εισφορές και άλλα στην περίπτωση των συμβάσεων απόκτησης κινητών από εταιρείες του άρθρου 2, των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, τις συμβάσεις που αφορούν δάνεια και πιστώσεις και άλλες που σχετίζονται με τον όρο σύμβαση. Αξίζει να σημειωθεί ότι στο άρθρο 6 αναφέρεται επιπρόσθετα ότι μπορούν οι εταιρείες να διενεργήσουν αποσβέσεις στα μίσθια και οι μισθωτές να εκπίπτουν από τα ακαθάριστα τους έσοδα τα καταβαλλόμενα μισθώματα ως λειτουργικές δαπάνες. Η ένδειξη φοροαπαλλαγής υφίσταται επίσης στην απόκτηση τόσο του ακινήτου όσο και του κινητού περιουσιακού στοιχείου από την πλευρά του μισθωτή στην λήξη της σύμβασης. Για τις εταιρείες ο νόμος αυτός δίνει ένα ακόμη πολύ βασικό πλεονέκτημα αναφορικά με τους αυξημένους κινδύνους που ελλοχεύουν με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι η έκπτωση της τάξεως του 2%, για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων, για τα μισθώματα τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί μέχρι 31/12 του εκάστοτε έτους.

Η έκπτωση αυτή ορίζεται ως ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης. Παρακάτω θα αναφερθούν τα είδη των συμβάσεων που απαλλάσσονται φορολογικά από φόρους υπέρ Δημοσίου, Ν. Π. Δ. Δ και γενικά υπέρ τρίτων αυτά είναι τα εξής:

- Οι συμβάσεις που εμπλέκονται εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και πραγματοποιούνται είτε με αγορά είτε με εκμίσθωση κινητών πραγμάτων και προορίζονται ως αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης.

- Οι συμβάσεις εκχώρησης των δικαιωμάτων ή αναδοχής των υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό ειδικότερα συμβαίνει στις ακόλουθες περιπτώσεις:

1) Ο μισθωτής μεταβιβάζει την θέση του σε τρίτο πρόσωπο κατόπιν έγγραφης συναίνεσης με την εκμισθώτρια εταιρεία.

2) Ο μισθωτής προβαίνει σε υπομίσθωση του ακινήτου ως υπεκμισθωτής.

3) Ο μισθωτής μεταβιβάζει το δικαίωμα προαίρεσης (option) για αγορά κινητού στο τέλος της σύμβασης.

4) Ένα τρίτο πρόσωπο αναλαμβάνει να πληρώνει τις οφειλές του μισθωτή.

5) Ο μισθωτής εκχωρεί τα μισθώματα που καταβάλλει σε τρίτο για εξασφάλιση χρεών από δάνεια και πιστώσεις που είχε λάβει στο παρελθόν.

- Οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης από εγχώρια ή ξένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ή προμηθευτές από αλλοδαπές χώρες και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

- Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στην εταιρείαleasingείτε στην αρχή είτε στο τέλος της μίσθωσης.

- Η φοροαπαλλαγή ισχύει και σε μισθώματα που λαμβάνει η εκμισθώτρια εταιρεία με κοινή μίσθωση σε τρίτο πρόσωπο εφόσον ο μισθωτής δεν εκμεταλλευτεί την optionαγορά του μίσθιου στο τέλος της σύμβασης.

- Των ακινήτων τα μισθώματα απαλλάσσονται από τον Φ. Π. Α εκτός των μισθώσεων που αφορούν βιομηχανοστάσια.

Το άρθρο 8 παρ. 6 του Ν. 1665/1986 λέει ότι από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων απαλλάσσονται 1) η μεταβίβαση από την εκμισθώτρια εταιρεία leasingστον μισθωτή του ακινήτου στην λήξη της σύμβασης, 2) η εξαγορά του ακινήτου από τον μισθωτή πριν λήξει η σύμβαση και 3) η πώληση ακινήτου από τον μισθωτή πίσω στην εκμισθώτρια εταιρεία με την

μέθοδο sale and lease back. Τέλος εξαίρεση αποτελεί για τις ανωτέρω συμβάσεις αγοράς ακινήτων να είναι ο ένας αντισυμβαλλόμενος εξωχώρια εταιρεία.

3.8. Δ. Π. Χ. Α 16 « Μισθώσεις»

3.8.1. Εισαγωγή

Το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 εκδόθηκε, σύμφωνα με το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, τον Ιανουάριο του 2016 και σε σύγκριση με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 επέφερε σημαντικές αλλαγές στον τρόπο ως προς τι απεικονίζει ο μισθωτής στον ισολογισμό του. Δηλαδή εκτός από τις χρηματοοικονομικές μισθώσεις θα πρέπει να απεικονίζονται και οι λειτουργικές από την πλευρά του μισθωτή. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίζουν λογιστικά τις λειτουργικές μισθώσεις ως ένα στοιχείο του Ισολογισμού με την καταχώριση του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου στο Ενεργητικό και την παρούσα αξία της υποχρέωσης των μισθωμάτων στο Παθητικό χωρίς όμως να υποστεί τυχόν τροποποίηση ο λογιστικός χειρισμός όπως ήταν στο προηγούμενο πρότυπο (Deloitte Touche Tohmatsu, 2016). Η προσέγγιση του Διεθνές Λογιστικού Προτύπου 17 είχε ως σκοπό να διαχωρίσει τους 2 τύπους μισθώσεων. Οι μισθώσεις εκείνες που ουσιαστικά μετέφεραν όλο τον κίνδυνο και τα οφέλη της ιδιοκτησίας από ένα κεφάλαιο ονομάζονται χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι υπόλοιπες μισθώσεις που δεν είχαν αυτό το χαρακτηριστικό ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Η ταξινόμηση των μισθώσεων σύμφωνα με το παλιό πρότυπο ορίζεται ως υποκειμενική και δίνει κίνητρο στους συντάκτες των οικονομικών καταστάσεων να ονομάζουν όλες τις μισθώσεις ως λειτουργικές μόνο και όχι χρηματοδοτικές προκειμένου να καταστεί δυνατή η κατάργηση των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των οικονομικών καταστάσεων. Για αυτό το λόγο αντικαταστάθηκε από το Δ. Π. Χ. Α 16 το Δ. Λ. Π 17.

3.8.2. Δ. Π. Χ. Α 16- Νέα Δεδομένα

Η εφαρμογή του συγκεκριμένου προτύπου χρονολογείται από την 1/1/2019 και αυτή ως συνέχεια του Δ. Λ. Π 17 δημιούργησε νέα δεδομένα σε παγκόσμια κλίμακα όσον αφορά την λογιστική και φορολογική βάση. Δηλαδή μέχρι και το 2018 που ίσχυε το Δ. Λ. Π 17 έλεγε ότι

οι μισθώσεις ταξινομούνται σε 2 κατηγορίες α) τις λειτουργικές, και β) τις χρηματοδοτικές. Ο λογιστικός χειρισμός των Δ. Π. Χ. Α ήταν παρόμοιος με εκείνον του Ε. Λ. Π μέχρι το 2018, όμως από το 2019 αυτό άλλαξε οριστικά. Οι διατάξεις Αναφέρεται στην αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και την γνωστοποίηση των μισθώσεων που αφορούν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που τίθενται σε ισχύ από την 1/1/2019 και έπειτα. Εδώ να επισημανθεί ότι πλέον δεν ενδιαφέρει τον μισθωτή η κατηγοριοποίηση των μισθώσεων αλλά η αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου και η αντίστοιχη υποχρέωση ως προς αυτό ενώ για τον εκμισθωτή δεν αλλάζει κάτι. Επιπρόσθετα προβλέπεται ότι οι μισθωτές θα πρέπει κατά την διάρκεια της συμφωνίας μιας σύμβασης να αξιολογήσουν σε τι βαθμό θεωρείται μια σύμβαση ή ένα μέρος της σύμβασης ή αν είναι μία σύμβαση παροχής υπηρεσιών. Εάν η σύμβαση είναι σύμβαση μίσθωσης τότε ο μισθωτής υποχρεούται να αναγνωρίσει το πάγιο περιουσιακό στοιχείο και την αντίστοιχη υποχρέωση εκτός μερικών περιπτώσεων. Αξίζει να σημειωθεί ότι η σύμβαση που περιέχει μίσθωση αν εκχωρεί το δικαίωμα ελέγχου και χρήσης ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα την καταβολή περιοδικών μισθωμάτων. Τα χαρακτηριστικά που πρέπει να δίνει η σύμβαση στον μισθωτή είναι τα εξής:

- Ουσιαστικά να εκχωρεί όλα τα δικαιώματα στα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του περιουσιακού στοιχείου

- Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου

Το δικαίωμα αυτό μπορεί να ισχύσει σε περίπτωση που ο εκμισθωτής επιβάλλει μερικούς περιορισμούς στην σύμβαση. Παρακάτω θα εξεταστεί ο λογιστικός χειρισμός τόσο από την πλευρά του μισθωτή όσο και του εκμισθωτή. Αρχικά όσον αφορά τον μισθωτή αναγνωρίζει το πάγιο περιουσιακό στοιχείο, το δικαίωμα χρήσης και την αντίστοιχη υποχρέωση. Η υποχρέωση της μίσθωσης αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων που δεν έχουν καταβληθεί ακόμη και το δικαίωμα της χρήσης αρχικά σε κόστος αναγνωρίζεται. Η λογιστική αξία της υποχρέωσης της μίσθωσης αυξάνεται με το κόστος του τόκου που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης και χρεώνει τα χρηματοοικονομικά έξοδα και πιστώνει την υποχρέωση μίσθωσης. Αυτή μειώνεται ποσοτικά με την εξόφληση των μισθωμάτων με χρέωση αυτής κατά την εξόφληση της. Η απόσβεση του δικαιώματος χρήσης γίνεται με τις ακόλουθες ενέργειες:

- Στην περίπτωση που η ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στον μισθωτή στο τέλος της περιόδου μίσθωσης, οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με την υπολειπόμενη ωφέλιμη (οικονομική) ζωή του περιουσιακού στοιχείου,

- Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με την μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής και της περιόδου μίσθωσης.

Τέλος θα αναφερθεί ο λογιστικός χειρισμός από την πλευρά του εκμισθωτή. Το Δ. Π. Χ. Α 16 δίνει τους ακόλουθους ορισμούς για τις μισθώσεις και είναι οι εξής:

- Μία χρηματοδοτική μίσθωση είναι εκείνη η οποία οι κίνδυνοι και τα οφέλη του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου μεταφέρονται ουσιαδώς στον μισθωτή.
- Μία λειτουργική μίσθωση είναι κάθε μίσθωση που δεν πληροί τον ορισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3.8.3 Η επίδραση Του Δ. Π. Χ. Α 16 Στον Επιχειρηματικό Κόσμο

Με την εφαρμογή του Διεθνές Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 πραγματοποιήθηκαν σημαντικές αλλαγές, πέρα από την λογιστική μεριά, με σημαντικό αντίκτυπο στον χρηματοοικονομικό, λειτουργικό και επιχειρησιακό επίπεδο (Μιχαλιός, Παγώνη και Λασσανιανός, 2017). Αρχικά θα αναλύσουμε την επίδραση του προτύπου στον χρηματοοικονομικό τομέα. Απαιτεί από τους μισθωτές να αναγνωρίζουν λογιστικά τις μισθώσεις ως στοιχεία της Κατάστασης της Οικονομικής θέσης, μέσω της αναγνώρισης ενός «δικαιώματος χρήσης» του στοιχείου του ενεργητικού και την αντίστοιχη υποχρέωση. Αλλαγές θα υπάρξουν και στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων και της Κατάστασης των Ταμειακών ροών επειδή αλλάζει η φύση των εξόδων (Μιχαλιός κ. συν., 2017). Συγκεκριμένα τα έξοδα από λειτουργικές μισθώσεις μετονομάζονται σε έξοδα απόσβεσης και έξοδα τόκου επί της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Αυτό συνεπάγεται αυξημένα έξοδα για τα πρώτα έτη της μίσθωσης, πράγμα το οποίο, θα μπορούσε να οδηγήσει σε μείωση τόσο των κερδών όσο και των ιδίων κεφαλαίων σε μία σύναψη συμφωνίας σύμβασης σε σύγκριση με μία όπως οριζόταν με το Δ. Λ. Π 17. Στη συνέχεια θα γίνει ανάλυση στον επαναπροσδιορισμό των χρηματοοικονομικών δεικτών και εκείνων των επιδόσεων. Τέτοιοι δείκτες είναι ο δείκτης μόχλευσης, ο δείκτης άμεσης ρευστότητας, ο αριθμοδείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας του ενεργητικού και άλλοι. Μερικοί από αυτούς επρόκειτο να βελτιωθούν χωρίς αυτό να σημαίνει και βελτίωση των υποκειμενικών ταμειακών ροών ή της επιχειρηματικής δραστηριότητας της οικονομικής οντότητας. Οι αλλαγές αυτές θα αποτελέσουν έναυσμα σε μη συμμόρφωσης με δείκτες δανείων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και να επηρεάσουν τις αξιολογήσεις περί πιστοληπτικής ικανότητας των εταιρειών. Αξίζει να παρατεθούν οι δυσκολίες στην εφαρμογή

του προτύπου και το κόστος της εν λόγω εφαρμογής. Από την πλευρά της επιχείρησης θα πρέπει να αξιολογηθούν σε εύλογο χρονικό διάστημα οι τυχόν επιπτώσεις από την υιοθέτηση του προτύπου μέσω της καταγραφής των συμβάσεων να προσδιορίσει τις επιπτώσεις αυτών στους χρηματοοικονομικούς δείκτες, στις οικονομικές καταστάσεις, να προετοιμάσει και να αξιολογήσει την επαναφορά των πληροφοριακών συστημάτων και των ακολουθούμενων διαδικασιών ώστε να επικοινωνήσει έγκαιρα με τα ενδιαφερόμενα μέλη για τις επιδράσεις αυτές. Τέλος το πρότυπο θα έχει και επιδράσεις στην φορολογική αντιμετώπιση των μισθώσεων μιας και οι φορολογικοί κανόνες που υφίστανται στις μισθώσεις σε διάφορες δικαιοδοσίες βασίζονται στις λογιστικές αρχές. Τα φορολογικά αντικείμενα που μπορεί να επηρεαστούν περιλαμβάνουν την φορολογία εισοδήματος σύμφωνα με τους κανόνες απόσβεσης που ισχύουν, τους ειδικούς φορολογικούς κανόνες που περιορίζουν την φορολογική έκπτωση των τόκων, τις υφιστάμενες συμφωνίες ενδοομιλικών συναλλαγών και τους έμμεσους φόρους (Μιχαλιός, κ. συν., 2017).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

4.1. Η περίπτωση Των Ρουμάνικων Εταιρειών- Έρευνα

Στην παρούσα ενότητα θα εξετάσουμε μερικές Ρουμάνικες Εταιρείες οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο του Βουκουρεστίου που υιοθέτησαν το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 και πως αυτό τις επηρέασε σε διάφορους τομείς και σε τι βαθμό και θα αναλυθούν οι οικονομικές καταστάσεις για το 2019. Ο κύριος σκοπός της μελέτης μας είναι η ανάλυση των αλλαγών στον ισολογισμό της επιχείρησης και τα κέρδη ή τις ζημίες στους μεταγενέστερους λογαριασμούς της με την εφαρμογή του Δ. Π. Χ. Α 16 και να εξετασθεί το κατά πόσο συμμορφώνονται με τις προϋποθέσεις που θέτει το εν λόγω πρότυπο. Τα αποτελέσματα της έρευνας μας δείχνουν ότι δεν υφίστανται σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή και οι ρουμάνικες εταιρείες παρουσιάζουν, κατά μέσο όρο, χαμηλό επίπεδο συμμόρφωσης σύμφωνα με το Δ. Π. Χ. Α 16.

Το νέο πρότυπο του Δ. Π. Χ. Α 16 εκδόθηκε το 2016 και τέθηκε σε εφαρμογή την 1/1/2019. Σημαντικές αλλαγές πραγματοποιήθηκαν από την πλευρά του μισθωτή, τη κατάργηση της ταξινόμησης των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Σύμφωνα με τον νέο κανονισμό, με ορισμένες εξαιρέσεις, όλες οι μισθώσεις πρέπει να κεφαλαιοποιούνται και να παρουσιάζονται στον ισολογισμό της επιχείρησης όπως επίσης το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και η αντίστοιχη υποχρέωση. Στο λογαριασμό κέρδη ή ζημίες πρέπει να απεικονίζονται δύο είδη δαπανών και αυτά είναι τα εξής: 1) μία λειτουργική δαπάνη που θα προκύπτει από το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και 2) μία χρηματοδοτική μίσθωση που έχει σχέση με το επιτόκιο.

Στην Ρουμανία οι ενταγμένες οικονομικές οντότητες στο Χρηματιστήριο του Βουκουρεστίου εφάρμοσαν το Δ. Π. Χ. Α 16 που τέθηκε σε ισχύ από την 1/1/2019. Οι οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων αυτών για το οικονομικό έτος 2019 θα απεικονισθούν το 2020 και δείχνουν τις επιδράσεις που είχε η εφαρμογή του προτύπου αυτού και επιτρέπει την ανάλυση του βαθμού των αλλαγών τόσο στον ισολογισμό τους όσο κι στους λογαριασμούς κερδών ή ζημιών και στην συμμόρφωση με τις προϋποθέσεις που θέτει το εν λόγω πρότυπο.

Ο σκοπός της έρευνας- μελέτης μας έχει διπλό χαρακτήρα. Πρώτα θα εξετάσουμε τον αντίκτυπο από την εφαρμογή του Δ. Π. Χ. Α 16 στην οικονομική θέση και την απόδοση των

Ρουμάνικων εταιρειών και τα συγκρίνουμε με τους στόχους του προτύπου που ορίζονται από το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων. Και δεύτερον αναλύουμε τον βαθμό συμμόρφωσης των εταιρειών αυτών στις απαιτήσεις που θέτει το Δ. Π. Χ. Α 16 για τις μισθώσεις και να μετρήσουμε τους δείκτες που πέτυχαν αυτές οι εταιρείες. Η ανάλυση αυτή περιορίζεται μόνο στον μισθωτή.

Σύμφωνα με το προηγούμενο Πρότυπο 17 αναφέρεται ότι ο μισθωτής κεφαλαιοποιούσε μία συμφωνία σύμβασης βάσει της αρχής της ουσίας και όχι της μορφής, αναλαμβάνοντας όλα τα ρίσκα και τα δικαιώματα ο ίδιος.

Ο Nobes (2005) δηλώνει ότι μία καλύτερη προσέγγιση για τον διαχωρισμό των δύο ειδών μίσθωσης είναι να χρησιμοποιηθούν οι ιδέες των περιουσιακών στοιχείων και των δικαιωμάτων όπως ορίζονται από τα πλαίσια των Δ. Π. Χ. Α.

Οι επιχειρήσεις με σημαντικές ποσότητες προϊόντων που χρησιμοποιούνται στους όρους των συμβάσεων μίσθωσης φαίνεται να επωφελούνται από την ταξινόμηση των μισθώσεων ως λειτουργικές. Ως αποτέλεσμα σημαντικές υποχρεώσεις να μην αναφέρονται στον ισολογισμό και αντίστοιχα τα μεγέθη της ρευστότητας και της επίλυσης προβλημάτων να βελτιώνονται.

Σύμφωνα με μία εκτίμηση που δημοσιεύθηκε το 2016, έδειξε ότι το 85% των μισθώσεων δεν συμπεριλήφθηκαν στον ισολογισμό των επιχειρήσεων. Σαν αποτέλεσμα είχε το ότι οι επενδυτές αντιμετώπισαν φορολογική επιβάρυνση και χρειάστηκε να υπολογίσουν ξανά κάποιους δείκτες για την προσαρμογή που έγινε στον ισολογισμό ώστε να επανεξετασθούν οι αντίστοιχες υποχρεώσεις και τα περιουσιακά στοιχεία (Lloyd, 2016). Με την εφαρμογή του Δ. Π. Χ. Α 16 επήλθαν σημαντικές αλλαγές στην λογιστική της μίσθωσης για τον μισθωτή. Ο μισθωτής δεν χρειάζεται να κατατάξει τις μισθώσεις σε λειτουργικές ή χρηματοδοτικές. Αλλά θα πρέπει να απεικονίζονται στον ισολογισμό μέσω ενός δικαιώματος χρήσης και την αντίστοιχη υποχρέωση για να αποπληρώνει τον εκμισθωτή. Αναφορικά με την Ρουμανία που είναι το βασικό αντικείμενο της έρευνας μας δείχνει ότι οι Ρουμανικές οικονομικές οντότητες που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο της Ρουμανίας εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ από το 2007 για ενοποιητικούς λόγους και από το 2012 για να συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις. Η πρόσφατη υιοθέτηση των ΔΠΧΑ στη Ρουμανία προκάλεσε το ενδιαφέρον για πολλούς ερευνητές. Ο Neag (2014), πραγματοποίησε μία ανάλυση για την συμφωνία των ιδίων κεφαλαίων και των καθαρών εσόδων Ρουμάνικων εταιρειών από τις πρώτες μεμονωμένες οικονομικές καταστάσεις που γίνονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Έδειξε ότι δεν υπήρχε σημαντική επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στα καθαρά έσοδα. Ο Păunescu (2015) τεκμηριώνει την ύπαρξη εντάσεων μεταξύ λογιστικής και φορολογίας και υποστηρίζει

ότι η προσαρμογή του φορολογικού κώδικα στις ανάγκες των εταιρειών που χρησιμοποιούν τα ΔΠΧΑ θα μπορούσε να αποτελέσει λύση για την επίλυση αυτών των εντάσεων. Στην περίπτωση οντοτήτων εισηγμένων στη ΣΕΒ, η Mařca (2015) διαπίστωσε ότι οι βιώσιμες εταιρείες ενδιαφέρονται περισσότερο για τον συντηρητισμό από άλλες. Η Takacs (2012) εξέτασε τη σημασία της αξίας των κερδών στην περίπτωση των ρουμανικών εισηγμένων οντοτήτων και διαπίστωσε ότι η υιοθέτηση ΔΠΧΑ είχε αρνητικές επιπτώσεις στις λογιστικές πληροφορίες από την πλευρά της αγοράς. Η Turlea et al. (2019) ανέλυσαν τα διακριτικά δεδομένα που υπολογίζονται βάσει των ρουμανικών λογιστικών κανονισμών, καθώς και στο πλαίσιο των ΔΠΧΑ και διαπίστωσαν ότι ο τύπος του ελεγκτή δεν επηρεάζει στατιστικά την αξία των διακριτικών δεδομένων εσόδων ούτε εάν υπολογίζονται με τη χρήση ΔΠΧΑ ή του ρουμανικού κανονισμού. Οι Petre και Albu (2020) διερεύνησαν το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο δημιουργείται η συμμόρφωση των εταιρειών με τα ΔΠΧΑ με την πάροδο του χρόνου, αναλύοντας τα δεδομένα αναφέρεται από ρουμανικές οντότητες που αναφέρονται στο Χρηματιστήριο του Βουκουρεστίου κατά την περίοδο 2013-2017. Βρήκαν ότι συνολικά, οι τρεις εταιρείες που ερωτήθηκαν εμφανίζουν χαμηλό επίπεδο συμμόρφωσης σχετικά με τις προϋποθέσεις που ορίζονται από το ΔΠΧΑ 16.

Η συμμόρφωση με τις απαιτήσεις ορισμένων ΔΠΧΠ δοκιμάστηκε από τους Gîrbină και Bunea (2009) για το ΔΠΧΑ 7, Gorgan και Gorgan (2014) για το ΔΛΠ 38, Ponce et al. (2016) για το συνολικό εισόδημα. Η έρευνά μας συμπληρώνει τις γνώσεις σχετικά με την υιοθέτηση των ΔΠΧΠ στη Ρουμανία και παρέχει πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 στην περίπτωση οντοτήτων που είναι εισηγμένες στη Ρουμανία.

Διεξήχθη έρευνα σχετικά με τον αντίκτυπο που έχει το Δ. Π. Χ. Α 16 στις Ρουμανικές Εταιρείες. Το δείγμα μας ήταν 84 Εταιρείες που ήταν εισηγμένες στο Χρηματιστήριο του Βουκουρεστίου. Από αυτές στο δείγμα δεν συμπεριλήφθηκαν εταιρείες που ήταν χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τις διεθνείς επιχειρήσεις και τις επιχειρήσεις που δεν δραστηριοποιούνται με συμβόλαια μισθώσεων. Έτσι το τελικό μας δείγμα ήταν 42 επιχειρήσεις που θα εξεταστούν οι οποίες θα παρουσιάζουν πληροφορίες σχετικά με την μίσθωση σύμφωνα με τους κανονισμούς του Δ. Π. Χ. Α 16. Τα δεδομένα συλλέχθηκαν από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για το έτος 2019 και τα οποία είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου του Βουκουρεστίου. Πρωταρχικός σκοπός της έρευνας μας είναι να μετρηθεί το αντίκτυπο που έχει το ΔΠΧΑ πάνω σε αυτές στην οικονομική κατάσταση και την απόδοση τους και συγκρίνουν τα αποτελέσματα με τους στόχους που έχουν τεθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Ο αντίκτυπος του Δ. Π. Χ. Α

16 υπολογίστηκε μέσω του μεγέθους των μισθώσεων. Αναφορικά με τον αντίκτυπο που έχει στην οικονομική θέση των επιχειρήσεων, προσδιορίστηκε το μερίδιο του περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και το μερίδιο των μισθωτικών υποχρεώσεων στο συνολικό ποσό των υποχρεώσεων για τις 31/12/2019. Ο αντίκτυπος της λογιστικής μίσθωσης στην οικονομική απόδοση υπολογίστηκε μέσω του μεριδίου του κόστους της απόσβεσης για περιουσιακά στοιχεία δικαιώματος χρήσης στα συνολικά λειτουργικά έξοδα και το μερίδιο των τόκων από υποχρεώσεις στις μισθώσεις στα συνολικά χρηματοοικονομικά έξοδα για το 2019. Μία καταλληλότερη προσέγγιση θα ήταν να προσδιοριστεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και η αντίστοιχη υποχρέωση του μισθωτή σε αυτό που προέκυψαν από την ανακατάταξη της λειτουργικής μίσθωσης κατά την ημερομηνία μετάβασης στο Δ. Π. Χ. Α 16. Φυσικά μόνο ένας μικρός αριθμός οντοτήτων από το δείγμα εμφάνιζε τις παραπάνω πληροφορίες στον ισολογισμό τους. Δεύτερος σκοπός της έρευνας μας είναι να αναλυθεί ο βαθμός της συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις του προτύπου για τις μισθώσεις και μετρά τον δείκτη γνωστοποίησης που πραγματοποιήθηκε από τις Ρουμάνικες Εταιρείες. Προσδιορίστηκαν 20 στοιχεία που πρέπει να παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών σύμφωνα με το Δ. Π. Χ. Α 16. Έγινε μία ανάλυση των επιμέρους στοιχείων των οικονομικών καταστάσεων (π.χ. ισολογισμός, κατάσταση ταμειακών ροών και σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων) των ερωτηθέντων οντοτήτων στην οποία πραγματοποιήθηκε προκειμένου να προσδιορισθούν οι λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις που έγινε σύμφωνα με το Δ. Π. Χ. Α 16. Χρησιμοποιήθηκε ο βαθμός 1 (όταν παρουσιάζονται στον ισολογισμό οι απαιτούμενες πληροφορίες) και 0 όταν δεν παρουσιάζονται οι πληροφορίες στο ισολογισμό) όταν διεξήχθησαν τα αποτελέσματα της έρευνας. Μερικές απαιτήσεις δεν αφορούν ορισμένες οντότητες όπως για παράδειγμα ένας μικρός αριθμός οντοτήτων επιλέγει να υποβάλει αίτηση για το μοντέλο της εύλογης αξίας για επενδύσεις σε ακίνητα ή σε περιουσιακά στοιχεία και για την γνωστοποίηση. Ο δείκτης γνωστοποίησης που χρησιμοποιήθηκε στην έρευνα μας υπολογίστηκε για κάθε οντότητα ως αναλογία μεταξύ του αριθμού των στοιχείων που αποκαλύπτονται και του αριθμού των στοιχείων που εφαρμόζονται στις εκάστοτε οντότητες. Αυτή η ερευνητική μέθοδος χρησιμοποιήθηκε από τους Gîrbină και Bunea (2009). Ο τύπος που χρησιμοποιήθηκε είναι ο παρακάτω: $DI = \frac{\sum^m di}{\sum^n di}$, όπου DI: ο δείκτης γνωστοποίησης των προβλέψεων σύμφωνα με το Δ. Π. Χ. Α 16 για τις εισηγμένες οντότητες στη Ρουμανία, d=η βαθμολογία για την κάθε ερωτώμενη οντότητα, m= ο αριθμός των στοιχείων που γνωστοποιούνται από μία οντότητα, n= ο μέγιστος αριθμός των στοιχείων που ισχύουν σε μία οντότητα. Προτιμότερο είναι ο

δείκτης γνωστοποίησης να είναι κοντά στην μονάδα, παρά στο μηδέν, που σημαίνει μεγάλος βαθμός συμμόρφωσης με τις προϋποθέσεις που θέτει το Δ. Π. Χ. Α 16.

Παρακάτω θα παρατεθεί ένας πίνακας με διάφορα περιγραφικά στατιστικά μεγέθη αναφορικά με τον αντίκτυπο του Δ. Π. Χ. Α 16 στην χρηματοδοτική θέση και απόδοση των 42 Ρουμάνικων εταιρειών που εξετάσαμε.

Πίνακας 1: Περιγραφικά στατιστικά σχετικά με τον αντίκτυπο του Δ.Π.Χ.Α. 16 – ολόκληρο το δείγμα

Δείκτης	Το μερίδιο της ορθής χρήσης περιουσιακού στοιχείου χρήσης	Το μερίδιο των υποχρεώσεων	Το μερίδιο της χρέωσης απόσβεσης για περιουσιακά στοιχεία δικαιώματος χρήσης	Το μερίδιο του κόστους τόκων
Μέσος Όρος (ΜΟ)	0. 032731	0. 085400	0. 018432	0. 155823
Διάμεσος	0. 007050	0. 036900	0. 009800	0. 074650
Τυπική απόκλιση	0. 076465	0. 156837	0. 023404	0. 229823
Χαμηλότερη τιμή	0. 000100	0. 001900	0. 000100	0. 000100
Υψηλότερη τιμή	0. 420100	0. 846700	0. 092000	0. 874900
Σύνολο	32	33	28	26

(Πηγή: επεξεργασία του συγγραφέα)

Ο Πίνακας 1 παρουσιάζει τα στοιχεία για ολόκληρο το δείγμα. Ο ΜΟ του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου είναι σχετικά μικρός και αντιπροσωπεύει μόνο το 3, 27% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων που παρουσιάζονται στον ισολογισμό. Αυτό το αποτέλεσμα δείχνει ότι η πρώτη εφαρμογή του Δ. Π. Χ. Α 16 έχει σχετικά μικρή επίδραση στα περιουσιακά στοιχεία των εισηγμένων εταιρειών στην Ρουμανία. Ωστόσο καταγράφηκε ένα μέγιστο μερίδιο 42. 01% για μία οντότητα όσον αφορά την μεταφορά και την αποθήκευση. Βάσει αποτελεσμάτων ο μ. ό. του μεριδίου της επιβάρυνσης απόσβεσης για περιουσιακά στοιχεία και δικαιώματος χρήσης στα συνολικά λειτουργικά έξοδα είναι μικρός αρκετά 1, 84% και η υψηλότερη ήταν 9, 2% που εντοπίστηκε στον τομέα πληροφοριών και επικοινωνιών σε μία οντότητα. Το μερίδιο των μισθωτικών υποχρεώσεων στο συνολικό ποσό των υποχρεώσεων ο μ. ο βρίσκεται στο 8. 54% και αποδεικνύεται ότι για

τις Ρουμάνικες εισηγμένες εταιρείες αποτελεί σημαντικό μέσο χρηματοδότησης οι συμβάσεις μισθώσεων. Όμως πολλές από τις οντότητες δεν μπορούσαν να παρθούν πληροφορίες σχετικά με την νέα υποχρέωση της μίσθωσης από την αναταξινόμηση της λειτουργικής μίσθωσης, δηλαδή δεν μπορούσε να ερμηνευθεί το αποτέλεσμα αυτό σε σχέση με το λογιστικό πρότυπο της μίσθωσης. Το επιτόκιο των μισθωτικών υποχρεώσεων θεωρείται σημαντικό μιας και αντιπροσωπεύει το 15, 58% των χρηματοοικονομικών εξόδων. Σαν συμπέρασμα αυτό που προκύπτει είναι ότι γενικά το Δ. Π. Χ. Α 16 δεν επέφερε σημαντικές αλλαγές στις Ρουμάνικες εισηγμένες εταιρείες.

Στη συνέχεια θα παρουσιαστούν στον Πίνακα 2 τα ευρήματα που προέκυψαν για την βιομηχανία. Δεδομένου ότι, η επίδραση του Δ. Π. Χ. Α 16 θεωρείται υψηλότερη για ορισμένους τομείς, ταξινομήσαμε τις ερωτηθέντες οντότητες σε υποομάδες ανάλογα με τον κύριο τομέα δραστηριότητας τους. Λάβαμε υπόψη μόνο τους τομείς με δεδομένα για τρεις ή περισσότερες από τρεις οντότητες. Κατά συνέπεια, η ανάλυση πραγματοποιήθηκε σε τέσσερις υποομάδες: 1) εξορυκτική βιομηχανία, 2) κατασκευαστική βιομηχανία, 3) εμπόριο, 4) μεταφορά και αποθήκευση.

Πίνακας 2: Περιγραφικά στατιστικά στοιχεία για τον αντίκτυπο του ΔΠΧΑ 16 ανά υποομάδες του κλάδου

	ΜΟ				Τυπική απόκλιση				Οντότητες			
	ΕΙ	ΜΙ	Τ	T&S	ΕΙ	ΜΙ	Τ	T&S	ΕΙ	ΜΙ	Τ	T&S
Το μερίδιο της ορθής χρήσης περιουσιακού στοιχείου χρήσης	0. 0055	0. 0178	0. 0576	0. 1087	0. 0041	0. 0263	0. 0484	0. 2077	4	14	3	4
Το μερίδιο των υποχρεώσεων μίσθωσης	0. 0885	0. 0332	0. 1630	0. 3119	0. 1209	0. 0460	0. 1554	0. 4632	4	16	3	3
Το μερίδιο της χρέωσης απόσβεσης για περιουσιακά στοιχεία δικαιώματος χρήσης	0. 0029	0. 0107	0. 0251	0. 0241	0. 0026	0. 0075	0. 0246	0. 0366	3	12	3	4
Το μερίδιο του κόστους τόκων	0. 1488	0. 0494	0. 2389	0. 5963	0. 1865	0. 0728	0. 1408	0. 4158	4	12	3	3

(Πηγή: επεξεργασία του συγγραφέα)

Από τα αποτελέσματα του Πίνακα 2 είναι φανερό ότι ο τομέας που επηρεάστηκε σε μεγαλύτερο βαθμό από την εφαρμογή του Δ. Π. Χ. Α 16 είναι εκείνος της μεταφοράς και της αποθήκευσης. Σε αριθμούς αυτό αποτυπώνεται στο ότι το μερίδιο του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύει το 10. 87% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων, το μερίδιο της υποχρέωσης που έχει ο μισθωτής ως προς την μίσθωση αντιπροσωπεύει το 31. 19% των συνολικών υποχρεώσεων και το επιτόκιο αντιπροσωπεύει το 59. 63% σε χρηματοοικονομικές δαπάνες. Αξίζει να σημειωθεί εδώ ότι και στον τομέα του εμπορίου έχει σημαντικό αντίκτυπο το Δ. Π. Χ. Α 16 όπου το μερίδιο του δικαιώματος της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύει το 5. 76% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων, το μερίδιο της υποχρέωσης που έχει ο μισθωτής ως προς την μίσθωση αντιπροσωπεύει το 16. 30% των συνολικών υποχρεώσεων και το μερίδιο του επιτοκίου αντιπροσωπεύει το 23. 89% των συνολικών χρηματοοικονομικών δαπανών. Αυτός ο τομέας που επηρεάστηκε λιγότερο είναι ο εξαγωγικός τομέας.

Τα αποτελέσματα της έρευνας μας, μέχρι σε ένα βαθμό, είναι κοινά με τις αναμενόμενες εκτιμήσεις των επιπτώσεων της υιοθέτησης του Δ. Π. Χ. Α 16 από το Διεθνές Συμβούλιο Χρηματοοικονομικών Προτύπων. Στην περίπτωση των Ρουμάνικων εισηγμένων οντοτήτων από τα αποτελέσματα μας διαπιστώθηκε ότι επηρεάστηκαν περισσότερο οι τομείς της μεταφοράς και της αποθήκευσης και του εμπορίου. Στον τομέα της μεταφοράς και της αποθήκευσης από τις 4 οντότητες οι 3 εμφανίζουν το μερίδιο του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου κάτω από 1% και στην 1 οντότητα από τα 4 να ανέρχεται το μερίδιο αυτό σε 42. 01%. Τέλος στο τομέα του εμπορίου, το μερίδιο του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και το μερίδιο της υποχρέωσης που έχει ο μισθωτής για την μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου είναι της τάξεως του 0. 54%, 0. 7% αντίστοιχα και οι υψηλές τιμές είναι 10. 09% και 16. 43% αντίστοιχα.

Ότι αφορά τον δεύτερο σκοπό που προσπαθεί να επιτευχθεί από το Δ. Π. Χ. Α 16, δηλαδή ο βαθμός συμμόρφωσης ως προς τις απαιτήσεις που θέτει το εν λόγω πρότυπο, υπολογίστηκε μέσω του δείκτη αποκάλυψης. Ο παρακάτω Πίνακας 3 εμφανίζει τα αποτελέσματα για τον δείκτη αποκάλυψης και με την βοήθεια των περιγραφικών στατιστικών μεγεθών.

Πίνακας 3: Ο δείκτης γνωστοποίησης για το ΔΠΧΑ 16 σε περίπτωση οντοτήτων που είναι εισηγμένες στη Ρουμανία

Δείκτες	Συνολικό δείγμα	Βιομηχανία Εξόρυξης	Βιομηχανία Μεταποιήσεων	Εμπόριο	Μεταφορά και αποθήκευση
ΜΟ	0. 455808	0. 662088	0. 431568	0. 538462	0. 419231
Διάμεσος	0. 461538	0. 664835	0. 461538	0. 538462	0. 461538
Τυπική απόκλιση	0. 221273	0. 166506	0. 228256	0. 076923	0. 198763
Χαμηλότερη τιμή	0. 076923	0. 461538	0. 076923	0. 461538	0. 153846
Υψηλότερη τιμή	0. 857143	0. 857143	0. 857143	0. 615385	0. 600000
Σύνολο	42	4	22	3	4

(Πηγή: επεξεργασία του συγγραφέα)

Από τα αποτελέσματα της έρευνας μας προκύπτει ότι κατά μέσο όρο υφίσταται από τις Ρουμάνικες εισηγμένες οντότητες χαμηλό επίπεδο συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις που παρέχονται από το Πρότυπο. Για παράδειγμα για ολόκληρο το δείγμα, ο μέσος όρος των βαθμολογιών που λήφθηκαν από τον δείκτη αποκάλυψης ήταν 0. 455808 δηλαδή πιο κοντά στο 0 ήταν παρά στο 1, το οποίο σημαίνει χαμηλός δείκτης συμμόρφωσης και αποκάλυψης. Από τις συνολικά 42 εξεταζόμενες οντότητες μόνο οι 22 έχουν δείκτη αποκάλυψης μεγαλύτερο από τον μέσο όρο. Τα στατιστικά στοιχεία του δείκτη γνωστοποίησης που υπολογίζονται από την ίδια την βιομηχανία δείχνουν ότι η εξορυκτική βιομηχανία και το εμπόριο είναι οι τομείς με τον μεγαλύτερο δείκτη αποκάλυψης.

Ο μεγαλύτερος δείκτης αποκάλυψης ήταν το 0. 887143 για μία οντότητα στους τομείς της εξορυκτικής βιομηχανίας και της μεταποιητικής βιομηχανίας. Η χαμηλότερη βαθμολογία ήταν 0. 076923 και βρέθηκε σε 4 οντότητες στους εξής τομείς: 1) στον τομέα των κατασκευών από 1 οντότητα, 2) στον τομέα της μεταποίησης από 2 οντότητες, 3) και στους τομείς ξενοδοχείων και εστιατορίων από 1 οντότητα. Τα στοιχεία που εμφανίζονταν στους ισολογισμούς των ερωτηθέντων οντοτήτων ήταν οι εξής: 1) οι υποχρεώσεις μίσθωσης ξεχωριστά από άλλες υποχρεώσεις (36 οντότητες), 2) το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου (33

οντότητες), και 3) η ανάλυση λήξης των υποχρεώσεων μίσθωσης (32 οντότητες). Στον αντίποδα καμία από τις αναλυθείσες οντότητες δεν παρουσίασε περιορισμούς ή συμβόλαια που επιβάλλονται με μισθώσεις και από τις 42 οι 2 μόνο γνωστοποίησαν τις πληρωμές σε μετρητά για το τμήμα των τόκων από την υποχρέωση της μίσθωσης και ένας μικρός αριθμός οντοτήτων (6) παρουσίασε τα έξοδα που σχετίζονται με μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής εμπορικής αξίας. Αυτά τα αποτελέσματα δεν συμφωνούν με τα αναμενόμενα οφέλη του Δ. Π. Χ. Α 16, δηλαδή κατά το πρώτο έτος εφαρμογής του Δ. Π. Χ. Α 16 από τις Ρουμάνικες εισηγμένες οντότητες ο βαθμός συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις που παρέχονται από αυτό δεν ήταν ικανοποιητικός. Συνοψίζοντας θα λέγαμε ότι για τα επόμενα χρόνια θα μπορούσε να εφαρμοστεί το συγκεκριμένο πρότυπο και σε άλλες επιχειρήσεις και να βελτιωθούν τα ευρήματα από τις διάφορες έρευνες που θα πραγματοποιηθούν με την βοήθεια ενός αποτελεσματικότερου δείκτη αποκάλυψης με το να συμμορφωθούν στις απαιτήσεις του Δ. Π. Χ. Α 16.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σαν γενικά συμπεράσματα θα μπορούσε να ειπωθεί ότι η αγορά του leasing στην Ελλάδα έχει σημαντική ανάπτυξη και προσελκύει το ενδιαφέρον των επενδυτών-επαγγελματιών. Τα τελευταία χρόνια οι εταιρίες leasingπου είναι οι κύριοι παίκτες του ανταγωνισμού παρουσιάζουν αυξανόμενα χρηματικά μεγέθη. Από την 1/1/2005 που εισήχθησαν τα Διεθνή λογιστικά Πρότυπα με τις ευνοϊκές ρυθμίσεις που επέφεραν σε εκμισθωτή και μισθωτή επήλθαν θετικές εξελίξεις στην σύναψη συμβάσεων και η αγορά έχει ανοδική πορεία. Το leasingακινήτων αποτελεί το βασικό στοιχείο των χρηματοδοτικών συμβάσεων και ειδικότερα στις εταιρίες leasingπου ανήκουν στις πρώτες θέσεις του κλάδου. Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων ακολουθούν τις τάσεις της αγοράς αναφορικά με το είδος του ακινήτου και τον σκοπό για τον οποίο προοριζόταν παραδείγματος χάριν εμπορικά γραφεία, γραφεία κλπ.

Το leasing είναι ένας ζωντανός θεσμός ο οποίος εξελίσσεται συνεχώς από την δεκαετία του 50 στην σύγχρονη του μορφή όπου και πρωτοεμφανίστηκε στις Η. Π. Α και μεταλαμπαδεύτηκε στην Ευρώπη βρήκε εφαρμογή σε πολλούς βιομηχανικούς κλάδους, είδη εξοπλισμού και σε ακίνητα. Φυσικά στην Ελλάδα ήρθε πολύ αργότερα σαν θεσμός και οι ρυθμοί ανάπτυξης αποδείχθηκαν εν τέλει οι πιο υψηλοί της τελευταίας 7ετίας σε σχέση με πιο μεγάλες χώρες όπως το Ηνωμένο Βασίλειο, Γερμανία. Για την βελτίωση και περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού του leasingπαρατίθενται μερικές μελλοντικές προτάσεις Για την Ελλάδα η βασική πηγή χρηματοδότησης της εμπορικής και βιομηχανικής στέγης είναι το leasingακινήτων. Θα συγκαταλέγεται η διαφοροποίηση του κινδύνου των εταιρειών leasing, λόγω της παράλληλης ανάπτυξης των ποικίλων μορφών μισθώσεων και υπηρεσιών που θα παρέχονται από αυτές τα οποία θα επιφέρουν θετικές συνέπειες στην ανταγωνιστικότητα του κλάδου.

Ένα βασικό χαρακτηριστικό που θα βοηθήσει το στίγμα του κλάδου είναι η συσπείρωση σε μεγαλύτερα σχήματα μεταξύ των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ακολουθώντας το πρότυπο των εξαγορών και των συγχωνεύσεων μεταξύ των τραπεζικών ομίλων στο εξωτερικό, ειδικότερα όταν η ανάγκη για άντληση

μεγάλων κεφαλαίων γίνεται εντονότερη με την εξάπλωση της ζήτησης του leasing στα ακίνητα. Σημαντική άνθηση του θεσμού θα γίνει άμα αφορά όλες τις κατηγορίες προσώπων φυσικών και νομικών. Βέβαια σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία η χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων αφορά μόνο τα νομικά και όχι τα φυσικά πρόσωπα. Η εφαρμογή σε μη επαγγελματίες θα δώσει νέα πνοή στον θεσμό και στην ανάπτυξη του.

Μία σημαντική πρόταση για την βελτίωση του θεσμού είναι να εστιάσουν σε τομείς οι οποίοι αποτελούν βασικούς πυλώνες για την ελληνική οικονομία όπως είναι η γεωργία στους τομείς της ζωικής και της φυτικής παραγωγής όπου θα στοχεύσει η ενδυνάμωση τους και η ανταγωνιστικότητά τους. Σημαντικός στόχος που πρέπει να πραγματοποιηθεί είναι η ανάπτυξη της υπαίθρου και η οικονομική της λειτουργία έτσι ώστε το leasing να βοηθήσει στην αγορά εξοπλισμού χρήσιμου για τις μεταποιήσεις, τυποποιήσεις των προϊόντων καθώς και την βελτίωση της ποιότητας, των μηχανισμών και της αξιοποίησης των νέων τεχνολογιών. Με την είσοδο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης από το 2005 άλλαξε θετικά την εικόνα των ισολογισμών των εμπλεκόμενων ελληνικών εταιρειών. Πιο αναλυτικά με την υιοθέτηση των Διεθνών Χρηματοοικονομικών Προτύπων Πληροφόρησης οι μισθώτριες εταιρείες πρέπει να εμφανίζουν στον ισολογισμό τους το εκμισθωμένο πάγιο και όχι οι εκμισθωτές όπως επίσης και τις αποσβέσεις των παγίων αυτών. Ο δεδουλευμένος τόκος που προκύπτει από την σύμβαση επιβαρύνει εξίσου και τις δύο πλευρές. Οι παραπάνω αλλαγές θα έχουν θετικό αντίκτυπο σε διάφορους χρηματοοικονομικούς δείκτες όπως εκείνος της κερδοφορίας και τον βαθμό δανειακής επιβάρυνσης.

Όσον αφορά τους δείκτες που σχετίζονται με τις αποσβέσεις θετική έκβαση θα έχει μόνο τα κέρδη προ φόρων των εκμισθωτών αλλά η δανειακή σύμβαση για παράδειγμα ο δείκτης ξένα κεφάλαια προς ίδια κεφάλαια, για τους μισθωτούς θα χειροτερέψει με πριν. Θα μπορούσε να ειπωθεί ότι αν μία επιχείρηση επιλέξει την χρηματοδοτική μίσθωση αντί του παραδοσιακού δανεισμού, δείχνει μία ουδέτερη στάση για τις δύο μεθόδους ακόμα και αν ο παραδοσιακός δανεισμός έχει προβάδισμα σε ποσοστιαίες μονάδες επιτόκιο. Στην προκειμένη φάση αυτή η επιχείρηση έχει κατορθώσει να σταθμίσει με μεγαλύτερη βαρύτητα σημαντικά πλεονεκτήματα που προσφέρει το leasing έναντι του δανεισμού. Μερικά από αυτά είναι η φορολογική έκπτωση των μισθωμάτων, η δυνατότητα ανανέωσης του εξοπλισμού στο τέλος της σύμβασης με απώτερο σκοπό την βελτίωση της

παραγωγικότητας, η σταδιακή καταβολή του Φ. Π. Α παράλληλα με τα μισθώματα, το να μην χρειάζεται επιπρόσθετες εμπράγματες εξασφαλίσεις πέραν του εκμισθωμένου αγαθού, η ευελιξία στο πρόγραμμα πληρωμών και ο επιμερισμός των μισθωμάτων ανά κέντρο κόστους για συγκεκριμένες επιχειρήσεις που καταρτίζουν τέτοιου είδους προϋπολογισμό.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

Ελληνική

Γαλάνης Π. Β. (2000), *Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας*. 2^η έκδ. Αθήνα: Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης.

Γεωργιάδης, Α. (2000) *Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας Leasing, Factoring, for faiting, franchising*. Αθήνα: Σακκουλά.

Γεωργιάδης, Α. (2015) *Νέες Μορφές Συμβάσεων*. 6^η έκδ. Αθήνα: Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη.

Δασκάλου, Γ. (1999) *Χρηματοδότηση των επιχειρήσεων*. Αθήνα: Σύγχρονη Εκδοτική.

Δημοσθένους, Μ. (2017) *Διεθνή Λογιστικά και Χρηματοοικονομικά Πρότυπα*. 8^η εν. Μισθώσεις ΔΛΠ 17, Α. Ε. Ι Πειραιά Τεχνολογικού Τομέα.

Κοντός, Γ. (2015) *Χρηματοοικονομική / ΔΛΠ-ΕΛΠ*. Αθήνα: Εκδόσεις Διπλογραφία.

Λαζαρίδης Τ. Ι. (1995) *Σύγχρονες μορφές χρηματοδότησης: Leasing (Χρηματοδοτική μίσθωση)*. Αθήνα: Σύγχρονη Εκδοτική.

Λαζαρίδης, Γ. (2001) *Σύγχρονες μορφές χρηματοδότησης*. Θεσσαλονίκη: Πανεπιστήμιο Μακεδονίας.

Μάζης, Π. (1999) *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*. Αθήνα: Εκδόσεις Σακκουλάς.

Μητσιόπουλος, Θ. Γ (1999) *Σύγχρονες Χρηματοοικονομικές αγορές και προϊόντα*. Αθήνα: Εκδόσεις Ipirotiki Publications.

Μιχαλιός Μ., Λασιανιάνος Μ. και Παγώνη, Δ. (2017), “IFRS News Special Edition on IFRS 16 – Major reforms to global lease accounting”.

Παπαμιχαήλ, Γ. (2012), «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα στο δημόσιο τομέα, εφαρμογές αυτών και προτεινόμενη χώρα η Ελλάδα». Πτυχιακή Εργασία. Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα (Τ.Ε.Ι.) Καβάλας. Σχολή Διοίκησης και Οικονομίας. Τμήμα Λογιστικής.

Ρόζου Αθανάσιος (2012), “*Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing) και το νομικό πλαίσιο*”. Νομικός Οδηγός.

Τσάμης, Αν. (2002), «Η εισαγωγή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Στα πλαίσια του τραπεζικού συστήματος» Ένωση Ελληνικών Τραπεζών, Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα

Ξενόγλωσση

Beattie, V., Edwards, K. and Goodarce, A. (1998), “*The Impact of Constructive Operating Lease Capitalization on key Accounting Ratios*”, *Accounting and Business Research*, Vol. 28, pp. 233-254.

Bennett, K. and Bradbury, E. (2003), “*Capitalizing non- Cancellable Operating Leases*”, *Journal of International Financial Management and Accounting*, Vol. 14, pp. 101-114.

Bunea, S. (2017), “Analysis of conceptual and technical inconsistencies in the IFRS 16 ‘Leases’ accounting model”, *The Annals of the University of Oradea Economic Series, Tom*, Vol 24, pp. 247-258.

Deloitte Touche Tohmatsu, Leases (2016), *A guide to IFRS16*, Chap 2. 1, 15. London: The Creative Studio at Deloitte.

Frecka, T. J (2008), “Ethical Issues in financial Reporting: Is intentional structuring of lease contracts to Avoid capitalization unethically”, *Journal of Business Ethics*, Vol. 80, pp. 45-59.

Hendrie, R. (2017), “*The difference between in IAS17 and IFRS 16: How it changes the accounting leasing*”, Internal supervision N. P, n. d, Website 8 February 2017.

Lee, E., Walker, M. and Christensen H. (2008), “*Mandating IFRS: its impact on the cost of Equity Capital in Europe*”, Research report 105, ACCA, London: Certified Accountants Education Trust.

Pascan, I. D. and Chindris, A. (2020), “Reporting Lease Contracts According to IFRS 16: Case of Romanian entities”, *University of Medicine, Pharmacy, Science and Technology Targu Mures, Romania*, Vol 20, pp. 70-115.

Taylor, J. (2012), “The effects of IFRS Adoption and Investor Protection On earnings quality Around the World”, *The International Journal of Accounting*, Vol. 47, pp. 333-355.

Tsalavoutas, I. , André, P. and Evans, L. (2012), “The transition to IFRS and the value relevance of financial statements in Greece”, *British Accounting Review*, Vol. 44(4), pp. 262-277. (doi: 10.1016/j.bar.2012.09.004)

Διαδικτυακές πηγές

Taylor J. (2012), “*The history of leasing*”. Available at:
<https://www.slideshare.net/pk18july/the-history-of-leasing> (Accessed: 15 July 2021)