



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

Διπλωματική Εργασία

Leasing – Χρηματοδοτική Μίσθωση Μελέτη Περίπτωσης
Της

Αγγελίδου Αικατερίνη

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

Θεσσαλονίκη 2021

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία αναπτύσσεται ο θεσμός του **leasing**, μίας από τις κυριότερες μορφές χρηματοδότησης πάγιου κεφαλαιουχικού εξοπλισμού και ακίνητων εγκαταστάσεων στην σύγχρονη πραγματικότητα των επιχειρήσεων. Επισημαίνεται ο ρόλος του leasing ως εναλλακτική επιλογή χρηματοδότησης ανάμεσα στον παραδοσιακό τραπεζικό δανεισμό και τα ίδια κεφάλαια, ενώ παράλληλα, γίνεται ιστορική αναδρομή στην εξέλιξη του από τα αρχαία χρόνια μέχρι και σήμερα. Παρουσιάζεται η έννοια του όρου leasing και επισημαίνεται η ευρύτητα του αγγλικού όρου έναντι της χρήσης από τον Έλληνα νομοθέτη και περιγράφονται οι φάσεις που περιλαμβάνει σαν διαδικασία. Παρουσιάζεται συνοπτικά το ισχύον θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1665/1986 που εισήγαγε την χρηματοδοτική μίσθωση στην χώρα μας, καθώς και με τις διατάξεις των μετέπειτα τροποποιητικών νόμων (Ν. 2367/1995, Ν. 2682/1999 και Ν.3091/2002). Επιπρόσθετα, αναλύονται αφενός οι κύριες μορφές του leasing με κριτήρια την οικονομική ιδιοκτησία και το είδος του μισθίου και αφετέρου, ειδικότερες μορφές. Παρατίθενται επίσης τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης από πλευράς εκμισθωτή και μισθωτή. Στην συνέχεια, παρουσιάζονται οι δύο κυριότερες υπολογιστικές μέθοδοι για την απόφαση μεταξύ χρηματοδοτικής μίσθωσης ή δανεισμού, η μέθοδος της παρούσας αξίας των εκροών και η μέθοδος του ισοδύναμου δανείου και παρουσιάζεται η περίπτωση όπου εκμισθωτής και μισθωτής σε μία χρηματοδοτική μίσθωση κερδίζουν σε βάρος των φορολογικών αρχών. Εξετάζεται ο λογιστικός χειρισμός του leasing. Γίνεται παρουσίαση του σχετικού Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που διαπραγματεύεται τις μισθώσεις (ΔΛΠ 17 “ Μισθώσεις), σύγκριση με το ελληνικό δίκαιο και τονίζονται οι αλλαγές που επέρχονται με την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου στην Ελλάδα. Τέλος επισημαίνεται η χρησιμότητα του θεσμού, οι προοπτικές εξέλιξης του, καθώς και κάποιοι προβληματισμοί για τις δυνατότητες επέκτασης του στην Ελλάδα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	2
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ^ο : Ο Θεσμός του leasing.....	7
1.1 Η Έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	7
1.2 Ιστορική εξέλιξη του θεσμού.....	9
1.3 Διαχωρισμός του leasing σε κινητών – ακίνητων.....	11
1.4 Κατηγορίες μισθώσεων.....	12
1.5 Κατηγορίες χρηματοδοτικών μισθώσεων.....	14
1.6 Η εταιρία leasing – οργάνωση και λειτουργία.....	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ^ο : Κριτήρια λήψης αποφάσεων leasing.....	19
2.1 Η επενδυτική απόφαση.....	19
2.2 Τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	20
2.2.1 Μισθωτής.....	20
2.2.2. Εταιρία leasing.....	22
2.2.3. Προμηθευτής.....	23
2.2.4. Εθνική οικονομία.....	23
2.3. Διάκριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης από άλλες δικαιοπρακτικές μορφές...24	
2.3.1. Κοινή μίσθωση.....	24
2.3.2. Μίσθωση – Πώληση.....	24
2.3.3. Πώληση με τον ορό διατήρησης της κυριότητας.....	24
2.3.4 Η επικαρπία πράγματος.....	25
2.3.5. Το πλαστικό ενέχυρο.....	25
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ^ο : Η Σύμβαση του leasing.....	26
3.1 Η νομική φύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	26
3.2 Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των μελών.....	27
3.2.1 Ο προμηθευτής.....	27
3.2.2 Ο εκμισθωτής.....	27
3.2.3 Μισθωτής.....	29
3.3 Λόγοι λήξης συμβάσεις.....	29
3.3.1 Λήξη χρονικής διάρκειας.....	29
3.3.2 Άσκηση του δικαιώματος πρόωρης αγοράς του μίσθιου.....	29
3.3.3 Καταγγελία της σύμβασης.....	29
3.3.4 Πτώχευση του μισθωτή.....	31

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ^ο : Νομοθετικό και λογιστικό πλαίσιο του leasing.....	32
4.1 Νομοθετικό καθεστώς.....	32
4.2 Φορολογικό καθεστώς - Ν 1665/1986.....	34
5.1. Ειδικότερα θέματα.....	35
5.1.1. Φόρος μεταβίβασης ακινήτων.....	37
5.1.2. Φορολογία εισοδήματος.....	37
5.1.3. Ελληνικά λογιστικά πρότυπα (Ε.Λ.Π. Ν.4308/2014).....	45
5.1.4 Φόροι ακίνητης περιουσίας.....	47
5.1.5 Φόρος προστιθεμένης αξίας Φ.Π.Α.....	49
5.1.6 Φορολογία χαρτοσήμου.....	51
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	52
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	53

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ένα από τα σημαντικότερα θέματα, αν όχι το σημαντικότερο, που απασχολεί κάθε επίδοξο επιχειρηματία είναι η χρηματοδότηση του επιχειρηματικού του εγχειρήματος. Εξάλλου, η έλλειψη δυνατότητας για επαρκή και ασφαλή χρηματοδότηση αποτελεί - ιδίως σήμερα- τον κύριο λόγο αποθάρρυνσης των νέων στην ανάληψη επιχειρηματικής δράσης. Οι παραδοσιακοί τρόποι χρηματοδότησης μιας επιχείρησης είναι λίγο πολύ γνωστοί.

Το leasing αποτελεί μια σημαντική και ευρέως χρησιμοποιημένη λύση χρηματοδότησης. Επιτρέπει στις επιχειρήσεις να έχουν πρόσβαση και να χρησιμοποιούν ακίνητα και εξοπλισμό χωρίς να εκταμιεύσουν μεγάλες ταμειακές ροές. Παρέχει ευελιξία και δίνει την δυνατότητα στους μισθωτές να αντιμετωπίσουν το ζήτημα του κίνδυνου απαξίωσης και της υπολειμματικής αξίας. Η μίσθωση είναι ο μονός τρόπος για την μίσθωση κεφαλαιουχικών αγαθών ιδιαίτερα για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Το leasing είναι εργαλείο ως μέσον χρηματοδότησης και ανάπτυξης των επιχειρήσεων.

Οι ιδιωτικές επιχειρήσεις αποτελούν πολύ σημαντικό γρανάζι της Οικονομίας, συμβάλλοντας στη μεγέθυνσή της μέσω της αύξησης της παραγωγικότητας και της απασχόλησης του εργατικού δυναμικού μέσω νέων θέσεων εργασίας. Για την επίτευξη των στόχων των επιχειρήσεων σε όλους τους τομείς του ιδιωτικού τομέα (όπως και του δημοσίου ενίοτε) βασικό ζητούμενο είναι η χρηματοδότηση των ιδεών και των αποφάσεων, έτσι ώστε να μετουσιωθούν σε πράξη. Η εύρεση πόρων γίνεται λοιπόν το κυριότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν, ιδίως τα τελευταία χρόνια κατά τη διάρκεια της κρίσης που επικράτησε, με τις τράπεζες να έχουν πληγεί σε πολύ μεγάλο βαθμό. Η Αγορά λοιπόν έπρεπε τρόπον τινά να χρησιμοποιήσει εναλλακτικές μορφές χρηματοδότησης για τις επιχειρήσεις, αφού η παραδοσιακή μορφή ο τραπεζικός δανεισμός δεν μπορούσε να καλύψει τις ανάγκες. Μια τέτοια μορφή λοιπόν που γνώρισε μεγάλη άνθηση κατά το δεύτερο μισό του 20ου αιώνα και συνεχίζει μέχρι τις μέρες μας είναι το Leasing. Το Leasing χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερη ευελιξία σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό, δεν επηρεάζει τη ρευστότητα της επιχείρησης άμεσα, καλύπτει το σύνολο της επένδυσης και γενικότερα ήρθε να καλύψει πολλά κενά που είχε η παραδοσιακή μορφή χρηματοδότησης.

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι να αναλύσει το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης (στο εξής: leasing), όπως ρυθμίζεται στο ελληνικό δίκαιο με το ν. 1665/1986.

Καθώς και τα κριτήρια λήψη αποφάσεων του leasing, την σύμβαση του leasing και την ανάλυση λογιστικού και νομοθετικού πλαισίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING

1.1 Η έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η **χρηματοδοτική μίσθωση** (Αγγλικά: **leasing**) είναι μια σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων, δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση. Με αυτήν ο μισθωτής μισθώνει από μια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης πράγμα κινητό ή ακίνητο για συγκεκριμένη χρονική περίοδο και στο τέλος της περιόδου αυτής μπορεί με μονομερή του δήλωση να το αγοράσει σε προσυμφωνημένο τίμημα (δικαίωμα προαίρεσης, *option*). Το μίσθωμα είναι έτσι υπολογισμένο, ώστε στο διάστημα της μίσθωσης να καλυφθούν τα έξοδα αγοράς και το κέρδος της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η επιχείρηση επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, η εταιρία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό αυτόν από τον προμηθευτή ή το ακίνητο από τον ιδιοκτήτη του και στη συνέχεια ενοικιάζει το μεν εξοπλισμό για περίοδο τουλάχιστον τριών χρόνων, το δε ακίνητο τουλάχιστον για δέκα χρόνια. Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής μπορεί είτε να εξαγοράσει το πάγιο (εξοπλισμός - ακίνητο) συνήθως έναντι συμβολικού τιμήματος είτε να ανανεώσει τη σύμβαση για ορισμένο χρόνο.

Οι διαδικασίες συνεργασίες μεταξύ του επενδυτή και της εταιρίας leasing είναι απλές και το κόστος αποτελεί αντικείμενο διαπραγματεύσεως. Η έγκριση μιας σύμβασης leasing εξαρτάται από την πιστοληπτική ικανότητα του μισθωτή και το είδος της επένδυσης, αξιολογείται δε με τραπεζικά κριτήρια.

Η σύμβαση leasing για εξοπλισμό δεν επιβαρύνεται με χαρτόσημο. Η αντίστοιχη σύμβαση για ακίνητο καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη.

Το κύριο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σχέση με το απλό τραπεζικό δάνειο είναι ο μειωμένος κίνδυνος κακής χρήσης της πίστωσης: αντί ο πιστωτής να καταβάλει χρήματα, τα οποία μπορεί να σπαταληθούν από τον δανειολήπτη σε σκοπούς άσχετους με την επιχείρηση, διακινδυνεύοντας έτσι την επιβίωση και τη φερεγγυότητα της επιχείρησης, με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο πιστωτής αγοράζει ο ίδιος τον εξοπλισμό και είναι εξασφαλισμένος ότι το δάνειο επενδύεται στην επιχείρηση με τρόπο παραγωγικό.

Ο θεσμός του Leasing ή όπως έχει επικρατήσει στα ελληνικά η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων και αποτελεί τη συμφωνία δύο μερών: Του εκμισθωτή-ιδιοκτήτη (*lessor*) και του μισθωτή-χρήστη (*lessee*). Ο μισθωτής, που μπορεί να είναι οποιοσδήποτε επαγγελματίας, μια εταιρία ιδιωτικού ή ακόμη και δημοσίου δικαίου οποιασδήποτε νομικής μορφής, απευθύνεται στον εκμισθωτή για τη χρηματοδότηση ενός επενδυτικού πλάνου του και πιο συγκεκριμένα τη μεταβίβαση χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου, που μπορεί να είναι ένα μηχάνημα παραγωγής, εξοπλισμός ή ακόμα και εγκαταστάσεις. Το περιουσιακό στοιχείο δηλαδή μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο πράγμα και η εκάστοτε επιχείρηση το χρειάζεται για επαγγελματική χρήση. Όταν λοιπόν μια επιχείρηση αποφασίζει ότι για τη βελτίωση της παραγωγικής της διαδικασίας και την ανάπτυξή της χρειάζεται ένα συγκεκριμένο παραγωγικό μέσο και δεν διαθέτει τα απαραίτητα κεφάλαια να το αποκτήσει ή δεν θέλει

να τα διαθέσει υπό το φόβο ότι θα πληγεί η ρευστότητά της, απευθύνεται στην εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, της υποδεικνύει το στοιχείο που χρειάζεται, η τελευταία το αποκτά από τον προμηθευτή που της έχει προτείνει ή έχουν επιλέξει από κοινού και στη συνέχεια η εταιρία Leasing της το εκμισθώνει-νοικιάζει έναντι αμοιβής, αφού πρώτα το έχει ελέγξει. Το περιουσιακό αυτό στοιχείο που αποτελεί το αντικείμενο της συναλλαγής αναφέρεται ως «μίσθιο». Η συναλλαγή αυτή των δύο μερών ή αλλιώς «μίσθωση» (lease) ή «χρηματοδοτική μίσθωση» έχει συγκεκριμένη προκαθορισμένη διάρκεια, όπου κανένα από τα δύο μέρη δεν μπορεί να την καταγγείλει άνευ σοβαρού λόγου. Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης δεν καθορίζεται αυθαίρετα αλλά σχετίζεται με την οικονομική ζωή του του μισθωμένου στοιχείου και συνήθως είναι λίγο μικρότερη. Κατά το χρονικό αυτό διάστημα η εταιρία-μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει κατά τακτά χρονικά διαστήματα (μηνιαία, τριμηνιαία, εξαμηνιαία ή ετήσια) μια πληρωμή στον εκμισθωτή το «μίσθωμα», που συνήθως είναι ισόποση. Σε κάποιες περιπτώσεις το μίσθωμα δεν είναι σταθερό, αλλά καθορίζεται βάσει της εποχικότητας της επένδυσης, όπου τους αποδοτικούς μήνες είναι υψηλότερο και το αντίθετο τους μη αποδοτικούς, με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού, όπου οι καλοκαιρινοί μήνες χαρακτηρίζονται υψηλότερης απόδοσης. Η καταβολή του μισθώματος ξεκινάει αμέσως μετά τις υπογραφές εκτός κάποιων περιπτώσεων που έχει προβλεφθεί στη σύμβαση να δοθεί περίοδος χάριτος στο μισθωτή έως ότου να αρχίσει να αποδίδει η επένδυση. Το ύψος του μισθώματος εξαρτάται από το ποσό που κατέβαλε η εταιρία Leasing, αφού πρέπει να στο σύνολό του πλέον τόκων και μιας αμοιβής για τον κίνδυνο που αναλαμβάνει. Ο μισθωτής τις περισσότερες περιπτώσεις είναι υπεύθυνος για την ασφάλεια και συντήρηση του μισθωμένου εξοπλισμού και επιβαρύνεται με τα έξοδά του όπως και για κάθε ζημιά που προκαλείται στο μηχάνημα ή το ίδιο το μηχάνημα προκαλεί. Αν για οποιοδήποτε λόγο ο μισθωτής δεν ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του απέναντι στην εκμισθώτρια εταιρία, η τελευταία μπορεί να προβεί σε κατάσχεση του εξοπλισμού καταγγέλλοντας τη σύμβαση και εν συνεχεία να το νοικιάσει εκ νέου ή να το πουλήσει. Μετά το πέρας της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης ο μισθωτής έχει κάποιες εναλλακτικές επιλογές: Α) Αγορά του εξοπλισμού με τιμή που έχει προκαθοριστεί κατά την υπογραφή της σύμβασης, εφόσον βέβαια κρίνει ότι συνεχίζει να του παρέχει χρησιμότητα και δεν έχει απαξιωθεί. Η τιμή αυτή ανταποκρίνεται στην «υπολειμματική αξία», δηλαδή στο μη εξοφλημένο με τα μέχρι τότε μισθώματα μέρος του καταβλημένου αρχικού κεφαλαίου με τους τόκους². Στη βιβλιογραφία η υπολειμματική αξία αναφέρεται επίσης ως απλά η αξία του μισθίου στη λήξη της μίσθωσης. Β) Παύση της συνεργασίας και επιστροφή του εξοπλισμού στον εκμισθωτή, που το πουλάει το νοικιάζει εκ νέου ή το πάει απλά για καταστροφή αν είναι πλήρως απαξιωμένο. Γ) Επέκταση της σύμβασης για ορισμένο χρονικό διάστημα με μίσθωμα ίσης ή μικρότερης αξίας από το αρχικό. Η δυνατότητα αγοράς του μισθίου ή οπτίον αγοράς ή δικαίωμα προαίρεσης προβλέπεται ρητά στην αρχική σύμβαση. Ξεχωριστή αναφορά πρέπει να κάνουμε σε μια μορφή Leasing που αφορά κυρίως τα ακίνητα και διαφέρει από την κλασική μορφή που περιγράψαμε, το λεγόμενο «sale and lease back». Εδώ μια οποιαδήποτε επιχείρηση πουλά σε μια εταιρία Leasing ένα ακίνητο που ανήκει στην κυριότητά της και η τελευταία αφού η ιδιοκτησία αλλάξει χέρια το εκμισθώνει στην επιχείρηση, η οποία πλέον κάνει χρήση του ακινήτου ως μισθώτρια καταβάλλοντας μισθώματα για ορισμένη περίοδο, στο τέλος της οποίας το ακίνητο θα επανέλθει στα χέρια της αφού θα έχει προηγηθεί η εξόφληση όλων των μισθωμάτων, που

αφορά την αξία της αγοράς πλέον τόκων που αντιστοιχούν στο κέρδος της εταιρίας Leasing. Η διαφοροποίηση εδώ σε σχέση με την κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά στο ότι η μισθώτρια εταιρία δεν παίρνει στα χέρια της κάποιο καινούριο περιουσιακό στοιχείο αλλά κάτι που ήδη της ανήκε το πουλάει για λόγους ρευστότητας και εντέλει μετά τη λήξη της σύμβασης έρχεται εκ νέου στην κυριότητα της. Μια άλλη διαφοροποίηση που παρατηρούμε είναι ότι εδώ δεν υπάρχει ο προμηθευτής ως τρίτο μέρος και η όλη διαδικασία γίνεται απευθείας μεταξύ της επιχείρησης και της εταιρίας Leasing. Το άμεσο κέρδος που αποκομίζει η επιχείρηση είναι το αναγκαίο κεφάλαιο και η ρευστότητα που εξασφαλίζει.

1.2.Γέννηση και ιστορική εξέλιξη του θεσμού

Η προέλευση της λέξης leasing είναι αγγλική από το ρήμα lease, ωστόσο για πολλούς η λέξη έχει ελληνικές ρίζες από το ρήμα «λύω». Την ίδια έννοια είχε και η «πράσις επί λύσει», δηλαδή πώληση που ταυτόχρονα συμφωνήθηκε η «λύσις» με επάνοδο της κυριότητας του πράγματος στον οφειλέτη³ που μοιάζει σαν πρόδρομος του σύγχρονου sale and lease back και είναι κάτι που έχει καταγραφεί στην Αρχαία Ελλάδα, ενώ κάτι αντίστοιχο εμφανίστηκε και στην Αρχαία Αίγυπτο όπου οι κτηματίες μίσθωναν σε άλλους, μη κατέχοντες, τα κτήματά τους συμπεριλαμβανομένου όλου του εξοπλισμού, οι οποίοι είχαν την υποχρέωση να καταβάλλουν περιοδικές πληρωμές. Ο κώδικας του Χαμουραμί στα 1800 π.χ. περιλάμβανε διατάξεις σχετικά με τη μίσθωση, κατά το Μεσαίωνα η μίσθωση περιλάμβανε γεωργικά εργαλεία και άλογα, ενώ η γεωργική ανάπτυξη στην Αγγλία τον 17ο αιώνα στηρίχτηκε στη μακροχρόνια μίσθωση γεωργικών εκτάσεων⁴. Η ανάπτυξη των σιδηροδρομικών γραμμών καθώς και οι γεωτρήσεις για εύρεση πετρελαίου στηρίχτηκαν επίσης στη μίσθωση αντικειμένων, χωρίς τα οποία θα ήταν αδύνατη η περάτωση των έργων. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι κάποιοι κλάδοι ήταν δέσμιοι του leasing λόγω του μεγάλου κόστους των εργασιών τους και της ευκολίας που τους παρείχε ο θεσμός. Τη σύγχρονη μορφή του θεσμού όπως έχει επικρατήσει ως τις μέρες μας πρωτοσυναντάμε στις ΗΠΑ το 1952 όταν ιδρύθηκε η εταιρία United States Leasing Corporation, η οποία υπάρχει μέχρι σήμερα και είναι από τις μεγαλύτερες εταιρίες leasing στον κόσμο.

² Μάζης 2010, σελ. 6

³ 4 Χατζηπαύλου-Γόντικας 1982, σελ. 14

Την κίνηση αυτή ακολούθησαν γρήγορα κι άλλες εταιρίες συμβάλλοντας στη γρήγορη εξάπλωση του θεσμού. Δέκα χρόνια μετά δόθηκε άδεια χρηματοδοτικής μίσθωσης στις αμερικανικές τράπεζες και στη συνέχεια και σε άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς, που έχοντας την ευχέρεια των χρηματικών κεφαλαίων κατάφεραν να διευρύνουν τις εργασίες τους. Η χρηματοδοτική μίσθωση γνώρισε μεγάλη άνθιση διότι έγινε αρωγός στην αύξηση των πωλήσεων για πολλές εταιρίες, αφού κάποιος που είχε την ανάγκη κάποιου πάγιου στοιχείου για τη δουλειά του μπορούσε πλέον να το αποκτήσει χωρίς να εκταμιεύσει άμεσα όλο το αντίτιμο που χρειαζόταν. Δίνοντας επίσης μεγάλο φορολογικό πλεονέκτημα στον εκάστοτε μισθωτή, λόγω του ότι η περίοδος εκμίσθωσης ήταν μικρότερη από την περίοδο απόσβεσης, αυξήθηκε η δανειοληπτική ικανότητα όσων χρησιμοποιούσαν τη χρηματοδοτική μίσθωση. Σημαντικό πλεονέκτημα για το πιστωτικό ίδρυμα ήταν το γεγονός ότι πέρα από το όποιο αρχικό κόστος στη συνέχεια δεν είχε καμιά οικονομική επιβάρυνση, αφού ο μισθωτής έφερε την υποχρέωση της ασφάλειας και της συντήρησης του στοιχείου που είχε στην κατοχή του και ήταν επιβαρυνμένος με όλους τους κινδύνους, κάτι που καθιστούσε την όλη διαδικασία μια ασφαλή επένδυση για τον εκάστοτε εκμισθωτή. Σύντομα το leasing ξεπέρασε σε αριθμούς άλλες παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης που επικρατούσαν μέχρι τότε όπως η έκδοση μετοχών και ομολόγων. Την επόμενη δεκαετία από την εμφάνιση του θεσμού στις ΗΠΑ εξαπλώθηκε στην Ευρώπη και σιγά σιγά σε όλη την Υφήλιο. Η πρωτοπορία των αμερικανικών εταιριών στο θεσμό οδήγησε στην εξάρτηση εταιριών άλλων χωρών από αυτές μετά το διεθνή χαρακτήρα που πήρε ο θεσμός και επέτρεψε σε μεγάλες εταιρίες να διεισδύσουν σε άλλες χώρες μέσω της διεθνούς επέκτασης του θεσμού. Το leasing εισήχθη στην Ελλάδα με νόμο του κράτους αργότερα και συγκεκριμένα το 1986, όπου ορίζεται ως χρηματοδοτική μίσθωση η σύμβαση ενός πιστωτικού ή χρηματοδοτικού ιδρύματος, υπό τον όρο να είναι ΑΕ αποκλειστικού σκοπού, με μια επιχείρηση ή ένα επαγγελματία. Η διαδικασία περιγράφεται ως εξής: Η επιχείρηση υποδεικνύει στο χρηματοδοτικό ίδρυμα ένα πάγιο στοιχείο, το «μίσθιο» ή «πράγμα», που χρειάζεται για το επαγγελματικό της αντικείμενο και το τελευταίο αναλαμβάνει να το αγοράσει από ένα πωλητή, ο οποίος περιγράφεται ως «προμηθευτής» και στη συνέχεια προχωράει στην εκμίσθωση του συγκεκριμένου στοιχείου στην επιχείρηση για ορισμένο χρονικό διάστημα έναντι τακτών αμοιβών ή μισθωμάτων. Το χρονικό διάστημα δεν μπορεί να είναι μικρότερο των τριών ετών για κινητά, πέντε ετών για αεροσκάφη και δέκα ετών για ακίνητα⁵, ενώ στο τέλος της σύμβασης δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση να αγοράσει το στοιχείο αν θέλει. Ο θεσμός έχει χαρακτήρα διευκόλυνσης της παραγωγής και πρέπει να συμβάλλει στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας. Ωστόσο ο αρχικός ελληνικός νόμος του leasing 1665/1986 αφορούσε μόνο κινητό εξοπλισμό και μόλις 13 χρόνια αργότερα το 1999 επεκτάθηκε και στα ακίνητα. Το leasing ακινήτων γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη και μάλιστα άμεσα, αφού ένα χρόνο αργότερα περίπου το 1/3 των καινούριων συμβάσεων αφορούσε ακίνητα και σε απόλυτους αριθμούς η αξία των νέων συμβάσεων ήταν μιάμιση φορά περίπου μεγαλύτερη από τον προηγούμενο χρόνο.

⁵ Ψυχομάνης 2015, σελ. 2

1.3. Διαχωρισμός του Leasing σε κινητών-ακινήτων

Μέχρι τώρα έχουμε μιλήσει για κάποιο περιουσιακό στοιχείο το «μίσθιο» που μια επιχείρηση θέλει να αποκτήσει μέσω του leasing, το οποίο θα βελτιώσει τις επαγγελματικές της επιδόσεις. Η φύση αυτού του στοιχείου αφορά το διαχωρισμό σε leasing κινητών και ακινήτων. Η μορφή του sale and lease back αφορά τη δεύτερη κατηγορία και είναι μια πολύ συνηθισμένη ενέργεια για μια επιχείρηση που κάνει χρήση του leasing. Άλλες περιπτώσεις μπορεί να είναι η σύμβαση για ένα προκατασκευασμένο ακίνητο στα «μέτρα» του μισθωτή (π.χ. εργοστάσιο ή ξενοδοχείο) ή η κατασκευή-επέκταση κάποιας κτιριακής εγκατάστασης που ήδη ανήκει στο μισθωτή. Όπως είδαμε η διάρκεια της σύμβασης στο leasing κινητών έχει να κάνει με την οικονομική ζωή του στοιχείου, κάτι που δεν μπορεί να εφαρμοστεί στα ακίνητα, όπου η διάρκεια της σύμβασης φτάνει τα 20-30 χρόνια, με ελάχιστα τα δέκα χρόνια. Στην πρώτη περίπτωση έχουμε οικονομική απαξίωση συν τω χρόνω, ενώ στη δεύτερη η αξία του ακινήτου μπορεί να αυξηθεί ως απόρροια της χρήσης του μισθωτή είτε λόγω των νομισματικών δεδομένων και του πληθωρισμού που διαμορφώνονται στην Οικονομία. Η οικονομική ζωή του ακινήτου υπερβαίνει, ορισμένες φορές μάλιστα κατά πολύ, τη διάρκεια της σύμβασης. Η υπολειμματική αξία του στοιχείου διαφέρει πολύ στις δύο περιπτώσεις, κινητού και ακινήτου. Κοινό και για τις δύο περιπτώσεις είναι η δυνατότητα που προβλέπεται στη σύμβαση το στοιχείο να περιέλθει στην κυριότητα του μισθωτή. Σημαντικό πλεονέκτημα στο leasing ακινήτου είναι ότι: Ο μισθωτής δεν επιβαρύνεται με έξοδα προσημείωσης, με τον «αέρα» του ακινήτου αν υπάρχει, ενώ σε σχέση με το ενοίκιο η διαφορά είναι μικρή⁶. Όσον αφορά τα κινητά μιλάμε για κάποιο αντικείμενο που θα χρησιμοποιήσει ο μισθωτής στη δουλειά του, το οποίο μπορεί να είναι κάποιο μηχάνημα εργοστασίου, βιοτεχνίας, νοσοκομείου, γεωργικών εργασιών ή ακόμα εξοπλισμός γραφείου όπως Η/Υ, γραφεία κλπ. Σημαντικός παράγοντας είναι το αντικείμενο να είναι διαθέσιμο προς πώληση στην αγορά από κάποιον προμηθευτή, έτσι ώστε να μπορεί να γίνει η αγορά του. Στη λήξη της σύμβασης υπάρχει η δυνατότητα να μισθωθεί σε άλλη επιχείρηση ή να πωληθεί. Το leasing κινητού εξοπλισμού μπορεί να περιλαμβάνει ενσώματα μόνο και όχι άυλα στοιχεία, μόνο επαγγελματικής χρήσης και όχι αναλωτά ή χρήσης προσωπικής και γενικότερα καταναλωτικής.⁷

⁶ Λιακοπούλου 2007, kathimerini.gr

⁷ Μάζης 2010, σελ. 16

Ένας άλλος διαχωρισμός του leasing έχει να κάνει με την εθνική ή διεθνή φύση του. Στην πρώτη περίπτωση μισθωτής και εκμισθωτής έχουν έδρα στην ίδια χώρα και η όληαγοράζοντας όχι ένα αλλά πολλά οχήματα πετυχαίνοντας καλύτερες τιμές, ενώ έχουν δικά τους συνεργεία και προσωπικό εξειδικευμένο για να καλύπτουν τις ανάγκες συντήρησης.

Β) Εικονική μίσθωση: Όπως λέει και ο τίτλος εδώ έχουμε μια εικονική-«ψεύτικη» συμφωνία, της οποίας ο απώτερος και μοναδικός σκοπός της είναι η φοροαπαλλαγή για το μισθωτή, ο οποίος ήταν και παραμένει ο πραγματικός ιδιοκτήτης του στοιχείου και ο εκμισθωτής εμφανίζεται απλά ως ιδιοκτήτης στο συμβόλαιο. Τα μισθώματα εδώ αντιστοιχούν στην αξία της φοροαπαλλαγής που θέλει να επιτύχει ο μισθωτής.

Γ) Γνήσια Χρηματοδοτική Μίσθωση: Είναι η κυριότερη κατηγορία του leasing με πολλές κατηγορίες από μόνη της που θα δούμε παρακάτω. Η χρονική διάρκεια εδώ σχετίζεται με την οικονομική ζωή του περιουσιακού στοιχείου και το σύνολο των μισθωμάτων καλύπτει το κόστος της επένδυσης του εκμισθωτή. Η βασική διαφορά με τη Λειτουργική Μίσθωση εκτός από τη διάρκεια αφορά στο ότι εδώ ο μισθωτής αναλαμβάνει τη συντήρηση και την ασφάλεια του μίσθιου, ενώ δεν έχει δικαίωμα να ακυρώσει τη μίσθωση και υποχρεώνεται να καταβάλλει το σύνολο των μισθωμάτων. Η ιδιοκτησία του μίσθιου κατά τη διάρκεια της σύμβασης παραμένει στον εκμισθωτή ως εξασφάλιση, ενώ ο μισθωτής εκτός από τα οφέλη της χρήσης που απολαμβάνει διατηρεί το δικαίωμα αγοράς του στοιχείου μετά τη λήξη της σύμβασης. Το τρίτο μέρος στην όλη διαδικασία είναι ο προμηθευτής του στοιχείου, ο οποίος μπορεί να είναι ο ίδιος κατασκευαστής του ή απλά μια εταιρία εμπορίου. Άλλη διαφορά μεταξύ Λειτουργικής και Χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι στην πρώτη ο εκμισθωτής ειδικεύεται στην κατηγορία του μίσθιου, την ώρα που στη δεύτερη ο ρόλος του είναι αυτός του χρηματοδότη και δεν έχει άμεση σχέση με το μίσθιο. Στη βιβλιογραφία αναφέρεται άλλη μια μορφή μίσθωσης, η χρηματοδοτική υπομίσθωση, όπου ο εκμισθωτής μισθώνει το στοιχείο απλά και μόνο για να το υπεκμισθώσει στη συνέχεια στο μισθωτή. Και αυτή η μορφή είναι αποδεκτή από τη νομοθεσία σαν μίσθωση.

1.4. Κατηγορίες μισθώσεων

Τρεις είναι οι κύριες κατηγορίες μισθώσεων

Α. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ operating lease: Η χρονική διάρκεια της εν λόγω μίσθωσης δεν σχετίζεται με ωφέλιμη ζωή του μίσθιου. Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν μισθώσεις, η διάρκεια των οποίων υπολείπεται των $\frac{3}{4}$ της οικονομικής ζωής του μίσθιου και του 90% της αξία του.⁸ Οι πληρωμές που λαμβάνει ο εκμισθωτής συνήθως δεν επαρκούν για να ανακτήσει πλήρως το κόστος του περιουσιακού στοιχείου⁹. Η λειτουργική μίσθωση περιλαμβάνει συμφωνίες βραχυπρόθεσμου ορίζοντα. Ο στόλος αυτοκινήτων και φορτηγών μιας εταιρίας που στο δυναμικό της έχει πολλούς εξωτερικούς υπάλληλους, όπως π.χ. πωλητές, ιατρικούς επισκέπτες, μεταφορείς και merchandisers, είναι ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα του operating lease. αλλά αντικείμενα λειτουργικών μισθώσεων μπορεί να είναι Η/Υ, εκτυπωτές, εξοπλισμός γραφείου η ακόμα και ιατρικά μηχανήματα. Εδώ μια ειδοποιός διάφορα με αλλά ειδή

leasing είναι ότι η εκμισθώτρια εταιρία αναλαμβάνει η ίδια το κόστος συντήρησης , τις επισκευές , την ασφάλεια ακόμα και τα τέλη κυκλοφορίας στην περίπτωση των οχημάτων . Βεβαία αυτό το κόστος που αναλαμβάνει ο εκμισθωτής αντικατοπτρίζεται στο ύψος των μισθωμάτων. Ενώ μια χρηματοδοτική μίσθωση μεταφέρει αποκλειστικά κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας προς το μισθωτή, με τη λειτουργική μίσθωση κίνδυνοι όπως η απαξίωση βαραίνουν τον εκμισθωτή ¹⁰. Ένα διαφορετικό στοιχείο σε σχέση με τη χρηματοδοτική μίσθωση είναι ότι ο μισθωτής μπορεί να ακυρώσει μίσθωση πριν τη λήξη της .

Εταιρίες ενοικιάσεων αυτοκινήτων είναι αυτές που επί το πλείστον προσφέρουν υπηρεσίες operating lease επεκτείνοντας τις δραστηριότητες τους, ενώ για κάποιες εταιρίες η λειτουργική μίσθωση είναι μονόδρομος , αφού το κόστος αγοράς και συντήρησης πολλών οχημάτων θα ήταν δυσβάστακτο . απ' την άλλη οι εταιρίες L πτωχαίνουν οικονομίες κλίμακας, αγοράζοντας όχι ένα αλλά πολλά οχήματα πετυχαίνονται καλύτερες τιμές , ενώ έχουν δικά τους συνεργεία και προσωπικό εξειδικευμένο για να καλύπτουν τις ανάγκες συντήρησης .

Β. ΕΙΚΟΝΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ: Όπως λέει και ο τίτλος εδώ έχουμε μια ιονική - ψεύτικη συμφωνία , της οποίας ο απώτερος και μοναδικός σκοπός της είναι η φοροαπαλλαγή για το μισθωτή , ο οποίος ήταν και παραμένει ο πραγματικός ιδιοκτήτης του στοιχείου και ο εκμισθωτής εμφανίζεται απλά ως ιδιοκτήτης στο συμβόλαιο. Τα μισθώματα εδώ αντιστοιχούν στην αξία της φοροαπαλλαγής που θέλει να επιτύχει ο μισθωτής .

Γ. ΓΝΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ: Είναι η κυριότερη κατηγορία του leasing με πολλές κατηγορίες από μονή της που θα δούμε παρακάτω . η χρονική διάρκεια εδώ σχετίζεται με την οικονομική ζωή του περιουσιακού στοιχείου και το σύνολο των μισθωμάτων καλύπτει το κόστος της επένδυσης του εκμισθωτή . Η βασική διάφορα με την λειτουργική μίσθωση εκτός από τη διάρκεια αφορά στο ότι εδώ ο μισθωτής αναλαμβάνει τη συντήρηση και την ασφάλεια του μίσθιου, ενώ δεν έχει δικαίωμα να ακυρώσει τη μίσθωση και υποχρεώνεται να καταβάλλει το σύνολο των μισθωμάτων . η ιδιοκτησία του μίσθιου κατά τη διάρκεια της σύμβασης παραμένει στον εκμισθωτή ως εξασφάλιση , ενώ ο μισθωτής εκτός από τα οφέλη της χρήσης που απολαμβάνει διατηρεί το δικαίωμα αγοράς του στοιχείου μετά τη λήξη της σύμβασης . το τρίτο μέρος στην όλη διαδικασία είναι ο προμηθευτής του στοιχείου, ο οποίος μπορεί να είναι ο ίδιος κατασκευαστής του η απλά μια εταιρία εμπορίου. Άλλη διάφορα μεταξύ λειτουργικής και χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι στην πρώτη ο εκμισθωτής ειδικεύεται στην κατηγορία του μίσθιου , την ώρα που στη δεύτερη ο ρόλος του είναι αυτός του χρηματοδότη και δεν έχει άμεση σχέση με το μίσθιο.

8 Μαλινδρέτου 2002, σελ. 281

9 Brealey, Myers and Marcus 2001, σελ. 548

10 Myers and Nicholas 1988, σελ. 16

Στην βιβλιογραφία αναφέρεται άλλη μια μορφή μίσθωσης, η χρηματοδοτική υπομίσθωση, όπου ο εκμισθωτής μισθώνει το στοιχείο απλά και μόνο για να το υπεκμισθώσει στη συνέχεια στο μισθωτή . και αυτή η μορφή είναι αποδεκτή από τη νομοθεσία σαν μίσθωση .

1.5 Κατηγορίες Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

- i. **Άμεση μίσθωση (Direct Leasing):** Εδώ η εταιρία εκμίσθωσης μπορεί να είναι η ίδια ο κατασκευαστής του στοιχείου και το L χρησιμοποιείται για την προώθηση προϊόντων και την αύξηση των πωλήσεων. Ο μισθωτής κάνει χρήση του στοιχείου καταβάλλοντας τα μισθώματα, για ορισμένο χρόνο και σε ορισμένες περιπτώσεις αναλαμβάνει και τη συντήρηση αν δεν χρειάζεται ειδική τεχνογνωσία όπως σε μηχανήματα γεωργικών εργασιών. Σε περιπτώσεις ωστόσο που η συντήρηση χρήζει ειδικευμένων γνώσεων την αναλαμβάνει ο εκμισθωτής, όπως π.χ. σε H/Y, plotter κ.α. Οι πληρωμές που αναλαμβάνει ο μισθωτής, καταβάλλονται εκ μέρους του σε τακτά χρονικά διαστήματα και στο τέλος τους αν όλοι οι όροι της συμφωνίας έχουν τηρηθεί το στοιχείο μπορεί να περάσει στα χέρια του μισθωτή, αν ο τελευταίος αποφασίσει να καταβάλλει το ποσό που έχει οριστεί. Σε αντίθετη περίπτωση η εταιρία L το νοικιάζει σε άλλη επιχείρηση ή τι πουλά.
- ii. **Πώληση και επανεκμίσθωση (sale and lease back):** Η επιχείρηση εδώ που αποτελεί το μισθωτή έχει στην ιδιοκτησία της ένα περιουσιακό στοιχείο, το οποίο και πουλάει σε μια εταιρία ΧΜ και στη συνέχεια το μισθώνει από αυτήν. Έχουμε δηλαδή μεταβίβαση ιδιοκτησίας χωρίς να επηρεάζεται ο χρήστης του στοιχείου. Στο τέλος της σύμβασης το στοιχείο μπορεί να εξαγοραστεί εκ νέου από το μισθωτή. Τα πλεονεκτήματα που αποκομίζει η εταιρία L είναι πολλά, όπως η αύξηση του φορολογικού οφέλους, η επιτάχυνση της φορολογικής απόσβεσης και η έκπτωση τόκων. Για την επιχείρηση όμως είναι σημαντικότερα αφού επιτυγχάνει βελτίωση της ρευστότητας παίρνοντας «ζεστό χρήμα» στα χέρια της και μπορεί να καλύψει άλλες υποχρεώσεις ή επενδύσεις της, η εξυγίανση του ισολογισμού αφού το στοιχείο δεν ανήκει πλέον στην κυριότητά της, αλλά υπάρχουν και κάποια μειονεκτήματα που αφορούν στην εκτίμηση της πραγματικής αξίας του παγίου, το οποίο υπάρχει περίπτωση να είναι απαξιωμένο. Το sale and lease back είναι μια μέθοδος που: Εξυπηρετεί καλύτερα εταιρίες με υψηλό δείκτη κεφαλαιοποίησης, υψηλά κέρδη και ανάγκη αναδιάρθρωσης του ισολογισμού¹¹.

¹¹Λιακοπούλου 2007, kathimerini.gr, Ποια είναι τα προϊόντα του leasing

- iii. **Πώληση-Μίσθωση υπό όρους (Conditional Sale Lease):** Σε αυτή την περίπτωση έχουμε την επίτευξη πώλησης ενός προϊόντος που περνάει μέσα από τη διαδικασία και τους όρους του L. Είναι μια μορφή εξίσου συμφέρουσα για τον εκμισθωτή-πωλητή και τον μισθωτή-αγοραστή αφού και οι δύο απολαμβάνουν τα πλεονεκτήματα που απορρέουν από τη μίσθωση, όπως φοροαπαλλαγές και δυνητικές επιδοτήσεις .
- iv. **Πρόγραμμα Μίσθωσης-Πώλησης (Vendor Leasing):** Στο «κάδρο» αυτής της μορφής προστίθεται ο προμηθευτής που δύναται να είναι η κατασκευάστρια εταιρία του στοιχείου υπό μίσθωση και χρησιμοποιεί το L ως μέσο προώθησης προϊόντων και αύξησης των πωλήσεων. Έχουμε ουσιαστικά μια τριγωνική συμφωνία όπου συστήνονται στην εταιρία L εν δυνάμει πελάτες του προμηθευτή και μέσω αυτής επιτυγχάνεται η πώληση. Και τα τρία μέρη έχουν οφέλη από τη συμφωνία, αφού ο πελάτης παίρνει στα χέρια του τον εξοπλισμό που χρειάζεται μέσω μιας συμφέρουσας χρηματοδότησης που του προτείνεται, ο προμηθευτής αυξάνει το ποσοστό πωλήσεών του και βελτιώνει τη θέση του στην αγορά και δεν μπλέκει σε διαδικασία πληρωμών που αναλαμβάνεται από την εταιρία L που αποκομίζει το δικό της κέρδος μέσω του επιτοκίου που συμφωνείται. Οι προμηθευτές που προσφέρουν αυτή τη λύση έχουν συγκριτικό πλεονέκτημα απέναντι στους ανταγωνιστές τους, μπορούν να προωθήσουν ευκολότερα τις πωλήσεις τους ενώ μπορούν να αυξήσουν το κέρδος τους μέσω cross selling (διασταυρωμένων πωλήσεων), επιπλέον υπηρεσιών που παρέχουν, όπως συντήρηση, πώληση αναλωσίμων σχετικά με το προϊόν κ.α. ιατρικά μηχανήματα και μηχανολογικός εξοπλισμός είναι προϊόντα που προωθούνται μέσω vendor L.
- v. **Συμμετοχική μίσθωση (Leveraged Leasing):** Αυτή η μορφή συναντάται σε αντικείμενα μεγάλης αξίας, όπως αεροπλάνα, πλοία και τραίνα. Το κόστος απόκτησης εδώ χαρακτηρίζεται ιδιαίτερα υψηλό και δεν μπορεί να καλυφθεί αποκλειστικά από την εταιρία L, η οποία αναλαμβάνει ένα μικρό μέρος του (όχι μεγαλύτερο από 40%) και το υπόλοιπο καλύπτεται από τράπεζες ή ακόμη και από ασφαλιστικές εταιρίες. Συνεπώς σε αυτή τη μορφή συναντάμε 4 μέρη: Το μισθωτή, τον εκμισθωτή (εταιρία L), το χρηματοδότη και τον προμηθευτή. Για το μισθωτή ισχύουν τα ίδια χαρακτηριστικά με τις άλλες μορφές XM. Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει το σύνολο των αποσβέσεων, ενώ για το χρηματοδοτικό οργανισμό εκτός της εγγύησης που του παρέχουν τα μισθώματα, έχει ως πρόσθετη το ίδιο το αντικείμενο που εκποιείται σε περίπτωση αδυναμίας αποπληρωμής από το μισθωτή.
- vi. **Μίσθωση κατά παραγγελία (Custom Lease):** Οι ανάγκες του μισθωτή καθορίζουν εδώ τους όρους της σύμβασης. Η εποχικότητα παίζει σημαντικό ρόλο, αφού αν επηρεάζει τη ρευστότητα του μισθωτή, ο τρόπος καταβολής των μισθωμάτων ρυθμίζεται βάσει αυτής. Δίνεται λοιπόν η ευχέρεια στο μισθωτή να πληρώνει όταν μπορεί, αποφεύγοντας έτσι προβλήματα ρευστότητας.
- vii. **Μίσθωση με Μεσίτες (Lease brokers):** Η μίσθωση λαμβάνει χώρα σε συνεργασία της εταιρίας L με μεσίτες. Ο μεσίτης λειτουργεί εδώ ως

μεσάζων για να βρει ενδιαφερόμενους πελάτες στην εταιρία. Συνήθως αποφεύγεται αυτή η μορφή, εκτός αν ο μεσίτης είναι πιστωτικό ίδρυμα. Οι μεσίτες χρεώνουν τέλος για την υπηρεσία τους, συνήθως κυμαίνονται από 0,75% έως το 8,0% του κόστους του μισθωμένου εξοπλισμού, το οποίο συνήθως πληρώνεται από τους εκμισθωτές¹². Ειδική μορφή Μίσθωσης (Master lease line): Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αποκτά το μισθωμένο εξοπλισμό σταδιακά. Οι όροι συμφωνούνται από την αρχή και όχι σε κάθε στάδιο ξεχωριστά. Έτσι εξασφαλίζονται τα συμφέροντα του μισθωτή εξαρχής.

- viii. **Διασυνοριακή Μίσθωση (Cross-border Leasing):** Μισθώτρια και εκμισθώτρια εταιρία βρίσκονται σε διαφορετικές χώρες. Σημαντικότερος κίνδυνος που μπορεί να προκύψει είναι ο συναλλαγματικός, αφού μια ενδεχόμενη αλλαγή στην ισοτιμία μπορεί να επιφέρει διαφοροποίηση στους οικονομικούς όρους της μίσθωσης. Οι φορολογικές ελαφρύνσεις και από τις δύο χώρες είναι επιπρόσθετο πλεονέκτημα για το μισθωτή.
- ix. **Ειδικά σχεδιασμένο (Tailor made Leasing):** Μπορεί να σχεδιαστεί με τέτοιο τρόπο είτε για να λύσει διαρθρωτικά προβλήματα ισολογισμού και ρευστότητας είτε για να προσφέρει χρηματοοικονομικές ευκαιρίες.¹³ Σημαντικό ρόλο παίζει η φορολογιστική δομή της επιχείρησης, η οποία και διαμορφώνει την κατάλληλη σύμβαση L. Αυτό το είδος L βοηθάει την επιχείρηση να ανανεώσει τον εξοπλισμό της αποφεύγοντας την τεχνολογική απαξίωση που πιθανόν να επέλθει.
- x. **Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (Service Leasing):** Η μίσθωση εδώ συνοδεύεται με κάποιες υπηρεσίες που προσφέρονται παράλληλα, όπως η συντήρηση του μίσθιου.
- xi. **Κοινοπρακτική χρηματοδοτική μίσθωση:** Εδώ το αντικείμενο της μίσθωσης είναι μεγάλης χρηματικής αξίας και η σύμβαση υπογράφεται από κοινού με περισσότερες εταιρίες L.
- xii. **Μίσθωση διακοπών:** Είναι μια μορφή που παρέχεται σε κάποιες χώρες και αφορά μίσθωση κατοικιών με σκοπό τις διακοπές σε υποψήφιους πελάτες.

¹² Contino 2002, σελ. 7

¹³ Μαλινδρέτου 2002, σελ. 284

1.6 Η εταιρία Leasing-Οργάνωση και λειτουργία

Σύμφωνα με το 2ο άρθρο του νόμου 1665/1986, άδεια λειτουργίας για να μπορεί μια εταιρία μπορεί να λειτουργεί ως εκμισθωτής πρέπει να πλήρη κάποιες προϋποθέσεις: Να είναι ανώνυμη εταιρία που έχει συσταθεί με αυτό το σκοπό, το μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύστασή της δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το μισό του ελαχίστου κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών επιχειρήσεων¹⁴, να εδρεύει ή να έχει υποκατάστημα στην Ελλάδα και να της έχει χορηγηθεί ειδική άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδας.

Ουσιαστικά η εταιρία L. είναι ένας οργανισμός με σκοπό το κέρδος εφόσον ζει από αυτό. Για να φτάσει στην επίτευξη αυτού του σκοπού το μέσο είναι η προσέλκυση πελατείας, έχοντας βέβαια να αντιμετωπίσει το μεγάλο κίνδυνο της αθέτησης της συμφωνίας των εν δυνάμει πελατών, γι' αυτό και δημιουργείται η ανάγκη διεξοδικής ανάλυσης της πιστοληπτικής τους ικανότητας πριν προβούν στην εκάστοτε συμφωνία. Η αξιολόγηση των εν δυνάμει πελατών είναι πολύ σημαντική, δεδομένου ότι η εταιρία L. δεν έχει τη δυνατότητα σε αντίθεση με άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς της καλύψεώς της με εμπράγματα εξασφαλίσεις ή άλλες εγγυήσεις.¹⁵

Στο οργανόγραμμα της εταιρίας στην κορυφή είναι τοποθετημένη γενική διεύθυνση, που φέρει την όλη ευθύνη της εύρυθμης λειτουργίας της, πιο κάτω παίρνουν θέση οι οικονομοτεχνικοί αναλυτές και η νομική υπηρεσία, ενώ το τελευταίο τμήμα είναι επιφορτισμένο με την προσέλκυση πελατείας. Το κάθε τμήμα έχει τη δική του ευθύνη στην όλη λειτουργία και το κάθε στέλεχος πρέπει να είναι επιστημονικά και επαγγελματικά καταρτισμένο. Αρχικά όλα εξαρτώνται από τη εξεύρεση νέων πελατών, γι' αυτό και τα στελέχη στο αρμόδιο τμήμα πρέπει να έχουν τις ικανότητες ενός καλού πωλητή, έχοντας όμως και τις κατάλληλες γνώσεις για να του προτείνουν το σωστό πρόγραμμα σε συνεργασία με το τμήμα οικονομοτεχνικής ανάλυσης. Εν συνεχεία καταρτίζεται η σύμβαση ΧΜ με την αρωγή του νομικού τμήματος, που εξετάζει τους νομικούς όρους. Τέλος με την υπογραφή του συμβολαίου από τις δύο πλευρές τίθεται σε ισχύ η σύμβαση και καθορίζεται ο υπεύθυνος εκ μέρους της εταιρίας L. που παρακολουθεί την άρτια εκτέλεση των όρων της μίσθωσης καθόλη τη διάρκειά της. Σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν τηρεί τις προκαθορισμένες πληρωμές ο εν λόγω υπεύθυνος φροντίζει για τις έννομες ενέργειες της εταιρίας. Συμπεραίνουμε λοιπόν ότι ένα πολύ σημαντικό κομμάτι είναι η πρόβλεψη της οικονομικής θέσης του μισθωτή, το κατά πόσο δηλαδή θα είναι σε θέση να πληρώνει τα μισθώματα. Βέβαια οι εκμισθωτές είναι δυνατόν να εξετάζουν ένα μεγάλο μέρος της βιομηχανίας μεμονωμένα και συνεπώς χτίζουν μια ολοκληρωμένη εικόνα της δραστηριότητας τους¹⁶ (των μισθωτών).

¹⁴ Βασιλείου 2008, σελ. 305

¹⁵ Γαλάνης 2000, σελ. 63

¹⁶ Mayers and Nicholas 1988, σελ. 27

Για την εύρυθμη λειτουργία της η εταιρία L. είναι απαραίτητο να έχει επαρκή χρηματικά διαθέσιμα, ανάλογα και με τη διάρκεια των μισθώσεων η καθεμία από τις οποίες είναι τουλάχιστον 3 έτη. Για μισθώσεις διάρκειας μέχρι 5 ετών δεν θα είχε νόημα τα διαθέσιμα να ήταν δεκαετούς διάρκειας, αν λάβει κανείς υπόψιν και το κόστος τους. Όσον αφορά τις πηγές για να εξασφαλίσει η εταιρία τα διαθέσιμα καταλήγουμε σε τρεις:

- 1) Ίδια κεφάλαια
- 2) Μεσοπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός
- 3) Ομόλογα και ομολογιακά δάνεια.¹⁷

Η δεύτερη μορφή είναι η κυριότερη πηγή για την εξασφάλιση ρευστότητας με τον καταλληλότερο δείκτη για ίδια προς δανειακά κεφάλαια να είναι 1 προς 10. Στην Ελλάδα οι εταιρίες ΧΜ είναι άμεσα συνδεδεμένες με τις τράπεζες, αφού οι περισσότερες αποτελούν θυγατρικές εταιρίες τους. Ας δούμε τα 9 μέλη της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:¹⁸

«ΑΛΦΑ ΛΗΣΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ»

«CPB LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ»

«ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΣΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ»

«EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»

«HELLAS CAPITAL LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ»

«ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»

«ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»

«PROBANK ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»

«ATTICA BANK – ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ / Τμήμα Υποστήριξης Εργασιών Leasing.»

¹⁷ Γαλάνης 2000, σελ.69

¹⁸ Aglc.gr

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΛΗΨΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ LEASING

2.1 Η επενδυτική απόφαση

Η εκάστοτε επιχείρηση που δραστηριοποιείται στην αγορά καλείται σε πολύ συχνά διαστήματα να πάρει αποφάσεις που αφορούν στην αύξηση της παραγωγικότητας και της οικονομικής της ανάπτυξης με σκοπό την ευημερία και την επίτευξη κερδών. Οι αποφάσεις αυτές αφορούν επενδύσεις που πρέπει να κάνει η επιχείρηση για την επίτευξη την παραπάνω. Η επενδυτική απόφαση απαιτεί την επιλογή των κατάλληλων μέσων χρηματοδότησης και οι παράγοντες που επηρεάζουν αυτή την απόφαση είναι κυρίως χρηματοοικονομικοί αλλά και φορολογικοί, αφού η επίδραση των φόρων είναι πολύ σημαντική στον ισολογισμό και τα αποτελέσματα χρήσης μιας επιχείρησης. Οι τρόποι χρηματοδότησης ενός επενδυτικού προγράμματος είναι:

- Αύξηση ιδίων κεφαλαίων
- Αυτοχρηματοδότηση
- Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός
- Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός
- Πιστώσεις προμηθευτών
- Ομολογιακό δάνειο
- Χρηματοδοτική μίσθωση ¹⁹

Ο υψηλός δανεισμός μιας επιχείρησης καθιστά σε πολλές περιπτώσεις τη ΧΜ μονόδρομο. Η βούληση επίσης των διευθυντικών στελεχών να μην χρησιμοποιηθούν ίδια κεφάλαια για φορολογικούς ή άλλους λόγους οδηγεί επίσης στη ΧΜ. Αν θες αυτοκίνητο για μια βδομάδα θα μπορούσες να το αγοράσεις και μετά από επτά μέρες να το πουλήσεις αλλά αυτό θα ήταν ανόητο²⁰, εφόσον μπορείς να το αποκτήσεις με leasing για όσο διάστημα το χρειάζεσαι. Η απλότητα αυτής της φράσης δείχνει με πολύ απλό τρόπο την ευκολία του leasing, αφού τόσο απλά η εκάστοτε επιχείρηση μπορεί να αποκτήσει τον κατάλληλο εξοπλισμό για να εξυπηρετήσει την επενδυτική της απόφαση.

¹⁹ Χατζηπαύλου-Γόντικας 1982, σελ. 58

²⁰ Brealey-Meyers 2003, σελ. 730

2.2. Τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης

2.2.1 Μισθωτής

Μισθωτής όπως έχει ειπωθεί μπορεί να είναι η εκάστοτε επιχείρηση που αποκτά με leasing κάποιο περιουσιακό στοιχείο.

Πλεονεκτήματα:

1. Το σημαντικότερο πλεονέκτημα του L. έναντι του τραπεζικού δανεισμού αποτελεί η κάλυψη 100% της αξίας της επένδυσης, την ώρα που ο δανεισμός καλύπτει περίπου το 70% και απαιτεί τη δέσμευση ιδίων κεφαλαίων για πάγια στοιχεία από την επιχείρηση. Στην περίπτωση του leasing η επιχείρηση πετυχαίνει την εξοικονόμηση κεφαλαίων που μπορεί να τα διαθέσει σε κάποια άλλη δραστηριότητα. Η επιχείρηση λοιπόν δεν συμμετέχει καθόλου στο αρχικό κόστος της επένδυσης. Για εταιρίες ιδίως που χαρακτηρίζονται από στενότητα κεφαλαίων και έλλειψη ρευστότητας η ΧΜ γίνεται αρωγός στα επενδυτικά τους πλάνα. Γίνεται δυνατή όχι μόνο η ανάπτυξη αλλά και η δημιουργία επιχειρήσεων εκεί που δεν υπάρχουν διαθέσιμα ίδια κεφάλαια.²¹ Αξίζει να αναφερθεί ότι για πολλές εταιρίες είναι ιδιαίτερα δύσκολο ή και ασύμφορο να αντλήσουν κεφάλαια με άλλο τρόπο. Η απουσία λόγου χάριν περιουσιακών στοιχείων ως εγγύηση καθιστά ανέφικτο τον προσανατολισμό στο δανεισμό.
2. Η εταιρία επιτυγχάνει αύξηση της αποδοτικότητας αφού εξασφαλίζει πολλά κεφάλαια. Το ποσοστό των κερδών επί των ιδίων κεφαλαίων είναι μεγαλύτερο όταν η επιχείρηση χρησιμοποιεί χρηματοδοτική μίσθωση.²² Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας που επιτυγχάνεται μέσω του leasing είναι κάτι που απασχολεί πολλές επιχειρήσεις που θέλουν να εξασφαλίσουν την επιβίωσή τους σε ένα πολύ σκληρό περιβάλλον. Η εξέλιξη της τεχνολογίας με την ταχύτητα που επέρχεται καθιστά το μηχανολογικό εξοπλισμό μιας εταιρίας ξεπερασμένο με συνέπεια την μειωμένη απόδοσή του σε σχέση με άλλους προηγμένους. Δημιουργείται λοιπόν τρόπον τινά η ανάγκη αντικατάστασης του υπάρχοντος, που είναι πιθανό να μην έχει αποσβεστεί πλήρως, κάτι που θα επιφέρει ζημιά στην επιχείρηση, ενώ η εξακολούθηση χρησιμοποίησής του θα πλήξει την παραγωγικότητα και εν τέλει την ανταγωνιστικότητά της. Με τη ΧΜ η επιχείρηση μπορεί πάντα να χρησιμοποιεί τα τεχνολογικά πιο προηγμένα μηχανήματα διατηρώντας ή και βελτιώνοντας τη θέση της στην αγορά.
3. Δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση να καλυφθεί από τις συνεχείς αυξήσεις στις τιμές των μηχανημάτων, δεδομένου ότι για μια επιχείρηση το κόστος να αντικαταστήσει ένα μηχάνημα είναι μεγαλύτερο από αυτό της απόκτησής του, κάτι που μέσω των αποσβέσεων αυξάνει τη φορολογίας της.

²¹ Μάζης 2010, σελ. 21

²² Χατζηπαύλου-Γόντικας 1982, σελ. 62).

4. Βελτιώνεται η δανειακή επιβάρυνση της εταιρίας ή έστω δεν τη δυσχεραίνει περαιτέρω αν προτιμηθεί η ΧΜ έναντι του δανεισμού. Σημαντικό στοιχείο είναι επίσης ότι αφού έγινε χρήση του L. για την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου χωρίς να γίνει δανειακή επιβάρυνση η εταιρία έχει περιθώριο να προβεί σε δανεισμό ούτως ώστε να καλύψει κάποιες άλλες ανάγκες της.
5. «Σωσίβιο σωτηρίας» για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Τα χαρακτηριστικά του πρώτου πλεονεκτήματος βρίσκουν εφαρμογή και ταιριάζουν απόλυτα στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, που αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος της Οικονομίας και ιδιαίτερα στην Ελλάδα έχουν πληγεί πολύ κατά τα τελευταία χρόνια ένεκα της κρίσης.
6. Ένα άλλο σημαντικό πλεονέκτημα για την επιχείρηση-μισθωτή είναι το φορολογικό. Τα μισθώματα που έχει συμφωνηθεί να καταβάλλονται θεωρούνται για την επιχείρηση λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν των ακαθάριστων εσόδων της και ως συνέπεια μειώνεται το σύνολο των φόρων της, σε αντίθεση με την έκπτωση μόνο του τόκου και αποσβέσεων που γίνεται σε κοινό δανεισμό.²³ Αυτό ακριβώς το φορολογικό κίνητρο μπορεί να αποτελέσει το λόγο και να καταστεί φθηνότερη λύση η ΧΜ από το δανεισμό και δόθηκε νομοθετικά για την ανάπτυξη του θεσμού και μειώνει το κόστος της επένδυσης. Βέβαια πολλές εταιρίες κάνουν διάφορα «τρικ» για να αποφύγουν φόρους. Όπως αναφέρουν οι Brealey και Meyers είναι σύνηθες για πολλές μεγάλες εταιρίες να θέλουν να παρουσιάσουν μικρότερα κέρδη για τις επιχειρήσεις τους με απώτερο σκοπό να αποφύγουν μεγαλύτερους φόρους. Μια πρακτική είναι να επιλέγουν τη μικρότερη δυνατή διάρκεια ζωής ενεργητικού.²⁴ Στις ΗΠΑ λοιπόν θεσπίστηκε ο AMT (Alternative Minimum Tax) ή Εναλλακτικός Ελάχιστος Φόρος η ακριβής μετάφρασή του για να αντιμετωπίσουν τέτοιες ενέργειες. Ο AMT απλά προσμετρά κάποια στοιχεία που εκπίπτουν του βασικού φόρου και αν έχει μικρότερο συντελεστή μπορεί να οδηγήσει σε μεγαλύτερο φόρο. Ένας ασφαλής τρόπος αποφυγής του εν λόγω φόρου είναι το leasing, αφού τα μισθώματα δεν είναι στη λίστα στοιχείων του υπολογισμού του. Έστω και έμμεσα λοιπόν είναι άλλη μια περίπτωση που το L. μειώνει το φόρο.
7. Σαν τελευταίο πλεονέκτημα για το μισθωτή θα αναφερθεί η απλότητα που χαρακτηρίζει το θεσμό και η ευκολία που παρέχει, ενώ εφόσον η αγορά του μίσθιου γίνεται τοις μετρητοίς μπορεί να αγοραστεί με καλύτερους όρους. Εφόσον επίσης μιλάμε για προκαθορισμένες πληρωμές η εταιρία μπορεί να κάνει καλύτερο προγραμματισμό βάσει των εξόδων της. Τέλος πολλοί αναπτυξιακοί νόμοι προσφέρουν κίνητρα για χρηματοδότηση μέσω leasing.

²³ Μάζης 2010, σελ. 22

²⁴ Brealey-Meyers 2003, σελ. 732

Κατά μία έννοια λοιπόν το L. είναι ένας έμμεσος τρόπος να δανείζεσαι χρήματα, δεν θα μπορούσε όμως να μην έχει και μειονεκτήματα:

1. Το επιτόκιο υπολογισμού των μισθωμάτων είναι πάντα υψηλότερο από αυτό του δανεισμού και αυτό καθιστά πιο δαπανηρή την επένδυση μέσω leasing.
2. Η ΧΜ είναι ένα μέσο επένδυσης που χαρακτηρίζεται μεν από ευκολία, αλλά πρέπει να εφαρμόζεται με σύνεση αφού η αποπληρωμή μισθωμάτων μπορεί αποβεί ιδιαίτερα δύσκολη αν η επένδυση δεν έχει την απαιτούμενη απόδοση για την επιχείρηση, που δεν μπορεί να καταργήσει τη σύμβαση μονομερώς. Αφού καμιά μικρή επιχείρηση δεν είναι πιθανό να έχει απεριόριστα κεφάλαια πρέπει να είσαι σίγουρος ότι το κόστος ταιριάζει στον προϋπολογισμό σου.²⁵
3. Η κυριότητα του μίσθιου παραμένει στον εκμισθωτή κατά τη διάρκεια της σύμβασης, ωστόσο η όλη συντήρηση και ασφάλεια του μίσθιου βαρύνει το μισθωτή, για ένα αντικείμενο που μπορεί να μην αποκτήσει.

2.2.2 Εταιρία Leasing

Πλεονεκτήματα:

1. Η εταιρία L. ή ο εκμισθωτής στη σύμβαση μισθώνει ένα περιουσιακό στοιχείο στο μισθωτή που το παίρνει στην κατοχή του, ωστόσο η κυριότητα του πράγματος παραμένει στον ίδιο. Αυτό αποτελεί την ασφάλεια και προστασία για την εταιρία που δύναται να το χρησιμοποιήσει αν χρειαστεί ως μέσο πίεσης αν ο μισθωτής δεν τηρεί τις υποχρεώσεις του. Στην έσχατη περίπτωση μπορεί να προχωρήσει σε άμεση κατάσχεση κι αυτό είναι σημαντικό αφού στην περίπτωση υποθήκης ή ενεχύρου θα έπαιρνε μέρος της αξίας του, λόγω φόρων, τελών και απαιτήσεων από άλλους πιστωτές.
2. Για την εταιρία L. η όλη διαδικασία είναι μια σίγουρη επένδυση, αφού οι πληρωμές που θα γίνονται είναι προκαθορισμένες χρονικά και ποσοτικά. Επίσης λόγω των κεφαλαίων που διαθέτει είναι σε θέση να αγοράζει τα στοιχεία τους μετρητοίς επιτυγχάνοντας καλύτερες τιμές και ειδικότερα κάποιες εταιρίες που εξειδικεύονται στη Λειτουργική Μίσθωση αγοράζουν μεγαλύτερο αριθμό αντικειμένων πετυχαίνοντας ακόμα καλύτερες προϋποθέσεις. Παράδειγμα αποτελεί μια εταιρία ενοικίασης αυτοκινήτων που για να φτιάξει το στόλο της προβαίνει σε αγορά μεγάλου αριθμού αυτοκινήτων.
3. Τέλος όσον αφορά τα φορολογικά οφέλη: Οι δαπάνες τόκων αναγνωρίζονται πάντα ως εκπιπτόμενες επιχειρηματικές δαπάνες και οι φορολογικές αποσβέσεις των στοιχείων του Ενεργητικού για τον προσδιορισμό των κερδών εκπίπτουν από τον κύριο των παγίων στοιχείων του Ενεργητικού της επιχείρησης.²⁶

²⁵ Portman-Steingold 2001, σελ. 94

²⁶ Ψυχομάνης 2015, σελ. 14

Μειονεκτήματα:

1. Σε περίπτωση μη καταβολής των μισθωμάτων η εταιρία θα πάρει να μεν το μίσθιο πίσω, αλλά αυτό θα είναι ένα περιουσιακό στοιχείο άχρηστο για την ίδια και θα πρέπει να το διαθέσει άμεσα προς μίσθωση ή να το πουλήσει.
2. Την ώρα που στη Χρηματοδοτική Μίσθωση η όλη ευθύνη βαραίνει το μισθωτή, στη Λειτουργική κίνδυνος όπως η απαξίωση βαραίνουν τον εκμισθωτή.²⁷
3. Τα ακίνητα που επίσης να αποτελούν αντικείμενο μίσθωσης μπορεί να χάσουν την αξία τους μετά το πέρας της σύμβασης είτε από μη παραγωγική επένδυση του μισθωτή είτε από άλλους παράγοντες όπως υποβάθμιση της περιοχής.
4. Η εξασφάλιση επίσης από την αλλαγή της ισοτιμίας στην περίπτωση του διεθνούς L. είναι κάτι που πρέπει να απασχολεί την εταιρία L.

2.2.3 Προμηθευτής

Πιο ξεκάθαρα είναι τα πράγματα για τον προμηθευτή (και κατασκευαστή σε κάποιες περιπτώσεις) του μίσθιου που μόνο κερδισμένος βγαίνει από τη συναλλαγή, αφού πληρώνεται άμεσα από την εταιρία L. που χαρακτηρίζεται από αξιοπιστία και φερεγγυότητα, ενώ ταυτόχρονα με την άνθιση του leasing αυξάνονται οι πωλήσεις και κατ' επέκταση τα κέρδη του.

2.2.4 Εθνική Οικονομία

Σημαντικά είναι τα οφέλη που αποκομίζει η εγχώρια οικονομία κάθε χώρας στους κόλπους της οποίας εφαρμόζεται το leasing. Οι επενδύσεις που γίνονται από πολλές μεμονωμένες επιχειρήσεις και οδηγούν στην αύξηση της παραγωγικότητας και την ανάπτυξη και λειτουργούν ευεργετικά για την Οικονομία, η οποία έχει προσθετικά οφέλη από όλες τις επιχειρήσεις. Οι νέες επενδύσεις αφορούν νέα και σύγχρονα μηχανήματα και έτσι επιτυγχάνεται ο εκσυγχρονισμός των μέσων παραγωγής με ταυτόχρονη μείωση του κόστους, ενώ οι νέες επενδύσεις δημιουργού νέες θέσεις απασχόλησης και ως συνέπεια μειώνουν τη ανεργία. Τέλος ο θεσμός της ΧΜ συμβάλλει στον περιορισμό του πληθωρισμού, αφού περιορίζει σε μεγάλο βαθμό τις υπερτιμολογήσεις των οικονομικών αγαθών και στη διαδικασία δεν εμπλέκονται οι τράπεζες.

²⁷ Mayers-Nicholas 1988, σελ. 16

2.3 Διάκριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης από άλλες δικαιοπρακτικές μορφές

2.3.1. Κοινή Μίσθωση

Είναι η πλησιέστερη μορφή στο financial leasing, αφού και εδώ οι συμβαλλόμενοι είναι η εκμισθώτρια εταιρία και ο μισθωτής. Ωστόσο η ουσία της μορφής είναι τελείως διαφορετική αφού εδώ η εταιρία μισθώνει κάτι που έχει ήδη στην κατοχή της σε αντίθεση με τη ΧΜ που η εταιρία μισθώνει κάτι που αποκτά ύστερα από υπόδειξη του μισθωτή. Το leasing ως θεσμός έχει καθαρά χρηματοδοτικό χαρακτήρα και όχι εμπορικό και η εταιρία L. δρα ως μεσολαβητής χρηματοδότης της επένδυσης για το μισθωτή. Η διάρκεια των μισθωμάτων διαφέρει ουσιαστικά στη ΧΜ αφού σχετίζεται με την οικονομική ζωή του μίσθιου, ενώ το σύνολό τους επίσης θα πρέπει να καλύπτει το ποσό που ξόδεψε η εταιρία L. συν την ανταμοιβή της. Στην κοινή μίσθωση η εταιρία έχει την πρόθεση να μισθώσει ξανά το περιουσιακό στοιχείο, ενώ η εταιρία L. αποσκοπεί να καλύψει τη χρηματοδότηση που πρόσφερε και σε καμία περίπτωση δεν θέλει να διατηρήσει την ιδιοκτησία του μίσθιου.

2.3.2. Μίσθωση-Πώληση

Και σε αυτή την περίπτωση η ιδιοκτησία του στοιχείου την περίοδο πριν τη μίσθωση παίζει σημαντικό ρόλο, αφού μισθώνεται ένα στοιχείο που ανήκε ήδη στην εταιρία με τελικό σκοπό την πώληση. Η εταιρία L. ωστόσο μισθώνει κάτι που δεν της ανήκε πριν. Ο σκοπός της μίσθωσης αποσαφηνίζει τη διάκριση των δύο μορφών. Υπό τον κίνδυνο να καταλήξει η ΧΜ ως μια έμμεση μορφή πώλησης θεσπίστηκε ειδική νομολογία που ξεχωρίζει επακριβώς τις δυο μορφές και μόνο αν απαντώνται κάποιες προϋποθέσεις δίνονται τα οφέλη της ΧΜ.

2.3.3. Πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας

Σε αυτή τη μορφή ο αγοραστής είναι υποχρεωμένος να προχωρήσει σε μια σειρά πληρωμών στο τέλος των οποίων αποκτά το στοιχείο, ενώ στη ΧΜ η τελευταία πληρωμή των μισθωμάτων δεν σημαίνει αυτόματα και απόκτηση του μίσθιου, αφού πρέπει να καταβληθεί και το τίμημα που έχει προκαθοριστεί για να αλλάξει χέρια η κυριότητα του στοιχείου. Διαφέρει λοιπόν το τέλος που καταγράφεται για τις δύο μορφές. Μια άλλη σημαντική διαφορά έγκειται στα δικαιώματα που έχει η κάθε πλευρά σε περίπτωση μη τήρησης των πληρωμών, αφού στην πώληση με διατήρηση της κυριότητας η εταιρία δεν δύναται να εισπράξει βάσει νόμου τις ανεξόφλητες πληρωμές σε αντίθεση με τη ΧΜ που προβλέπεται ποινική ρήτρα και η εταιρία L. μπορεί να εισπράξει μελλοντικές πληρωμές. Κάτι κοινό που έχουν οι δύο μορφές είναι η διατήρηση της κυριότητας ως ασφάλεια μέχρι να εξοφληθούν οι πληρωμές. Διαφέρει ωστόσο η διάρκειά τους, αφού στη μεν ΧΜ εξαρτάται από οικονομική ζωή του μίσθιου και οι πληρωμές στο σύνολο της αξίας, στη δε άλλη μορφή μέρος της αξίας και η διάρκεια είναι βραχυπρόθεσμη.

2.3.4. Η επικαρπία πράγματος

Εδώ έχουμε το δικαίωμα του λήπτη του στοιχείου για ολοκληρωτική χρήση του, η οποία και πρέπει να έχει οικονομικό χαρακτήρα και οι υποχρεώσεις συντήρησης βαραίνουν το λήπτη. Μέχρι αυτό το σημείο παρατηρούμε πολλές ομοιότητες οι οποίες ωστόσο σταματάνε στο δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει το μίσθιο στο τέλος της σύμβασης την ώρα που στην επικαρπία γίνεται λόγος για δικαίωμα σε ξένη περιουσία. Κι εδώ λοιπόν διαφέρει το δυνητικό τέλος. Η διατήρηση της κυριότητας γίνεται επίσης για διαφορετικό λόγο, αφού στη ΧΜ λόγος είναι η εξασφάλιση ενώ στην επικαρπία το στοιχείο μετά τη λήξη της σύμβασης θα εκποιηθεί εκ νέου με σκοπό πάντα την οικονομική εκμετάλλευσή του.

2.3.5. Το πλασματικό ενέχυρο

Το πλασματικό ενέχυρο αφορά στη διατήρηση της χρήσης του πράγματος από τον ενεχυριαστή, δεν έχουμε δηλαδή παράδοσή του. Η τήρηση της δημοσιότητας είναι το κοινό στοιχείο που έχει με τη ΧΜ, αφού στην πρώτη έχουμε δυνατότητα εκμετάλλευσης του πράγματος από τον ενεχυραστή ενώ στη δεύτερη γίνεται για λόγους ασφάλειας του εκμισθωτή. Σε περίπτωση αθέτησης της συμφωνίας η κατάληξη είναι διαφορετική, αφού η εταιρία L. αποκτά άμεσα το μίσθιο, κάτι που δεν έχει δικαίωμα να πράξει ο ενεχυρούχος δανειστής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο: Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΤΟΥ LEASING

3.1. Η νομική φύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Στο παρόν κεφάλαιο θα δούμε συγκεντρωτικά όλα τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά μιας ΧΜ. Για την υπογραφή της σύμβασης καταρχήν απαιτείται η συναίνεση όλων των μερών να αναλάβουν τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την υπογραφή της όπως φυσικά και δικαιώματά τους. Οι όροι της σύμβασης πρέπει να εμπεριέχονται υποχρεωτικά σε έγγραφο ή σε συμβολαιογραφικό έγγραφο αν πρόκειται για ΧΜ με αντικείμενο ακίνητο.²⁸

Όλοι οι όροι της συμφωνίας πρέπει να εκπληρωθούν σε ορισμένο χρόνο. Η συμφωνία γίνεται μεταξύ του μισθωτή και του εκμισθωτή για την παραχώρηση στον πρώτο περιουσιακού στοιχείου, το οποίο ο δεύτερος δεν κατείχε από πριν, αλλά το απέκτησε ακριβώς για τις ανάγκες της μισθώσεως. Για όλη τη διάρκεια της σύμβασης ο μισθωτής καταβάλλει οικονομικό αντάλλαγμα, τα μισθώματα, τα οποία αντιστοιχούν στις δαπάνες του εκμισθωτή για την απόκτηση του στοιχείου. Όλοι οι κίνδυνοι από τη χρήση του στοιχείου βαραίνουν το μισθωτή.

Όσον αφορά την επιλογή του μίσθιου ο εκμισθωτής εξουσιοδοτεί το μισθωτή να αναλάβει όλες της λεπτομέρειες της αγοράς, αφού ο τελευταίος γνωρίζει καλύτερα τα ειδικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να έχει και ο εκμισθωτής μπορεί να μην έχει γνώσεις επί του μίσθιου. Η παραλαβή του μίσθιου γίνεται πάλι από το μισθωτή στο όνομα του εκμισθωτή μέσω εντολής παροχής πληρεξουσιότητας. Υπάρχει βέβαια και η περίπτωση η αγορά να γίνει από τον ίδιο τον εκμισθωτή με τα κριτήρια βέβαια που θα έχει υποδείξει ο μισθωτής. Όλες οι διαπραγματεύσεις λοιπόν γίνονται από το μισθωτή ο οποίος φέρει και την ευθύνη αν κάτι δεν πάει καλά στην πώληση και όχι ο εκμισθωτής. Αντιστοίχως όποιες αποζημιώσεις απορρέουν από λάθη του πωλητή δικαιούχος να τις πάρει είναι πάλι ο μισθωτής. Ο εκμισθωτής πρέπει να καταβάλλει το αντίτιμο για την αγορά και έχει όλα τα δικαιώματα ενός δανειστή σε αμφοτεροβαρή σύμβαση, όταν ο πωλητής δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις που έχει αναλάβει.²⁹

Ο καταλληλότερος βέβαια να αντιληφθεί τυχόν παραβάσεις του πωλητή είναι ο μισθωτής, ο οποίος μεταβιβάζει την πληροφόρηση στον εκμισθωτή που μπορεί να εκχωρήσει τις απαιτήσεις του στον πρώτο μη θέλοντας να εμπλακεί περαιτέρω.

Η ολοκλήρωση της σύμβασης περιλαμβάνει το δικαίωμα προαιρέσεως του μισθωτή για αγορά του μισθωμένου στοιχείου ή για ανανέωση της σύμβασης. Η εν δυνάμει αγορά λαμβάνει χώρα με συγκεκριμένο αντίτιμο.

²⁸ Ψυχομάνης 2015, σελ. 60

²⁹ Ψυχομάνης 2015, σελ. 65

3.2. Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των μερών

3.2.1 Ο προμηθευτής

Η σχέση που προκύπτει για τον προμηθευτή-πωλητή από τη σύμβαση είναι μεταξύ του ίδιου και του εκμισθωτή που έχει το ρόλο του αγοραστή και αφορά μια απλή σύμβαση πώλησης, αν και συνήθως τη θέση του εκμισθωτή παίρνει ο ίδιος ο μισθωτής μέσω πληρεξουσίου από τον πρώτο. Ο πωλητής μεταβιβάζει την κυριότητα του αντικειμένου στον αγοραστή και εν συνεχεία η παράδοση γίνεται είτε στον ίδιο είτε στο μισθωτή. Σε περίπτωση ζημιάς δικαιούχος είναι ο μισθωτής, εφόσον έχουν εκχωρηθεί σε αυτόν τα δικαιώματα από τη μεριά του εκμισθωτή, κάτι που λαμβάνει χώρα συχνά. Ο πωλητής οφείλει να παραδώσει το μεταβιβασθέν αντικείμενο χωρίς ελαττώματα, με όλα τα απαραίτητα έγγραφα που παρέχουν πληροφορίες για αυτό και τέλος ελεύθερο από νομικά ελαττώματα.³⁰ Μέχρι την ολοκλήρωση της πώλησης και της παράδοσης του αντικειμένου τον κίνδυνο της καταστροφής και ζημιάς φέρει αποκλειστικά ο πωλητής. Τα έξοδα παράδοσης βαραίνουν επίσης τον ίδιο όπως και τα μισά από τα τέλη που απορρέουν από την κατάρτιση της σύμβασης.

3.2.2. Ο εκμισθωτής

Η σχέση που προκύπτει για τον εκμισθωτή-αγοραστή είναι διττή, αφού απ' τη μία συνδιαλέγεται με τον προμηθευτή για την πώληση του αντικειμένου και από την άλλη με το μισθωτή, με τον οποίο υπογράφει σύμβαση εντολής για αγορά και διαπραγμάτευση του αντικειμένου, εκχώρηση δικαιωμάτων που προκύπτουν από την πώληση και τέλος μίσθωση του αντικειμένου. Ο εκμισθωτής πρέπει να καταβάλει το συμφωνηθέν αντίτιμο για την αγορά του αντικειμένου στον πωλητή, το οποίο αν δεν καταβληθεί δίνει στον πωλητή όλα τα δικαιώματα που προκύπτουν από ανάλογες συμβάσεις.

Ο εκμισθωτής βέβαια έχει πολλά θετικά ως απόρροια της ΧΜ με πρώτα τις φορολογικές ελαφρύνσεις, αφού για τα αντικείμενα της μίσθωσης επιβαρύνεται μόνο με τον ΦΠΑ και το φόρο εισοδήματος, ενώ απαλλάσσεται από τους άλλους φόρους που προκύπτουν από τη σύμβαση. Εξαιρέση σε αυτό αποτελούν τα μεταφορικά μέσα και ισχύει για όλα τα άλλα κινητά αντικείμενα που μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο μίσθωσης.

Η αμοιβή συμβολαιογράφου που επιβαρύνει τη σύμβαση είναι επίσης μειωμένη, ενώ στην περίπτωση του **sale and lease back** κανένα από τα δύο μέρη δεν είναι υποχρεωμένο να καταβάλλει φόρο μεταβίβασης ακινήτου ή τυχόν φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος. Εξαιρέση στο τελευταίο αποτελεί η πώληση από εταιρία εκτός της χώρας, όταν το μίσθιο αγοράζεται από το μισθωτή πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης³¹ όταν μεταβιβαστεί η θέση του μισθωτή ή του εκμισθωτή σε τρίτο και όταν στο τέλος της μίσθωσης το ακίνητο δεν περιέλθει στα χέρια του μισθωτή εκ νέου, αλλά παραμένει στα χέρια του εκμισθωτή. Σε αυτές τις περιπτώσεις καταβάλλονται κανονικά οι φόροι.

³⁰ Ψυχομάνης 2015, σελ. 72

³¹ Ψυχομάνης 2015, σελ. 74

Τα δάνεια και οι πιστώσεις που δίνονται στις εταιρίες L. από ελληνικές ή ξένες τράπεζες και όλοι οι τόκοι, οι προμήθειες και οι επιβαρύνσεις απαλλάσσονται των φόρων υπέρ του Δημοσίου, χωρίς να έχει σημασία αν οι συμβάσεις έχουν καταρτιστεί στην Ελλάδα ή το εξωτερικό. Η κυριότερη υποχρέωση του εκμισθωτή είναι προς το μισθωτή και αφορά την τήρηση των όρων της σύμβασης για την αγορά του μίσθιου. Αν η αγορά δεν γίνει με τους όρους που προβλέπονται η ευθύνη βαρύνει τον εκμισθωτή απέναντι στο μισθωτή. Αυτό επιτρέπει στο μισθωτή με τη σειρά του να διεκδικήσει τα όποια ποσά αποζημίωσης προβλέπονται στη σύμβαση. Απ' την άλλη βέβαια αν το μίσθιο που επιλέχτηκε δεν είναι το κατάλληλο για το μισθωτή ουδεμία ευθύνη φέρει ο εκμισθωτής, αφού η επιλογή δεν έγινε από τον ίδιο, όπως και ουδεμία ευθύνη φέρει για την καλή διατήρηση του μίσθιου. Μόνο στην περίπτωση που η παράδοση γίνεται στον ίδιο φέρει την ευθύνη για τον έλεγχο του μίσθιου και μπορεί να προκύψουν ευθύνες για τον ίδιο. Ο εκμισθωτής πρέπει να καταβάλλει τις δαπάνες αγοράς, όχι όμως τυχόν ζημιές που μπορεί να προκύψουν στη συνέχεια. Όταν δοθεί η εντολή αγοράς ο εκμισθωτής δεν μπορεί να υπαναχωρήσει, εκτός σπουδαίου λόγου. Τέλος εξετάζουμε την περίπτωση που χαλάσει μερικώς ή καταστραφεί ολοσχερώς το μίσθιο και ενεργοποιηθεί η ασφάλεια, η οποία είναι υποχρεωτικό να υφίσταται. Σε περίπτωση λοιπόν που δικαιούχος είναι ο εκμισθωτής υποχρεούται να αντικαταστήσει το μίσθιο αφού εισπράξει την αποζημίωση, έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η ομαλή συνέχιση της μίσθωσης. Η εταιρία L. μπορεί να μεταβιβάσει το σύνολο ή μέρος των δικαιωμάτων της, ωστόσο αυτό δεν μπορεί να την απαλλάξει από τις απορρέουσες υποχρεώσεις της και το νομικό καθεστώς της σύμβασης δεν μπορεί να μεταβληθεί.

3.2.3 Ο μισθωτής

Η άμεση σύνδεση του μισθωτή είναι με τον εκμισθωτή, όπου ο τελευταίος τον εξουσιοδοτεί να κάνει τη διαπραγμάτευση και κινήσει τις διαδικασίες αγοράς του αντικειμένου της μίσθωσης και στη συνέχεια να το παραλάβει. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να δίνει πληροφόρηση στον εκμισθωτή, που στη σύμβαση είναι ο αγοραστής, για κάθε βήμα και εξέλιξη της αγοράς ως προς τους όρους που τέθηκαν, για το ίδιο το μίσθιο, το αντίτιμο που πρέπει να καταβληθεί και τέλος για την παραλαβή του. Αφού λοιπόν ο εκμισθωτής καταβάλει το αντίτιμο για την αγορά του μίσθιου, ο μισθωτής το ελέγχει όταν το παραλάβει και εν συνεχεία ενημερώνει για την καταλληλότητα του. Με την ολοκλήρωση αυτής της διαδικασίας ξεκινάει η ΧΜ του αντικειμένου. Η έναρξη της μίσθωσης συνεπάγει την έναρξη πληρωμής των μισθωμάτων από το μισθωτή προς την εκμισθώτρια εταιρία, το ύψος των οποίων ορίζεται στη σύμβαση. Πρέπει να εξετάσουμε εδώ την περίπτωση το μίσθιο να κριθεί ακατάλληλο για χρήση κατά την παραλαβή, κάτι που δεν ακυρώνει την υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων, εφόσον βέβαια αυτή η ακαταλληλότητα δεν ήταν σε γνώση του εκμισθωτή και την απέκρυψε. Ο μισθωτής από τη μεριά του μπορεί να αξιώσει αποζημιώσεις από τον πωλητή και δικαιούται ακόμη και να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση αγοράς. Ο μισθωτής φέρει την υποχρέωση της σωστής χρήσης του μίσθιου και οφείλει να διατηρήσει την εμπορική του αξία και να το επιστρέψει στο τέλος της σύμβασης σε καλή κατάσταση, αναλογιζόμενοι βέβαια και τη διάρκεια της μίσθωσης με ότι φυσιολογικές φθορές μπορεί να επιφέρει. Μια επικαιροποιημένη υποχρέωση που έχει ο μισθωτής του

αντικειμένου, όταν αυτό είναι ακίνητο, είναι η καταβολή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ, ίσως του πιο γνωστού φόρου που επιβλήθηκε στην Ελλάδα των «μνημονίων»). Στην αρχική του μορφή μέσω του λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος όπως και στην μετέπειτα μορφή του ο φόρος βαραίνει το μισθωτή που έχει το δικαίωμα απόκτησης του ακινήτου. Πολύ σημαντικό κομμάτι των υποχρεώσεων του μισθωτή είναι η ασφάλιση του μίσθιου καθόλη τη διάρκεια της σύμβασης, ενώ η καταβολή του αντίτιμου ασφάλισης είναι πλήρως ανεξάρτητη από την καταβολή μισθωμάτων, της οποίας το ύψος σε καμία περίπτωση δεν επηρεάζει. Σημαντικός παράγοντας είναι ο δικαιούχος της αποζημίωσης της ασφάλισης, αφού αν είναι ο μισθωτής οφείλει να αντικαταστήσει το μίσθιο με δικές του δαπάνες, έτσι ώστε να συνεχιστεί ομαλά η σύμβαση. Αν το μίσθιο ζημιωθεί υπαιτιότητας τρίτου ο μισθωτής αποκτά αξιώσεις εις βάρος του. Κατά το τέλος της μίσθωσης ο μισθωτής φέρει το δικαίωμα απόκτησης του μίσθιου, το οποίο αν δεν ασκήσει δεν θα ανανεωθεί η μίσθωση πρέπει να επιστρέψει το μίσθιο στον εκμισθωτή.

3.3 ΛΟΓΟΙ ΛΥΣΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

3.3.1 Λήξη της χρονικής διάρκειας

Το τέλος της σύμβασης μιας ΧΜ μπορεί να επέλθει με ομαλό ή μη τρόπο, αν προκύψουν κάποιες έκτακτες καταστάσεις. Ως ομαλή έκβαση θεωρούμε κάποια που προβλέπεται στην τακτή διαδικασία της μίσθωσης. Όταν παρέλθει η προβλεπόμενη στη σύμβαση χρονική διάρκεια η ΧΜ λύνεται. Ο μισθωτής βάσει του δικαιώματος προαίρεσως που έχει μπορεί να προβεί σε αγορά του μίσθιου καταβάλλοντας το προβλεπόμενο αντίτιμο και έτσι το αντικείμενο παραμένει στην κατοχή του και η ιδιοκτησία αλλάζει χέρια αφού μεταβιβάζεται πλέον στον ίδιο το μισθωτή. Υπάρχει επίσης η επιλογή εκ μέρους του μισθωτή να ανανεώσει τη σύμβαση διατηρώντας τη χρήση του μίσθιου. Η όποια επιλογή σε αυτή την περίπτωση γίνεται μονομερώς από τον ίδιο το μισθωτή, αφού αποτελεί δικαίωμά του και αναφέρεται στη σύμβαση, ενώ οφείλει απλά να ενημερώσει έγκαιρα τον εκμισθωτή για την πρόθεσή του. Σε περίπτωση ανανέωσης της σύμβασης είναι σημαντική η διατήρηση του δικαιώματος προαίρεσως αγοράς του μίσθιου, ενώ μετά τη λήξη της ανανεωμένης σύμβασης ο μισθωτής έχει δικαίωμα να προβεί σε εκ νέου ανανέωση.

3.3.2 Άσκηση του δικαιώματος πρόωρης αγοράς του μίσθιου

Υπάρχει το ενδεχόμενο να προβλέπεται στη σύμβαση εξ αρχής το δικαίωμα του μισθωτή να προχωρήσει σε πρόωρη αγορά του μίσθιου. Αν εξασκηθεί αυτό το δικαίωμα έχουμε τη λύση της σύμβασης πριν την προβλεπόμενη λήξη. Και εδώ ισχύει ότι και παραπάνω αν δεν έχει παρέλθει η απαιτούμενη τριετία από την έναρξη της σύμβασης. Όσον αφορά το αντίτιμο αυτής της πώλησης, αυτό συνήθως αναφέρεται στην αρχική συμφωνία, ενώ αν δεν έχει συμφωνηθεί υπολογίζεται βάσει των μισθωμάτων που απομένουν μέχρι τη λήξη της σύμβασης και του τιμήματος για το δικαίωμα προαίρεσης της αγοράς.

3.3.3 Καταγγελία της σύμβασης

Μια μη ομαλή εξέλιξη που δεν επιτρέπει στη σύμβαση να ολοκληρωθεί και οδηγεί στη λήξη της αποτελεί η καταγγελία της από κάποια πλευρά των συμβαλλόμενων. Η καταγγελία βέβαια πρέπει να στηρίζεται σε «σπουδαίο» λόγο για να προχωρήσει και για

να χαρακτηριστεί έτσι σημαίνει πως δεν επιτρέπει στη σύμβαση να συνεχιστεί. Τέτοιοι λόγοι είναι δυνατό να προβλέπονται και στην ίδια τη σύμβαση. Υπάρχει ωστόσο η πιθανότητα η καταγγελία να χαρακτηριστεί ως καταχρηστική, εφόσον δεν συνοδεύεται από τα κατάλληλα έγγραφα και δικαιολογητικά για να τη στηρίξουν, όπως επίσης και όταν κρίνεται ότι ο εκμισθωτής δεν αντιμετωπίζει με ανεκτικότητα τις δυσκολίες που μπορεί να αντιμετωπίζει ο μισθωτής για την πληρωμή των μισθωμάτων, αφού η ΧΜ στηρίζεται στην «καλή πίστη» που πρέπει να χαρακτηρίζει τα μέρη.

Ο κυριότερος λόγος για να καταφύγει ο εκμισθωτής στη καταγγελία είναι να καθυστερεί ο μισθωτής την καταβολή των μισθωμάτων που έχουν συμφωνηθεί ή γενικότερα οποιαδήποτε από τις δύο πλευρές να μην τηρεί τις νομικές υποχρεώσεις που απορρέουν της σύμβασης. Πιο σπάνιο είναι βέβαια η καταγγελία να προέρχεται από την πλευρά του μισθωτή και αφορά κυρίως τη μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή για έγκαιρη παράδοση του μίσθιου μη εξασφαλίζοντας την έγκαιρη χρήσης του. Δεν δικαιούται βέβαια να προχωρήσει σε καταγγελία της σύμβασης σε περίπτωση οποιουδήποτε ελαττώματος του αντικειμένου, εφόσον ο εκμισθωτής δεν αναμειγνύεται στην επιλογή ή την κατασκευή του και γενικά δεν φέρει καμία ευθύνη επί του μίσθιου. Μια ενδεχόμενη καταγγελία κατά του πωλητή του μίσθιου από το μισθωτή δεν αποτελεί σπουδαίο λόγο για να λυθεί η ΧΜ.

Οποιαδήποτε βλάβη επίσης του μίσθιου κατά τη χρήση του που το οδηγεί είτε σε μερική είτε σε ολική καταστροφή δεν μπορεί να οδηγήσει σε καταγγελία της σύμβασης, εφόσον υπεύθυνος για τη χρήση και συντήρησή του είναι αποκλειστικά ο ίδιος ο μισθωτής. Η φύση της ΧΜ, όπου ο εκμισθωτής εμπλέκεται στην αγορά του μίσθιου μόνο ως χρηματοδότης, αποτελεί το λόγο που στηρίζει τα πιο πάνω χαρακτηριστικά.

Η καταγγελία από τον εκμισθωτή που γίνεται λόγω καθυστέρησης πληρωμών των μισθωμάτων οδηγεί σε άμεση λύση της μίσθωσης και όχι μετά από ένα μήνα όπως συμβαίνει στην πώληση πράγματος. Ωστόσο, όπως έχουμε αναφέρει, η σχέση των μερών σε μια ΧΜ στηρίζεται στην εμπιστοσύνη και την καλή πίστη και έτσι ο εκμισθωτής οφείλει την παροχή διευκόλυνσης στο μισθωτή, έτσι ώστε ο τελευταίος να μπορέσει να τακτοποιήσει τις πληρωμές που οφείλει, κάτι που αναφέρεται και στη σύμβαση της Οτάβα. Ο μισθωτής έχει προθεσμία ενός μήνα να εξοφλήσει το μίσθωμα και τα έξοδα της καταγγελίας για να την ακυρώσει, εφόσον ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση προ ενός τουλάχιστον μηνός.³²

Εφόσον η μίσθωση οδηγηθεί σε λήξη μετά την καταγγελία ο μισθωτής υποχρεούται να επιστρέψει το μίσθιο και αν δεν το κάνει δίνει το δικαίωμα στον εκμισθωτή να προβεί σε αγωγή εναντίον του για να το διεκδικήσει. Ο εκμισθωτής βέβαια δικαιούται αποζημίωση αν αποδειχθεί ότι δεν πληρώνεται τα μισθώματα, το ύψος της πρέπει να είναι κοντά στις δυνατότητες του μισθωτή όταν καθοριστεί δικαστικά.

³² Ψυχομάνης 2015, σελ. 91

3.3.4 Πτώχευση του μισθωτή

Ένας άλλος λόγος για να λυθεί η σύμβαση ΧΜ είναι μια ενδεχόμενη πτώχευση του μισθωτή. Είναι πολύ σημαντικό όμως να εξετάσουμε το «πνεύμα» του νομοθέτη στη διάταξη της πτώχευσης, αφού ουσιαστικά πρόθεση είναι η διάσωση της εκάστοτε εταιρίας της οποίας η λειτουργία δεν σταματάει αναγκαστικά, αλλά μέσω αυτής της οδού και της αναδιοργάνωσής της πιστεύεται πως μπορεί να ανακάμψει.

Όλο αυτό το σκεπτικό έρχεται σε σύγκρουση με το αναπτυξιακό πνεύμα που χαρακτηρίζει το leasing και αν η πτώχευση οδηγήσει αναγκαστικά στο τέλος της σύμβασης πολλά μέρη θα πληγούν, μεταξύ των οποίων και η ίδια υπό πτώχευση εταιρία. Επιχειρήσεις με σημαντικά υψηλότερη δραστηριότητα χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν χαμηλότερους δείκτες κάλυψης, σημαντικά υψηλότερους δείκτες χρέους και υψηλότερο λειτουργικό κίνδυνο, ενώ οι εκμισθωτές έχουν ανώτερη απαίτηση έναντι των δανειστών πριν και μετά την πτώχευση.³³

Εν κατακλείδι λοιπόν η οριστική και αμετάκλητη πτώχευση αποτελεί λόγο λύσης της μίσθωσης και όχι απλά η κήρυξή της. Πρέπει βέβαια να καταστεί σαφές ότι αν η μίσθωση συνεχιστεί κανονικά μετά την κήρυξη της πτώχευσης και ο μισθωτής δεν καταγγείλει τη σύμβαση, έχει την υποχρέωση εξόφλησης των μισθωμάτων ξεχωριστά από τη διαδικασία της πτωχευτικής περιουσίας. Ωστόσο δίνεται η δυνατότητα στο μισθωτή να μεταβιβάσει σε τρίτο μέρος τη σχέση ΧΜ. Υπάρχει τέλος μεγάλη πιθανότητα στην ίδια τη σύμβαση η πτώχευση να αναφέρεται ως σπουδαίος λόγος λύσης της. Στην περίπτωση πτώχευσης της εκμισθώτριας εταιρίας δεν συνεπάγεται τέλος της σύμβασης. Καινούριος συμβαλλόμενος είναι τώρα ο σύνδικος που αποκτά δικαιώματα πάνω στην περιουσία της πτωχυμένης εταιρίας-εκμισθωτή και απαιτεί κανονικά την καταβολή των μισθωμάτων, εκτός αν η πτώχευση θεωρηθεί σπουδαίος λόγος καταγγελίας της σύμβασης.

³³ Αναστασίου-Τσακλανγκάνος 2013

4.1. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το βασικό νομοθέτημα που διέπει τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι, όπως πολλάκις ειπώθηκε, ο νόμος 1665/1986, ο οποίος έχει υποστεί τροποποιήσεις, οι βασικότερες εκ των οποίων είναι οι εξής:

Ν. 2367/1995 Εισαγωγή του leasing ακινήτων

μετά τη λήξη της συμβατικής σχέσης, ανάλογα με το αν έχει συμφωνηθεί option του μισθωτή για αγορά του πράγματος/ παράταση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή τίποτα από τα δύο, παρά επιστροφή του μισθίου στον εκμισθωτή, βλ. Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6 η έκδοση, 2015 111Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6 η έκδοση, 2015 112βλ. αρ. 5 ν. 1665/1986, όπως ίσχυε πριν την τροποποίησή του με το ν. 3483/2006: «για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος, ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλάγματος επιτρέπεται, μόνο αν η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλάβει για τα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρέωση σε συνάλλαγμα». 113ο αιτιολογικός λόγος της ρύθμισης αυτής εξέλιπε με την εισαγωγή του ευρώ στη χώρα μας, βλ. Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6 η έκδοση, 2015

- N. 2682/1999 Εισαγωγή του θεσμού sale and lease back –
- N. 3091/2002 Απαλλαγή κατά το sale and leaseback από Φ.Μ.Α. και Φ.Α.Υ. –
- N. 3463/2006 Leasing από τους Ο.Τ.Α. –
- N. 3483/2006 Κατάρτιση της αποκλειστικότητας του σκοπού των εταιρειών leasing –
- N. 3581/2007 Leasing ακινήτων Δημοσίου –
- N. 4256/2014 Ιδιωτικά/επαγγελματικά πλοία αναψυχής συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των κινητών πραγμάτων
- ΑΛΛΕΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ –
- Υ.Α. 131881 (Γεωργίας) της 26.10/7.11.1988 «Εφαρμογή των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης στα γεωργικά μηχανήματα» (ΦΕΚ Β 809)
-
- N. 1959/1991 «Για τις οδικές μεταφορές, τις επικοινωνίες και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α 123)
- Κ.Υ.Α. Α2/30819/7167 (Οικονομικών – Μεταφορών) της 7/20-11-1991 – «Λεπτομέρειες εφαρμογής των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης στα αυτοκίνητα οχήματα» (ΦΕΚ Β'955)
- Ν. 2286/1996 «Προμήθειες του δημοσίου τομέα και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων» (ΦΕΚ Α 19) – Ν. 2520/1997 «Μέτρα για τους νέους αγρότες, σύσταση Οργανισμού Γεωργικής Επαγγελματικής Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Απασχόλησης και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α 173)
- Ν. 2469/1997 «Περιορισμός και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των κρατικών δαπανών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α'38)
- Ν. 2473/1999 leasing στα πλοία αναψυχής κατόπιν εκδόσεως Π.Δ.
- ΠΝΠ 262/2011 εξαίρεση συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης από το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών (ΦΕΚ Α'262/16.12.2011)

4.2.ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΥΠΟ ΤΟ Ν. 1665/1986

Ο νομοθέτης, θέλοντας να καταστήσει το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ελκυστικότερο σε σχέση με τις παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης, καθιέρωσε σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα για τα συμβαλλόμενα μέρη.

Πιο συγκεκριμένα, το άρθρο 6 του ν. 1665/1996 προβλέπει σειρά απαλλαγών, οι βασικότερες εκ των οποίων είναι οι εξής: «Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το Φ.Π.Α. απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη³⁴, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτων:

- Οι συμβάσεις με τις οποίες οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ή τα πιστωτικά ιδρύματα αποκτούν κυριότητα ή κατοχή σε κινητά^{35 36} πράγματα που προορίζονται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και τα πιστωτικά ιδρύματα
- Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Τα μισθώματα που καταβάλλονται στους εκμισθωτές και τα παραστατικά είσπραξης τους
 - Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία leasing ή το πιστωτικό ίδρυμα στον μισθωτή
 - Κάθε είδους δανειακές ή πιστωτικές συμβάσεις που συνάπτουν οι εκμισθωτές με τραπεζικά ή πιστωτικά, ημεδαπά ή αλλοδαπά, ιδρύματα ή πιστωτές εγκατεστημένους στην αλλοδαπή» Στη συνέχεια θα αναφερθούμε σε επιμέρους φορολογικά ζητήματα που σχετίζονται με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και προκύπτουν τόσο από το γενικό νόμο 1665/1985 (αρ. 6) όσο και από ειδικότερες φορολογικές διατάξεις, κάνοντας παράλληλα μια σύντομη ιστορική ανασκόπηση αυτών.

³⁴ απαλλαγή και από το τέλος χαρτοσήμου

³⁵ η απαλλαγή αυτή, όπως θα δούμε στη συνέχεια, δεν ισχύει για την απόκτηση ακινήτου από το πιστωτικό ίδρυμα ή την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, το οποίο θα εκμισθωθεί χρηματοδοτικά. Για την επιβάρυνση με Φ.Μ.Α. και τις λοιπές διατάξεις σχετικά με τα ακίνητα, θα αναφερθούμε στη συνέχεια.

³⁶ Η λέξη «κίνητά» προστέθηκε με το αρ. 27 παρ. 10 του ν. 2682/1999

5.1 ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΘΕΜΑΤΑ

5.1.1 ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

A. Κατά το άρθρο 6 παρ. 8α) ν. 1665/1986³⁷ : «απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων η μεταβίβαση του ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης». Να σημειωθεί ότι δεν απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης η μεταβίβαση του ακινήτου, το οποίο θα αποτελέσει στη συνέχεια αντικείμενο σύμβασης leasing, από τον πωλητή – προμηθευτή προς την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

B. Κατά το άρθρο 6 παρ. 8β) ω. 1665/1986: «απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης». Κατά το άρθρο 3 παρ. 1 του ν. 1665/1986, η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από δέκα (10) έτη. Όμως, από τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 3 του ίδιου νόμου, συνάγεται ότι μπορεί το μίσθιο να εξαγοραστεί μετά τη συμπλήρωση τριών χρόνων, χωρίς απώλεια των φορολογικών ευεργετημάτων.³⁸ Από το συνδυασμό των διατάξεων προκύπτει σαφώς ότι στην περίπτωση εξαγοράς του μισθίου πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η μεταβίβαση του ακινήτου χωρίς την καταβολή Φ.Μ.Α. μπορεί να γίνει μόνο μετά τη συμπλήρωση τριών χρόνων από την έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επομένως, σε περίπτωση εξαγοράς του μισθίου πριν τη συμπλήρωση τριετίας από την έναρξη της σύμβασης θα καταβληθεί Φ.Μ.Α. από τον μισθωτή.

Γ. Με το ν. 2682/1999 καθιερώθηκε ο θεσμός της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης (sale and lease back). Από την έναρξη εφαρμογής του θεσμού αυτού έως και 23-12-2002 οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου, ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή (sale and lease back) δεν απαλλάσσονταν από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων. Αυτό είχε ως συνέπεια τη μεγάλη αύξηση του κόστους της εν λόγω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με αντικείμενο ακίνητα, λόγω του υψηλού συντελεστή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που έφτανε μέχρι και 13%.

³⁷ ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος, στον οποίο αναφέρεται το αρ. 6 παρ. 8 του ν. 1665/1986 καταργήθηκε με το αρ. 23 του ν. 3842/2010

³⁸ η διατήρηση της λέξης «τριετία» όσον αφορά στα ακίνητα οφείλεται σε προφανή παραδρομή του νομοθέτη, αφού έρχεται σε αντίθεση με την καθιέρωση της ελάχιστης διάρκειας δέκα ετών στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων. Πρέπει να γίνει δεκτό ότι ισχύει μόνο για τα κινητά. Σε αντίθετη περίπτωση, βρίσκει πρόσφορο έδαφος η καταστρατήγηση των φορολογικής φύσεως διατάξεων του ν. 1665/1986

Με την παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ Α'330/24.12.2002), προστέθηκε περ. γ στην παρ. 8 του αρ. 6 του ν. 1665/1986, με την οποία θεσπίστηκε για πρώτη φορά απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing σε περίπτωση εφαρμογής του θεσμού sale and lease back.

Με την απαλλαγή αυτή που χορηγείται στην εκμισθώτρια εταιρεία, σε συνδυασμό και με την προϋπάρχουσα απαλλαγή του μισθωτή από τον Φ.Μ.Α. κατά την μεταβίβαση του ακινήτου κατά τη λήξη της σύμβασης (βλ. περ. α,β), ο θεσμός του sale and lease back κατέστη εξαιρετικά ελκυστικός και συμφέρων για τα συμβαλλόμενα μέρη.

Τέλος, με το αρ. 26 παρ. 2 του ν. 3091/2002 προστέθηκε και τρίτο εδάφιο στην περ. γ' της παρ. 8 του αρ. 6 του ν. 1665/1986 το οποίο προβλέπει τους λόγους άρσης της χορηγηθείσας απαλλαγής από τον Φ.Μ.Α. Ειδικότερα, σύμφωνα με το εδάφιο αυτό (αρ. 6 παρ. 8 περ. γ' εδ. γ') προβλέπεται ότι αίρεται η απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. που χορηγείται στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την αγορά ακινήτου στο πλαίσιο σύμβασης sale and lease back «αν το μίσθιο αγορασθεί πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης ή ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβασθεί από αυτή σε τρίτο».³⁹

Από τη διατύπωση του αρ. 1 του ν. 1665/1986 προκύπτει ότι η ύπαρξη κτισμάτων είναι απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύναψη σύμβασης leasing ή sale and lease back. Ωστόσο, από τη διάταξη δεν τίθεται ως προϋπόθεση ούτε ότι τα κτίσματα πρέπει να είναι αποπερατωμένα ούτε ότι πρέπει να ιδιοχρησιμοποιούνται από την εταιρεία leasing.

Όπως, μάλιστα, έχει γίνει δεκτό από τη Διοίκηση, η υπομίσθωση σε τρίτο του ακινήτου το οποίο είναι αντικείμενο σύμβασης sale and lease back δεν επιφέρει την άρση της χορηγηθείσας απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου (Υπ.Οικ. 1062164/320/B0013/5.11.2004).

Όπως προαναφέρθηκε και στην αρχή της παρούσας μελέτης, με τη χορηγηθείσα αυτή απαλλαγή φαίνεται ότι ωφελείται έμμεσα ο ίδιος ο μισθωτής, αφού σ' αυτόν μετακυλίνουν τελικά όλα τα έξοδα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, με αποτέλεσμα να αυξάνεται και το κόστος της.

Ζήτημα τίθεται σχετικά με το αν, επί σύμβασης sale and lease back, επέρχεται άρση της απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου, κατά την απόσχιση κλάδου της εκμισθώτριας εταιρείας ή τμήματος σύμφωνα με τις διατάξεις του ν 2166/1993. Με άλλα λόγια, το θέμα που τίθεται εδώ σχετίζεται με το αν η μεταβίβαση του κλάδου ή του τμήματος χωρεί κατά τους

³⁹βλ. και ΠΟΛ 1039/2003

κανόνες της ειδικής ή της καθολικής διαδοχής. (βλ μεταξύ άλλων: ΑΠ 1154/1998, ΑΠ 736/2002, ΣτΕ2154/1993)

Το θέμα αυτό προέκυψε κατά την απόσχιση τμημάτων ακινήτων, επαγγελματικών οχημάτων, επιβατικών οχημάτων, μηχανημάτων, επίπλων και αεροσκαφών, από εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και την εισφορά τους σε άλλη λειτουργούσα εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, με βάση τις διατάξεις του ν. 2166/1993, όπως ισχύει μετά την κωδικοποίησή του με το ν. 4072/2012.

Η θέση της διοίκησης στο θέμα αυτό είναι ότι, «εφόσον η επωφελούμενη εταιρεία δεν είναι καθολικός αλλά ειδικός διάδοχος της εισφέρουσας τον κλάδο ή το τμήμα εταιρεία, στον οποίο μεταβιβάζονται στοιχεία ενεργητικού της εισφέρουσας, μεταξύ των οποίων και ακίνητα, θεωρείται «τρίτο πρόσωπο» για την εφαρμογή της διάταξης της παρ 8 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 και ως εκ τούτου θα πρέπει να γίνει άρση της χορηγηθείσας απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου, απαλλαγής που είχε χορηγηθεί βάσει των διατάξεων του άρθρου 26 παρ. 2 του ν. 3091/2002 κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing κατά τη σύμβαση sale and lease back».

Η ανωτέρω θέση, η οποία αποτυπώνεται σε ερώτημα της Δ/σης φορολογίας κεφαλαίου - Τμήμα Β', προς το Ειδικό γραφείο Νομικού Συμβούλου φορολογίας, εδράζεται μεταξύ άλλων στις ΑΠ 1154/1998, 736/2002, ΣτΕ2154/1993, βάσει των οποίων η ειδική διαδοχή επιβάλλεται από το ότι στην απόσχιση κλάδου ή τμήματος δεν πρόκειται για μεταβίβαση περιουσίας ως συνόλου (ενεργητικό και παθητικό), αλλά για μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού και μόνο.⁴⁰

Για το θέμα αυτό δεν υπήρξε μέχρι σήμερα απάντηση στο ερώτημα Δ13 Β 1027134 15-2-2012 της Δ/σης φορολογίας κεφαλαίου ούτε κάποια σχετική γνωμοδότηση.

5.1.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

5.1.2.1 ΥΠΟ ΤΗΝ ΙΣΧΥ ΤΟΥ Ν.2238/1994 (ΕΩΣ 31/12/2013)

5.1.2.1.1 ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Υπό την ισχύ του παλαιού κώδικα φορολογίας εισοδήματος (ν. 2238/1994), που ίσχυε μέχρι 31-12-2013, το μίσθιο, κινητό ή ακίνητο, αποτελούσε πάγιο περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 31 παρ. 12 του ν. 2238/1994⁴¹,

⁴⁰ Βλ. και Περάκη Ε., (επιμ.) Το δίκαιο της Α.Ε., τόμος 8ος, μετασχηματισμοί εταιρειών, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη 2004, σελ. 35 επ., 355 επ.

⁴¹ όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του αρ. 27 του ν. 2682/1999 και ισχύει από 16/11/1998

σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 5 του ν. 1665/1986¹²², η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια σε ίσα μέρη, ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης.

Όσον αφορά στα έξοδα κτήσης του μισθίου, αυτά αποσβένονταν είτε εφάπαξ κατά το έτος πραγματοποίησής τους είτε τμηματικά και ισόποσα μέσα σε μία πενταετία, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 1 περ. ιβ' του ν. 2238/1994, το οποίο άλλωστε αποτελούσε τον κανόνα για όλα τα νομικά και φυσικά πρόσωπα που αποκτούσαν εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις. Δημιουργήθηκε το θέμα, εάν τα έξοδα απόκτησης ακινήτου από την εταιρεία leasing (έξοδα ακινητοποιήσεων) μπορούν να προσανξήσουν την αξία του και να αποσβεστούν σε ίσα μέρα, ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα ετών (αρ.3 παρ. 1 ν. 1665/1986), δεδομένου ότι η απόκτηση του ακινήτου δεν γίνεται για ιδιόχρηση, αλλά για τη σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επί του θέματος αυτού το Υπ.Οικ. αποφάνθηκε, με την ΠΟΛ 1160/1999 ότι τα έξοδα αυτά αποτελούν «έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων» τα οποία αποσβένονται σύμφωνα με την προαναφερθείσα διάταξη του αρ. 31 παρ.1 περ. ιβ' του ν. 2238/1994.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1057240/10630/B0012/23.7.2003, τα μισθώματα που εισπράττουν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης βάσει των συναπτομένων απ' αυτές συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων, δεν αποτελούν εισοδήματα από ακίνητα, κατά την έννοια του αρ. 20 του ν. 2238/1994 και συνεπώς δεν οφείλεται συμπληρωματικός φόρος 3% επί των ακαθαρίστων εσόδων τους από τα μισθώματα αυτά.⁴²⁴³⁴⁴

Από τις διατάξεις της παρ. 13 του αρ. 31 του ν. 2238/1994 προκύπτει ότι για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους, έκπτωση έως και 2% επί του συνολικού ύψους μισθωμάτων, τα οποία προκύπτουν από τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που έχουν συναφθεί μέσα στην οικεία διαχειριστική χρήση. Το ποσό αυτό της πρόβλεψης για κάθε διαχειριστική χρήση συναθροιζόμενο με το ποσό της πρόβλεψης, η οποία διενεργήθηκε σε προγενέστερες διαχειριστικές χρήσεις και εμφανίζεται στα τηρούμενα βιβλία της επιχείρησης, δεν μπορεί να υπερβεί το 25% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, όπως αυτό εμφανίζεται στην απογραφή του τέλους της χρήσης.

⁴² όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 11 του αρ. 11 του ν. 2367/1995 και αντικαταστάθηκε πάλι με την παρ. 3 του αρ. 27 του ν. 2682/1999 και ισχύει από 16/11/1998

⁴³ για το ίδιο θέμα βλ. και Γνωμοδότηση Ολομελείας Ν.Σ.Κ. υπ' αριθμ. 234/2003

⁴⁴ βλ. και το υπ' αριθμ. Πρωτ.1085738/11217/B0012/2004 έγγραφο του Υπ.Οικ. με θέμα: «Εκχώρηση του δικαιώματος εισπραξης των μισθωμάτων απ' την εταιρεία leasing σε πιστωτικό ίδρυμα»

5.1.2.1.2 ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 4 του ν. 1665/1986 και το άρθρο 31 παρ. 1 περ. ιστ' του ν. 2238/1994 «τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες του νόμου 1665/1986 ή σε αλλοδαπές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για την εκπλήρωση υποχρεώσεών του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του». Κατά το εδ. β του αρ. 31 παρ. 1 περ. ιστ' του ν. 2238/1994 δε, εξαιρούνται τα μισθώματα που καταβάλλονται για ακίνητα, κατά το μέρος που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου ⁴⁶⁴⁷.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1005/2005, αν κατά τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης, βάσει της υπογραφείσας σύμβασης, προβλέπεται εξ' αρχής κάποιο μίσθωμα να είναι πολλαπλάσιο των άλλων, το ποσό αυτό θα βαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης μέσα στην οποία θα καταβληθεί, κατά τα οριζόμενα στο αρ. 31 του ν. 2238/1994. Επίσης, κατά την ως άνω ΠΟΛ. 1005/2005, σε περίπτωση προεξόφλησης μισθωμάτων leasing εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα μόνο τα μισθώματα που αντιστοιχούν στην τρέχουσα χρήση με βάση τη σύμβαση, ενώ τα μισθώματα επομένων χρήσεων που προεξοφλήθηκαν (δηλαδή προπληρώθηκαν πριν από την αρχικά προβλεπόμενη ημερομηνία καταβολής), θα εκπεστούν αντίστοιχα από τα ακαθάριστα έσοδα των χρήσεων που αφορούν ⁴⁹.

Ανέκυψε το θέμα, εάν σε περίπτωση που ο μισθωτής εξοφλεί εφάπαξ όλα τα έξοδα που η εταιρεία leasing έχει καταβάλει για την απόκτηση του ακινήτου που προορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση, τα έξοδα αυτά αποτελούν για την μισθώτρια επιχείρηση δαπάνη, αναγνωριζόμενη φορολογικά προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα αυτής.

Το Υπ. Οικ. με την ως άνω ΠΟΛ 1160/1999 αποφάνθηκε ότι στην περίπτωση αυτή οι δαπάνες αυτές δεν εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του ως λειτουργικές δαπάνες, καθόσον σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του αρ. 6 του ν. 1665/1986, μόνο τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν από τα ακαθάριστα

⁴⁵ το εδ. β' προστέθηκε με την παρ. 5 του αρ. 4 του ν. 2753/1999 και ισχύει για κέρδη που προκύπτουν από ισολογισμούς που κλείνουν με 31.12.1999 και μετά

⁴⁶ για το λογιστικό χειρισμό του μισθώματος που αναλογεί στο οικόπεδο, βλ. το υπ' αριθμ. 35811/1017/2.11.2000 έγγραφο του Υπ.Εθν.Οικ. (Γενική δ/ση Οικ.Πολιτικής)

⁴⁷ για την εξεύρεση του μη εκπιπόμενου μέρους των μισθωμάτων θα λαμβάνεται από τα συνολικά καταβληθέντα μέσα στη χρήση μισθώματα ποσοστό ίσο με αυτό με το οποίο συμμετέχει το οικόπεδο στη συνολική αξία οικοπέδου – κτιρίου, με βάση τα οριζόμενα στη φορολογία κεφαλαίου (βλ. ΠΟΛ 1108/22.2.2000).

⁴⁸ βλ. σχετ. και το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1089437/1835/A0012/18-11-2002 Υπ. Οικ.

⁴⁹ βλ. σχετ. και το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1109501/2342/A0012/15-1-2004 Υπ. Οικ.

έσοδά του και περαιτέρω, κατά ρητή εφαρμογή των διατάξεων περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, ο φόρος αυτός βαρύνει τον αγοραστή, δηλαδή την εταιρία leasing.

Το άρθρο 31 παρ. 1 β' του ν. 2238/1994 αφορούσε ειδικά στα μισθώματα που καταβάλλονταν σε εταιρείες leasing, όταν το αντικείμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν επιβατικά αυτοκίνητα.⁵⁰

Ένα απ' τα σπουδαιότερα θέματα σχετικά με το sale and lease back είναι η αντιμετώπιση της υπεραξίας που προκύπτει από την πώληση ακινήτου μιας επιχείρησης σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, για το οποίο στη συνέχεια συνάπτεται σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του αρ. 6 του ν. 3220/2004 προστέθηκε τέταρτο εδάφιο στην περ. ζ της παρ. 3 του αρ. 28 του ν. 2238/1994, το οποίο ισχύει για πράξεις που ενεργούνται από 1/1/2003, σύμφωνα με την παρ. 3 του αρ. 6 του ίδιου νόμου. Η εν λόγω διάταξη, η οποία ερμηνεύθηκε με την ΠΟΛ. 1022/2004, προβλέπει ότι η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου επιχείρησης σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης απαλλάσσεται απ' το φόρο εισοδήματος μη εφαρμοζομένων στην περίπτωση αυτή των διατάξεων του αρ. 28 του ν. 2238/1994 για τη φορολόγηση της υπεραξίας.

Η απαλλαγή παρέχεται με την προϋπόθεση ότι η υπεραξία θα εμφανισθεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του αρ. 106 του ν. 2238/1994, σε περίπτωση διανομής του ή διάλυσης της επιχείρησης. Για τον προσδιορισμό της υπεραξίας, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται αυτή που ορίζεται στη σύμβαση. Επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση που η εταιρεία δεν εμφανίσει την υπεραξία σε ειδικό λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, είτε λόγω μη επάρκειας των κερδών της, είτε λόγω παράλειψης, ολόκληρο το ποσό της υπεραξίας ή το μέρος αυτής που δεν εμφανίσθηκε σε αποθεματικό υπόκειται σε φορολογία κατά τις γενικές διατάξεις της φορολογίας εισοδήματος στη χρήση που αυτή προέκυψε.

Επίσης, σε περίπτωση που διακόπτεται η σύμβαση leasing ή υποκαθίσταται ο μισθωτής από νέο πρόσωπο, τότε αίρεται η χορηγηθείσα, σύμφωνα με τα ανωτέρω, απαλλαγή και η υπεραξία υπόκειται σε φορολόγηση

⁵⁰ βλ. αρ. 31 παρ. 1 β'ν. 2238/1994: «Ειδικά για επιβατικά αυτοκίνητα ιδιωτικής χρήσης με κυλινδρισμό μέχρι 1.600 κυβικά εκατοστά, εκπίπτουν οι δαπάνες συντήρησης, επισκευής, κυκλοφορίας και αποσβέσεων και τα μισθώματα που καταβάλλονται σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή οποιονδήποτε τρίτο, σε ποσοστό 70% του ύψους αυτών, εφόσον τα αυτοκίνητα αυτά χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες της επιχείρησης. Για αυτοκίνητα μεγαλύτερου κυβισμού εκπίπτει, με τις ίδιες προϋποθέσεις, ποσοστό 35% των πιο πάνω δαπανών».

⁵¹ Με το αριθμ. 1070911/10764/B0012/5.08.2003 έγγραφο έχει γίνει δεκτό, ότι την ίδια φορολογική μεταχείριση των καταβαλλόμενων μισθωμάτων έχουν οι μισθώτριες επιχειρήσεις, είτε μισθώνουν οχήματα από ημεδαπή εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε από όμοια αλλοδαπή που δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και κατά συνέπεια, με βάση τις ισχύουσες διατάξεις φορολογίας εισοδήματος δεν υπάρχει δυσμενής φορολογική αντιμετώπιση των ημεδαπών εταιρειών leasing έναντι αυτών που έχουν ως έδρα άλλο Κράτος – Μέλος της Ε.Ε

με τις γενικές διατάξεις της φορολογίας εισοδήματος στη χρήση που προέκυψε. Τα προαναφερθέντα δεν εφαρμόζονται για συμβάσεις αγοράς ακινήτων που συνάπτονται με εξωχώριες εταιρείες (offshore).

Η προκύπτουσα υπεραξία καταχωρείται σε αποτελεσματικό λογαριασμό (Λ/81.03) και ακολουθώντας τους κανόνες του λογιστικού προσδιορισμού του αποτελέσματος και τη διανομή των αποτελεσμάτων (κάλυψη ζημιών προηγούμενων χρήσεων, τακτικό αποθεματικό, μέρισμα), εκ του εναπομείναντος υπολοίπου (αν επαρκεί) ο μισθωτής σχηματίζει αφορολόγητο αποθεματικό. Η μεταφορά του αφορολόγητου αποθεματικού (υπεραξίας) στον Λ/41.08 θα γίνει μέσω του πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων.

Το αποθεματικό αυτό σχηματιζόταν όσο ίσχυε ο ν. 2238/1994, δηλαδή έως και 31-12-2013. Από 1-1-2014, με την έναρξη δηλαδή ισχύος του νέου Κ.Φ.Ε. (ν. 4172/2013) δεν προβλέπεται σχηματισμός τέτοιου αποθεματικού. Με τις μεταβατικές διατάξεις του αρ. 72 του ν. 4172/2013 προβλέπεται ότι τα μη διανεμηθέντα ή κεφαλαιοποιηθέντα αποθεματικά των νομικών προσώπων του αρ. 45, όπως αυτά σχηματίστηκαν μέχρι 31-12-2013, φορολογούνται αυτοτελώς με συντελεστή 15% ή με 19%, εάν διανεμηθούν από 1-1-2014.

Στα αποθεματικά αυτά αρχικά συμπεριλαμβανόταν και η ανωτέρω υπεραξία. Στη συνέχεια, όμως, με την ΠΟΛ. 1145/3-7-2015 διευκρινίστηκε ότι απ' την εν λόγω διάταξη εξαιρούνται τα αφορολόγητα αποθεματικά που σχηματίζονται κατά την ανωτέρω περίπτωση της σύμβασης sale and lease back, με αποτέλεσμα οι λογαριασμοί των εν λόγω αποθεματικών να εξακολουθούν να τηρούνται στους ισολογισμούς των επιχειρήσεων και μετά την 31/12/2014, χωρίς όμως δυνατότητα δημιουργίας νέων αποθεματικών μετά την 1-1-2014. Με την ίδια ΠΟΛ. προβλέφθηκε ότι σε περίπτωση που είχε καταβληθεί φόρος (15% ή 19%) για τα ως άνω αφορολόγητα αποθεματικά που σχηματίστηκαν με βάση την περ. ζ' της παρ. 3 του αρ. 28 του ν. 2238/1994, ο φόρος αυτός θα επιστραφεί ως αχρεωστήτως καταβληθείς.⁵²

⁵² σχετικά με το ως άνω θέμα βλ. υπ' αριθμ. 1094417/11035/B0012/12.10.2007 έγγραφο του Υπ.Οικ με θέμα: «η υπεραξία που είχε προκύψει από τη σύμβαση sale and lease back δεν φορολογείται κατά την εξαγορά του μισθίου, που πραγματοποιείται πριν τη λήξη της σύμβασης» και το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1108778/11465/B0012/30.11.2005 έγγραφο του Υπ. Οικ. με θέμα: «η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (sale and lease back) κατά το μέρος που δεν εμφανίζεται σε λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, λόγω μη επάρκειας των κερδών, υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος κατά τις γενικές διατάξεις» και τα υπ' αριθμ. Πρωτ 1086006/11201/B0012/19.12.2006 έγγραφο του Υπ.Οικ., το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1092218/11229/B0012/14.10.2005 έγγραφο του Υπ.Οικ., το υπ' αριθμ. 1020068/11094/B0012/18.2.2008 έγγραφο με θέμα: «Φορολογική μεταχείριση υπεραξίας από πώληση σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης σε περίπτωση υπεκμίσθωσης», το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1106587/11174/B0012/15.1.2008 με θέμα: «το ποσό που καταβάλλεται σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της μίσθωσης αυτής για την απόκτηση του μισθίου αποτελεί την αξία κτήσης αυτού», το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1112525/11240/B0012/29.01.2008 έγγραφο με θέμα: «η χορηγηθείσα

5.2.2.2 ΥΠΟ ΤΗΝ ΙΣΧΥ ΤΟΥ Ν. 4172/2013 (ΑΠΟ 1-1-2014)

Τον Ιούλιο του 2013 θεσπίστηκε ο ν. 4172/2013, που αποτελεί το νέο Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος⁵³ και ισχύει από 1-1-2014.

Ο νόμος αυτός εισάγει νέες αντιλήψεις σε μια σειρά από φορολογικά θέματα, πολλά απ' τα οποία έρχονται σε μετωπική σύγκρουση με το φορολογικό πλαίσιο που διαμορφώθηκε επί δύο δεκαετίες στον κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Όσον αφορά στην έκπτωση μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης από το φορολογητέο εισόδημα, στο άρθρο 22 του ν. 4172/2013, που αναφέρεται στις εκπιπτόμενες επιχειρηματικές δαπάνες, καθώς και στο άρθρο 23 του ίδιου νόμου, που αναφέρεται στις μη εκπιπτόμενες επιχειρηματικές δαπάνες, δεν γίνεται καμία ειδική αναφορά στα μισθώματα που καταβάλλονται σε εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η μη αναφορά αυτή θα μπορούσε να δημιουργήσει την εύλογη εντύπωση ότι οι εν λόγω δαπάνες εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα του μισθωτή, όπως δηλαδή συνέβαινε στο παρελθόν. Μελετώντας, όμως, το αρ. 24 του ν. 4172/2013, που αναφέρεται στις φορολογικές αποσβέσεις, συναντά κανείς τον όρο «χρηματοοικονομική μίσθωση», η έννοια της οποίας αναλύεται στο άρθρο αυτό, όπου καθορίζονται και οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται προκειμένου να χαρακτηριστεί μια σύμβαση ως τέτοια⁵⁴.

Συνεπώς, όταν πληρούνται οι προϋποθέσεις του εν σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ζ' της παρ. 3 του αρ. 28 του ν. 2238/1994, απαλλαγή για την υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ΔΕΝ αίρεται σε περίπτωση που ο μισθωτής υπεκμισθώσει αυτό σε άλλη επιχείρηση».

⁵³ σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ. 25 του ν. 4172/2013 από την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013 παύουν να ισχύουν οι διατάξεις του ν. 2238/1994 συμπεριλαμβανομένων και όλων των κανονιστικών πράξεων και εγκυκλίων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση αυτού του νόμου.

⁵⁴ στο αρ. 24 παρ. 2 ν. 4172/2013 με τίτλο «φορολογικές αποσβέσεις» προβλέπονται τα εξής: «για τους σκοπούς της παρούσας διάταξης, ο όρος «χρηματοοικονομική μίσθωση» σημαίνει οποιαδήποτε προφορική ή έγγραφη σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής (κύριος) υποχρεούται έναντι μισθώματος να παραχωρεί στον μισθωτή (χρήστη) τη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου, εφόσον πληρούνται ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα κριτήρια: α) η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου περιέρχεται στον μισθωτή με τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης, β) η σύμβαση της μίσθωσης περιλαμβάνει όρο συμφέρουσας προσφοράς για την εξαγορά του εξοπλισμού σε τιμή κατώτερη της αγοραίας αξίας, γ) η περίοδος της μίσθωσης καλύπτει τουλάχιστον το ενενήντα τοις εκατό (90%) της οικονομικής διάρκειας ζωής του περιουσιακού στοιχείου, όπως αυτή προκύπτει από τον πίνακα της παραγράφου 4 ακόμη και στην περίπτωση που ο τίτλος δεν μεταβιβάζεται κατά τη λήξη της μίσθωσης, δ) κατά τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ανέρχεται τουλάχιστον στο ενενήντα τοις εκατό (90%) της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνεται, ε) τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται είναι τέτοιας ειδικής φύσης που μόνον ο μισθωτής δύναται να τα μεταχειριστεί δίχως να προβεί

λόγω άρθρου και η σύμβαση χαρακτηρίζεται ως «χρηματοοικονομική», οι αποσβέσεις διενεργούνται απ' τον μισθωτή, παρά το γεγονός ότι δεν είναι ο κύριος του παγίου, σε αντίθεση με ό,τι συνέβαινε με τον προισχύσαντα Κ.Φ.Ε. (ν. 2238/1994), ο οποίος προέβλεπε ότι στη διενέργεια των αποσβέσεων προέβαινε ο εκμισθωτής, ενώ ο μισθωτής εξέπιπτε μόνο τα μισθώματα. Οι μισθώσεις που δεν πληρούν κάποια από τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος εξακολουθούν να θεωρούνται λειτουργικές μισθώσεις και τα καταβαλλόμενα μισθώματα εκπίπτουν σαν δαπάνες από τον μισθωτή. Σημειώνεται ότι για την απόσβεση των μισθωμένων με σύμβαση leasing (όταν αυτή χαρακτηρίζεται χρηματοοικονομική) παγίων στοιχείων, θα εφαρμόζεται ο συντελεστής που ισχύει για την κατηγορία του παγίου. Ο συντελεστής αυτός είναι εκείνος που προβλέπεται από την παρ. 4 του αρ. 24 του ν. 4172/2013. Επομένως, αν και δεν απαντάται πουθενά στο νόμο ο όρος «χρηματοδοτική μίσθωση», τα χαρακτηριστικά της ενυπάρχουν στο νέο όρο «χρηματοοικονομική μίσθωση».

Ο νέος όρος, κατά την έννοια αυτή, είναι ευρύτερος του παλαιού, αφού «χρηματοοικονομική μίσθωση» έχουμε τόσο στην περίπτωση μιας σύμβασης με τα χαρακτηριστικά της «παλαιάς» χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά και σε κάποιες επιπλέον περιπτώσεις. Να σημειωθεί, μάλιστα, ότι ο ν. 1665/1986 εξακολουθεί να ισχύει σήμερα, αφού δεν έχει τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί με κάποιο νόμο. Η διάταξη της παρ. 2 του αρ. 24 του ν. 4172/2013 ισχύει για συμβάσεις που συνάπτονται από 1-1-2014 και μετά. Αντίθετα, για συμβάσεις που συνάπτονται πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013, ήτοι πριν την 1-1-2014, η παρ. 2 του αρ. 24 του ν. 4172/2013 τίθεται σε ισχύ από 1-1-2019, με βάση τη διάταξη της παρ. 7 του αρ. 26 του ν. 4223/2013, με την οποία προστέθηκε παράγραφος στο αρ. 72 του νόμου 4172/2013, δηλαδή στις μεταβατικές διατάξεις του ΚΦΕ. Επομένως κατά τη διάρκεια της μεταβατικής περιόδου οι συμβάσεις χρηματοοικονομικής μίσθωσης που είχαν συναφθεί πριν την 1-1-2014 θα ακολουθούν το φορολογικό χειρισμό που προβλεπόταν από τις προισχύσασες διατάξεις του παλαιού κώδικα φορολογίας εισοδήματος (ν. 2238/1994), με τις προϋποθέσεις όμως που τίθενται από το νέο Κ.Φ.Ε. (Ν 4172/2013) σχετικά με την έκπτωση των δαπανών⁵⁵. Με άλλα λόγια ο εκμισθωτής, ως κύριος του παγίου, θα

σύμφωνα με την περίπτωση δ' δεν συμπεριλαμβάνονται τα κόστη σε σημαντικές αλλοιώσεις. Στην περίπτωση της μίσθωσης οχημάτων, στην έννοια του μισθώματος λειτουργίας και κυκλοφορίας του οχήματος».

⁵⁵ Σύμφωνα με το αρ.22 του ν. 4172/2013, «κατά τον προσδιορισμό του κέρδους από επιχειρηματική δραστηριότητα, επιτρέπεται η έκπτωση όλων των δαπανών, με την επιφύλαξη των διατάξεων του αρ. 23 του Κ.Φ.Ε., οι οποίες: α) πραγματοποιούνται προς το συμφέρον της επιχείρησης ή κατά τις συνήθεις εμπορικές συναλλαγές της, β) αντιστοιχούν σε πραγματική συναλλαγή και η αξία της συναλλαγής δεν κρίνεται κατώτερη ή ανώτερη της αγοραίας, στη βάση των στοιχείων που διαθέτει η Φορολογική Διοίκηση, γ) εγγράφονται στα

εξακολουθεί να διενεργεί αποσβέσεις επί της αξίας αυτού, ενώ ο μισθωτής θα διενεργεί έκπτωση των μισθωμάτων που καταβάλλει στον εκμισθωτή, δηλαδή στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986. Όμως, ειδικά όσον αφορά στα μισθώματα των συμβάσεων που είχαν συναφθεί πριν την 1-1-2014 και καταβάλλονται για ακίνητα, δεδομένου ότι με το νέο Κ.Φ.Ε. (ν. 4172/2013) δεν προβλέπεται ρητά η μη έκπτωση των μισθωμάτων κατά το μέρος που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου, διαπιστώνεται η ύπαρξη κενού. Σχετικά με το θέμα αυτό, η Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων με το υπ' αριθμ. ΔΕΑΦ Β 1087176/26.6.2015 έγγραφο διευκρινίζει ότι η μη έκπτωση των μισθωμάτων που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου εξακολουθεί να ισχύει και με το νέο Κ.Φ.Ε., εφόσον βέβαια πληρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου 22 του Ν 4172/2013.

Η ερμηνεία αυτή βασίζεται στην παραδοχή ότι και στα ιδιόκτητα ακίνητα, υπό την ισχύ του ν. 4172/2014, δεν διενεργούνται αποσβέσεις στην αξία του οικοπέδου. Όσον αφορά στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται από 1-1-2014 έως 1-1-2015, σε περίπτωση που η σύμβαση χαρακτηριστεί ως χρηματοοικονομική, δεν εκπίπτουν μισθώματα, αλλά διενεργούνται αποσβέσεις σύμφωνα με το άρθρο 24 του ν. 4172/2013. Εν ολίγοις, με τις νέες διατάξεις οι αποσβέσεις των στοιχείων του ενεργητικού στην χρηματοδοτική μίσθωση, γίνονται με βάση την κατοχή και όχι την κυριότητα, αφού διενεργούνται μόνο από τον μισθωτή, παρά το γεγονός ότι δεν είναι ο ίδιος κύριος του παγίου, αλλά η εταιρεία leasing. Αν δεν πληρούνται τα κριτήρια χαρακτηρισμού της σύμβασης ως «χρηματοοικονομικής», οι αποσβέσεις διενεργούνται από τον εκμισθωτή, δηλαδή από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986, σε ίσα μέρη, ανάλογα με τη διάρκεια της σύμβασης, κατά το άρθρο 6 του νόμου αυτού.

Όσον αφορά στη φορολογική μεταχείριση της υπεραξίας που αποκτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα από συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτων (sale and lease back), οι οποίες συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013 (1-1-2014) και πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π., έναρξη ισχύος 1-1-2015), εκδόθηκε η ΠΟΛ 1235/23.10.2015, κατόπιν ερωτημάτων που υποβλήθηκαν στην Γ.Γ.Δ.Ε.. Η εν λόγω ΠΟΛ ορίζει ότι η υπεραξία αυτή θα αντιμετωπίζεται φορολογικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 17⁵⁶, δηλαδή θα αναγνωρίζεται ως έσοδο χωρίς να υπάρχει πλέον δυνατότητα δημιουργίας αφορολόγητου αποθεματικού (βλ. άρθρο 72 παρ. 28 Ν 4172/2013 και ΠΟΛ 1235/2015). Συνεπώς, από την ανωτέρω ΠΟΛ προκύπτει ότι το έσοδο, όπως αυτό προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, θεωρείται έσοδο

τηρούμενα βιβλία απεικόνισης των συναλλαγών της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται και αποδεικνύονται με κατάλληλα δικαιολογητικά».

⁵⁶ Αρ. 18 ν. 4308/2015 για ΔΛΠ 17 «μισθώσεις»

από επιχειρηματική δραστηριότητα. Σε περίπτωση που η επιχείρηση εφαρμόζει τα ΔΛΠ, το κέρδος προσδιορίζεται αποκλειστικά σύμφωνα με τον πίνακα φορολογικών αποτελεσμάτων χρήσης, και ειδικά για την ανωτέρω χρονική περίοδο, η φορολογική και λογιστική αντιμετώπιση του εν λόγω εσόδου συμπίπτουν⁵⁷.

Τέλος, κατά το αρ. 32 παρ. 1 περ. α' και γ' του ν. 4172/12 (όπως και στο παλαιό αρ. 17 του ν. 2238/1994), τα χρηματικά ποσά που καταβάλλονται για χρηματοδοτική μίσθωση αυτοκινήτων, δίτροχων ή τρίτροχων και κινητών μεγάλης αξίας, καθώς και για χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, αποτελούν τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων. Δεδομένου ότι το τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων ισχύει μόνο για τα φυσικά πρόσωπα, τα ποσά που καταβάλλονται από οποιαδήποτε εταιρεία δεν αποτελούν τεκμήριο, ενώ αντίθετα, εάν καταβάλλονται από επιτηδευματία φυσικό πρόσωπο τα μισθώματα ακινήτου προς εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, αυτά αποτελούν τεκμήριο απόκτησης περιουσιακού στοιχείου.⁵⁸

5.1.3 ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (Ε.Λ.Π. Ν.4308/2014) Ο ν. 4308/2014, που εισήγαγε τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, αναφέρεται στη χρηματοδοτική μίσθωση, που προσιδιάζει στη «χρηματοοικονομική μίσθωση», όπως αυτή αναλύεται στον Κ.Φ.Ε. Στα Ε.Λ.Π. αναφέρεται 139140: Α) λογιστική αντιμετώπιση από πλευράς μισθωτή: Ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέρχεται στην οντότητα (μισθωτής) με χρηματοδοτική μίσθωση αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της οντότητας με το κόστος κτήσης που θα προέκυπτε, εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια οντότητα (υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης). Μεταγενέστερα, τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται λογιστικά βάσει των προβλέψεων

⁵⁷ κατά το αρ. 72 παρ. 28 του ν. 4172/2013 (μεταβατικές διατάξεις) «για την περίοδο μέχρι την 1η Ιανουαρίου 2015 η υπεραξία που αποκτά ένα νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα από πώληση και επαναμίσθωση (lease back) ακινήτου αναγνωρίζεται ως έσοδο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, όπως αυτό υιοθετείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση». Το ΔΛΠ εφαρμόζεται μόνο για λογιστικούς σκοπούς από το έτος 2005 έως σήμερα υποχρεωτικά απ' όλες τις εισηγμένες στο χρηματιστήριο εταιρείες, τις τράπεζες και τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης – ως θυγατρικές των τραπεζών – και προαιρετικά απ' τα νομικά πρόσωπα που εφαρμόζουν τα ΔΛΠ.

⁵⁸ Σταματόπουλος Δ., Καραβοκύρης Α. Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, Ανάλυση – Ερμηνεία, 1 η έκδοση, 2014 139 αρ. 18 παρ. 5 Ν. 4308/2015 140 Νικόλαος Π. Παπαγιάννης, Οικονομολόγος – Φοροτεχνικός, E- MAGAZINE από EPSILON 7

των Ε.Λ.Π. για τα αντίστοιχα ιδιόκτητα στοιχεία. Η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Β) λογιστική αντιμετώπιση από πλευράς εκμισθωτή: από την πλευρά του εκμισθωτή, τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται σε τρίτους δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζονται αρχικά ως απαιτήσεις με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Στη συνέχεια, με την είσπραξη του μισθώματος, ο εκμισθωτής αναγνωρίζει στα βιβλία του το ποσό των τόκων ως έσοδο και με το ποσό του χρεολυσίου μειώνει την απαίτησή του.

Γ) πώληση περιουσιακών στοιχείων, τα οποία στη συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση (sale and lease back): Η σύμβαση sale and lease back αντιμετωπίζεται λογιστικά από τον πωλητή ως εγγυημένος δανεισμός. Το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση, η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι τόκοι αντιμετωπίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία εξακολουθούν να αντιμετωπίζονται στον ισολογισμό του μισθωτή ως περιουσιακά στοιχεία.

Με λίγα λόγια, κατά τα Ε.Λ.Π. ο μισθωτής εγγράφει το πάγιο στο μητρώο παγίων του και διενεργεί αποσβέσεις βάσει των φορολογικών συντελεστών που προβλέπονται στο αρ. 24 του ν. 4172/2013. Παράλληλα, λαμβάνει το τιμολόγιο του μισθώματος, το οποίο αναλύεται σε χρεολύσιο και τόκο, προκειμένου το χρεολύσιο να μειώνει το ποσό του δανείου και ο τόκος να αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.⁵⁹

Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι παρά το ότι, όπως αναφέρθηκε, στον ΚΦΕ (ν. 4172/13) δεν εντοπίζεται πουθενά, από ορολογικής άποψης, ο όρος «χρηματοδοτική μίσθωση», στα Ε.Λ.Π. (ν. 4308/15), στο αρ. 18 παρ. 5 γίνεται αναφορά στην εν λόγω σύμβαση με τον όρο «χρηματοδοτική» και καθορίζεται η λογιστική της μεταχείριση. Όσον αφορά στην υπεραξία που προκύπτει στις συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτων (sale and lease back) που συνάπτονται από 1.1.2015 και μετά, η φορολογική της μεταχείριση δεν διαφέρει από τη λογιστική μεταχείρισή της, όπως αυτή υπαγορεύεται από τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 5 του ν. 4308/2014.

Δηλαδή, δεν υπάρχει πλέον υπεραξία, αλλά το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση, η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

⁵⁹ Σταματόπουλος Δ., Σταματόπουλος Π., Σταματόπουλος Γ., Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, Ανάλυση – Ερμηνεία, 2015

Τα πωληθέντα ακίνητα συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως περιουσιακά στοιχεία του πωλητή. Επισημαίνεται ότι, κατά την ΠΟΛ. 1235/23-10-2015 της Γ.Γ.Δ.Ε.,

για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες που, δυνάμει των διατάξεων της περ. ι' παρ. 1 του αρ. 30 του ν. 4308/2014, αντιμετωπίζουν όλες οι συμβάσεις μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων και αυτών της πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and lease back), σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία, ήτοι για τις πολύ μικρές οντότητες της περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ίδιου νόμου, η εν λόγω υπεραξία αποτελεί έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα του έτους που προέκυψε και φορολογείται ως τέτοια ελλείψει ρητής διάταξης ορίζουσας διαφορετική φορολογική μεταχείριση. (Βλ. ΠΟΛ 1235/23-10-2015). Αυτό δημιουργεί μεγάλο αντικίνητρο για τις μικρές οντότητες με απλογραφικά βιβλία, οι οποίες για να το αποφύγουν θα αναγκαστούν να τηρήσουν διπλογραφικά βιβλία ή να αλλάξουν νομική μορφή.

5.1.4 ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Στην ενότητα αυτή αναφέρονται εν συντομία οι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία από το παρελθόν έως σήμερα και διευκρινίζεται ποιο είναι κάθε φορά το υπόχρεο στην πληρωμή τους πρόσωπο.

5.1.4.1 ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Φ.Μ.Α.Π)

Ο Φ.Μ.Α.Π. επιβλήθηκε με το ν. 2459/1997 (Φ.Ε.Κ. Α' 17/18-8-1997) και ίσχυσε από το οικονομικό έτος 1997 έως το οικονομικό έτος 2007. Με την παρ. 9 του αρ. 27 του ν. 2682/1999 προστέθηκε εδάφιο στην παρ. 1 του αρ. 22 του ν. 2459/1997, σύμφωνα με το οποίο «ειδικά για τα ακίνητα για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους, για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση». Ο Φ.Μ.Α.Π. δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων

5.1.4.2 ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Τ.ΑΚ.)

Το Ε.Τ.ΑΚ. ίσχυσε για τα οικονομικά έτη 2008 και 2009 (για ακίνητα που υπήρχαν την 1-1 εκάστου έτους), βάσει των διατάξεων των άρθρων 5-19 του ν. 3634/2008. Υπόχρεος στο τέλος για τα ακίνητα που αποτέλεσαν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν οι μισθωτές και όχι οι εκμισθωτές αυτών, κατά το αρ. 6 παρ. 2 περ. θ' του ν. 3634/2008

5.1.4 ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Φ.Α.Π)

Με το ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58Α/23.4.2010), με τον οποίο καταργείται το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία (αρ. 27-50). Υποκείμενα του φόρου αυτού είναι όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητα με αγορά ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης τους. Στον εν λόγω νόμο δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση για τα ακίνητα που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ως εκ τούτου, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου, υπόχρεος στο φόρο είναι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως κύριος του ακινήτου και όχι ο χρηματοδοτικός μισθωτής. Ο Φ.Α.Π. δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της εταιρείας.

Ο συντελεστής φορολόγησης που εφαρμόζεται επί των ακινήτων αυτών είναι 6 % επί της αξίας τους, καθώς τα κτίσματα αυτά δεν ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από τον έχοντα την κυριότητα επ' αυτών, δηλαδή από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, ώστε να εφαρμόζεται συντελεστής 1%.(Αρ. Πρωτ.Δ13 ΦΜΑΠ 1114941/7.9.2010 έγγραφο του Υπ. Οικ.).⁶⁰

5.2.4.4 ΕΚΤΑΚΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΤΕΛΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΩΝ ΔΟΜΗΜΕΝΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.)

Το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. επιβλήθηκε με το αρ. 53 του ν. 4021/2011. Κατά την παρ. 4 του αρ. 53 του εν λόγω νόμου, το τέλος βαρύνει για το έτος 2011 τον κατά την 17-9-2011 κύριο του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας τον επικαρπωτή, για δε το έτος 2012 τον κατά την 31-3-2012 κύριο ή επικαρπωτή του ακινήτου. Επομένως, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπόχρεος στην πληρωμή του είναι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως κύριος του ακινήτου και όχι ο χρηματοδοτικός μισθωτής.

5.2.4.5 ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. θεσπίστηκε με το ν. 4223/2013 και βαρύνει τα κατά το αρ. 2 του εν λόγω νόμου υποκείμενα. Υπόχρεος στο φόρο είναι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως κύριος του ακινήτου και όχι ο χρηματοδοτικός μισθωτής.

⁶⁰ για Φ.Α.Π. βλ. σχετικά και έγγραφο του Υπ.Οικ. από 26/5/2011 με θέμα: «ο Φ.Α.Π. που καταβάλλει η τράπεζα για ακίνητο που έχει στην κατοχή της και για το οποίο έχει συναφθεί σύμβαση sale and lease back, δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της μισθώτριας εταιρείας» και το υπ' αριθμ. Πρωτ. Δ13 ΦΜΑΠ 1007454 ΕΞ 2011 και Δ13 ΦΜΑΠ 1051029 ΕΞ 21/04/2010 έγγραφα του Υπ.Οικ.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες οι ανωτέρω φόροι βαρύνουν την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, αυτή, συνήθως, τους μετακυλίζει στο μισθωτή, ανάλογα φυσικά με τα συμφωνηθέντα μεταξύ των συμβαλλομένων μερών.

5.1.5 ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ (Φ.Π.Α.)

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας (ν. 1665/86, όπως ισχύει σήμερα), στο πλαίσιο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως είπαμε, ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού ή ακινήτου αγαθού που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλόμενου του παρέχοντάς του συγχρόνως το δικαίωμα, με τη λήξη της σύμβασης, είτε να αγοράσει το αγαθό, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Στην περίπτωση κατά την οποία δεν προβλέπεται υποχρεωτική αγορά του αγαθού κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης, η πράξη θεωρείται για τους σκοπούς του Φ.Π.Α. παροχή υπηρεσίας μίσθωσης⁶¹

για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση και παράδοση αγαθού, αν τελικά αποφασισθεί η αγορά του. Αντίθετα, σε περίπτωση που στην υπό σύναψη σύμβαση προβλέπεται ρητά η οριστική εξαγορά του αγαθού με τη λήξη ορισμένης περιόδου, κατά την οποία το αγαθό μισθώνεται, η συνολική σύμβαση χαρακτηρίζεται ως παράδοση αγαθών⁶²

με παρακράτηση κυριότητας μέχρι την αποπληρωμή του τιμήματος (βλ. σχετ. το υπ' αριθμ. πρωτ. Εγγ. 1054517/2544/185/B0014/28.5.2009). Ας πάρουμε για παράδειγμα την περίπτωση κατά την οποία συνάπτεται σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, με αντικείμενο την αγορά καινούργιου μηχανολογικού εξοπλισμού, στην οποία υπάρχει εξαρχής η δέσμευση, με το πέρας της σύμβασης, να αποκτηθεί η κυριότητα του εξοπλισμού.

Η πράξη αυτή θεωρείται παράδοση αγαθού κι ως εκ τούτου η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός κατά το χρόνο πραγματοποίησης της παράδοσης, ανεξάρτητα από τον τρόπο αποπληρωμής του τιμήματος, (π.χ. τμηματική εξόφληση).⁶³ Ως προς τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων έχει διευκρινιστεί ότι απαλλάσσονται από το Φ.Π.Α. τα μισθώματα που εισπράττονται στο πλαίσιο χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων, με εξαίρεση τα μισθώματα που τυχόν εισπράττονται στο πλαίσιο σύμβασης χρηματοδοτικής

⁶¹ Βλ. αρ. 8 του ν. 2859/2000 (Κώδικας Φ.Π.Α.) για την παροχή υπηρεσιών

⁶² Βλ. αρ. 5 του ν. 2859/2000 (Κώδικας Φ.Π.Α.) για την παράδοση αγαθών

⁶³ Βλ. σχετ. το υπ' αριθμ. πρωτ. 1060326/1627/397/A0014/2.6.2008 έγγραφο του Υπ. Οικ.

μίσθωσης βιομηχανοστασίων⁶⁴.

Δεδομένου, όμως, ότι από 1-1-2013 παρέχεται η δυνατότητα επιλογής απ' τον εκμισθωτή της φορολόγησης των επαγγελματικών μισθώσεων, η χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων για τα οποία έχει γίνει επιλογή φορολόγησης θα υπάγεται σε Φ.Π.Α.⁶⁵

Έχει διευκρινισθεί ότι, σε περίπτωση που η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης χρεώνει στον μισθωτή έξοδα που έχει καταβάλει για την απόκτηση του ακινήτου, το οποίο πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης (π.χ. έξοδα συμβολαιογράφου, αμοιβή για εκτίμηση του ακινήτου κ.λ.π.), τα έξοδα αυτά είναι άμεσα συνδεδεμένα και παρεπόμενα της μισθωτικής σχέσης, που συνδέει την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και τον μισθωτή, η δε καταβολή τους εκ μέρους του δεύτερου γίνεται στο πλαίσιο της μισθωτικής αυτής σχέσης, χωρίς ν' αποτελεί αυτοτελή αντιπαροχή ή άλλου είδους παρεχόμενη υπηρεσία από τον ιδιοκτήτη (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης) κι επομένως τα έξοδα αυτά περιλαμβάνονται στη φορολογητέα αξία και προσ αυξάνουν την αντιπαροχή⁶⁶.

(ΠΟΛ. 1160/1999) Το δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α. που βαρύνει τα μισθώματα κρίνεται σύμφωνα με τους γενικά ισχύοντες κανόνες. Ο Φ.Π.Α. των μισθωμάτων εκπίπτει εφόσον βέβαια πληρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις που απαιτούνται γενικά, όπως η χρησιμοποίηση του ακινήτου για την άσκηση φορολογητέας δραστηριότητας κ.τ.λ.. Αν δηλαδή η επιχείρηση προχωρήσει στην υπεκμίσθωση του παγίου, χωρίς να επιλέξει την υπαγωγή της στον Φ.Π.Α. ή χρησιμοποιήσει το ακίνητο σε δραστηριότητα απαλλασσόμενη του Φ.Π.Α., θα χάσει και το δικαίωμα έκπτωσης που του Φ.Π.Α. που κατέβαλε για τα μισθώματα.

Όσον αφορά στη χρηματοδοτική μίσθωση νεόδμητων ακινήτων (αρ. 7 ν. 2859/2000, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 3427/2005), εφόσον οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης αγοράζουν ακίνητα, η παράδοση των οποίων υπάγεται σε Φ.Π.Α., επιβαρύνονται με τον αναλογούντα Φ.Π.Α., δεδομένου ότι δεν υπάρχει διάταξη, η οποία να προβλέπει απαλλαγή.

Με την ΠΟΛ 1083/2006 διευκρινίσθηκε ότι κατά τη λήξη της σύμβασης και στην περίπτωση που η πρώτη

⁶⁴ Για να θεωρηθεί ένα ακίνητο σαν βιομηχανοστάσιο και κατά συνέπεια να υπάγεται συνολικά (ακίνητο και μηχανήματα – εγκαταστάσεις) σε Φ.Π.Α., σαν παροχή υπηρεσίας, θα πρέπει να έχει ανεγερθεί – κατασκευαστεί ειδικά για τη λειτουργία του ως βιομηχανοστασίου, δηλαδή τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός να αποτελούν συστατικό του στοιχείου, Γκλεζάκος Δ., Φ.Π.Α., Ανάλυση – Ερμηνεία & Πρακτική Εφαρμογή, 2008

⁶⁵ Σταματόπουλος Δ., Κλώνη Α., Φ.Π.Α. Ανάλυση – Ερμηνεία, Αθήνα 2015

⁶⁶ βλ. το υπ' αριθμ. Πρωτ. Δ14Α 1162477-29/11/2011 έγγραφο σχετικά με το δικαίωμα έκπτωσης Φ.Π.Α. για την κατασκευή κτιρίου στο πλαίσιο χρηματοδοτικής μίσθωσης, το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1108921/9249/1650/Α0014 και την ΠΟΛ 1134/12-11-2007 με θέμα: διακανονισμός εκπτώσεων Φ.Π.Α. επενδυτικών αγαθών από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), λόγω παράδοσής τους κατά της διάρκειας της πενταετούς περιόδου διακανονισμού

μεταβίβαση του ακινήτου προς την εταιρεία leasing είχε υπαχθεί σε Φ.Π.Α., η δεύτερη μεταβίβαση από την εκμισθώτρια εταιρεία προς τον μισθωτή είναι απαλλασσόμενη του Φ.Π.Α., λόγω του ότι στον εν λόγω φόρο υπάγονται τα νεόδμητα ακίνητα πριν την πρώτη τους μεταβίβαση.⁶⁷

Δεδομένου ότι ο Φ.Π.Α. με τον οποίο επιβαρύνεται η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την παράδοση του ακινήτου σ' αυτήν μετακυλίεται και επιβαρύνει τελικά έμμεσα τον μισθωτή, το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης αυξάνεται για τον τελευταίο στην περίπτωση μίσθωσης νεόδμητου ακινήτου. Τέλος, κατά το αρ. 30 παρ. 4 περ. ε' του ν. 2859/2000 (Κώδικας Φ.Π.Α.), δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης του φόρου εισροών με τον οποίο έχουν επιβαρυνθεί οι δαπάνες μίσθωσης επιβατικών αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσεως μέχρι εννέα (9) θέσεων κι επομένως τα καταβαλλόμενα μισθώματα αυτοκινήτων στο πλαίσιο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάγονται στη διάταξη αυτή. Παρέχεται όμως δικαίωμα έκπτωσης του φόρου για την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την αγορά του αυτοκινήτου.

5.1.6 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1β' και δ' του αρ. 5 του ν. 1665/1986, οι συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, που καταρτίζονται από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και τα μισθώματα από τις συμβάσεις αυτές απαλλάσσονται από τέλη χαρτοσήμου. Ακόμη, με τις διατάξεις της παρ. 1β' του αρ. 34 του Κώδικα Τελών Χαρτοσήμου απαλλάσσεται από τα τέλη χαρτοσήμου η μεταγραφή των ανωτέρω συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων. Τέλος, με τις διατάξεις της παρ. 1β' του αρ. 57 του Κώδικα Φ.Π.Α. απαλλάσσονται από τα τέλη χαρτοσήμου και όλα τα έξοδα που η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει καταβάλει για την απόκτηση του ακινήτου που προορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση και χρεώνει στο μισθωτή, καθώς τα έξοδα αυτά αποτελούν αντικείμενο Φ.Π.Α.⁶⁸

⁶⁷ Γκλεζάκος Δ., Φ.Π.Α., Ανάλυση – Ερμηνεία & Πρακτική Εφαρμογή, 2008

⁶⁸ Βλ. υπ' αριθμ. 1072958/26.7.99 έγγραφο του Υπ.Οικ και ΠΟΛ 1160/1999

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ο θεσμός του leasing, όπως λειτούργησε στην Ελλάδα κατά τα πρώτα χρόνια εφαρμογής του, συνέβαλε τα μέγιστα στο να αποκτήσουν οι επιχειρήσεις γρήγορη και συμφέρουσα χρηματοδότηση για την ανάπτυξή τους, μέσω επενδύσεων σε μηχανολογικό εξοπλισμό, ακίνητα και λοιπά πάγια. Ειδικά τα φορολογικά πλεονεκτήματα που θεσπίστηκαν μετά το έτος 2001 και αφορούσαν κυρίως στη σύμβαση sale and lease back και ιδίως η χορηγηθείσα απαλλαγή από τον Φ.Μ.Α. και την υπεραξία που πρόκυπτε, κατέστησαν το θεσμό εξαιρετικά ελκυστικό.

Οι επιχειρήσεις, λοιπόν, αξιοποιώντας τα πάγια τους εξασφάλιζαν χρηματοδότηση, έως και 100%, με ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους, συγκριτικά με άλλες μορφές χρηματοδότησης. Τα παραπάνω, σε συνδυασμό με το ότι κατά τα πρώτα χρόνια ισχύος της σύμβασης, στα πρώτα δηλαδή μισθώματα, οι μισθώτριες επιχειρήσεις συνήθιζαν να εξοφλούν μόνο τους τόκους και όχι το κεφάλαιο, διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη και την επέκταση της δραστηριότητας των επιχειρήσεων μέσα σ' ένα μικρό χρονικό διάστημα.

Σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να αμφισβητηθεί το γεγονός ότι ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί μια πρόσθετη πηγή κεφαλαίων για την επιχείρηση, πέραν από τις συνηθισμένες πηγές χρηματοδότησης και παρέχει μεγάλη ευελιξία τόσο κατά τη διάρκεια της σύμβασης (σχετικά μεγάλη χρονική διάρκεια, δυνατότητα περιόδου χάριτος, δυνατότητα πληρωμής του μισθώματος από την εκμετάλλευση του πράγματος), όσο και μετά τη λήξη της, καθώς ανοίγεται ένα ευρύ φάσμα επιλογών σχετικά με την επιστροφή του μισθίου, την ανανέωση της σύμβασης ή την αγορά του πράγματος (δικαίωμα προαίρεσεως).

Εντούτοις, ο ολοένα αυξανόμενος όγκος των διεθνών συναλλαγών leasing τονίζει τις αποκλίσεις των εθνικών νομοθεσιών, καθιστώντας αναγκαία τη λήψη κάποιων μέτρων για την καθιέρωση μιας ενιαίας και εναρμονισμένης αντιμετώπισης των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης τόσο από την άποψη του αστικού δικαίου, όσο και από την άποψη της λογιστικής και της φορολογίας¹⁵³. Ένα σημαντικό βήμα προς την κατεύθυνση αυτή, λοιπόν, αποτέλεσε η Διεθνής Σύμβαση για το Leasing, η οποία ψηφίστηκε στις 28-5-1988 στην Οττάβα του Καναδά υπό την αιγίδα του Unidroit. Η εν λόγω Σύμβαση αποβλέπει στη θέσπιση ενιαίων νομικών κανόνων για τις διεθνείς συναλλαγές της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Παρά το γεγονός ότι η Σύμβαση αυτή καλύπτει μόνο τον τομέα του ιδιωτικού δικαίου και δεν υπεισέρχεται σε θέματα λογιστικού και φορολογικού περιεχομένου, θα μπορούσε να αποτελέσει αφετηρία για μια συντονισμένη προσπάθεια αντιμετώπισης της προβληματικής του leasing, με απώτερο στόχο την ανεύρεση μια ενιαίας συνολικής λύσης.

¹⁵³ Τσουρουφλής Α., Προβλήματα των διεθνών συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), ΔΦΝ 1999, σ. 648.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

Αληφαντής Γ., Η Λογιστική και η Φορολογία των Χρηματοδοτικών Μισθώσεων, Λογιστής, Οκτώβριος 2008, 2008.

Αντωνόπουλος Δ. – Η. Κατούδης, Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών και Νομικών Προσώπων, Αθήνα 2004

Βασιλείου Δημήτριος, 2008, "Τραπεζική Διοίκηση Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Τόμος Α"

Βελέντζας Ι., Δίκαιο Τραπεζών και Τραπεζικών Συμβάσεων, 3η έκδοση, 2004

Βελέντζας Ι., Δίκαιο της Οικονομίας (Οικονομικό Δίκαιο), 2007

Γαλάνης Βασίλειος, 2000, "Leasing Factoring Forfaiting Franchising Venture Capital", δεύτερη έκδοση

Γεωργακόπουλος Λ., Εγχειρίδιο Εμπορικού Δικαίου, Οι Εμπορικές Πράξεις: Συμβάσεις Εμπορευματικές, 1999

Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 5η έκδοση, 2008

Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015

Γεωργιάδης Απ., Αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση εκμισθωμένου ακινήτου, ΧρΙΔ 2006, σ. 471.

Γεωργιάδης Απ., Η αντίστροφη χρηματοδοτική υπομίσθωση, ΧρΙΔ 2006, σ. 577

Γεωργιάδης Αστ., Χρηματοδοτική μίσθωση και καταδολίευση δανειστών, ΕπισκΕΔ 1995, σ.455.

Γκλεζάκος Δ., Φ.Π.Α., Ανάλυση – Ερμηνεία και Πρακτική Εφαρμογή, 2008

Γρηγοράκος Θ., Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων, Λογιστής, Μάρτιος 2000

- Κόντος Γ., Λογιστική Τραπεζών και εταιρειών Leasing & Factoring, β' έκδοση, 2010
- Κράτσης Α., Φορολογία Κεφαλαίου, 2008
- Κρεκούκας Γ., Η Σύμβαση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing), Λογιστής, Νοέμβριος 2006, 2006.
- Κορηλάκης Π., Ζητήματα από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), σε Σύγχρονα προβλήματα και θέσεις της νομολογίας στις νέες μορφές Συμβάσεων : στο δίκαιο του Ανταγωνισμού και της προστασίας του καταναλωτή, 2010.
- Λαζαρίδης Γ., Σύγχρονες μορφές χρηματοδοτήσεως, τεύχος Α', 2001.
- Μαλινδρέτου Βασιλική, 2002, "Σύγχρονα Χρηματοοικονομικά προϊόντα"
- Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3η εκδ. (2010).
- Μάζης Π., Η νομοθετική ρύθμιση του leasing στην Ελλάδα, ΝοΒ 1990, σ. 183.
- Μαστροκόστας Χ., Η χρήση της κυριότητας ως εμπράγματης ασφάλειας. Η σύμβαση του lease – back. Αναβίωση της fiducia cum creditore του Ρωμαϊκού Δικαίου, Αρμ. Επιστ. Επετ. 1987, σ. 139.
- Μητσιόπουλος Γ., Χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing), Μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης, 1992.
- Νικολαΐδης Χ., Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, ΑρχΝ 1987, σ. 602.
- Παμπούκης Κ., Η χρηματοδοτική μίσθωση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ΕπισκΕΔ 1995, σ. 465.
- Παπαποστόλου Ν., Ζητήματα από τον ν. 1665/86 για τη χρηματοδοτική μίσθωση (leasing), ΝοΒ 1988, σ. 1563
- Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994
- Περβολαράκη Ειρήνη, 2006, "Η δημοσιότητα στο Leasing, στο Factoring και στο πλασματικό ενέχυρο"
- Σταματόπουλος Δ. – Καραβοκύρης Α., Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, Τόμος Α', 2000
- Σταματόπουλος Δ. – Καραβοκύρης Α., Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, Ανάλυση – Ερμηνεία, 1η έκδοση, Αθήνα 2014

Σταματόπουλος Δ. – Καραβοκύρης Α., Δαπάνες Επιχειρήσεων (Λογιστικές Διαφορές) & Κύρος Βιβλίων, Αθήνα 1997

Σταματόπουλος Δ. – Κλώνη Α., Φ.Π.Α., Ανάλυση – Ερμηνεία, Αθήνα 2015

Σταματόπουλος Δ. – Σταματόπουλος Π. – Σταματόπουλος Γ., Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, Ανάλυση – Ερμηνεία, 2015

Τότσης Χ., Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, 35^η έκδοση, 2008

Χατζηπαύλου Παύλος και Γόντικας Βαλεντίνης, 1982, "Θεωρία & Πρακτική της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing)"

Ψυχομάνης Σπύρος, 2015, "Τραπεζικό Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων, Τεύχος ΙΙΙ"

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Brealey Richard and Myers Stewart, 2003, "Principles of Corporate Finance, Seventh Edition"

Brealey Richard, Myers Stewart and Marcus Alan, 2001, "Fundamentals of Corporate Finance Third Edition"

Contino Richard, 2002, "The Complete Equipment-Leasing Handbook, A Deal Maker's Guide with Forms, Checklists, and Worksheets"

Giovanoli Mario, Paris 1980, "Le credit-bail (leasing) en Europe: Developpement et nature juridique"

Mayes David and Clive Nicholas, 1988, "THE ECONOMIC IMPACT OF LEASING"

Portman Attorneys Janet and Steingold Fred, 2001, "Leasing space for your small businesses"

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

aglc.gr, Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

kathimerini.gr, 2005, Λιακοπούλου Θεοδώρα, "Τα πλεονεκτήματα του leasing και τι πρέπει να προσέξουν οι επενδυτές στην υπογραφή μιας σύμβασης"

kathimerini.gr, 2007, Λιακοπούλου Θεοδώρα, "Ποια είναι τα προϊόντα του leasing"