

ΤΕΙ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ (Σ.Δ.Ο.)
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΥΠΕΥΘΙΝΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΠΑΠΑΗΛΙΑΣ
ΘΕΟΔΩΡΟΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
«LEASING – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ»

ΚΟΣΥΦΑΡΙΝΗΣ ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ – Α.Μ. 10540
ΧΡΟΝΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ – Α.Μ. 10749

ΠΕΙΡΑΙΑΣ
ΜΑΙΟΣ 2014

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	5
ΟΡΙΣΜΟΣ FINANCIAL LEASING.....	6
ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ FINANCIAL LEASING.....	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο: ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ LEASING.....	11
1.1 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	11
1.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	13
1.2.1 ΑΠΛΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING).....	14
1.2.2 ΠΩΛΗΣΗ & ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (SALE AND LEASE BACK).....	15
1.2.3 ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ LEASING, ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗ (VENDOR LEASING).....	16
1.2.4 ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (SERVICE LEASING).....	16
1.2.5 ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Ή ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEVERAGED LEASING).....	17
1.2.6 ΠΩΛΗΣΗ – ΜΙΣΘΩΣΗ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ (CONDITIONAL SALE LEASING).....	17
1.2.7 ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (MASTER LEASE LINE).....	18
1.2.8 ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ Ή ΔΙΕΘΝΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗ (CROSS-BORDER Ή OFF SHORE LEASING).....	18

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	21
2.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ.....	21
2.1.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	21
2.1.2 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.....	23
2.1.3 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΠΩΛΗΤΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ.....	24
2.1.4 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΣΤΙΣ ΕΘΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ.....	25
2.2 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ.....	26
2.3 ΔΙΑΦΟΡΑ ΔΑΝΕΙΩΝ ΜΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	29
2.4 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	30

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ

ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	32
3.1 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	32
3.2 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ LEASING.....	33
3.3 ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ – ΑΔΕΙΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ.....	34
3.4 ΤΥΠΟΣ – ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ – ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΝΑΝΤΙ ΤΡΙΤΩΝ.....	37
3.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ... 	38
3.6 ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΕΙΤΑΙ.....	41
3.7 ΤΟ ΕΓΓΥΗΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ.....	42
3.8 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ....	43
3.8.1 ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ.....	44
3.8.1.1 ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΝΩΝΥΜΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ (Α.Ε.).....	44

3.8.1.2. ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ (Ε.Π.Ε.).....	45
3.8.1.3.ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ Ο.Ε. ΚΑΙ ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ Ε.Ε.	46
3.9 ΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.....	46
3.9.1 ΣΤΑ ΚΙΝΗΤΑ.....	47
3.9.2 ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	48
3.10 ΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	49
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ^ο : ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΕ Ε.Γ.Λ.Σ. ΚΑΙ Δ.Λ.Π.....	51
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ^ο : ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	54
5.1 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ.....	54
5.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	56
5.3 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΠΑΓΙΟΥ ΚΙΝΗΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ.....	58
5.4 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΜΕΣΩ SALE AND LEASE BACK (ΑΚΙΝΗΤΟ).....	60
5.5 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 1665/86.....	62
5.6 LEASING ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ.....	64
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	70
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	73

ΕΙΣΑΓΩΓΗ FINANCIAL LEASING

Το αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η «**Χρηματοδοτική μίσθωση – leasing**» η οποία είναι μία μέθοδος ανάπτυξης των επιχειρήσεων. Αναφέρεται σε μία σύγχρονη μεσομακροπρόθεσμη μέθοδο χρηματοδότησης επιχειρήσεων για την απόκτηση πάγιων στοιχείων, δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση. Σκοπός της διπλωματικής είναι να ερευνηθούν τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του Leasing και να γίνει μία ιστορική αναδρομή καθώς και πως εξελίχθηκε στη πορεία των χρόνων. Θα αναφερθούν τα είδη του Leasing και οι κατηγορίες του. Επίσης θα ερευνηθεί που εφαρμόζεται η μέθοδος του Leasing, τους τομείς που καλύπτει και τι ανάγκες εξυπηρετεί.

Επιπλέον θα γίνει μία εκτενής έρευνα γύρω από τη νομοθεσία και τη φορολογία του Leasing. Πιο αναλυτικά θα αναφερθεί το νομικό πλαίσιο στο οποίο κινείται η μέθοδος του Leasing. Θα γίνει μία προσπάθεια για μία χρηματοοικονομική προσέγγιση καθώς και για τη φορολογία στην οποία υπόκειται το Leasing. Θα αναφερθούν οι διαφορές της μεθόδου του Leasing με τα παραδοσιακά δάνεια της αγοράς. Και τέλος θα παρουσιαστεί εκτενώς η διαδικασία για τις συμβάσεις Leasing καθώς και πως αναπτύσσεται το Leasing στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

ΟΡΙΣΜΟΣ FINANCIAL LEASING

Ο όρος Leasing έχει αποδοθεί ως Χρηματοδοτική Μίσθωση στην Ελληνική γλώσσα. Το ρήμα Lease προέρχεται από την Λατινική γλώσσα laxare που σημαίνει λύω. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι μια σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, εναλλακτική και συμπληρωματική του παραδοσιακού δανεισμού. Είναι μία μέθοδος χρησιμοποίησης του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού από μισθωτές για μια ορισμένη χρονική περίοδο έναντι καταβολής περιοδικής αμοιβής (μισθωμάτων) στους εκμισθωτές. Πρόκειται για τη σύμβαση μιας εταιρείας ειδικού σκοπού (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία (μισθωτής) με την οποία η πρώτη παραχωρεί για ορισμένο χρόνο και έναντι μισθώματος στο δεύτερο τη χρήση επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού. Έπειτα από την πάροδο ορισμένου χρόνου ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ή να αγοράσει το αντικείμενο ή να ανανεώσει τη μίσθωση. Επί της ουσίας η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένας χρηματοδοτικός μηχανισμός ο οποίος επιτρέπει στην επιχείρηση να ανανεώσει, εκσυγχρονίσει και να επεκτείνει τις παραγωγικές της εγκαταστάσεις χωρίς να απαιτηθεί η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή σε οποιοδήποτε δανεισμό. Πιο αναλυτικά η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αγοράζει το πάγιο στοιχείο που έχει συμφωνήσει με τον μελλοντικό του μισθωτή και έπειτα του το μισθώνει. Η διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνει τρεις διαδικασίες. Η πρώτη είναι ότι η επιχείρηση αποδέχεται να αυξήσει τα παραγωγικά της μέσα χρησιμοποιώντας τα πάγια που θα μισθώσει χωρίς όμως να τα κατέχει την ιδιοκτησία τους. Κατά δεύτερον ο προμηθευτής που αποσκοπεί στην πώληση των αγαθών του και κατά τρίτων η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία θα προβεί στην αγορά των παραγωγικών μέσων με σκοπό τη διάθεσή τους στην επιχείρηση μέσω του συμβολαίου που έχουν συνάψει μεταξύ τους.

Το Financial Leasing ή “Χρηματοδοτική Μίσθωση”, όπως αποδόθηκε ο όρος στα ελληνικά καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το Νόμο 1665/1986 σαν μια σύγχρονη χρηματοδοτική μορφή, χωρίς να υποκαθιστά τις παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης (δανεισμού - πιστώσεις) και προωθείται από ειδικούς χρηματοδοτικούς οργανισμούς και εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που ελέγχονται κυρίως από τράπεζες.

Τα είδη του εκμισθωμένου εξοπλισμού είναι κυρίως: μηχανολογικός εξοπλισμός, εξοπλισμός γραφείων, Η/Υ, ιατρικά μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και λοιπός εξοπλισμός και σύμφωνα με τον Ν.2682/26.11.1999, το Leasing επεκτείνεται και στα ακίνητα για επαγγελματική χρήση.

Η χρηματοδοτική μίσθωση δίνει τη δυνατότητα στον ενδιαφερόμενο μισθωτή να χρησιμοποιήσει με τον τρόπο που επιθυμεί εξοπλισμό χωρίς να του ανήκει, αυτό σημαίνει ότι δεν έχει τη νομική κυριότητα του εξοπλισμού. Αυτό συμβαίνει διότι τον μισθωτή δεν τον απασχολεί η κυριότητα του εξοπλισμού αλλά το οικονομικό όφελος που μπορεί να του αποφέρει η χρήση του εξοπλισμού. Ο νέος αυτός χρηματοδοτικός μηχανισμός έχει βρει την ευρύτερη εφαρμογή του στη βιομηχανία, στις εμπορικές επιχειρήσεις καθώς και τους επαγγελματίες.

Το Leasing ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό σκοπό. Έτσι λοιπόν, κάθε επιχείρηση και κάθε επαγγελματίας μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτή τη μορφή χρηματοδότησης. Απευθύνεται σε όλους τους ελεύθερους επαγγελματίες και τις επιχειρήσεις πάσης φύσεως, μεγέθους και νομικής μορφής που επιθυμούν την απόκτηση ακίνητων και κινητών πραγμάτων για επαγγελματική χρήση.

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ FINANCIAL LEASING

Θεωρείται ότι συναλλαγές με ομοιότητες που θα μπορούσαν να παραπέμψουν σε χρηματοδοτική μίσθωση χρονολογούνται από την αρχαιότητα. Συγκεκριμένα στην Αίγυπτο το 3000 π.χ. κατά τη δυναστεία του Menes (ο πρώτος βασιλιάς της Αιγύπτου) ένας κτηματίας εκμίσθωνε σε άλλους ανθρώπους τους εμπονομαζόμενους Muskemus (Μικροί Άνθρωποι), διάφορες εκτάσεις γης μαζί με όλο τον εξοπλισμό. Ο εξοπλισμός ήταν οι δούλοι, όλα τα κοπάδια ζώων, ο εξοπλισμός και όλα τα εργαλεία, έναντι περιοδικών καταβολών και το χρονικό διάστημα ήταν ίσο με 7 πλημμύρες του Νείλου. Μία χιλιετία αργότερα, το 2000 π.χ., οι Σουμέριοι υιοθέτησαν την ίδια μέθοδο προκειμένου να μισθώσουν γη και εξοπλισμό.

Η Ρωμαίοι έπειτα από αρκετά χρόνια βέβαια ήταν οι πρώτοι στην ιστορία που θεσμοθέτησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση, ενσωματώνοντας την ως θεσμό στο Ρωμαϊκό Δίκαιο δημιουργώντας λεπτομερείς διατάξεις (εισηγήσεις) για τη ρύθμιση αυτής της μορφής της μίσθωσης. Στο Μεσαίωνα, οι πράξεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αναφέρονται κυρίως στα άλογα και στα γεωργικά εργαλεία, ενώ πολύ αργότερα, η δραστηριότητα αυτή επεκτάθηκε και στον τομέα των ακινήτων.

Στα μέσα του 19^{ου} αιώνα και κατά τη διάρκεια της βιομηχανικής επανάστασης ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης διευρύνθηκε ακόμα περισσότερο. Ειδικότερα στις Η.Π.Α. εμφανίζονται οι πρώτες εταιρείες Leasing που ειδικεύονται στη μίσθωση βαγονιών για τη μεταφορά εμπορευμάτων, όπως στο σιδηρόδρομο του Λονδίνου και του Greenwich. Με αυτόν τον τρόπο καλύφθηκε το κενό που είχε δημιουργηθεί από την αδυναμία των σιδηροδρομικών εταιρειών να ανταποκριθούν στη ραγδαία αυξανόμενη ζήτηση υπηρεσιών σιδηροδρομικής μεταφοράς με την αγορά βαγονιών. Σχεδόν την ίδια περίοδο η χρηματοδοτική μίσθωση επεκτεινόταν και στη μίσθωση των τηλεφώνων με την εταιρεία Bell Telephone Company να ξεκινάει την ενοικίαση τηλεφώνων σε διάφορες επιχειρήσεις στις Η.Π.Α..

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα τεράστια ώθηση στην ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης έδωσε η εμφάνιση του αυτοκινήτου. Η σύγχρονη φάση του Leasing χρονολογείται από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια. Συγκεκριμένα σαν ορόσημο θα πρέπει να θεωρείται στις Η.Π.Α. η ίδρυση από τον Henry Schoenfeld της εταιρείας “United States Leasing Corporation” με δάνειο από την Bank of America του ύψους των 500.000 δολαρίων και 20.000 δολάρια αρχικό κεφάλαιο. Η συγκεκριμένη εταιρεία αυτή τη στιγμή αποτελεί τη μεγαλύτερη και ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον κόσμο. Από εκείνη την περίοδο και έπειτα η εξέλιξη του θεσμού ήταν θεαματικά αλματώδης στις Η.Π.Α.. Σχεδόν όλες οι μεγάλες επιχειρήσεις που παράγουν και εμπορεύονται κεφαλαιουχικά αγαθά χρησιμοποιούν τη μέθοδο αυτή ως μια εναλλακτική μέθοδο διάθεσης των προϊόντων τους. Επίσης ένα σημαντικό ποσοστό των νέων επενδύσεων που ανέρχεται περίπου στο 35-40% χρηματοδοτείται με αυτή τη μέθοδο.

Αρκετά γρήγορα και όπως ήταν αναμενόμενο το φαινόμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταπήδησε και στην Ευρώπη. Στην Ευρώπη πρώτα εμφανίστηκε στη Μ. Βρετανία στις αρχές της δεκαετίας του 50. Από το 1952 εμφανίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση αρχικώς στα ακίνητα με τη μορφή του sale and lease back, και από το 1960 και έπειτα εμφανίζεται και στα κινητά. Από εκεί και ύστερα η εξάπλωση της μεθόδου αυτής είναι ραγδαία. Το 1971 μάλιστα δημιουργείται στην Αγγλία η Ένωση Εταιρειών Leasing (Equipment Leasing Association), ενώ το 1972 ιδρύεται η Ευρωπαϊκή Συνομοσπονδία Συνδέσμων Εταιρειών Leasing (Leaseurope), στην οποία συμμετέχουν αντίστοιχες ενώσεις των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Στην Ευρώπη κρίθηκε πως θα έπρεπε, σε αντίθεση με τα ισχύοντα στις Η.Π.Α. και στη Μ. Βρετανία όπου λειτουργούσε πάνω στα παλιά πλαίσια, να υποταχθεί σε μια νέα πιο ιδιαίτερη νομοθετική ρύθμιση, αναφορικά κυρίως με τους όρους και τις προϋποθέσεις με τις οποίες ορισμένα νομικά πρόσωπα θα μπορούσαν να διενεργούν τις χρηματοδοτήσεις του είδους. Στη Γαλλία συγκεκριμένα διέκριναν τη διαφορά του ιδιόρρυθμου αυτού θεσμού από άλλους, που συνηθίζονται να συνομολογούνται για διαφύλαξη της κυριότητας του πωλητή. Ταυτόχρονα περίπου στο Βέλγιο περιλήφθηκε ορισμός των στοιχείων του Leasing κινητών και αφετέρου ορίστηκε ότι οι επιχειρήσεις που

συνάπτουν τέτοιες συμβάσεις δεν μπορούν να ασκήσουν τη δραστηριότητα αυτή παρά μόνο ύστερα από λήψη ειδικής άδειας του Υπουργείου Οικονομικών.

Στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίστηκε σε δύο φάσεις. Η πρώτη φάση ήταν η εισαγωγή του Leasing κινητών που προορίζονται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή και εισήλθε με τον Ν.1665/86. Επίσης Με το Ν.1665/1986 τέθηκε σε εφαρμογή η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα. Με τη δεύτερη φάση ο θεσμός επεκτάθηκε και στον τομέα των ακινήτων τα οποία όμως προορίζονται για την επαγγελματική χρήση του μισθωτή και εισήχθη με τους Ν.2367/1995 ο οποίος όμως παρουσίασε δυσκολίες και για αυτό δεν εφαρμόστηκε στην πράξη και Ν.2682/1999 που αποσαφηνίζει και διορθώνει ως ένα βαθμό τις ατέλειες των προηγούμενων νομοθεσιών. Στην Ελλάδα με το θεσμό του Leasing καλύπτονται μόνο το 7% των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό στην Ευρώπη κυμαίνεται από 10% - 30%, στις Η.Π.Α. και στην Αυστραλία 20%. Τα πρώτα βήματα του θεσμού στην Ελλάδα αν και ήταν αρκετά διστακτικά στις επόμενες δεκαετίες γνώρισαν φοβερούς ρυθμούς ανάπτυξης. Αυτό συνέβη διότι οι επενδυτές γνώρισαν και κατανόησαν τα πλεονεκτήματα που προσφέρει η χρηματοδοτική μίσθωση αρκετά σύντομα. Οι πρώτες εταιρείες που λειτούργησαν ήταν η ETBA LEASING, θυγατρική της ETBA, CITILEASING, θυγατρική της Citibank και η ALPHA LEASING, θυγατρική τράπεζας Alpha.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο

1. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ LEASING

Οι δύο βασικές κατηγορίες του Leasing είναι σύμφωνα με την ξένη βιβλιογραφία και τα Διεθνή Λογιστικά πρότυπα οι εξής: α) η χρηματοδοτική μίσθωση (financial lease) και β) η λειτουργική μίσθωση (operation lease). Η διαφορά σε αυτή τη διάκριση προκύπτει στην διαφορετική λογιστική αντιμετώπιση στα βιβλία του μισθωτή αλλά και του εκμισθωτή.

1.1 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (OPERATION LEASING)

Το **Operation Leasing** ή στα ελληνικά **Λειτουργική Μίσθωση** ή όπως έχει επικρατήσει στην αγορά ως **Μακροχρόνια Μίσθωση**, δεν ανήκει στον νόμο 1665/1986 και διέπεται από τον αστικό κώδικα. Άρα, η πράξη αφορά καθαρή μίσθωση (μακροχρόνια ή βραχυχρόνια) και για αυτό το λόγο η μίσθωση εκπίπτει από τα έσοδα των επιχειρήσεων σε ποσοστό 100%. Στην περίπτωση της χρονομίσθωσης, ο πελάτης έχει καταρχάς να επιλέξει μεταξύ δύο προγραμμάτων: ΜΔΕ (Με Δικαίωμα Εξαγοράς) ή ΧΔΕ (Χωρίς Δικαίωμα Εξαγοράς). Ανάλογα με την επιλογή του, βέβαια, διαφοροποιείται η μηνιαία μίσθωση.

Λειτουργική μίσθωση είναι η παραχώρηση έναντι μισθώματος της χρήσης παντός είδους κινητού και ακινήτου πράγματος σε επιχειρήσεις, επαγγελματίες ή ιδιώτες για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Οι Λειτουργικές Μισθώσεις περιλαμβάνουν εκτός του κεφαλαίου του εξοπλισμού, την συντήρηση, την επισκευή, την ασφάλιση και όλες τις υπηρεσίες που συνδέονται με την λειτουργία του εξοπλισμού. Για παράδειγμα στα αυτοκίνητα παρέχονται μια σειρά υπηρεσιών όπως, απαλλαγή πληρωμής τελών κυκλοφορίας, πλήρη μικτή ασφάλιση, συντήρηση αυτοκινήτου, οδική βοήθεια, αλλαγή ελαστικών – αμορτισέρ με εξαίρεση βέβαια το κόστος της βενζίνης, των διοδίων και των τυχόν προστίμων για παραβάσεις του ΚΟΚ τα οποία συμψηφίζονται στο μίσθωμα και εκπίπτουν και αυτά από τα έσοδα της επιχείρησης.

Στη Λειτουργική Μίσθωση ο μισθωτής έχει μόνο την χρήση από το εκμισθωμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ τα οφέλη και οι κίνδυνοι που προκύπτουν παραμένουν στον εκμισθωτή, ο οποίος διατηρεί τη νομική ιδιοκτησία αλλά και την ουσιαστική ιδιοκτησία του αγαθού. Στην λειτουργική μίσθωση ο εκμισθωτής είναι το άτομο που έχει συνήθως την ευθύνη για τις δαπάνες συντήρησης, τα ασφάλιστρα, τις δαπάνες επισκευής αλλά και την τεχνολογική απαξίωση του μισθώματος. Η λειτουργική μίσθωση προτείνεται για περιουσιακά στοιχεία επιχειρήσεων τα οποία εμφανίζουν αρκετά γρήγορη τεχνολογική απαξίωση όπως ηλεκτρονικοί υπολογιστές, φωτοτυπικά, εκτυπωτές, κινητά τηλέφωνα και άλλα.

Ίσως το πιο χαρακτηριστικό γνώρισμα της λειτουργικής μίσθωσης είναι ότι ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να ακυρώσει το συμβόλαιο που έχει συνάψει με τον εκμισθωτή πριν να ολοκληρωθεί η χρονική περίοδος της μίσθωσης. Αυτό το γεγονός ονομάζεται δυνατότητα ακύρωσης της σύμβασης (cancellation option). Άρα η λειτουργική μίσθωση είναι ακυρώσιμη. Όσον αφορά το χρηματικό ποσό για την ακύρωση του συμβολαίου της λειτουργικής μίσθωσης εξαρτάται από τις τεχνολογικές και οικονομικές συνθήκες που ενδέχεται να απαξιώσουν το πάγιο στο μέλλον.

Ένα από τα πιο συνηθισμένα λάθη που παρατηρείτε είναι να θεωρείται ότι η λειτουργική μίσθωση απευθύνεται μόνο σε εταιρείες. Απευθύνεται και σε ιδιώτες ή ελεύθερους επαγγελματίες. Η πιο σημαντική λεπτομέρεια βέβαια είναι να απευθυνθούν στην εφορία στην οποία ανήκουν πρωτίστως για να ενημερωθούν για το ύψος της φοροαπαλλαγής.

Οι επιχειρήσεις που αναζητούν να έχουν περισσότερες υπηρεσίες γλιτώνοντας τις διαδικασίες οι οποίες προφανώς κοστίζουν και επιπλέον να απολαμβάνουν μεγαλύτερων οικονομικών ωφελειών επιλέγουν τη διαδικασία της λειτουργικής μίσθωσης. Επιπλέον η διαδικασία της σύναψης σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης είναι αρκετά απλή.

Η εταιρεία κατόπιν εντολής του πελάτη της (μισθωτή) αγοράζει τον εξοπλισμό και στην συνέχεια τον μισθώνει στον μισθωτή. Με την λήξη της σύμβασης ο εξοπλισμός δεν μεταβιβάζεται στον μισθωτή, ο οποίος έχει την δυνατότητα να αποκτήσει καινούργιο εξοπλισμό, αλλά παραμένει στην κυριότητα του εκμισθωτή ο οποίος είτε τον μισθώνει σε άλλον μισθωτή ή τον πωλεί στην δευτερογενή αγορά. Το αντικείμενο των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης δύναται να είναι ενδεικτικά :

A) αυτοκίνητα ιδιωτικής ή επαγγελματικής χρήσης

B) μηχανολογικός ή λοιπός παντός είδους κινητός εξοπλισμός

Γ) οικόπεδα, οικοδομές, οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, αγροτεμάχια, βιομηχανοστάσια, επαγγελματικές στέγες

Δ) φορτηγά και λεωφορεία ιδιωτικής, επαγγελματικής ή δημόσιας χρήσης, αεροπλάνα, ελικόπτερα και άλλα

1.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (FINANCIAL LEASE)

Στη μέθοδο της **Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει την νομική ιδιοκτησία αλλά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την οικονομική ιδιοκτησία, χρήση και εκμετάλλευση του αγαθού ανήκουν στον μισθωτή. Άρα οι δαπάνες συντήρησης, οι επισκευές, οι οποιοσδήποτε φθορές, τα έξοδα λειτουργίας και η ασφάλιση βαρύνουν τον μισθωτή.

Στη χρηματοδοτική μίσθωση η διάρκεια μιας μεμονωμένης σύμβασης είναι μεσομακροπρόθεσμη, αναλόγως τη φύση του αντικειμένου, αν είναι κινητό ή ακίνητο, και καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του παγίου. Άρα η διάρκεια της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μεγαλύτερη από τη λειτουργική μίσθωση. Ο εκμισθωτής ανακτά την πλειοψηφία της αρχικής του δαπάνης για την αγορά ή την κατασκευή από τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον το σύνολο των μελλοντικών μισθωμάτων σε παρούσα αξία κατά την έναρξη της σύμβασης, ισούται με το κόστος αγοράς του αγαθού. Η αρχική σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να ανανεωθεί μετά την λήξη της, κατόπιν διαπραγματεύσεως.

Η χρηματοδοτική μίσθωση σε αντίθεση με την λειτουργική μίσθωση όσον αφορά το δικαίωμα ακύρωσης της σύμβασης δεν παρέχει αυτή την επιλογή στον μισθωτή. Ο μισθωτής υποχρεώνεται να αποπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεων του προς τον εκμισθωτή, προτού αποχωρήσει από την σύμβαση.

Η χρηματοδοτική μίσθωση χωρίζεται σε οκτώ είδη: α) Την Απλή Χρηματοδοτική μίσθωση (Direct Leasing), β) πώληση και Επαναμίσθωση Πάγιων Στοιχείων (Sale & Lease Back), γ) Συνεργασία Εταιρείας Leasing, Προμηθευτή και Μισθωτή (Vendor Leasing), δ) Μίσθωση Με Παροχή Υπηρεσιών (Service Leasing), ε) Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leveraged Leasing), στ) Πώληση- Μίσθωση Υπό Όρους (Conditional Sale Leasing), ζ) Ειδική Μορφή Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Master Lease Line) και η) Διασυνοριακή ή Διεθνής Μίσθωση (Cross-Border ή Off Shore Leasing).

1.2.1. ΑΠΛΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING)

Η απλή χρηματοδοτική μίσθωση είναι μία άμεση χρηματοοικονομική συμφωνία με την οποία ο εκμισθωτής αγοράζει την ιδιοκτησία και την εκμισθώνει στον μισθωτή άμεσα. Είναι ένας μηχανισμός επένδυσης με σκοπό τα μελλοντικά κέρδη. Η απλή χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει από τη παραδοσιακή μίσθωση στο γεγονός ότι ο εκμισθωτής δεν είναι ούτε ο κατασκευαστής ούτε ο έμπορος αλλά ένα τρίτο πρόσωπο το οποίο αγοράζει την ιδιοκτησία. Αυτό το πρόσωπο μπορεί να είναι μία τράπεζα ή κάποιο άλλο είδος επιχείρησης επενδύσεων. Όποια μίσθωση δεν έχει ένα τρίτο πρόσωπο το οποίο έχει αγοράσει την ιδιοκτησία δε μπορεί να θεωρηθεί ως άμεση χρηματοδοτική μίσθωση.

Κατά κάποιο τρόπο, η άμεση χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να είναι πολύ ελκυστική για μία εταιρεία που έχει την ανάγκη να εκτελέσει μία εργασία άμεσα. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα για επιχειρήσεις οι οποίες έχουν ως αντικείμενο απασχόλησης βαριές μεταποιήσεις και κατασκευαστικές. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο εξοπλισμός είναι συνήθως ιδιαίτερα ακριβώς. Έτσι από το να αγοράσει τον εξοπλισμό η επιχείρηση και να τον χρησιμοποιήσει ίσως και μόνο μία φορά και να έχει δαπανήσει αρκετά χρήματα μπορεί να χρησιμοποιεί

τον εξοπλισμό μέσω της άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης κάθε φορά που τον χρειάζεται. Για αυτό το λόγο επιχειρήσεις με πολύ βαρύ εξοπλισμό είναι πολύ καλοί υποψήφιοι για την άμεση χρηματοδοτική μίσθωση. Για παράδειγμα πολύ λίγες κατασκευαστικές έχουν στην κατοχή τους δικό τους γερανό. Αντίθετα ενοικιάζουν ένα γερανό όποτε τον χρειαστούν.

Η άμεση χρηματοδοτική μίσθωση προσφέρει μία σειρά από πλεονεκτήματα. Για παράδειγμα οι επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν πολύ συχνά το πρόβλημα της υποτίμησης του εξοπλισμού. Με την άμεση χρηματοδοτική μίσθωση επειδή η εταιρεία δε κατέχει κανένα κομμάτι εξοπλισμού αυτό το πρόβλημα δε την ανησυχεί καθόλου. Επίσης απαιτεί ένα πολύ μικρότερο αρχικό κόστος από το να αποκτούσε η επιχείρηση τον εξοπλισμό. Αυτό απελευθερώνει πολύτιμα κεφάλαια για άλλες επενδύσεις. Επιπλέον ενώ η άμεση χρηματοδοτική μίσθωση είναι μία επιχειρηματική δαπάνη δε καταλογίζεται στα χρέη της εταιρείας. Λόγω του γεγονότος αυτού ότι η επιχείρηση δε χρεώθηκε για να χρησιμοποιήσει τον εξοπλισμό αυτό είναι πιο ελκυστική για τους επενδυτές.

1.2.2. ΠΩΛΗΣΗ & ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

(SALE & LEASE BACK)

Η πώληση και επαναμίσθωση – Sale And Lease Back είναι μια μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) που αφορά στην πώληση ακινήτου ή εξοπλισμού από την επιχείρηση σε μία εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και στην συνέχεια την μίσθωση τους στην ίδια επιχείρηση (μισθωτής), σύμφωνα και με τους όρους που έχουν συμφωνηθεί (διάρκεια, μίσθωμα, πρόγραμμα αποπληρωμής κ.α.). Αυτό συμβαίνει συνήθως σε επιχειρήσεις που χρειάζονται υψηλό δείκτη ρευστοποίησης. Μετά την εξόφληση της σύμβασης, το ακίνητο ή εξοπλισμός ξαναγυρίζει στην κυριότητα της επιχείρησης που το πούλησε. Με τη λύση αυτή δίνεται ακόμη η δυνατότητα στην επιχείρηση να βελτιώσει την εικόνα του ισολογισμού της μέσω της εξόφλησης τυχόν βραχυχρόνιων δανεισμών της, που χρησιμοποίησε για την χρηματοδότηση και την απόκτηση των παγίων. Οι μοναδική εξαίρεση είναι ότι οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πωλήσουν στην εταιρεία leasing τα

επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν. Επιτρέπεται όμως να πωλήσουν τον εξοπλισμό τους.

1.2.3. ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ LEASING, ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗ (VENDOR LEASING)

Σε αυτό το είδος Leasing έχουμε κατά κύριο λόγο μία τεχνική προώθησης των πωλήσεων, αυτό συμβαίνει διότι ο προμηθευτής του εξοπλισμού υπογράφει μία σύμβαση με μία εταιρεία Leasing και έπειτα προσκομίζει πελάτες για την τελική αγορά μέσω της μακροπρόθεσμης ενοικίασης που προσφέρει η εταιρεία Leasing. Αυτή η συνεργασία μεταξύ της εταιρείας Leasing και του προμηθευτή του εξοπλισμού βοηθάει στην αύξηση των πωλήσεων και των δύο μεριών. Ο προμηθευτής πουλάει στην εταιρεία leasing σε τιμή μετρητοίς, τον εξοπλισμό τον οποίο επιθυμεί ο μισθωτής και έπειτα ο μισθωτής τον αποκτάει κάνοντας χρήση του θεσμού του leasing. Ο εξοπλισμός που μπορεί να χρησιμοποιηθεί με τη μέθοδο vendor leasing είναι εξοπλισμός ο οποίος είναι χαμηλής αξίας και εκτεταμένης χρήσης όπως αυτοκίνητα, υπολογιστές, φωτοτυπικά κ.α..

Τα οφέλη και για τα τρία μέλη είναι τα εξής: Ο προμηθευτής έχει τη δυνατότητα και αποκτά άμεση ρευστότητα, αυτό είναι επακόλουθο του ότι αποκτά ένα μέρος ή ένα σύνολο της αξίας του εξοπλισμού άμεσα από την εταιρεία leasing. Η εταιρεία leasing επιμερίζει τον κίνδυνο στην προμηθεύτρια εταιρεία και στον πελάτη της και τέλος ο πελάτης έχει καλύτερη τιμολόγηση του leasing λόγω της συμφωνίας του προμηθευτή με την εταιρεία leasing.

1.2.4 ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (SERVICE LEASING)

Σε αυτή τη σύμβαση leasing ο εκμισθωτής εκτός από την παραχώρηση της χρήσης του εξοπλισμού αναλαμβάνει και την παροχή κάποιων υπηρεσιών όπως για παράδειγμα τη συντήρηση του εξοπλισμού (π.χ. συντήρηση ηλεκτρονικού υπολογιστή). Αυτό συμβαίνει μόνο στην περίπτωση πάγιων στοιχείων ειδικής τεχνολογίας (π.χ. υπολογιστές).

1.2.5. ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Ή ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEVERAGED LEASING)

Είναι μία μίσθωση στην οποία ο εκμισθωτής βάζει κάποια από τα χρήματα που απαιτούνται για να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο και το υπόλοιπο το δανείζεται από κάποιον δανειστή. Στο δανειστή δίνεται μία υποθήκη επί του περιουσιακού στοιχείου και πληρωμές των μισθωμάτων. Ο μισθωτής πληρώνει τον εκμισθωτή, ο οποίος πληρώνει τον δανειστή. Στη συγκεκριμένη σύμβαση leasing για να πραγματοποιηθεί πρέπει να έχουμε τη σύμπραξη τεσσάρων μερών που είναι τα εξής:

- 1^ο) Τον κατασκευαστή ή τον προμηθευτή του εξοπλισμού
- 2^ο) Τον μισθωτή
- 3^ο) Τον εκμισθωτή
- 4^ο) Τον χρηματοδότη που θα χρηματοδοτήσει τον εκμισθωτή που είναι συνήθως κάποιος χρηματοδοτικός οργανισμός ή κάποια τράπεζα

Ο χρηματοδότης έχει ένα πολύ σημαντικό ρόλο στη συγκεκριμένη σύμβαση διότι η συμμετοχή του επιτρέπει στην εταιρεία leasing να απολαύσει όλα τα φορολογικά πλεονεκτήματα που προέρχονται από την κυριότητα του εξοπλισμού (αποσβέσεις), παρά το γεγονός ότι συμμετέχει με ένα μικρό ποσοστό στο κόστος απόκτησης του εξοπλισμού.

1.2.6. ΠΩΛΗΣΗ – ΜΙΣΘΩΣΗ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ (CONDITIONAL SALE LEASING)

Με αυτό τον τρόπο μίσθωσης επιτυγχάνεται η πώληση του εξοπλισμού μέσω της μίσθωσης. Στην ουσία είναι μία μη αληθινή μίσθωση στην οποία μία ή περισσότερες από τις ακόλουθες συνθήκες τηρούνται:

- 1^ο) Ο μισθωτής αποκτά την κυριότητα του μισθωμένου εξοπλισμού όταν καταβληθεί ένα ορισμένο ποσό του ενοικίου.
- 2^ο) Οι πληρωμές των μισθωμάτων καλύπτουν μία περίοδο μικρότερη από την οικονομική ζωή του εξοπλισμού με την προϋπόθεση ότι ο εξοπλισμός θα συνεχίσει να χρησιμοποιείται από τον μισθωτή.

3^{ov}) Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αγοράσει το μισθωμένο εξοπλισμό για μία ονομαστική τιμή μετά από τη διάρκεια της μίσθωσης.

4^{ov}) Ορισμένο ποσοστό των πληρωμών των μισθωμάτων μετατρέπεται σε τόκους

Με αυτό το είδος της πώλησης – μίσθωσης εμφανίζονται τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως φορολογικές απαλλαγές, επιχορηγήσεις κ.α. τόσο στον εκμισθωτή (πωλητή) όσο και στον μισθωτή (αγοραστή).

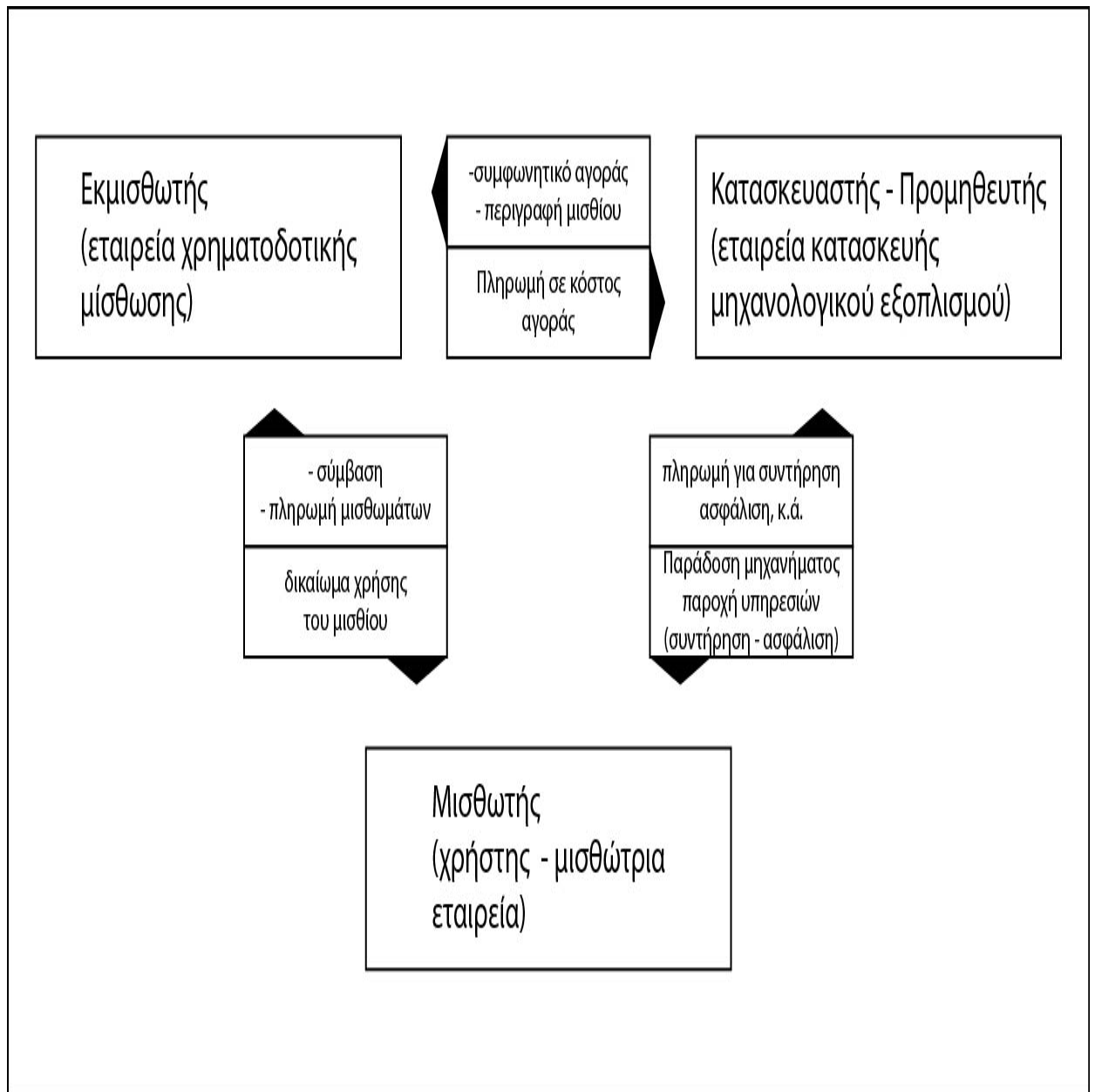
1.2.7. ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

(MASTER LEASE LINE)

Σε αυτή τη μορφή leasing επιτρέπεται στο μισθωτή να αποκτήσει τον εξοπλισμό σταδιακά, με αυτό τον τρόπο δεν είναι υποχρεωμένος να διαπραγματεύεται για νέο συμβόλαιο σε κάθε στάδιο ή είδος εξοπλισμού. Επίσης έτσι έχει την δυνατότητα να συμφωνεί ο ίδιος για τους όρους και τις προϋποθέσεις που θέλει για όλο τον εξοπλισμό και για ολόκληρη τη χρονική περίοδο.

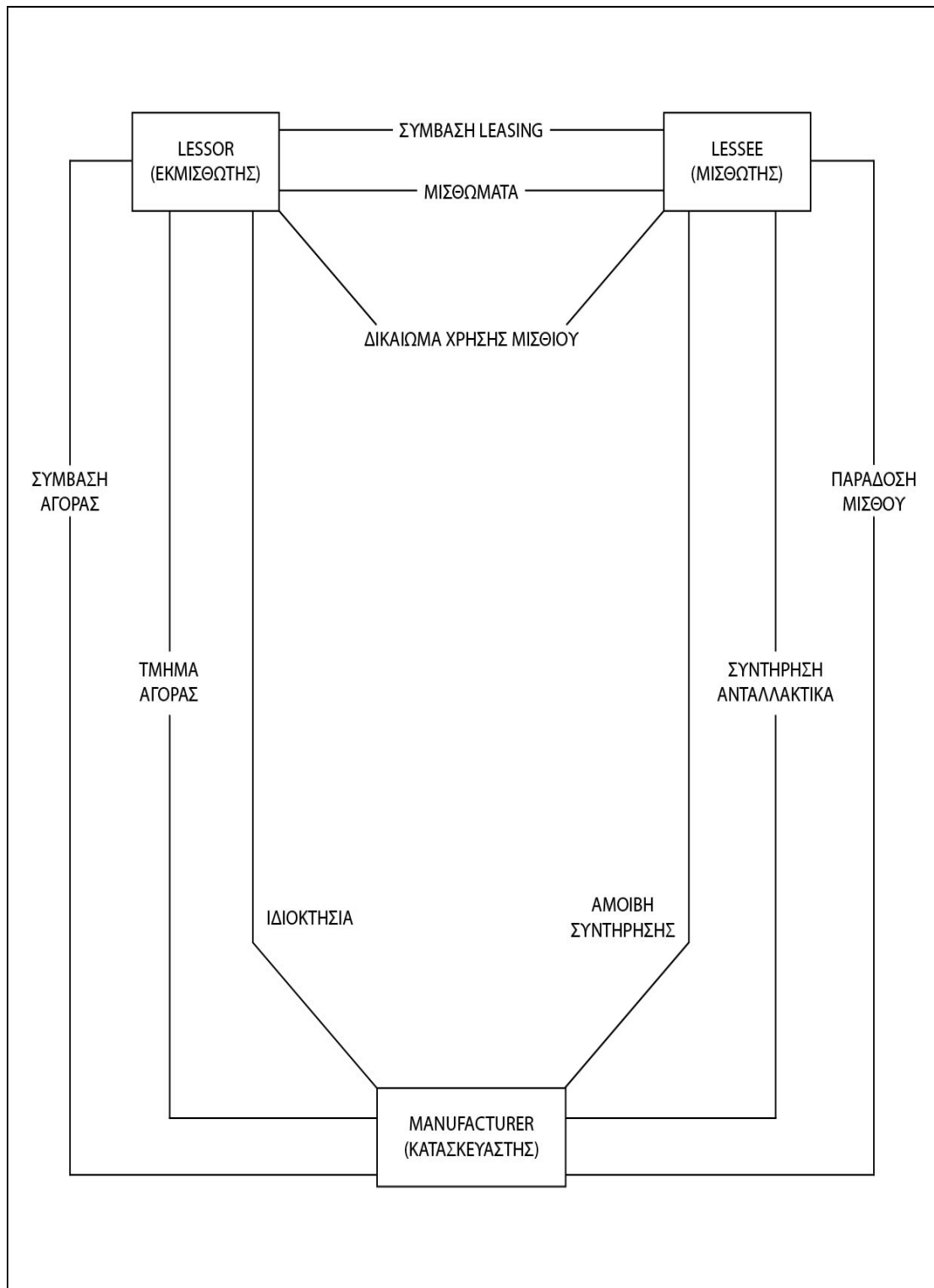
1.2.8. ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ Ή ΔΙΕΘΝΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗ (CROSS-BORDER Ή OFF SHORE LEASING)

Η διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια ρύθμιση μίσθωσης όπου ο εκμισθωτής και ο μισθωτής βρίσκονται σε διαφορετικές χώρες. Στη διεθνή μίσθωση οι πληρωμές των μισθωμάτων γίνονται με συνάλλαγμα, αυτό το γεγονός βέβαια εμπεριέχει επιπρόσθετους κινδύνους. Απευθύνεται κατά κύριο λόγο σε βιομηχανικές επιχειρήσεις. Το κυριότερο πλεονέκτημα είναι ότι δίνεται η δυνατότητα στους συμβαλλομένους να αξιοποιήσουν το διαφορετικό φορολογικό καθεστώς που επικρατεί σε διαφορετικές χώρες.



Γιαννης Θ. Μητσιοπουλος. «Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing)»

1992



Βασίλειος Π. Γαλάνης «Η Λειτουργία Των Συγχρόνων Χρηματοοικονομικών
Θεσμών Της Χώρας μας»

2000

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

Οι εταιρίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν έχουν ως σκοπό να υποκαταστήσουν τους άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς που χρηματοδοτούν τις επιχειρήσεις με μακροπρόθεσμα δάνεια αλλά να τους συμπληρώσουν. Δίνει τη δυνατότητα στους επιχειρηματίες για να έχουν ακόμα μία επιλογή χρηματοδότησης ώστε να τους επιτρέψει να εκσυγχρονίζουν ή να επεκτείνουν τον παραγωγικό τους εξοπλισμό καθώς και να τον ανανεώνουν.

2.1.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΤΗ

Η χρήση της μεθόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης προσφέρει αρκετά πλεονεκτήματα προς τον **μισθωτή** από τα οποία τα κυριότερα είναι τα εξής:

- Το κυριότερο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η δυνατότητα που παρέχει για την χρηματοδότηση του εξοπλισμού ή ακινήτου με ποσοστό 100% και η άμεση **χρησιμοποίηση** αυτού του εξοπλισμού ή των ακινήτων χωρίς να απαιτείται η ίδια συμμετοχή. Με αυτόν τον τρόπο δηλαδή καλύπτεται ολόκληρη η επένδυση χωρίς να χρειάζεται καμία εκταμίευση καθώς και καμία συμμετοχή στο κόστος της επένδυσης από την πλευρά της επιχείρησης. Με αυτή τη μέθοδο είναι δυνατή όχι μόνο η ανάπτυξη αλλά ακόμη και η δημιουργία επιχειρήσεων με λίγα ή έστω και χωρίς καθόλου ίδια κεφάλαια. Ο θεσμός από μόνος του είναι ικανός να δημιουργήσει νέες επιχειρήσεις.
- Με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης όταν πρόκειται να γίνει μία νέα επένδυση δεν υπάρχει πρόσθετη δανειακή επιβάρυνση της εταιρείας του μισθωτή. Αυτό σημαίνει ότι ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αποκτήσει κεφαλαιουχικό εξοπλισμό χωρίς να

επιβαρύνει το πιστωτικό του όριο και χωρίς να δαπανήσει ίδια κεφάλαια.

- Υπάρχει μία σαφείς βελτίωση στην χρηματοοικονομική εικόνα του μισθωτή και ειδικότερα ως προς τη σχέση των ιδίων κεφαλαίων προς τα ξένα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να αυξηθεί η πιστοληπτική δυνατότητα του. Επίσης έτσι αποφεύγεται η επιβάρυνση του ισολογισμού με επιπρόσθετα πάγια. Άρα έτσι επιτυγχάνεται η εξισορρόπηση στη σχέση των κρίσιμων μεγεθών του ισολογισμού μιας επιχείρησης.
- Ο επενδυτής λόγω του ότι εξοφλεί την αξία του εξοπλισμού ή την απόκτηση του επαγγελματικού ακινήτου άμεσα και της μετρητοίς μπορεί να επιτύχει πολύ καλύτερους όρους για την προμήθεια τους.
- Ο επενδυτής επίσης προστατεύεται πλήρως από τυχόν τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού του. Αυτό επιτυγχάνεται επί της ουσίας διότι η απόσβεση πραγματοποιείται με αρκετά πιο γρήγορους ρυθμούς και αυτό του δίνει τη δυνατότητα να προβεί σε οποιαδήποτε ανανέωση του εξοπλισμού χωρίς την απαίτηση για δέσμευση των διαθέσιμων κεφαλαίων του.
- Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα για τη ρύθμιση των μισθωμάτων σύμφωνα με τις οικονομικές του δυνατότητες. Έχει τη δυνατότητα να ρυθμίσει τη διάρκεια της μίσθωσης αλλά και το ύψος του μισθώματος λαμβάνοντας όμως υπόψη τυχόν εποχικούς παράγοντες.
- Τα μισθώματα επειδή ρυθμίζονται από την αρχή της σύμβασης και παραμένουν σταθερά μέχρι το τέλος της δεν επηρεάζονται από τις αυξήσεις του πληθωρισμού.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση δίνει τη δυνατότητα στον επενδυτή να χρησιμοποιεί τον εξοπλισμό του διατηρώντας αμείωτη τη ρευστότητά του.
- Για το λόγο ότι το ποσό των μισθωμάτων αλλά και ο χρόνος καταβολής καθορίζονται από πριν η επιχείρηση μπορεί να προγραμματίσει ακριβώς τις σχετικές τις δαπάνες έτσι ώστε να μπορέσει να περιορίσει στο ελάχιστο δυνατό τα άτοκα ρευστά διαθέσιμα που πρέπει να διατηρεί για να αντιμετωπίσει τυχόν έκτακτες ανάγκες τις.

- Η διαδικασία υπογραφής μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι αρκετά πιο γρήγορη σαν διαδικασία και λιγότερο δαπανηρή από τη σύμβαση ενός μακροπρόθεσμου δανεισμού, ενώ ταυτόχρονα προβλέπονται διάφορα μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγές από διάφορα τέλη και φόρους.
- Μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο επενδυτής αποκτά την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου τμήματος (συνήθως είναι κάτι συμβολικό). Επίσης το ακίνητο κατά την απόκτηση του απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης.
- Τα μισθώματα που καταβάλλονται στην εταιρεία της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εξοπλισμό και το τμήμα των μισθωμάτων που αφορούν σε κτίριο, θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν σε ποσοστό 100% από το φορολογητέο εισόδημα.
- Επίσης σημαντική φορολογική ελάφρυνση δέχεται ο χρήστης λόγω της ευχέρειας που παρέχεται σε αυτό να καθορίσει γρηγορότερη απόσβεση του χρησιμοποιούμενου εξοπλισμού, σε σχέση με εκείνη που προβλέπεται από το νόμο. Όταν δε γίνεται χρήση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση το κόστος κτήσης του εξοπλισμού, αλλά επεκτείνονται σε αρκετά μεγαλύτερο διάστημα. Το οποίο σημαίνει ότι κατά την περίοδο απαξίωσης του εξοπλισμού, η επιχείρηση εμφανίζει πλασματικά μεγαλύτερα κέρδη και επομένως φορολογείται για ποσό μεγαλύτερο από τα πραγματικά της κέρδη.

2.1.2. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Η χρήση της μεθόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης προσφέρει αρκετά πλεονεκτήματα και ως προς τον **εκμισθωτή** από τα οποία τα κυριότερα είναι τα εξής:

- Οι χρηματοδοτικές εταιρείες είναι θυγατρικές των τραπεζών. Η χρηματοδοτική μίσθωση, σαν ένα νέο προϊόν, διευρύνει τον κύκλο της

πελατείας των τραπεζών και προσφέρει πρόσθετες ευκαιρίες επιχειρηματικότητας.

- Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης παραμένει ο κύριος κάτοχος του μισθίου έτσι μπορεί χωρίς χρονοβόρες και δυσλειτουργικές διαδικασίες να το αφαιρέσει από τη χρήση του μισθωτή, στην περίπτωση που ο μισθωτής αδυνατεί να ανταποκριθεί στην πληρωμή των μισθωμάτων.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένα πολύ σημαντικό μέσο για την προώθηση διαφόρων προϊόντων. Πάρα πολλές φορές είναι εκείνες οι περιπτώσεις που οι ίδιοι οι προμηθευτές πλησιάζουν τις διάφορες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για να αυξήσουν τον κύκλο των εργασιών τους. Έτσι οι εταιρείες leasing καταφέρνουν να επιτύχουν ευνοϊκές τιμές και διάφορες πιστωτικές διευκολύνσεις με τελικό ωφελημένο τον μισθωτή.
- Το κυριότερο φορολογικό πλεονέκτημα υπέρ του εκμισθωτή συνίσταται στο ότι έχει το δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής, αν είχε προβεί στην αγορά τους.
- Ο εκμισθωτής εξοικονομεί κόστος λόγω απασχόλησης μειωμένου αριθμού υπαλλήλων σε καθήκοντα διεκπεραίωσης. Αυτό συμβαίνει διότι η διαδικασία έγκρισης της μίσθωσης είναι λιγότερο χρονοβόρα και λιγότερο δαπανηρή σε σύγκριση με άλλες μορφές χρηματοδότησης.

2.1.3 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΠΩΛΗΤΗ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

Η χρήση της μεθόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης προσφέρει αρκετά πλεονεκτήματα και ως προς τον **πωλητή του αντικείμενου** από τα οποία τα κυριότερα είναι τα εξής:

- Το κυριότερο πλεονέκτημα είναι ότι ο πωλητής του πράγματος συναλλάσσεται συνήθως με συνεπή και φερέγγυα εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως αγοράστρια, από την οποία συνήθως θα πληρωθεί τις μετρητοίς.
- Αυξάνονται οι πωλήσεις του, με σημαντική μείωση κόστους και αύξησης των κερδών λόγω των πολύ μεγάλων δυνατοτήτων για νέες

επενδύσεις που προσφέρει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και τυποποίησης των πωλούμενων αγαθών.

2.1.4 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΣΤΙΣ ΕΘΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ

Η χρήση της μεθόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης προσφέρει αρκετά πλεονεκτήματα και ως προς τις **εθνικές οικονομίες** από τα οποία τα κυριότερα είναι τα εξής:

- Συνεχή ανανέωση και εκσυγχρονισμό του μηχανικού εξοπλισμού των επιχειρήσεων ώστε να συμβαδίζει με τις νέες τεχνολογίες.
- Υπάρχει βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της αποδοτικότητας των επιχειρηματικών μονάδων με την αξιοποίηση των φορολογικών πλεονεκτημάτων των επιχειρήσεων.
- Υπάρχει αύξηση των χρηματοδοτικών εργασιών.
- Δίνεται η δυνατότητα για να δημιουργηθούν νέες και φιλόδοξες επιχειρήσεις χωρίς να υπάρχει η απαίτηση για ίδια κεφάλαια και εμπράγματα εξασφαλίσεις.
- Χρησιμοποίηση των χρηματοδοτικών πόρων για παραγωγικούς σκοπούς και όχι σε καταναλωτικούς, μη έχοντας κάποια σχέση με τη λειτουργία της επιχείρησης όπως συμβαίνει ορισμένες φορές με τον τραπεζικό δανεισμό.
- Επιτυγχάνεται αποφυγή ή κάποιος τουλάχιστο περιορισμός των διαφόρων υπερτιμολογήσεων, για την περίπτωση που ο εξοπλισμός είναι εισαγόμενος. Λόγω της παρεμβολής της εταιρείας της χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλει το τίμημα πώλησης στον προμηθευτικό οίκο του εξωτερικού.

2.2 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

Η χρήση της χρηματοδοτικής μίσθωσης όμως εκτός από πλεονεκτήματα έχει και μειονεκτήματα όπως και οποιαδήποτε μέθοδος που υπάρχει. Αυτό σημαίνει ότι ενώ η χρήση της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αρκετά πλεονεκτήματα που μπορεί να δημιουργούν την εντύπωση ότι η μέθοδος του Leasing είναι η ιδανική επιλογή για την πραγματοποίηση μιας επένδυσης θα πρέπει να λάβει σοβαρά υπ' όψη και μια σειρά από μειονεκτήματα που παρουσιάζει η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση κρύβει αρκετές παγίδες και θα πρέπει να έχουν εξεταστεί αρκετά σοβαρά και τα μειονεκτήματα αλλά και τα πλεονεκτήματα της. Τα πιο σοβαρά μειονεκτήματα που πρέπει να λάβει υπ' όψη ο υποψήφιος μισθωτής είναι τα εξής:

- Ο μισθωτής αναλαμβάνει σε περίπτωση κάποιων τυχαίων περιστατικών ή λόγω ανωτέρας βίας όλους τους κινδύνους και διατρέχει τον κίνδυνο μιας έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον από τους όρους αυτής για ένα σημαντικό χρονικό διάστημα. Σε κάποια τέτοια περίπτωση ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης.
- Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να δέχεται συνήθως ανά τακτά χρονικά διαστήματα επιθεωρήσεις του εκάστοτε εκμισθωτή για να διαπιστωθεί η καλή λειτουργία και η κατάσταση στην οποία βρίσκεται ο εξοπλισμός. Επίσης αυτό επιφέρει αρκετές φορές οι εταιρίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης να παρεμβαίνουν σε θέματα διαχείρισης και παρακολούθησης των οικονομικών της μισθώτριας επιχείρησης.
- Παρά την οποιαδήποτε θετική σχέση ιδίων κεφαλαίων προς τα ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση της επιχείρησης αν ο εξοπλισμός της στηρίζεται στη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό συμβαίνει διότι ενώ δεν επηρεάζει άμεσα την πιστοληπτική ικανότητα μιας επιχείρησης την επηρεάζει έμμεσα αφού ο μισθωτής δε μπορεί να χρησιμοποιήσει το

μισθωμένο εξοπλισμό για εμπράγματη ασφάλεια. Άρα στην περίπτωση όπου η επιχείρηση δε διαθέτει δικά της μηχανήματα, εξοπλισμό κ.λ.π. η πιστοληπτική της ικανότητα παραμένει μικρή.

- Επειδή ένα μέρος του εξοπλισμού που χρησιμοποιείται από τον μισθωτή δεν ανήκει στην κυριότητα του υπάρχει η πιθανότητα να δημιουργηθούν αμφιβολίες στους πιστωτές για την πιστοληπτική του ικανότητα. Το πρόβλημα αυτό συνήθως εμφανίζεται στην περίπτωση που ο εκμισθωτής κάνει χρήση του δικαιώματος που του δίνει ο νόμος να τοποθετήσει πινακίδες στον εξοπλισμό του, με την ένδειξη ότι αυτά αποτελούν ιδιοκτησία της εταιρείας της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Η σύναψη μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν απαιτεί από τον εκμισθωτή κανενός είδους πρόσθετες εμπράγματες εξασφαλίσεις πέραν του ίδιου του υπό μίσθωση προϊόντος. Έτσι μεταθέεται στον μισθωτή ένα πλήθος ευθυνών. Με αυτή τη διαδικασία και σε αντίθεση με τις συμβάσεις της απλής μίσθωσης, αυτός φέρει και τον κίνδυνο των οποιοδήποτε τυχαίων καταστροφών ή βλαβών που προκαλούνται από λόγους ανωτέρας βίας κ.λ.π.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι πιο εύκολη και πιο γρήγορη καθώς δεν υπάρχει κάποια απαίτηση ιδίων κεφαλαίων αλλά και ούτε εμπράγματες εξασφαλίσεις. Οι ευνοϊκές προϋποθέσεις μπορεί να οδηγήσουν τον μισθωτή στη λήψη μιας λανθασμένης απόφασης λόγω ότι μπορεί να υπερεκτιμηθούν οι δυνατότητες της παραγωγικότητας της επιχείρησης ή αποδοτικότητας της επένδυσης και να αναληφθούν, μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης, πολλές και δυσβάσταχτες υποχρεώσεις με σοβαρό κίνδυνο να μη μπορεί να ανταποκριθεί σε αυτές στο μέλλον. Αυτός ο κίνδυνος μπορεί να θέσει σε κίνδυνο την ίδια την επιβίωση της επιχείρησης διότι ο μισθωτής δεν έχει τη δυνατότητα να λύσει πρόωρα και μονομερώς τη σύμβαση, αλλά έχει την υποχρέωση να εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του όσον αφορά την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι το τέλος της σύμβασης.
- Το φαινομενικό κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υψηλότερο από το επιτόκιο από τα δάνεια των τραπεζών. Η διερεύνηση των φοροαπαλλαγών συνήθως καταρρίπτει τις πρώτες εντυπώσεις και

αντισταθμίζεται από τα φορολογικά πλεονεκτήματα που απολαμβάνει αυτός που θα επιλέξει την μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το τελικό κόστος του προϊόντος μπορεί στην πραγματικότητα να είναι εφόσον υπάρχει κερδοφορία.

2.3 ΔΙΑΦΟΡΑ ΔΑΝΕΙΩΝ ΜΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Το ερώτημα δάνειο ή χρηματοδοτική μίσθωση επανήλθε στους ελευθέρους επαγγελματίες από την στιγμή όπου τα επιτόκια των δανείων αυξήθηκαν σημαντικά και οι αγοραπωλησίες ακινήτων επιβαρύνθηκαν με Φ.Π.Α.

Ο Τραπεζικός Δανεισμός αποτελεί σήμερα το συνηθέστερο τρόπο που χρησιμοποιούν οι Επιχειρήσεις για να αντλήσουν κεφάλαια. Η χρησιμοποίηση ξένων κεφαλαίων ενισχύει την αποτελεσματικότητα της Επιχείρησης υπό την προϋπόθεση, βέβαια, ότι το μέσο πραγματικό κόστος τους υπολείπεται της αποδοτικότητας των συνολικών κεφαλαίων. Για το λόγο αυτό η επιλογή του Δανείου πρέπει να γίνεται με βάση τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες κάθε Επιχείρησης, επιλέγοντας τον πλέον κατάλληλο τύπο Δανεισμού. Παράγοντες όπως το επιτόκιο, η διάρκεια, τα έξοδα, οι απαιτούμενες διασφαλίσεις, η προσφερόμενη περίοδος χάριτος, το ύψος της δόσης και η φορολογική αντιμετώπιση για τον κάθε τύπο δανείου πρέπει να συνεκτιμώνται κατά την επιλογή δανεισμού. Από την άλλη, η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing) αποτελεί ένα σύγχρονο Χρηματοδοτικό εργαλείο που επιτρέπει στην επιχείρηση να επεκτείνει ή να εκσυγχρονίζει τον κεφαλαιουχικό της εξοπλισμό, χωρίς να δαπανά άμεσα δικά της κεφάλαια ή να δανείζεται από τράπεζες. Σύμφωνα με τη χρηματοδοτική μίσθωση, η τράπεζα αγοράζει για λογαριασμό της Επιχείρησης τον απαιτούμενο εξοπλισμό και στη συνέχεια τον ενοικιάζει έναντι μισθώματος για συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Μετά την ολοκλήρωση της περιόδου μίσθωσης η Επιχείρηση μπορεί να αγοράσει τον εξοπλισμό έναντι προσυμφωνηθείσας τιμής είτε να συνεχίσει με νέα μίσθωση.

2.4.1. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

i. Μακροπρόθεσμος Δανεισμός

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια είναι μακράς διάρκειας και περιλαμβάνουν δάνεια για αγορά εξοπλισμού και επαγγελματικής στέγης. Οι τράπεζες έχουν δημιουργήσει επίσης και εξειδικευμένα χρηματοδοτικά προγράμματα, ανάλογα με το είδος των Επιχειρήσεων (εμπορικά, βιοτεχνικά, βιομηχανικά κ.λπ.). Τα δάνεια επαγγελματικής στέγης μπορεί να χρηματοδοτήσουν μέχρι και το 100% της αξίας του ακινήτου και η διάρκειά τους κυμαίνεται συνήθως από 3 μέχρι 30 χρόνια, ανάλογα με την τράπεζα και την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, με επιτόκια που σήμερα κυμαίνονται από 5,50% έως 9,50% περίπου, πλέον της προσαύξησης του Ν. 128/75. Για τους νέους Επιχειρηματίες οι τράπεζες παρέχουν συνήθως περίοδο χάριτος μέχρι δύο έτη, διάστημα κατά το οποίο οι νέοι Επιχειρηματίες καλούνται να πληρώσουν μόνο τους τόκους ή μικρότερες δόσεις και όχι το κεφάλαιο, το οποίο γίνεται απαιτητό στη συνέχεια. Αναφορικά με τις χρεώσεις εξόδων, αυτά συνήθως δεν ξεπερνούν το 1% του δανείου. Τα δάνεια αγοράς πάγιου εξοπλισμού (έπιπλα, μηχανήματα κ.λπ.) έχουν συνήθως διάρκεια αποπληρωμής που φτάνει τα 15 χρόνια, με επιτόκιο το οποίο σήμερα κυμαίνεται από 7% μέχρι 10% περίπου, πλέον της προσαύξησης του Ν. 128/75.

Η χρηματοδότηση μπορεί να καλύψει ολόκληρη την επένδυση της αγοράς του πάγιου εξοπλισμού, ενώ το τελικό ύψος του επιτοκίου αλλάζει ανάλογα με τις διασφαλίσεις και την «εικόνα» του πελάτη στην αγορά.

ii. Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)

Από την άλλη μεριά, ο Επιχειρηματίας έχει τη δυνατότητα να επιλέξει ανάμεσα σε πολλά προγράμματα χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι δόσεις της μίσθωσης καταβάλλονται μηνιαία, ανά τρίμηνο ή εξάμηνο, ενώ το επιτόκιο για τον υπολογισμό των δόσεων είναι υψηλότερο από το αντίστοιχο επιτόκιο του κλασικού δανεισμού. Η Επιχείρηση συνήθως καλείται να καταβάλει εφάπαξ

και ένα ποσό 0,1% έως 1% επί της αξίας της επένδυσης για το διαχειριστικό κόστος.

Η δε περίοδος αποπληρωμής κυμαίνεται ανάλογα με το μίσθιο, συνήθως για εξοπλισμό από 3 έως 5 χρόνια και για ακίνητα 10 χρόνια το ελάχιστο, ενώ η χρηματοδότηση μπορεί να φτάσει μέχρι και το 100% της αξίας του παγίου.

Γενικότερα, με τη χρηματοδοτική μίσθωση δίνεται, μεταξύ άλλων, η δυνατότητα σε μια Επιχείρηση:

1. Να μην καταφεύγει σε υπέρμετρο δανεισμό.
2. Να απαλλάσσεται από το φόρο για τον εξοπλισμό που μισθώνει, αφού το σύνολο των δόσεων αναγνωρίζεται ως λειτουργική δαπάνη που εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά της.
3. Να εμφανίζει καλύτερη εικόνα στις οικονομικές της καταστάσεις, καθώς δεν επηρεάζονται αρνητικά ορισμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες.
4. Να χρειάζεται μικρότερες διασφαλίσεις (κατά κανόνα όχι εμπράγματα εγγυήσεις), όπως συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό και αυτό αποτυπώνεται βέβαια και σε υψηλότερο κόστος χρήματος.
5. Να διατηρεί τα κίνητρα των διάφορων αναπτυξιακών νόμων και των προγραμμάτων της Ε.Ε.

Από την άλλη, βέβαια, τα μισθώματα από το leasing επιβαρύνονται με ΦΠΑ, διότι λογίζεται ως παροχή υπηρεσίας. Στην περίπτωση μίσθωσης εξοπλισμού το καθαρό ποσό εκπίπτει 100% ως έξοδο και ο ΦΠΑ συμψηφίζεται. Στην περίπτωση του leasing ακινήτων δεν υπάρχει επιβάρυνση των μισθωμάτων με ΦΠΑ, εκτός αν πρόκειται για βιομηχανοστάσιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3.1 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Με το νόμο 1665/86 ο οποίος τροποποιήθηκε αργότερα με τους Ν.2367/65 και Ν.2682/99, καθιερώθηκε στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή όπως επικράτησε με τον ξενικό όρο, leasing. Τα τελευταία χρόνια υπήρξε μία σημαντικότερη ανάπτυξη της αγοράς της χρηματοδοτικής μίσθωσης στη χώρα μας λόγω, κυρίως της εισαγωγής (με την τροποποίηση του νόμου 1665/86 που εισάγει ο νόμος 2682/99) του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης των ακινήτων.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ LEASING

Νόμος	Έτος	Θέμα Σχετικό Με Leasing
1665	1986	Γενικά Περί Leasing
2238	1994	Περί Μίσθωσης αυτοκινήτων
2367	1995	Περί Μίσθωσης ακινήτων και αποσβέσεων κινητών
2459	1997	Περί Μίσθωσης αυτοκινήτων
2682	1999	Περί Leasing Και Αποσβέσεων Ακινήτων
3091	2002	Περί Lease-Back Ακινήτων
3229	2004	Περί Leasing Και Δ.Λ.Π.
3483	2006	Επανακωδικοποίηση Ν.1665/1986
3842	2010	Περί Μίσθωσης Αυτοκινήτων

3.2 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) είναι ένας καινούργιος θεσμός που αναπτύχθηκε για να βοηθήσει στην ανάπτυξη των επιχειρήσεων κυρίως παρέχοντας τους μια νέα μορφή χρηματοδότησης με σκοπό να μπορέσουν οι επιχειρήσεις να εκσυγχρονίσουν τον εξοπλισμό τους. Αρκετοί ισχυρίζονται ότι η χρηματοδοτική μίσθωση μοιάζει σε γενικές γραμμές με τον παραδοσιακό δανεισμό (borrowing), στην πραγματικότητα όμως σε αντίθεση με τον δανεισμό η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει ανά τον κόσμο διότι το νομοθετικό πλαίσιο είναι διαφορετικό από χώρα σε χώρα.

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εισήχθη στην Ελλάδα με τον νόμο ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1665 (ΦΕΚ Α' 194/04-12-1986) ο οποίος ορίζει ότι αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία. Στην έννοια των κινητών πραγμάτων περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίησή της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθωμένου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα. Όλες οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών. Στην ισχύουσα νομοθεσία

θεσπίζονται περιορισμοί ως προς την υπηκοότητα του ιδιοκτήτη ακινήτων ή κινητών πραγμάτων κάθε είδους, οι περιορισμοί αυτοί, στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή. Επίσης δίνεται το δικαίωμα στο Δημόσιο μέσω της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.), η οποία ενεργεί ως πληρεξούσια του, κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, να συνάπτει, ως μισθωτής, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επί ακινήτων.

3.3 ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ - ΆΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο:

(α) οι ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες συνιστώνται με σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 του νόμου αυτού,

(β) τα πιστωτικά ιδρύματα κατά την έννοια της περίπτωσης α' του στοιχείου 1 του άρθρου 2 του ν. 2076/1992 (ΦΕΚ 130 Α'), όπως ισχύει, τα οποία έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα,

(γ) τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, τα οποία εδρεύουν σε κράτος μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακώς υπηρεσίες κατά την έννοια των άρθρων 11 και 13 του ν. 2076/1992, καθώς και πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, που εδρεύουν σε τρίτο κράτος και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος,

(δ) τα χρηματοδοτικά ιδρύματα κατά την έννοια του στοιχείου 6 του άρθρου 2 του ν. 2076/1992, τα οποία εδρεύουν σε κράτος μέλος του Ε.Ο.Χ. και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακώς υπηρεσίες, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 2076/1992,

(ε) τα χρηματοδοτικά ιδρύματα, τα οποία εδρεύουν στην αλλοδαπή και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος και δεν εμπίπτουν στην περίπτωση (δ) του παρόντος εδαφίου.

Β. Απαιτείται ειδική άδεια λειτουργίας της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως:

(α) για τη σύσταση και λειτουργία στην Ελλάδα ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης,

(β) για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και (γ) για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, της περίπτωσης (ε) του εδαφίου Α της παραγράφου αυτής, προκειμένου να ασκήσουν στην Ελλάδα τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Γ. Για τη χορήγηση της πιο πάνω άδειας η Τράπεζα της Ελλάδος ζητεί και αξιολογεί τα αντίστοιχα στοιχεία και πληροφορίες που προβλέπονται από το ν. 2076/1992 για την παροχή άδειας λειτουργίας σε πιστωτικό ίδρυμα.

Η Τράπεζα της Ελλάδος δύναται με πράξη του Διοικητή της να εξειδικεύει περαιτέρω τις προϋποθέσεις για τη χορήγηση της πιο πάνω άδειας και να καθορίζει, κατά περίπτωση, το είδος των εργασιών που τα υποκαταστήματα των αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων της περίπτωσης (γ) του εδαφίου Β της παραγράφου αυτής μπορούν παράλληλα με τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης να ασκούν στην Ελλάδα, λαμβανομένου υπόψη και του καθεστώτος εποπτείας που ισχύει στη χώρα της έδρας τους. Η Τράπεζα της Ελλάδος δύναται επίσης με πράξη του Διοικητή της ή εξουσιοδοτημένου από αυτόν οργάνου της να καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις με τις οποίες οι εταιρείες της περίπτωσης (α) του εδαφίου Α της παραγράφου αυτής μπορούν να ασκούν συμπληρωματικές ή παρεμφερείς δραστηριότητες παράλληλα με τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο μιας εταιρίας leasing πρέπει να είναι ίσο με το κεφάλαιο σύστασης ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας (12 εκ. €) ή κατά το ήμισυ αυτού όταν την πλειοψηφία του κατέχουν μια ή περισσότερες τράπεζες. Το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος. Για την καταβολή αυτήν εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τις ανώνυμες εταιρίες. Οι μετοχές τους πρέπει να είναι ονομαστικές και η εποπτεία των εταιριών αυτών γίνεται αποκλειστικά από την τράπεζα της Ελλάδος η οποία ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις επιχειρήσεις του άρθρου αυτού και μπορεί να ζητεί από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Για την έννοια και το περιεχόμενο της εποπτείας, περιλαμβανομένης της δυνατότητας της Τράπεζας της Ελλάδος να θέτει γενικούς ή ειδικούς ανά επιχείρηση κανόνες, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 18 του ν. 2076/1992, που ισχύουν για τα πιστωτικά ιδρύματα, με την επιφύλαξη του άρθρου 14 του ίδιου νόμου επίσης μπορεί ανά πάσα στιγμή να ανακαλέσει ή να αναστείλει προσωρινά άδεια λειτουργίας που έχει χορηγήσει σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή σε υποκατάστημα χρηματοδοτικού ιδρύματος τρίτου κράτους, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 1 του άρθρου 8 και της παραγράφου 3 του άρθρου 12 του ν. 2076/1992, όπως ισχύει με πράξη του διοικητή της τράπεζας της Ελλάδος.

Διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης. Μεταβίβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για τα κινητά, πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια. Σε περίπτωση που λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων, ο χρόνος που πέρασε έως τη λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο κατά την προηγούμενη παράγραφο ελάχιστο χρόνο για τη νέα σύμβαση. Εάν γίνει αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων

που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο. Επίσης ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας.

3.4 ΤΥΠΟΣ - ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ. ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΝΑΝΤΙ ΤΡΙΤΩΝ

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως. Οι δικαιοπραξίες της παρ. 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179) του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώριση αυτήν τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μή κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και για την τακτική χρησικτησία, καθώς επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται. Αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρίς κανέναν περιορισμό, να αναλάβει το πράγμα.

3.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

1. Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιουσδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημόσιου δικαίου και γενικώς τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα:

α) Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέρχονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρίες, είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινητά πράγματα που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των κινητών τα οποία αφορά το εδάφιο αυτό υπάγεται στο Κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

β) Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν ο κατά το άρθρο 2 εταιρίες.

γ) Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

δ) Τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρείες και τα παραστατικά είσπραξης τους.

ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή.

Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 3 περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις. Με αποφάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας το ανωτέρω ποσό μπορεί να αναπροσαρμόζεται. 3. Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενέχυρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιρειών αυτού του νόμου από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από συμβάσεις της

παραγράφου 6, καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4171/1961 (ΦΕΚ 93). Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδά του. Παράλληλα ισχύει η διάταξη της περίπτωσης β' της παρ.1 του άρθρου 31 του ν.2238/1994.

Ο εκτοκισμός των οφειλόμενων εν καθυστερήσει τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των λοιπών απαιτήσεων, που απορρέουν από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, γίνεται σύμφωνα με την 289/30.10.1980 απόφαση της Ν.Ε.(ΦΕΚ 269 Α'). Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από 1.1.1998, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης. 8. Απαλλάσσονται από, τυχόν, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων :

α) η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης,

β) η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

γ) 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. Εξαιρούνται οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εξωχώρια εταιρεία.

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, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 3 του νόμου αυτού, ή το ακίνητο παραμένει στην κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβασθεί από αυτή σε τρίτο, αίρεται η χορηγηθείσα ως άνω απαλλαγή. Στις περιπτώσεις αυτές καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης αυτής είναι μεγαλύτερος οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Η οικεία δήλωση υποβάλλεται εντός δίμηνης ανατρεπτικής προθεσμίας από το χρόνο άρσης της απαλλαγής.

Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοί του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον, προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό τον όρο της καταβολής από αυτούς του φόρου κληρονομίας, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, σε περίπτωση που οι καθολικοί διάδοχοι δεν συγκεντρώνουν στο πρόσωπό τους τις προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη.

Τέλος ο νόμος περί προστασίας επαγγελματικής στέγης δεν ισχύει στις περιπτώσεις leasing. Οι διατάξεις του νόμου μπορούν να τροποποιηθούν με προεδρικά διατάγματα.

3.6 ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΕΙΤΑΙ

Οποιαδήποτε αγαθά εξοπλισμού μπορούν να ενοικιασθούν με το σύστημα Leasing, τέτοια όπως ένα νέο εργοστάσιο, μια κλινική, ένα κατάστημα-υπεραγορά, αλλά και μηχανολογικός εξοπλισμός κατασκευής δημοσίων έργων, λατομείου, τυπογραφείου, υφαντουργικές μηχανές, εργαλειομηχανές, εξοπλισμός γραφείων κ.ο.κ.

Οι εταιρίες Leasing συνεργάζονται με τους πελάτες τους ολοένα περισσότερο και πολύ συχνά συνάπτουν μαζί τους συμβόλαια, για τα μηχανήματα τα οποία έχουν κατασκευαστεί κατόπιν αίτησης του ενοικιαστή, προκειμένου να ανταποκριθούν σε συγκεκριμένες ανάγκες του.

Αυτό είναι ένα από τα πλεονεκτήματα του Leasing για τους καταναλωτές του, το οποίο όμως μπορεί να παρουσιάσει ιδιαίτερους κινδύνους για τους μισθωτές. Οι εταιρείες που ιδρύονται από παραγωγούς περιορίζονται συνήθως στο να προσφέρουν μόνο τα αγαθά, τα οποία παράγει ο οίκος ή η επαγγελματική ομάδα, η οποία έχει αναλάβει την ίδρυση τους.

Ένας άλλος τύπος Leasing υλικού εξοπλισμού είναι αυτός που αφορά πάγια και μάλιστα κτιριακό εξοπλισμό εργοστασίων. Το Leasing παγίων είναι μια πράξη εκμίσθωσης ενός εργοστασίου το οποίο κατασκευάστηκε με βάση σχέδια του μελλοντικού ενοικιαστή. Μια ειδική αστική εταιρία ακινήτων ιδρύεται και η χρηματοδότηση κατασκευής εξασφαλίζεται από την εταιρία Leasing. Ο ενοικιαστής μπορεί να καταστεί ιδιοκτήτης στο διάστημα ή μετά την λήξη της εκμίσθωσης, εάν άρει την εκλογή της επανάκτησης υπό τους συμφωνηθέντες όρους. Η εκμίσθωση είναι αρκετά μεγάλης διάρκειας. Όταν συνάπτεται για είκοσι χρόνια, η πρώτη περίοδος των δέκα χρόνων αντιστοιχεί στην περίοδο κατά την οποία η τιμή της ενοικίασης επιτρέπει την απόσβεση του κόστους της κατασκευής, ενώ τα κέρδη της δεύτερης περιόδου διατίθενται σε άλλους σκοπούς. Η καθολική χρηματοδότηση μιας τέτοιας πράξης υποχρεώνει στην εκτίμηση του σημαντικού αρχικού κινδύνου, τον οποίο διατρέχει μια εταιρία Leasing στην περίπτωση που δεν θα λάμβανε ορισμένες προφυλάξεις σε σχέση κυρίως με το γεωγραφικό προσδιορισμό των κτιρίων, με το βαθμό εξειδίκευσης της βιομηχανικής δραστηριότητας, την οποία θα στεγάσουν και με την οικονομική κατάσταση του μελλοντικού ενοικιαστή.

Εξ' αιτίας της έκτασης των κινδύνων, δεν έχουν γίνει μέχρι και πρόσφατα στην Ελλάδα πάρα πολλές πράξεις παράδοσης εργοστασίου. Αντίθετα, το Leasing «καλυπτόμενων επιφανειών, τροφοδοτούμενων με ενέργεια», το οποίο παρουσιάζει λιγότερους αστάθμητους παράγοντες, φαίνεται ότι έχει σημειώσει ήδη αρκετή εξέλιξη στη χώρα μας.

Όταν ο εκμισθωτής γίνει εκ νέου κάτοχος ενός υλικού, θα πρέπει να το ενοικιάσει πάλι ή να το πωλήσει εντός βραχύτατου διαστήματος, προκειμένου να αποφύγει την ακινητοποίηση των κεφαλαίων του. Για τον λόγο αυτό συμφέρει να αποφεύγει μια πολύ μεγάλη εξειδίκευση και να εκλεγεί το προς ενοικίαση υλικό, λαμβάνοντας υπόψη του την προβλεπόμενη εξέλιξη της αγοράς του. Η γενική συγκυρία και μάλιστα εκείνη η οποία αφορά τους επιμέρους διάφορους τομείς της Εθνικής Οικονομίας, επηρεάζει τους δημιουργούμενους εκ του Leasing κινδύνους κατά δύο τρόπους:

A) Έμμεσα, με την επιρροή της επί της δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της επιχειρήσεις ενοικιάσεων (Leasing).

B) Άμεσα, με την δυνατότητα επανενοικίασης ή πώλησης σε μία αγορά η οποία μπορεί να είναι υπερφορτωμένη.

3.7 ΤΟ ΕΓΓΥΗΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

Κατά ένα γενικό κανόνα, με την υπογραφή του συμβολαίου πρέπει να καταβάλλεται μια εγγύηση ίση με τρεις δόσεις, ταυτόχρονα με το πρώτο ενοίκιο, σε έντοκο δεσμευμένο (υπέρ της εταιρίας Leasing) λογαριασμό. Εφόσον τηρείται αυτό, το ένα από τα επιχειρήματα, τα οποία πολλές φορές επικαλούνται υπέρ του Leasing, ότι δηλαδή δεν απαιτείται προσωπική εισφορά από τον ενοικιαστή, χάνει κατά κάποιο τρόπο την αξία του.

3.8 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

- Προσφορά / Προτιμολόγια προμηθευτών.
- Φωτοτυπία ταυτότητας (μισθωτή / εγγυητή).
- Αντίγραφο φορολογικής δήλωσης και εκκαθαριστικού σημειώματος της τελευταίας Ζετίας.
- Επικυρωμένο αντίγραφο του Ε9 (μισθωτή / εγγυητή).
- Βεβαίωση φορολογικής ενημερότητας και πιστοποιητικό ασφαλιστικής ενημερότητας.
- Επικυρωμένα αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων και αναλυτικών στοιχείων (έντυπο Ε3) της τελευταίας Ζετίας για όσους τηρούν βιβλία εσόδων - εξόδων.
- Άδεια έναρξης επιτηδεύματος.
- Δημοσιευμένοι ισολογισμοί τριών τελευταίων ετών και ισοζύγιο γενικού καθολικού με το αντίστοιχο ισοζύγιο προηγούμενης χρήσης.
- Περιοδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. του τρέχοντος έτους.
- Νομιμοποιητικά έγγραφα.

3.8.1 ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ

3.8.1.1 ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΝΩΝΥΜΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ (Α.Ε.)

- 01.** Φύλλο Εφημερίδος της Κυβερνήσεως με το Καταστατικό της Εταιρείας
(εάν η εταιρεία είναι παλιά) ή
Καταστατικό (ολόκληρο) της Εταιρείας και ΦΕΚ δημοσιεύσεώς του (εάν η
εταιρεία είναι πρόσφατη) ή
έχει κωδικοποιηθεί με το Π.Δ. 409/86.
- 02.** Αντίγραφα Φύλλου Εφημερίδος της Κυβερνήσεως με τυχόν
τροποποιήσεις του αρχικού Καταστατικού της Εταιρείας.
- 03.** Πρακτικά της τελευταίας Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων από τα οποία
προέκυψε η εκλογή του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- 04.** Πρακτικά Διοικητικού Συμβουλίου περί συγκροτήσεώς του σε σώμα,
καθώς και περί παροχής δικαιώματος υπογραφών και εκπροσώπησης.
Ειδικό πρακτικό Δ.Σ. για την υπογραφή σύμβασης χρηματοδοτικής
μίσθωσης.
- 05.** Φύλλο Εφημερίδος της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύονται τα
ονόματα των παρόντων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- 06.** Πιστοποιητικό περί μη πτωχεύσεως από το Πρωτοδικείο.
- 07.** Πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας.

**3.8.1.2. ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΟ
ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ (Ε.Π.Ε.)**

- 01.** Φύλλο Εφημερίδος της Κυβερνήσεως με τη δημοσίευση των στοιχείων του Καταστατικού της Εταιρείας και αντίγραφο του Καταστατικού (ολόκληρο).
- 02.** Αντίγραφα Φύλλου Εφημερίδος της Κυβερνήσεως με τυχόν τροποποιήσεις του αρχικού Καταστατικού της Εταιρείας, μετά των αντίστοιχων συμβολαιογραφικών πράξεων.
- 03.** Πρακτικά της Συνέλευσης των εταίρων στην περίπτωση όπου υπάρχει αλλαγή διαχειριστή.
- 04.** ΦΕΚ δημοσιεύσεως του διορισμού του διαχειριστή.
- 05.** Πιστοποιητικό περί μη υπάρξεως ή μη τροποποιήσεως του Καταστατικού από το Πρωτοδικείο.
- 06.** Πιστοποιητικό περί μη πτωχεύσεως από το Πρωτοδικείο.
- 07.** Πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας.

3.8.1.3. ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ (Ο.Ε.) ΚΑΙ ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ (Ε.Ε.)

- 01.** Αρχικό Εταιρικό.
- 02.** Τυχόν τροποποιήσεις του.
- 03.** Πιστοποιητικό περί μη υπάρξεως ή μη τροποποίησεως του Καταστατικού από το Πρωτοδικείο.
- 04.** Πιστοποιητικό περί μη πτωχεύσεως από το Πρωτοδικείο.
- 05.** Πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας.

3.9 ΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Μόνο οι ανώνυμες εταιρείες μπορούν να είναι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με τις νομικές ρυθμίσεις για σύσταση και λειτουργία των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, με ελάχιστο καταβεβλημένο κεφάλαιο ορισμένου ύψους και με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης για να μπορούν να λάβουν την αναγκαία άδεια λειτουργίας με την ιδιότητα του εκμισθωτή.

Αφού οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν την νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας, εφαρμόζονται ως προς τον τρόπο ίδρυσης τους οι διατάξεις του νόμου περί ανώνυμων εταιρειών. Επομένως απαιτούνται α) η καταχώρηση στο μητρώο ανώνυμων εταιρειών, που τηρεί η υπηρεσία του Υπουργείου Εμπορίου της Νομαρχίας της έδρας της επιχείρησης, της απόφασης του αρμόδιου νομάρχη για την έγκριση του καταστατικού τους και β) η χορήγηση άδειας συστάσεως της εταιρείας.

Για τη σύσταση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται, ειδική άδεια της τράπεζας της Ελλάδος που είναι και η εποπτεύουσα αρχή των εταιρειών αυτών. Αυτό ισχύει και στις περιπτώσεις μετατροπής υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης με τροποποίηση του καταστατικού της καθώς και εγκατάσταση αλλοδαπής εταιρείας με τέτοιο σκοπό στην Ελλάδα. Η άδεια αυτή που συνδέεται με τη χρηματοδοτική λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και αποτελεί προϋπόθεση για την έγκριση από τον αρμόδιο νομάρχη της άδειας σύστασης της εταιρείας. Τυχόν ρητή ή σιωπηρή άρνηση της Τράπεζας της Ελλάδος να χορηγήσει τη ζητούμενη άδεια λειτουργίας προσβάλλεται ως ατομική διοικητική πράξη με αίτηση ακυρώσεως στο Συμβούλιο της Επικρατείας.

Με την παράδοση του κινητού από τον προμηθευτή στο μισθωτή ή με την μεταγραφή της συμφωνίας για μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου, ο εκμισθωτής (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης) αποκτά την κυριότητα και τη νομή του πράγματος.

3.9.1. ΣΤΑ ΚΙΝΗΤΑ

Κατ' αρχήν, όσον αφορά στα κινητά, η νομική θέση του εκμισθωτή ως προς το πράγμα είναι παραπλήσια με εκείνη του πωλητή κινητού, που πώλησε και παρέδωσε το πράγμα με παρακράτηση της κυριότητας του. Ωστόσο η καθιέρωση της δημοσιότητας της χρηματοδοτικής μίσθωσης κατέστησε δυνατό να εξοπλίσει τη νομική θέση του μισθωτή με ορισμένα πλεονεκτήματα.

Συγκεκριμένα, με την καταχώριση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις α) για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος β) για το τεκμήριο κυριότητας γ) για την τακτική χρησικτησίας δ) για την ένωση και τη συνάφεια ε) για την απόσβεση της κυριότητας μηχανημάτων και λοιπών εγκαταστάσεων, αν επάγουν ή εντεθούν στο οικοδόμημα ή στο έδαφος ακινήτου βεβαρημένου με υποθήκη. Επομένως ο εκμισθωτής δεν διατρέχει

τον κίνδυνο απώλειας της κυριότητας του. Π.χ. αν ο μισθωτής, προφασιζόμενος τον κύριο, πωλήσει και παραδώσει το πράγμα σε καλόπιστο τρίτο ή εγκαταστήσει το πράγμα σε ακίνητο κατά τέτοιο τρόπο ώστε να γίνει συστατικό του ή τοποθετήσει το μίσθιο σε ακίνητο βεβαρημένο με υποθήκη, ο εκμισθωτής θα μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και να αναζητήσει το πράγμα.

3.9.2. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Όσον αφορά τα ακίνητα, η κυριότητα του εκμισθωτή αποδεικνύεται από τις εγγραφές στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Ενόψει λοιπόν της δημοσιότητας αυτής και της φύσης του πράγματος, δεν ανακύπτουν τα παραπάνω προβλήματα. Αν κατά τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης το πράγμα, κατασχεθεί από δανειστές του μισθωτή, οι οποίοι το θεωρούν δικό του, ο εκμισθωτής προστατεύεται με την ανακοπή της σύμβασης. Η άσκηση όμως της ανακοπής προϋποθέτει ότι ο εκμισθωτής πληροφορήθηκε την κατάσχεση του μισθίου. Η υποχρέωση για την πληροφόρηση αυτή του εκμισθωτή βαρύνει τον μισθωτή και πηγάζει από τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αλλά και αν ο εκμισθωτής δεν ασκήσει την ανακοπή, οι τρίτοι δανειστές δεν μπορούν έως την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα.

Γενικά, εάν ο μισθωτής αθετήσει τις υποχρεώσεις του, η εκμισθώτρια εταιρεία μπορεί να λύσει τη σύμβαση με καταγγελία. Η εταιρεία δικαιούται μετά τη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αναζητήσει το πράγμα είτε με διεκδικητική αγωγή, είτε με αγωγή αποβολής από τον νόμο, είτε τέλος και με αίτηση για λήψη ασφαλιστικών μέτρων νομής αλλά και έκδοση προσωρινής διαταγής. Σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής δεν μπορεί να προβάλει δίκη ασφαλιστικών μέτρων την ένσταση επίσχεσης. Το ζήτημα πάντως έχει μικρή πρακτική σημασία στη χρηματοδοτική μίσθωση, όπου τα βάρη του μισθίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης φέρει ο μισθωτής.

Ποινικά δεκτή είναι όμως και η μη απόδοση του μισθίου μετά την καταγγελία της σύμβασης, αφού συνιστά υπεξαίρεση, όπως η νομολογία έχει ήδη δεχθεί στον χώρο των πωλήσεων με παρακράτηση της κυριότητας.

Όσον αφορά τις τυχόν πρόσθετες ασφάλειες που δόθηκαν στην εταιρεία υπό τη μορφή υποθήκης ή ενέχυρου από τον μισθωτή ή προς εξασφάλιση των συμφωνηθέντων μισθωμάτων, θα μπορεί η εταιρεία, παίρνοντας σχετική άδεια να επιδιώξει αναγκαστικά την ικανοποίηση της, αφού τα μισθώματα αποτελούν από οικονομικής άποψης, επιστροφή χρηματοδότησης, ώστε να αναγνωρίζεται στη χρηματοδοτική μίσθωση και το στοιχείο της πίστωσης.

3.10 ΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΜΙΣΘΩΤΗ

Ο μισθωτής έχει την κατοχή του πράγματος, καθώς και το δικαίωμα να αγοράσει το πράγμα κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και νωρίτερα. Ο κάτοχος προστατεύεται έναντι τρίτων με τις αγωγές της νομής και έναντι του εκμισθωτή ή των διαδοχών του με ένσταση.

Κατά του εκμισθωτή έχει αξιώσεις από την υπάρχουσα μεταξύ τους σχέση, με τον περιορισμό ότι ο εκμισθωτής συνήθως αποκλείει την ευθύνη του για πραγματικά ελαττώματα κλπ του μισθίου και ως αντιστάθμισμα, εκχωρεί στον μισθωτή όλα τα δικαιώματα του κατά τον προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης. Εκείνο όμως που χαρακτηρίζει τη νομική θέση του μισθωτή είναι ότι, από τη καταχώρηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο, το ενοχικό του δικαίωμα από τη σύμβαση αυτή αντιτάσσεται και έναντι τρίτων.

Η σπουδαιότητα της ρύθμισης φαίνεται κυρίως στις περιπτώσεις που οι τρίτοι δεν είναι διάδοχοι του εκμισθωτή. Π.χ. αν ένας δανειστής του εκμισθωτή που γνωρίζει την κυριότητα του οφειλέτη του κατάσχει το πράγμα στα χέρια του μισθωτή ως τρίτου, ο μισθωτής, αφού το δικαίωμα του αντιτάσσεται και κατά του τρίτου που επισπεύδει την εκτέλεση, προστατεύεται με την ανακοπή

της σύμβασης. Η νομική θέση του μισθωτή, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του που πηγάζουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση, μπορεί να μεταβιβαστεί σε τρίτο, αν υπάρχει σχετική έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός μισθωτής εξέρχεται από τη χρηματοδοτική μίσθωση και στη θέση του υπεισέρχεται νέος. Η υπάρχουσα συμβατική σχέση διατηρείται και συνεχίζεται μεταξύ του εκμισθωτή και του νέου μισθωτή.

Σκοπός της ρύθμισης αυτής είναι η διευκόλυνση του μισθωτή, ο οποίος είτε επιθυμεί να αναστείλει την επαγγελματική του δραστηριότητα (για οποιονδήποτε λόγο, όπως ασθένεια, συνταξιοδότηση κλπ) είτε αδυνατεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του από τη χρηματοδοτική μίσθωση και για τους λόγους αυτούς θέλει να μεταβιβάσει τη χρήση του πράγματος και τις αντίστοιχες υποχρεώσεις σε άλλον. Αν ο μισθωτής παραδώσει το πράγμα χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή, όπως απαιτεί ο νόμος για την κατοχύρωση και των συμφερόντων του τελευταίου, θα πρόκειται για απλή υπομίσθωση. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται απέναντι στον εκμισθωτή για τα μισθώματα. Αν είχε απαγορευθεί η υπομίσθωση, θα υπήρχε αθέτηση από τον μισθωτή των συμβατικών του υποχρεώσεων και ο εκμισθωτής θα δικαιούται να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση πριν από τη λήξη της.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο

ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Ε.Γ.Λ.Σ.) ΚΑΙ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (Δ.Λ.Π.)

Με βάση τις διατάξεις του Ε.Γ.Λ.Σ., όταν μια επιχείρηση χρησιμοποιεί ένα πάγιο με την μορφή μισθώσεως το πάγιο αυτό δεν καταχωρείται στο ενεργητικό της, διότι έχει μόνο την χρήση του και όχι την κυριότητά του. Επιτρέπεται όμως να το παρακολουθεί σε λογαριασμούς τάξεως, ενώ τα μισθώματα που καταβάλει εμφανίζονται σε ιδιαίτερους υπολογαριασμούς του 62.04 “Ενοίκια”.

Αντίθετα, το Δ.Λ.Π. 17 διαχωρίζει τις μισθώσεις σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές δίνοντας και τους αντίστοιχους ορισμούς, που χρησιμοποιούνται στο πρότυπο. Για τις ανάγκες του παρόντος άρθρου αναφέρουμε επιγραμματικά τους σημαντικότερους.

Χρηματοδοτική Μίσθωση: Είναι μία μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που ακολουθούν την κυριότητα ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου, ανεξάρτητα από την μεταβίβαση ή μη της κυριότητας.

Λειτουργική Μίσθωση: Είναι μία μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική. Η διαφοροποίηση που επιφέρει το συγκεκριμένο πρότυπο σε σχέση με το Ε.Γ.Λ.Σ., έγκειται στα εξής:

1) Αν μία μίσθωση χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική τότε:

A) Ο Μισθωτής οφείλει να καταχωρίσει την μίσθωση αυτή στο πάγιο ενεργητικό, εμφανίζοντας και την αντίστοιχη υποχρέωση. Το ποσό το οποίο θα καταχωρίσει στα βιβλία του είναι το μικρότερο μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κατά τον υπολογισμό της παρούσας αξίας το επιτόκιο προεξόφλησης είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, διαφορετικά θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού. Τυχόν αρχικές δαπάνες που γίνονται για να επιτευχθεί η

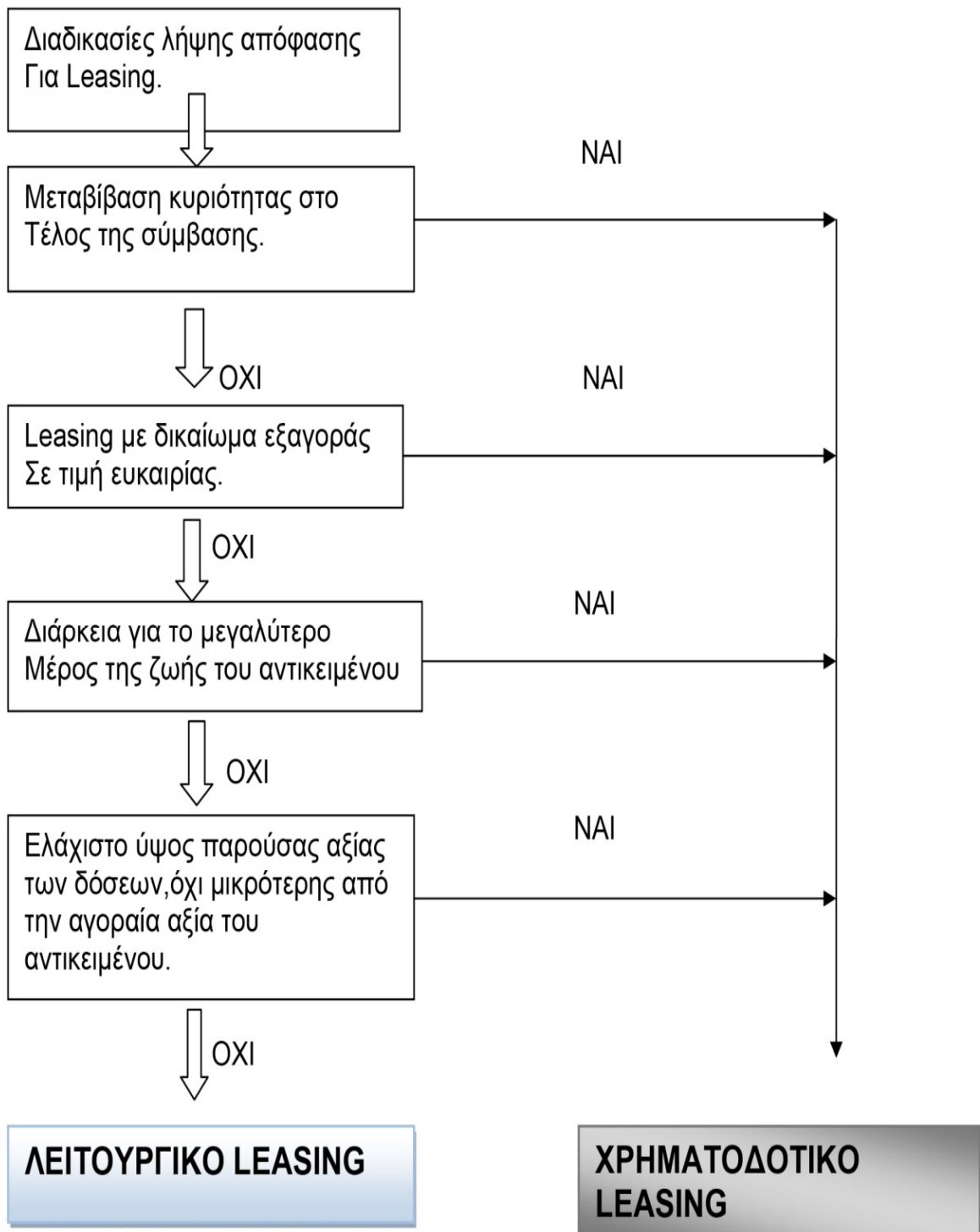
μίσθωση επιβαρύνουν το περιουσιακό στοιχείο της μίσθωσης αυξάνοντας το κόστος του.

Με την καταβολή των μισθωμάτων το μέρος που αφορά το χρεολύσιο μειώνει την υποχρέωση προς την εταιρεία Leasing και το εναπομένον που αφορά τον τόκο καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης ως χρηματοοικονομικό έξοδο (κ.α 65).

Τις αποσβέσεις οφείλει να τις διενεργεί ο μισθωτής και όχι ο εκμισθωτής.

Η ωφέλιμη ζωή, βάσει της οποίας θα υπολογιστεί ο συντελεστής απόσβεσης εξαρτάται από το αν το πάγιο περιέλθει στην κυριότητα του μισθωτή μετά το πέρας της μίσθωσης ή όχι. Αν περιέλθει, τότε διενεργεί αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του παγίου, σε αντίθετη περίπτωση διενεργεί αποσβέσεις βάσει της συμβατικής περιόδου μίσθωσης.

Β) Ο Εκμισθωτής θα εμφανίσει την χρηματοδοτική μίσθωση ως απαίτηση με ποσό ίσο με την αξία του παγίου περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα που εισπράττει θα τα διαχωρίζει σε Κεφάλαιο το οποίο μειώνει την απαίτηση και σε τόκους - έσοδα, τυχόν αρχικά άμεσα κόστη (π.χ. οι αμοιβές δικηγόρων καταχωρούνται σε αύξηση της απαίτησης).



Ταξινόμηση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

«Λογιστική Τραπεζών και Εταιρειών Leasing & Factoring, Κόντος Γεώργιος»

2010

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5ο

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω του Ν.1665/86 και τις διατάξεις του, δημιουργεί στην Ελλάδα μία σύγχυση λόγω του ότι διαφέρει από τη διεθνή πρακτική. Το κυριότερο πρόβλημα που προκύπτει είναι η λογιστική απεικόνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για τον εκμισθωτή το πρόβλημα είναι η κατανομή του εισοδήματος (μισθωμάτων) μέσα στην περίοδο που καλύπτει η μίσθωση ενώ από την πλευρά του μισθωτή το κυριότερο πρόβλημα είναι η εμφάνιση των υποχρεώσεων του που είναι αποτέλεσμα από τη μίσθωση των πάγιων στοιχείων στον ισολογισμό.

Οι δύο αποδεκτές διεθνώς μέθοδοι λογιστικής απεικόνισης είναι οι εξής:

- Χρηματοοικονομική (Financing Method)
- Λειτουργική (Operating Method)

5.1 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Σύμφωνα με τη χρηματοοικονομική μέθοδο στον ισολογισμό δεν εμφανίζεται η καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων (κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεως) αλλά το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων. Με αυτή τη μέθοδο η χρηματοδοτική μίσθωση θεωρείται ως μία χρηματοοικονομική συναλλαγή και αναγνωρίζει ότι η επένδυση του εκμισθωτή δεν αντιπροσωπεύεται από το πάγιο στοιχείο αλλά από το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων τα οποία καλύπτουν την αρχική επένδυση του εκμισθωτή στο πάγιο στοιχείο και το κόστος του χρήματος του επενδυμένου κεφαλαίου στο πάγιο στοιχείο. Άρα στη χρηματοοικονομική μέθοδο τα έσοδα από τα μισθώματα που εμφανίζονται σε κάθε χρονική περίοδο δεν αντιστοιχούν στις εισπράξεις της περιόδου, αλλά ακολουθούν μία φθίνουσα τάση ανάλογη με την μείωση της αξίας του πάγιου στοιχείου.

Έτσι η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοοικονομικής μεθόδου τόσο από τη πλευρά του εκμισθωτή αλλά όσο και από τη πλευρά του μισθωτή είναι η εξής:

- **Εκμισθωτής:** Η λογιστική πρακτική του εκμισθωτή είναι αντίστοιχη αυτής του δανείου. Γίνεται διαχωρισμός του μισθώματος σε χρεολύσιο και τόκο. Με το χρεολύσιο πιστώνονται οι απαιτήσεις για την σταδιακή αποπληρωμή του κεφαλαίου και με τους τόκους πιστώνονται τα έσοδα.
- **Μισθωτής:** Ο μισθωτής έχει στην κατοχή του τον εξοπλισμό που θεωρείται ως πάγιο στοιχείο του οποίου τηρεί και τον λογισμό των αντίστοιχων αποσβέσεων. Οι αναλογούντες τόκοι κάθε μισθώματος καταχωρούνται στις δαπάνες και το αντίστοιχο χρεολύσιο στις υποχρεώσεις για την αποπληρωμή του κεφαλαίου.

Παράδειγμα:

Η εταιρεία Α (Μισθωτής) μισθώνει από την εταιρεία Β (Εκμισθωτής) μηχάνημα υπογράφοντας σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης Αρ. Νο..... Η αξία κτήσης του μηχανήματος ανέρχεται σε 2.000,00 €. Το μίσθωμα ορίστηκε στα 486,00€ εκ των οποίων τα 246,00 € αφορούν χρεολύσιο και τα 240,00€ τόκοι. Το μηχάνημα αποσβένεται με συντελεστή απόσβεσης 12%. Ακολουθούν οι λογιστικές εγγραφές εγγραφές στα βιβλία των εταιρειών Α και Β.

ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ (Εταιρεία Β)

<u>ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ</u>	<u>ΧΡΕΩΣΗ</u>	<u>ΠΙΣΤΩΣΗ</u>
Μισθώσεις Πάγιων (Leasing)	2.000,00	0,00
Πάγιο	0,00	2.000,00
<i>Μεταφορά παγίου σε λογαριασμό απαίτησης. Αρ. Συμβολαίου Νο....</i>		
Ταμείο	486,00	0,00
Μισθώσεις παγίων (χρεολύσιο)	0,00	246,00
Τόκοι – Έσοδα	0,00	240,00
<i>Είσπραξη μισθώματος μηνός & Λογισμός τόκων ...%. Τ.Π.Υ. Νο.....</i>		

Τόκοι -Εσοδα	240,00	0,00
Αποτέλεσμα Χρήσης	0,00	240,00
<i>Κλείσιμο χρήσης XX. Μεταφορά των εσόδων από τόκους στα αποτελέσματα της χρήσεως.</i>		

ΜΙΣΘΩΤΗΣ (Εταιρεία Α)

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Πάγιο	2.000,00	0,00
Υποχρεώσεις Μισθωμάτων (Leasing)	0,00	2.000,00
<i>Έναρξη μίσθωσης ως Αρ. Συμβολαίου Νο..... Μεταφορά στα πάγια και καταχώρηση μακροπρόθεσμης υποχρέωσης από χρηματοδοτικές μισθώσεις.</i>		
Υποχρεώσεις Μισθωμάτων	246,00	0,00
Τόκοι Χρεωστικοί	240,00	0,00
Ταμείο	0,00	486,00
<i>Πληρωμή μισθώματος μηνός Λογισμός τόκων (εξόδου). Αρ Σύμβασης</i>		
Αποτελέσματα Χρήσεως	480,00	0,00
Τόκοι Χρεωστικοί	0,00	240,00
Αποσβέσεις	0,00	240,00
<i>Κλείσιμο χρήσης XX. Μεταφορά αποσβέσεων μισθωμένων παγίων και τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις στα αποτελέσματα της χρήσης</i>		

5.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Στη λειτουργική μέθοδο αντιθέτως τα πόσα κάθε περιόδου αντιστοιχούν με τα πραγματικά εισπραττόμενα μισθώματα. Η λειτουργική μέθοδος ακολουθεί τις αρχές της παραδοσιακής λογιστικής, εμφανίζει στο ενεργητικό την καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων. Τα κύρια χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής είναι η εμφάνιση της καθαρής αξίας (μετά από αποσβέσεις) των εκμισθωμένων παγίων στο Ενεργητικό και των πραγματικά εισπραχθέντων ενοικίων – μισθωμάτων στο λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Η λογιστική αντιμετώπιση της λειτουργικής μεθόδου τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή αλλά και από την πλευρά του μισθωτή είναι η εξής:

- **Εκμισθωτής:** Ο εξοπλισμός θεωρείται πάγιο στοιχείο για τον εκμισθωτή ο οποίος τηρεί το λογισμό των αντίστοιχων αποσβέσεων. Τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικό έσοδο.
- **Μισθωτής:** Τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικές δαπάνες.

Πρακτική Εφαρμογή:

ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ (Εταιρεία Α)

Κατά την αγορά του πάγιου εξοπλισμού ο εκμισθωτής θα διενεργήσει τη παρακάτω λογιστική εγγραφή στα βιβλία του.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Πάγια	2.000,00	0,00
Ταμείο	0,00	2.000,00
<i>Αγορά Παγίου ως Τιμολόγιο Δελτίο Αποστολής No.... Αρ. Μητρώου Παγίων No....</i>		

Υπογραφή σύμβασης εκμίσθωσης παγίου με την εταιρεία Β

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Ταμείο	486,00	0,00
Έσοδα (μισθώματα)	0,00	486,00
<i>Είσπραξη μισθώματος από εκμίσθωση παγίου. Αρ Σύμβασης No.... Τ.Π.Υ. No.....</i>		
Έσοδα	486,00	0,00
Αποτελέσματα Χρήσεως	0,00	486,00
<i>Κλείσιμο χρήσης ΧΧ. Μεταφορά των εσόδων από μισθώματα στα αποτελέσματα της χρήσεως.</i>		
Αποτελέσματα Χρήσεως	240,00	0,00
Αποσβέσεις	0,00	240,00
<i>Κλείσιμο χρήσης ΧΧ. Μεταφορά των αποσβέσεων παγίων (έξοδο) στα αποτελέσματα της χρήσεως.</i>		

ΜΙΣΘΩΤΗΣ (Εταιρεία Β):

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Μισθώματα (Δαπάνες)	486,00	0,00
Ταμείο	0,00	486,00
<i>Πληρωμή μισθώματος στην εταιρεία Α ως Τ.Π.Υ. No.....</i>		
Αποτελέσματα Χρήσεως	486,00	0,00
Μισθώματα (Δαπάνες)	0,00	486,00
<i>Κλείσιμο χρήσης ΧΧ. Μεταφορά των εξόδων από μισθώματα στα αποτελέσματα της χρήσεως.</i>		

Το βασικό κριτήριο ως προς την επιλογή της χρηματοοικονομικής ή της λειτουργικής μεθόδου, είναι η όσο το δυνατό πιο ακριβής απεικόνιση του εισοδήματος του εκμισθωτή σε κάθε χρήση μέσα στην περίοδο που καλύπτει η εκμίσθωση του πάγιου στοιχείου.

Από την άλλη πλευρά ο μισθωτής αντιμετωπίζει δύο άλλα σοβαρά θέματα:

1^{ον}) Αν θα αναφέρει τη μίσθωση παγίων στον ισολογισμό ή η αξία του πάγιου στοιχείου θα εμφανιστεί στο ενεργητικό και το σύνολο των οφειλόμενων μισθωμάτων στο παθητικό.

2^{ον}) Πως θα γίνει η κατανομή του συνόλου των μισθωμάτων σε κάθε χρήση και πως θα γίνει η χρέωση του λογαριασμού αποτελεσμάτων με το αντίστοιχο ποσό.

5.3 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΠΑΓΙΟΥ ΚΙΝΗΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Υποθετική περίπτωση όπου μια επιχείρηση Ο.Ε. η οποία τηρεί βιβλία Γ' κατηγορίας έχει υπογράψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για ένα αυτοκίνητο το οποίο μετά το πέρας της μισθωτικής περιόδου θα εισέλθει στην ιδιοκτησία της επιχείρησης.

Εδώ πρέπει να επισημανθεί ότι ακόμα και στη περίπτωση όπου το αυτοκίνητο πρόκειται να εισέλθει στην ιδιοκτησία της επιχείρησης, δε μπορεί να δημιουργηθεί λογαριασμός αποσβέσεων του παγίου.

Επιτρέπεται να διενεργηθούν αποσβέσεις μόνο όταν κάτι είναι «εντός εκμετάλλευσης» και όχι επειδή βρίσκεται στην κυριότητά μας. Υπάρχουν πράγματα που τα οποία βρίσκονται στη κυριότητά μας χωρίς όμως να δικαιούμαστε αποσβέσεις.

Για να πραγματοποιηθεί η λογιστική παρακολούθηση της περίπτωσης αυτής αρχικά περιλαμβάνει την καταχώρηση της αξίας του αυτοκινήτου (Ι.Χ.) στον λογαριασμό 13 (μεταφορικά μέσα) και να πιστωθεί ο λογαριασμός 45 (μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις). Κάθε μίσθωμα χωρίζεται σε δύο μέρη. Το ισόποσο της απόσβεσης του δανείου χρεώνει το λογαριασμό «45 – μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» και η διαφορά ως τόκος χρεώνει τον λογαριασμό «65.04 - έξοδα βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων τραπεζών». Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου διενεργούνται κανονικά οι αποσβέσεις (χρέωση του «66 – αποσβέσεις έξοδα» και πίστωση του «13.99 – αποσβεσμένα μέσα μεταφοράς»).

Το ανώτατο ποσό για επιχορήγηση στη συγκεκριμένη δαπάνη δε μπορεί να υπερβαίνει την αγοραία αξία του εκμισθωμένου πάγιου στοιχείου. Πρέπει να επισημανθεί ότι αν και ορθή μέθοδος, τα λογιστήρια των επιχειρήσεων προτιμούν να χρησιμοποιούν τον λογαριασμό «62.04 – ενοίκια» για λόγους φορολογικού συμφέροντος.

Παράδειγμα Στη Λειτουργική Μίσθωση:

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
13 Μεταφορικά Μέσα	1.000,00	0,00
45. Μακρ/σμες Υποχρεώσεις	0,00	1.000,00
<i>Έναρξη χρηματοδοτικής μίσθωσης με δικαίωμα επαναγοράς. Αρ. Σύμβασης Νο...</i>		
45 Μακρ/σμες Υποχρεώσεις	90,00	0,00
65.04 Έξοδα βραχ/σμων υποχρ. τραπεζών	10,00	0,00
38.03 Καταθέσεις Όψεως	0,00	100,00
<i>Πληρωμή μισθώματος και λογισμός τόκων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Μείωση της υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια εταιρεία. Τ.Π.Υ. Νο.....</i>		
66 Αποσβέσεις Έξοδα	1.080,00	0,00
13.99 Αποσβεσμένα Μέσα Μεταφ.	0,00	1.080,00
<i>Λογισμός ετήσιων αποσβέσεων παγίου χρηματοδοτικής μίσθωσης 12 μήνες X 90,00€ μηνιαίο μίσθωμα.</i>		

5.4 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΜΕΣΩ SALE AND LEASEBACK (ΑΚΙΝΗΤΟ)

Εάν η πώληση με επαναμίσθωση καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, η διαφορά μεταξύ τιμήματος πώλησης και αναπόσβεστης λογιστικής αξίας του μισθωμένου στοιχείου θεωρείται αναβαλλόμενο εισόδημα, καταχωρείται στα «έσοδα επόμενων χρήσεων» και επιμερίζεται, με τρόπο συστηματικό, σε όλες τις χρήσεις διάρκειας της μίσθωσης.

Εάν η πώληση με επαναμίσθωση καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση και είναι βέβαιο ότι η συναλλαγή γίνεται στην εύλογη αξία του στοιχείου, τότε οποιαδήποτε διαφορά καταχωρείται απευθείας στα αποτελέσματα.

Εάν η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του στοιχείου, οποιαδήποτε διαφορά καταχωρείται αμέσως στα αποτελέσματα, εκτός αν η ζημία συμψηφίζεται με μελλοντικά μισθώματα μικρότερα από τα ισχύοντα στην αγορά για το μισθωμένο στοιχείο, οπότε η ζημία μεταφέρεται στα έξοδα επόμενων χρήσεων και επιμερίζονται σε όλες τις χρήσεις διάρκειας της μίσθωσης.

Εάν η τιμή πώλησης είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία, η διαφορά καταχωρείται στα έσοδα επόμενων χρήσεων και επιμερίζεται σε όλες τις χρήσεις διάρκειας της μίσθωσης.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:

Την 1.1.2006+1 η επιχείρηση Ω πωλεί στην εταιρία Leasing τοις μετρητοίς μηχανήματα λογιστικής αξίας 1.000.000 στην εύλογη αξία τους 1.300.000 και στη συνέχεια αποκτά τη χρήση τους με μίσθωση από την εταιρία Leasing με τους ακόλουθους όρους:

- η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε 10 έτη, όση και η εκτιμώμενη απομένουσα ωφέλιμη ζωή των μηχανημάτων. Η μίσθωση χαρακτηρίζεται ως μη ακυρωτέα και το ετήσιο μίσθωμα καταβάλλεται στην αρχή κάθε έτους.

- η επιχείρηση (μισθωτής) αποσβένει τα μηχανήματα με την ευθεία μέθοδο και η υπολειμματική τους αξία υπολογίζεται μηδενική.

Από τα παραπάνω δεδομένα προκύπτει ότι πρόκειται περί χρηματοδοτικής μίσθωσης και η μισθώτρια επιχείρηση θα διενεργήσει τις εγγραφές:

1.1.2006+1:

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
38.00 Ταμείο	1.300.000,00	0,00
12.00 Μηχανήματα	0,00	1.000.000,00
56.00 Έσοδα Επομένων Χρήσεων	0,00	300.000,00
<i>Πώληση Μηχανημάτων στην εταιρεία Leasing αντί 1.300.000,00€ ως Τιμολόγιο Πώλησης Νο....</i>		
<i>Μεταφορά της διαφοράς τιμήματος πώλησης και αναπ. λογ. Αξίας σε μεταβατικό λογαριασμό παθητικού (Έσοδο), το οποίο θα επιμεριστεί στα έτη της μίσθωσης.</i>		

1.1.2006+1:

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
56.00 Έσοδα Επομένων Χρήσεων	30.000,00	0,00
81.03 Έκτακτα Κέρδη Από Πώληση Μηχ. Leasing	0,00	30.000,00
<i>Λογισμός έκτακτων κερδών (1ο έτος) από πώληση μηχανήματος - Μείωση μεταβατικού λογαριασμού (300.000,00 / 10 έτη)</i>		

31.12.2006+1:

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
62.04.02 Μισθωμένα Μηχανήματα	1.300.000,00	0,00
45 Μακροπρ. Υποχρ. (Εταιρία Leasing)	0,00	1.300.000,00
<i>Λογισμός μισθωμάτων (έξοδο) σε μακροπρόθεσμη υποχρέωση ως σύμβαση Νο....</i>		
12.99 Αποσβεσμένα Μηχανήματα	130.000,00	0,00
62.04.99 Αποσβεσμένα Μισθωμένα μηχανήματα	0,00	130.000,00
<i>Λογισμός Αποσβέσεων Μηχανημάτων 1.300.000,00 Χ 10% (100% / 10 έτη)</i>		

5.5 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 1665/86

Ο ΝΟΜΟΣ 1665/86

Ο νόμος 1665/86 είναι ο πρώτος νόμος που εισήγαγε και επίσημα την χρηματοδοτική μίσθωση στην ελληνική αγορά. Σύμφωνα με τον συγκεκριμένο νόμο σαν χρηματοδοτική μίσθωση ορίζεται η σύμβαση βάσει της οποίας η εταιρεία της χρηματοδοτικής μίσθωσης (εκμισθωτής) αγοράζει τον κεφαλαιουχικό εξοπλισμό (μίσθιο) και στη συνέχεια τον μισθώνει στην επιχείρηση (μισθωτή) για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι προσυμφωνημένων μισθωμάτων που καταβάλλονται σε καθορισμένα χρονικά διαστήματα.

Με τον συγκεκριμένο νόμο καθορίστηκαν τα εξής:

- Ποια είναι η συναλλαγή που αποτελεί μίσθωση
- Τι μπορεί να είναι αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Τις προϋποθέσεις για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης (εκμισθωτές)
- Την ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης ανά τύπο εξοπλισμού
- Τη δημοσιότητα των συμβάσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Τις φορολογικές απαλλαγές που συνεπάγεται η μίσθωση και τον τρόπο υπολογισμού προβλέψεων έναντι επισφαλών απαιτήσεων των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Το κείμενο αυτού του νόμου έχει τροποποιηθεί αρκετές φορές από πολλούς νόμους με τελευταίο τον Ν. 3483/2006

Τα σημαντικά στοιχεία του αρχικού νόμου είναι τα εξής:

- Ορίζεται ο λογιστικός χειρισμός των χρηματοδοτικών μισθώσεων: καταχωρείται ο εξοπλισμός στα πάγια της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία μετά διενεργεί αποσβέσεις, ενώ στα έσοδα καταγράφεται το σύνολο κεφαλαίου και τόκου του μισθώματος.
- Ο εξοπλισμός που αναφέρεται ο νόμος είναι μόνο κινητός άρα δεν προβλέπεται μίσθωση ακινήτου.
- Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν δικαίωμα να σχηματίζουν πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις έως το 2 % των ανείσπρακτων μισθωμάτων των νέων εργασιών του τρέχοντος έτους.

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ

Ο Ν.1666/86 εισήγαγε στην Ελλάδα την χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing) αλλά επέβαλλε παράλληλα και τη λογιστική πρακτική του operating leasing.

Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία, θα είχαμε απώλεια μέρους του φορολογικού οφέλους, που συνεπάγεται το leasing εάν εφαρμοζόταν η χρηματοδοτική μίσθωση σύμφωνα με την διεθνή φορολογική-λογιστική πρακτική, δεδομένου ότι οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων γίνονται με σταθερούς και προκαθορισμένους από το νόμο συντελεστές.

Κατά συνέπεια, τα πάγια με χαμηλό συντελεστή απόσβεσης θα αποσβένονταν σε μεγάλα χρονικά διαστήματα οπότε η παρούσα αξία της φορολογικής ωφέλειας θα ήταν σχετικά μικρή. Για την εξισορρόπηση της ανωτέρω απώλειας, θα έπρεπε να χρησιμοποιείται διαφορετικός συντελεστής απόσβεσης από τους ισχύοντες (π.χ. χρόνος σύμβασης= χρόνος απόσβεσης) ειδικά για τον εξοπλισμό που αποτελεί αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

5.6 LEASING ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Παράδειγμα λογιστικής απεικόνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης με δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου

Ένας μισθωτής «χ» συνάπτει τριετή χρηματοδοτική μίσθωση με την εταιρεία «Leasing A.E.» την 01/01/2008 για εξοπλισμό εύλογης αξίας 100.000 ευρώ και ωφέλιμης ζωής πέντε ετών. Με τη λήξη της σύμβασης 31/12/2010 ο μισθωτής δικαιούται να αγοράσει τον εξοπλισμό καταβάλλοντας το ποσό των 15.000 ευρώ. Η υπολειμματική αξία του εξοπλισμού εκτιμάται ως μηδενική. Το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ανέρχεται σε 8%. Τα οφειλόμενα ετήσια μισθώματα στον εκμισθωτή ανέρχονται σε 32.000 ευρώ.

ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ

Η συνολική υποχρέωση του μισθωτή ανέρχεται σε 96.000 ευρώ $(32.000 \cdot 3) + 15.000 = 111.000$ ευρώ.

Η παρούσα αξία των μισθωμάτων υπολογίζεται σύμφωνα με τον τύπο $PV=C/(1+i)^t$ όπου

PV: παρούσα αξία,

i: επιτόκιο,

t: χρόνος.

Η παρούσα αξία βάσει των παραπάνω υπολογίζονται ως εξής:

A) Παρούσα αξία ετήσιων μισθωμάτων:

$$32.000 + 32.000 / (1 + 0.08) + 32.000 / (1 + 0.08)^2 = 89.065$$

B) Παρούσα αξία του ποσού που απαιτείται για αγορά του εξοπλισμού μετά την μίσθωση (15.000):

$$15.000 / (1 + 0.08)^3 = 11.907$$

Το γενικό σύνολο είναι $89.065 + 11.907 = 100.972$.

01.01.2008

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Μισθωμένος εξοπλισμός	100.000,00	0,00
Υποχρέωση Μίσθωσης	0,00	100.000,00
<i>Καταχώρηση παγίου χρηματοδοτικής μίσθωσης σε λογαριασμό Μισθωμένου εξοπλισμού ΔΛΠ 17 (Π.Α. των μελλοντικών μισθωμάτων) ως Αρ. Σύμβασης Νο....</i>		

Σημειώνεται ότι οι τόκοι που θα καταβληθούν, θα πρέπει να κατανεμηθούν μεταξύ των χρήσεων, ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο πάνω στο υπόλοιπο της υποχρέωσης, για κάθε χρήση. Στο παράδειγμα μας, το επιτόκιο αυτό είναι 8,9% και υπολογίζεται λύνοντας την εξής εξίσωση:

$$32.000 + 32.000 / (1 + \chi) + 32.000 / (1 + \chi)^2 + 15.000 / (1 + \chi)^3 = 100.000$$

Στην ουσία είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης, εξισώνει την συνολική παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας με την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Επεξήγηση παρακάτω πίνακα 1) το ετήσιο μίσθωμα είναι σταθερό
2) το αντίτιμο αγοράς είναι 15000 και εμφανίζεται με την λήξη της μίσθωσης
3) ο τόκος προκύπτει από το γινόμενο μεταξύ της συνολικής υποχρέωσης κάθε έτους * το σταθερό επιτόκιο 8,9%.

4) Η μείωση υποχρέωσης υπολογίζεται αφαιρώντας από το ετήσιο μίσθωμα τον τόκο.

5) το υπόλοιπο συνολικής υποχρέωσης προκύπτει από την αφαίρεση της μείωσης υποχρέωσης από το υπόλοιπο συνολικής Υποχρέωσης

Έτη	Ετήσιο μίσθωμα (πληρωμές)	Αντίτιμο αγοράς μετά τη μίσθωση	8,9% επί ανεξ.Υπολ. Τόκοι (έξοδα)	Μείωση υποχρέωσης	Υπόλοιπο συνολικής υποχρέωσης
01.01.2008	32.000,00	0,00	0,00	32.000,00	68.000,00
01.01.2009	32.000,00	0,00	6.052,00	25.948,00	42.052,00
01.01.2010	32.000,00	0,00	3.742,00	28.258,00	13.795,00
31.12.2010	0,00	15.000,00	1.205,00	13.795,00	0,00
-	96.000,00	15.000,00	10.999,00	100.001,00	0,00

Αρχικά παρουσιάζουμε της εγγραφές του μισθωτή για την καταβολή των τριών ετήσιων μισθωμάτων

ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Εγγραφές 01/01/2009

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Υποχρέωση Μίσθωσης	32.000,00	0,00
Διαθέσιμα	0,00	32.000,00
<i>Καταβολή μισθώματος ετήσιου μισθώματος ως Τ.Π.Υ Νο....</i>		

Εγγραφές 01/01.2009

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Υποχρέωση Μίσθωσης	25.948,00	0,00
Τόκοι – Έξοδα (68.000*8,9%)	6.052,00	0,00
Διαθέσιμα	0,00	32.000,00
<i>Καταβολή μισθώματος ετήσιου μισθώματος ως Τ.Π.Υ Νο.... & Λογιστικοποίηση τόκου (έξοδο) έτους 2009 ποσού € 6.052,00 (68.000,00 X 8,9%)</i>		

Εγγραφές 01/01/2010

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Υποχρέωση Μίσθωσης	28.258,00	0,00
Τόκοι - Έξοδα	3.742,00	0,00
Διαθέσιμα	0,00	32.000,00
<i>Καταβολή μισθώματος ετήσιου μισθώματος ως Τ.Π.Υ Νο.... & Λογιστικοποίηση τόκου (έξοδο) έτους 2010 ποσού € 3.742,00 (42.052,00 X 8,9%)</i>		

Οι ετήσιες αποσβέσεις θα ανέρχονται σε $100.000 / 5 = 20.000$ και μέχρι τη λήξη της σύμβασης θα εμφανιστούν ως εξής:

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
31/12/2008 - Αποσβέσεις (έξοδα)	20.000,00	0,00
31/12/2009 - Αποσβέσεις (έξοδα)	20.000,00	0,00
31/12/2010 – Αποσβέσεις (έξοδα)	20.000,00	0,00
Αποσβέσεις Μισθωμ. Εξοπλισμός	0,00	60.000,00
<i>Λογισμός ετήσιων αποσβέσεων παγίου Χ. Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης Νο... Ετήσια Απόσβεση ποσού € 20.000,00 (100.000,00 / 5έτη)</i>		

Επίσης με τη λήξη της σύμβασης (31/12/2010) ο μισθωτής θα αγοράσει τον εξοπλισμό και θα καταβάλλει το ποσό των 15.000.

Οι σχετικές εγγραφές θα έχουν ως εξής:

Εγγραφές 01/01/2010

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Υποχρέωση Μίσθωσης	13.795,00	0,00
Τόκοι – έξοδα	1.205,00	0,00
Διαθέσιμα	0,00	15.000,00
<i>Αγορά Εξοπλισμού χρηματοδοτικής μίσθωσης ως ΤΔΑ Νο..... Λήξη σύμβασης Νο...</i>		

Εγγραφές 31/12/2010

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Εξοπλισμός	100.000,00	0,00
Μισθωμένος Εξοπλισμός	0,00	100.000,00
<i>Μεταφορά παγίου από λογαριασμό Μισθωμένου Εξοπλισμού (ΔΛΠ17) σε λογαριασμό ενσώματων ακίνητοποιήσεων. Λήξη σύμβασης Νο....</i>		

Εγγραφές 31/12/2010

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Αποσβέσεις Μισθωμένος εξοπλισμός	60.000,00	0,00
Αποσβέσεις εξοπλισμού	0,00	60.000,00
<i>Μεταφορά αποσβέσεων μισθωμένου εξοπλισμού σε λογαριασμό αποσβέσεων ακίνητοποιήσεων. Λήξη σύμβασης Νο....</i>		

Λογιστικές Εγγραφές Για Τον Εκμισθωτή

Κατά την αγορά του εξοπλισμού από τον προμηθευτή και την δημιουργία της απαίτησης από τον μισθωτή «Α».

01/01/2008

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	100.000,00	0,00
Ταμείο	0,00	100.000,00
<i>Αγορά Μηχανολογικού εξοπλισμού ως ΤΔΑ Νο.....</i>		

01/01/2008

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Ταμείο	32.000,00	0,00
Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	0,00	32.000,00
<i>Είσπραξη ετήσιου μισθώματος έτους 2008 ως Σύμβαση Νο....</i>		

01/01/2009

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Ταμείο	32.000,00	0,00
Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	0,00	25.948,00
Τόκοι Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	0,00	6.052,00
<i>Είσπραξη ετήσιου μισθώματος έτους 2009 πλέον τόκων ως Σύμβαση Νο....</i>		

01/01.2010

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Ταμείο	32.000,00	0,00
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	0,00	28.258,00
Τόκοι Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	0,00	3.742,00
<i>Είσπραξη ετήσιου μισθώματος έτους 2010 πλέον τόκων ως Σύμβαση Νο....</i>		

Κατά την πώληση του εξοπλισμού:

31/12/2010

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Ταμείο	15.000,00	0,00
Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	0,00	13.795,00
Τόκοι Χρηματοδοτικών μισθώσεων	0,00	1.205,00
<i>Πώληση μηχανολογικού εξοπλισμού ως ΤΔΑ</i>		
<i>No..... Λήξη σύμβασης Αριθμ. Νο.....</i>		

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην εργασία αυτή έγινε προσπάθεια να αναλυθεί ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, ο οποίος θεσμός είναι ένας εναλλακτικός τρόπος χρηματοδότησης νέων επενδύσεων πέραν του παραδοσιακού δανεισμού. Είναι ένας θεσμός που δίνει την ευκαιρία σε εταιρείες και επαγγελματίες να αυξήσουν την ανταγωνιστικότητα τους σε ένα συνεχώς αναπτυσσόμενο οικονομικό περιβάλλον.

Η χρηματοδοτική μίσθωση εστιάζει στη σύμβαση μιας εταιρείας leasing (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός ελεύθερου επαγγελματία (μισθωτής) για την απόκτηση κινητού πάγιου ή επαγγελματικού εξοπλισμού, ή ακόμη και επαγγελματικής στέγης. Ο μισθωτής, για ορισμένη χρονική περίοδο, αποπληρώνει σε τακτά διαστήματα το πάγιο όφελος προς την εταιρεία leasing με την καταβολή ποσού, που καθορίζεται έπειτα από συμφωνία (μίσθωμα). Όταν αποπληρωθεί το πάγιο, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα επιλογής (Option) για την τελική εξαγορά του πράγματος από τον ενοικιαστή σε γνωστή από την έναρξη του συμβολαίου τιμή, για την παράταση της ενοικιάσεως με νέο συμβόλαιο ή για τη μη ανανέωση και επιστροφή του πράγματος.

Η είσοδος του Leasing στην Ελλάδα ξεκίνησε αργότερα σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη. Η αγορά του Leasing στην Ελλάδα εξακολουθεί να παρουσιάζει σημαντική ανάπτυξη και να προσελκύει το ενδιαφέρον πολλών εταιριών και επαγγελματιών. Το Leasing σα θεσμός εξελίσσεται με ταχύτατους ρυθμούς ιδιαίτερα μετά το 1950 όταν και πρωτοεμφανίστηκε με τη σύγχρονη μορφή του στις Η.Π.Α.. Εν συνεχεία μεταφέρθηκε στην Ευρώπη και βρήκε εφαρμογή σε πολλούς κλάδους βιομηχανικής δραστηριότητας, είδη

εξοπλισμού και κατηγορίες ακινήτων. Το Leasing ακινήτων αυτή τη στιγμή αποτελεί ίσως το κυριότερο προϊόν για την σύναψη χρηματοδοτικών συμβάσεων.

Η μετάβαση το 2005 στα Διεθνή λογιστικά πρότυπα και οι ευνοϊκές ρυθμίσεις που έχει αυτή η μετάβαση για τον μισθωτή και τον εκμισθωτή φαίνεται να έχουν θετική επίδραση στην εξέλιξη των συμβάσεων καθώς τόσο τα οικονομικά στοιχεία των εταιριών μισθώσεων όσο και η αγορά από το 2005 έως και σήμερα παρουσιάζουν σημαντική ανάπτυξη. Ωστόσο, η ανάπτυξη της αξίας των συμβάσεων δεν μπορεί να αποδοθεί αποκλειστικά στα Δ.Λ.Π. καθώς η παγκόσμια τάση της αγοράς είναι αυξητική και στην Ελλάδα φαίνεται ότι υπάρχουν ακόμα περιθώρια ανάπτυξης

Σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 17 κινητήριοι άξονες για την λογιστική αντιμετώπιση είναι η κατάταξη των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές, το οποίο βασίζεται στο που συγκεντρώνονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από την οικονομική εκμετάλλευση του μισθίου. Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής καταχωρεί το μίσθιο σαν στοιχείο ενεργητικού με ισόποση καταχώρηση της υποχρέωσης προς τον εκμισθωτή. Επιπλέον τα καταβαλλόμενα μισθώματα κατανέμονται από τον μισθωτή σε χρηματοοικονομικά έξοδα και σε μείωση της υποχρέωσης. Επίσης ο μισθωτής λογίζει τις αποσβέσεις αντίστοιχα με τις αποσβέσεις των άλλων στοιχείων του ενεργητικού του. Από την άλλη μεριά στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης ο μισθωτής καταχωρεί τα μισθώματα που έχει καταβάλλει στα έξοδα της χρήσης ενώ ο εκμισθωτής στα έσοδα της χρήσης. Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία όλες οι χρηματοδοτικές μισθώσεις λαμβάνονται ως λειτουργικές και τα μισθώματα καταχωρούνται από τον

μισθωτή στα έξοδα και από τον εκμισθωτή στα έσοδα. Οι σύγχρονες εξελίξεις με το άνοιγμα των κεφαλαιαγορών και χρηματαγορών σε παγκόσμιο επίπεδο είχαν σαν αποτέλεσμα να γίνει υποχρεωτική η ύπαρξη κοινών λογιστικών προτύπων για τις επιχειρήσεις.

Η επιλογή ανάμεσα στην χρηματοδοτική μίσθωση και τον δανεισμό είναι συνάρτηση της σκοπιάς από την οποία λαμβάνεται η απόφαση. Στην περίπτωση του χρηματοδοτούμενου στόχος είναι η λύση που του επιφέρει το μικρότερο δυνατό κόστος. Στην περίπτωση του χρηματοδότη καλύτερη λύση είναι εκείνη που αποφέρει την μεγαλύτερη απόδοση για δεδομένο κίνδυνο. Δεν υπάρχει σαφείς απάντηση για το ποια μέθοδος συμφέρει καλύτερα ή όχι και αυτό συμβαίνει διότι κάθε φορά θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη τα χαρακτηριστικά της εκάστοτε σύμβασης π.χ. ο φορολογικός συντελεστής απόσβεσης του εξοπλισμού , η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων κ.α.. η συνδυαστική επίδραση αυτών των παραγόντων κάποιες φορές καθιστά τον θεσμό του Leasing ως καλύτερη επιλογή σε σχέση με τον δανεισμό ίσης διάρκειας και άλλες φορές όχι. Αυτό σημαίνει ότι κάθε φορά θα πρέπει να προσμετρώνται όλοι οι παράγοντες της δεδομένης στιγμής και να αποφασίζεται ποια από τις δύο μεθόδους θα προτιμηθεί.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

- <http://www.taxheaven.gr>
- <http://www.kathimerini.gr>
- <http://www.naftemporiki.gr>
- <http://www.taxnews.info>
- <http://www.taxexperts.gr>

ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ

- Γαλάνης Β.(2000), «Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας», Αθήνα: Σαβάλλας
- Κιόχος Π., Θάνος Γ., Παπανικολάου Γ., (2002), "Χρηματοδότηση των επιχειρήσεων", Αθήνα, Σύγχρονη Εκδοτική
- Κόντος Γ.(2010). "Λογιστική Τραπεζών και εταιρειών Leasing & Factoring", Εκδόσεις Διπλογραφία, β' έκδοση
- Λαζαρίδης Ι. (1995), "Σύγχρονες μορφές χρηματοδότησης: Leasing (Χρηματοδοτική μίσθωση)", Factoring (Πρακτορεία), Β' έκδοση Σύγχρονη Εκδοτική, Θεσσαλονίκη