



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (MBA)

Διπλωματική Εργασία

***ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ
ΟΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ***

TONY K. ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΣ

ΠΕΙΡΑΙΑΣ, 2008

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ	i
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	ii
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	iii

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	1
1.2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	3
1.3. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	9
1.4. ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	12
1.5. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	13
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 1 ^{ου} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	16

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	17
2.2. ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	25
2.3. ΤΟ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ.....	29
2.4. ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	35
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 2 ^{ου} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	36

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

3.1. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ- ΒΑΣΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ....	37
3.2. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	40
3.3. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	42
3.4 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ.....	45

3.5. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ LEASING ΜΕ ΚΟΣΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑΣ ΜΕ ΙΔΙΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ.....	46
3.6. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ –LEASING.....	48
3.7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ- ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ.....	49
3.8. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ SALE AND LEASE BACK.....	54
3.9. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ- ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Δ.Λ.Π.....	56
3.10. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ.....	57
3.11. ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ LEASING.....	59
3.12. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΟΥ ΚΑΛΥΤΕΡΟΥ ΤΡΟΠΟΥ ΠΙΣΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΜΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	65
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 3ου ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	67

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

4.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ.....	68
4.2. ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17 –ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	69
4.3. ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ Δ.Λ.Π.....	72
4.4. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	73
4.5. ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΔΛΠ 40: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	74
4.6. Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ.....	75
4.7. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	77
4.8. ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΩΝ.....	79
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 4ου ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	84

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο

ΤΟ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ- Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΟΙ ΤΑΣΕΙΣ

5.1. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ (2004-2006).....	85
5.2. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑ LEASING ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΧΡΟΝΙΑ.....	87
5.3. ΟΙ ΕΤΑΙΡΙΕΣ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	89
5.4. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ.....	97
5.5. LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ- Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ.....	98
5.6. LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ- Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ.....	99
5.6.1 Η EFG Eurobank LEASING.....	100
5.6.2 ALPHA LEASING.....	105
5.6.3 ΚΥΠΡΟΥ LEASING.....	110
5.6.4 ΕΘΝΙΚΗ LEASING.....	116
5.6.5. ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING.....	121
5.7. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	127
5.8. ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	129
5.9. ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ.....	131
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 5 ^{ου} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	133
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ.....	134
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	137

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΣΕΛΙΔΑ

Πίνακας 3.1. Υπολογισμός Παρούσας Αξίας χρηματοδότησης..... με Ίδια Διαθέσιμα	45
Πίνακας 3.2. Υπολογισμός Παρούσας Αξίας χρηματοδότησης με Leasing.	46
Πίνακας 3.3. Σύγκριση επιτοκίου δανεισμού και Leasing.....	48
Πίνακας 5.1. Στατιστικά ελληνικής αγοράς Leasing.....	87
Πίνακας 5.2. Στοιχεία εκμισθωμένων παγίων στην Ε.Ε.....	87
Πίνακας 5.3. Οικονομικά στοιχεία EFG Eurobank Leasing.....	101
Πίνακας 5.4. Σύγκριση Ρυθμών Ανάπτυξης EFG Eurobank Leasing...	101
Πίνακας 5.5. Οικονομικά στοιχεία Alpha Leasing.....	107
Πίνακας 5.6. Σύγκριση Ρυθμών Ανάπτυξης Alpha Leasing.....	108
Πίνακας 5.7. Οικονομικά στοιχεία ΚΥΠΡΟΥ Leasing.....	112
Πίνακας 5.8. Σύγκριση Ρυθμών Ανάπτυξης ΚΥΠΡΟΥ Leasing.....	112
Πίνακας 5.9. Οικονομικά στοιχεία Εθνική Leasing.....	118
Πίνακας 5.10. Σύγκριση Ρυθμών Ανάπτυξης Εθνική Leasing.....	118
Πίνακας 5.11. Οικονομικά στοιχεία Πειραιώς Leasing.....	122
Πίνακας 5.12. Σύγκριση Ρυθμών Ανάπτυξης Πειραιώς Leasing.....	122

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

ΣΕΛΙΔΑ

Διάγραμμα 5.1. Εξέλιξη Απαιτήσεων EFG Eurobank Leasing.....	102
Διάγραμμα 5.2. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων EFG Eurobank Leasing...	102
Διάγραμμα 5.3. Εξέλιξη κύκλου Εργασιών EFG Eurobank Leasing.....	103
Διάγραμμα 5.4. Εξέλιξη Απαιτήσεων Alpha Leasing.....	108
Διάγραμμα 5.5. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων Alpha Leasing.....	108
Διάγραμμα 5.6. Εξέλιξη κύκλου Εργασιών Alpha Leasing.....	109
Διάγραμμα 5.7. Εξέλιξη Απαιτήσεων ΚΥΠΡΟΥ Leasing.....	113
Διάγραμμα 5.8. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων ΚΥΠΡΟΥ Leasing.....	113
Διάγραμμα 5.9. Εξέλιξη κύκλου Εργασιών ΚΥΠΡΟΥ Leasing.....	114
Διάγραμμα 5.10. Εξέλιξη Απαιτήσεων Εθνική Leasing.....	118
Διάγραμμα 5.11. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων Εθνική Leasing.....	119
Διάγραμμα 5.12. Εξέλιξη κύκλου Εργασιών Εθνική Leasing.....	119
Διάγραμμα 5.13. Εξέλιξη Απαιτήσεων Πειραιώς Leasing.....	123
Διάγραμμα 5.14. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων Πειραιώς Leasing.....	123
Διάγραμμα 5.15. Εξέλιξη κύκλου Εργασιών Πειραιώς Leasing.....	124
Διάγραμμα 5.16. Συγκριση Εξέλιξης Απαιτήσεων Εταιριών Leasing	127
Διάγραμμα 5.17. Συγκριση Εξέλιξης Κερδών Εταιριών Leasing.....	128

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ
ΟΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΑ Δ. Λ. Π.
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

TONY K. ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΣ

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ : ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ, ΑΚΙΝΗΤΑ, LEASING, ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Από το 1980, όπου ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα, έως και το 2007, όπου ο θεσμός του leasing έχει εδραιωθεί, έχουν επέλθει σημαντικές αλλαγές στο θεσμό των χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Την ίδια περίοδο, λόγω των κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα, η αγορά των «ακινήτων» ανέπτυξε έντονη δραστηριότητα και ήταν ιδιαίτερα ελκυστική για ιδιώτες και επιχειρηματίες, ενώ το leasing ακινήτων αποτέλεσε και αποτελεί σημαντικό μερίδιο στα χαρτοφυλάκια των εταιριών leasing. Η εκτίναξη των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν στα «προϊόντα» του θεσμού προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων.

Η παρούσα μελέτη έχει ως στόχο να προσεγγίσει συνολικά τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μορφή χρηματοδότησης ακινήτων, να την αξιολογήσει και να διερευνήσει τους παράγοντες του σύγχρονου δυναμικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα, όπως τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π) και τις φορολογικές ρυθμίσεις, και τις συνέπειες που συνεπάγονται. Η έρευνα επικεντρώνεται στην συγκριτική παρουσίαση του leasing ακινήτων με τις εναλλακτικές μορφές δανεισμού και επικεντρώνεται στα τελευταία χρόνια (2004-2007) και στην ανάλυση των οικονομικών στοιχείων των σημαντικότερων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης, με στόχο την εξαγωγή συμπερασμάτων αναφορικά με την εξέλιξη τους, την εξέλιξη του κλάδου και τις προοπτικές του.

Συμπερασματικά, ο κλάδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης εξακολουθεί να παρουσιάζει απο την δημιουργία του έως και σήμερα αυξητικές τάσεις στην Ελλάδα και διαφαίνεται ότι δεν έχει εισέλθει σε φάση ωριμότητας ακόμα. Οι σημαντικές νομοθετικές και οικονομικές ρυθμίσεις που έχουν γίνει από το 2005 και μετά, προσελκύουν το ενδιαφέρον μισθωτών και εκμισθωτών και ευνοούν την διεύρυνση και την ευελιξία των χρηματοδοτικών προϊόντων. Ωστόσο, παρόλα τα σημαντικά πλεονεκτήματα που ενέχει η χρηματοδοτική μίσθωση ως προϊόν χρηματοδότησης ακινήτου για τον «μισθωτή», είναι απαραίτητο να γίνει μια συστηματική και συνολική αξιολόγηση της μορφής χρηματοδότησης υπό το πρίσμα των ειδικών συνθηκών που ισχύουν για κάθε περίπτωση.

Με δεδομένο ένα ιδιαίτερα ρευστό και ευέλικτο χρηματοπιστωτικό σύστημα παγκοσμίως, πρόταση για μελλοντική διερεύνηση αποτελεί η μεταγενέστερη παρακολούθηση της εξέλιξης του κλάδου, των προϊόντων, των οικονομικών μεγεθών, των εξελίξεων στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει επίσης, η διερεύνηση των συνεπειών όταν η αγορά ακινήτων εισέλθει σε φάση ωριμότητας και οι εναλλακτικές που θα αναζητήσουν οι εταιρίες χρηματοδότησης καθώς η αγορά ακινήτων αποτελεί το σημαντικότερο προϊόν κερδοφορίας τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η χρηματοδοτική μίσθωση, όπου έχει επικρατήσει να αναφέρεται διεθνώς με τον Αγγλικό όρο *leasing*, είναι μία σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων, δηλ. εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση. Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ουσιαστικά ένας τρόπος χρήσης ενός περυσιακού στοιχείου και τελικά απόκτησης του, χωρίς ωστόσο να είναι αναγκαία η αγορά του (Αρτίκης 2002, σελ 201).

Η χρηματοδοτική μίσθωση σύμφωνα με το άρθρο 1, παραγρ. 1 του νόμου 1665/1986 είναι η δυνατότητα χρηματοδότησης κινητών και ακινήτων στοιχείων που προορίζονται για επαγγελματική και μόνο χρήση. Κάθε επιχείρηση ανεξάρτητα από τη νομική μορφή και μέγεθος της, καθώς και κάθε επαγγελματίας μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτή τη μορφή χρηματοδότησης. Πρέπει να σημειωθεί ότι στην Ελλάδα σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όποιος συνάπτει μίσθωση, στη διάρκεια της πληρώνει όλο το κεφάλαιο, μπορεί κατά συνέπεια να αρνηθεί την απόκτηση κυριότητας αλλά χωρίς όφελος.

Στις περισσότερες περιπτώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως εμπλέκονται 3 μέρη, αλλά για να δημιουργηθεί μια σύμβαση πρέπει να συμμετέχουν τουλάχιστον δύο. Πιο αναλυτικά:

Εκμισθωτής: Είναι η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, που αποκτά τα υπο μίσθωση στοιχεία με ίδια ή δανειακά κεφάλαια και τα διαθέτει προς τους ενδιαφερόμενους. Τα υπο μίσθωση στοιχεία μπορεί να είναι κινητά

(κεφαλαιουχικός εξοπλισμός, γραφεία, μεταφορικά μέσα κ.α), ακίνητα (καταστήματα, εμπορικά κέντρα, νοσοκομεία κ.α) και πλωτά Ναυπηγήματα (πλοία).

Μισθωτής: Είναι ο ενδιαφερόμενος που μισθώνει τα στοιχεία που επιθυμεί καταβάλλοντας περιοδικές πληρωμές, όπως ορίζει η σύμβαση με την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, εξασφαλίζοντας την χρήση τους για συγκεκριμένο διάστημα. Να σημειωθεί ότι το μίσθωμα αποτελείται από δύο μέρη, το επιτόκιο και την επιστροφή του κεφαλαίου δηλαδή του κόστους κτήσης του μισθίου (Γαλάνης 2000, σελ 46).

Προμηθευτής : Είναι ο ενδιάμεσος φορέας που αναλαμβάνει να προμηθεύσει την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης με το στοιχείο που ενδιαφέρει τον μισθωτή.

Η συνέργεια των παραπάνω μερών δημιουργείται καθώς, η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που είναι κατάλληλο για τις ανάγκες του, η εταιρεία **Leasing** αγοράζει το στοιχείο αυτό από τον προμηθευτή ή από τον ιδιοκτήτη του και στη συνέχεια το μισθώνει στον ενδιαφερόμενο. Ο ενδιαφερόμενος καρπώνεται από όλα τα οικονομικά οφέλη που έχει από την χρήση του στοιχείου χωρίς να το έχει στην κυριότητα του από νομικής απόψεως. Συγχρόνως, ο ενδιαφερόμενος χωρίς να καταθέσει ίδια κεφάλαια ή να καταφύγει στο δανεισμό εμεταλλεύεται το στοιχείο καταβάλλοντας περιοδικά μισθώματα. Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής μπορεί είτε να εξαγοράσει το πάγιο (εξοπλισμός-ακίνητο) έναντι προκαθορισμένου τιμήματος, είτε να ανανεώσει τη σύμβαση για ορισμένο χρόνο.

Οι παραπάνω συναλλαγές θα λέγαμε ότι αποτελούν την αγορά χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία μπορεί να είναι τόσο εγχώρια όσο και διεθνής. Οι οικονομικοί παράγοντες της ζήτησης από την πλευρά των ενδιαφερόμενων και προσφοράς από την πλευρά των προμηθευτών και των εταιριών και η ένταση του

ανταγωνισμού ρυθμίζουν την ισορροπία της αγοράς και συνεπώς την αξία του εκμισθωμένου στοιχείου και το ύψος του επιτοκίου.

1.2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η διαμόρφωση των ειδικότερων τύπων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ο καθορισμός του περιεχομένου τους γίνεται με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και ενόψει του χαρακτήρα των περισσότερων διατάξεων του ενοχικού δικαίου. Στις διάφορες χώρες όπου εφαρμόζεται ο θεσμός του Leasing έχουν αποκρυσταλλωθεί ορισμένοι τύποι της σύμβασης Leasing και οι σπουδαιότερες από αυτές κατατάσσονται στις παρακάτω κατηγορίες:

ΑΜΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING):

Η άμεση μίσθωση αποτελεί μια διμερή σχέση μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή και αυτό που τη χαρακτηρίζει είναι ότι το κίνητρο για τη συνάψη της, είναι εμπορικό κυρίως και μετέπειτα χρηματοδοτικό. Στην συγκεκριμένη μορφή μίσθωσης, ο εκμισθωτής είναι μια θυγατρική εταιρία του προμηθευτή-μισθωτή, η οποία έχει ως στόχο την προώθηση των προϊόντων της θυγατρικής εταιρίας.

Η άμεση μίσθωση περιέχει δύο στάδια. Κατά το πρώτο στάδιο, ο μισθωτής διαλέγει τα ειδικά χαρακτηριστικά που θέλει να έχει το περιουσιακό στοιχείο και διαπραγματεύεται με τον κατασκευαστή την τιμή και τους όρους της μεταβίβασης του. Κατά το δεύτερο στάδιο, ο μισθωτής που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο συμφωνεί με μια τράπεζα ή με μια επιχείρηση leasing για την αγορά του στοιχείου αυτού και τη μίσθωση του. Οι όροι της μίσθωσης είναι τέτοιοι ώστε να επιτυγχάνεται η πλήρης απόσβεση του κόστους του εκμισθωτή συν ένα περιθώριο κέρδους. Στον μισθωτή δίνεται η δυνατότητα για την ανανέωση της μίσθωσης με ένα ελαττωμένο μίσθωμα σε σύγκριση με το αρχικό. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο με βάση τις

διατάξεις και οδηγίες που σχετίζονται με την καλή λειτουργία του. Τέλος, η σύμβαση μπορεί να προβλέπει την απαγόρευση της παραχώρησης ή της υπομίσθωσης της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου σε τρίτους χωρίς την έγγραφη άδεια του εκμισθωτή.

Χαρακτηριστικά αυτού του τύπου μίσθωσης είναι η τυποποίηση του μισθίου, η σύντομη χρονική διάρκεια της σύμβασης, η δυνατότητα ανανέωσης της, το δικαίωμα διακοπής της από το μέρος του μισθωτή μετά από σύντομη προειδοποίηση και η ανάληψη του οικονομικού κινδύνου από τον εκμισθωτή. (Γαλάνης 2000, σελ 42). Παραδείγματα εταιριών που συνάπτουν συμβάσεις άμεσης μίσθωσης είναι οι εταιρίες αυτοκινήτων, κατασκευής φορτηγών ή ειδικού εξοπλισμού τεχνολογίας.

Χρηματοδοτική Μίσθωση του Πωλητή (Vendor Leasing)

Σύμφωνα με τη μορφή αυτής της χρηματοδότησης υπάρχει μια οικονομική συνεργασία ανάμεσα σε μια εταιρία *leasing* και σε έναν προμηθευτή, ο οποίος δημιουργεί πελάτες για την εταιρία Χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο προμηθευτής πληρώνεται τοις μετρητοίς από την εταιρία και είναι τριτεγγυητής των συμβάσεων οι οποίες υπογράφονται μεταξύ των μισθωτών και της εταιρίας *leasing*. Επίσης, αναλαμβάνει όλη την γραφειοκρατική διαδικασία και τον έλεγχο των μισθωτών.

Λειτουργική ή Διαχειριστική Μίσθωση (Operating Leasing)

Σε αυτή τη μορφή του *leasing* ο εκμισθωτής, εκτός από την προσφορά της χρήσης του αγαθού, αναλαμβάνει και την τεχνική συντήρηση του, τις επιδιορθώσεις και την ασφάλιση του. Με άλλα λόγια, αναλαμβάνει και την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε.

Το κόστος της συντήρησης ενσωματώνεται στις πληρωμές της μίσθωσης. Ένα χαρακτηριστικό των μισθώσεων αυτού του είδους είναι ότι δεν αποσβένονται πλήρως, καθώς οι πληρωμές βάσει του συμβολαίου δεν είναι αρκετές για να καλύψουν το πλήρες κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Ο εκμισθωτής προσδοκά να καλύψει όλο το κόστος είτε με μεταγενέστερες επαναλαμβανόμενες μισθώσεις είτε με τη διάθεση του μισθωθέντος περιουσιακού στοιχείου. Ωστόσο, για λόγους φορολογικού ελέγχου στο τέλος της μίσθωσης, δεν πρέπει να αγοράζεται ο εξοπλισμός, ούτε να αποπληρώνεται.

Η διαφορά με την απλή χρηματοδοτική μίσθωση είναι ότι σε αυτή τη περίπτωση τον επενδυτικό κίνδυνο φέρει αποκλειστικά ο εκμισθωτής, ο οποίος επιδιώκει τη διαδοχική εκμίσθωση του πράγματος σε διάφορους ενδιαφερόμενους και όχι την παράδοση του για το σύνολο της οικονομικής του ζωής σε έναν μισθωτή και την επίτευξη του επιχειρηματικού του κέρδους μόνο από αυτόν. Η λειτουργική μίσθωση χρησιμοποιείται κυρίως για αυτοκίνητα αλλά και για ηλεκτρονικούς υπολογιστές, γεωργικά μηχανήματα, ιατρικό εξοπλισμό και μηχανήματα που χρησιμοποιούνται για τεχνικά έργα. Η μακροχρόνια μίσθωση ενός καινούργιου αυτοκινήτου αποτελεί ένα πακέτο υπηρεσιών που περιλαμβάνει ένα πρόγραμμα χρηματοδότησης και υπηρεσίες αυτοκινήτου, όπως τέλη κυκλοφορίας, ασφάλιστρα, οδική βοήθεια κ.λπ., ώστε ουσιαστικά ο πελάτης να πληρώνει μόνο τα καύσιμα και τα τυχόν πρόστιμα. Η συμβολή της μακροχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα σημαντική για μια επιχείρηση στη περίπτωση της συνολικής μίσθωσης εταιρικών αυτοκινήτων

Στην Ελλάδα αυτό άρχισε να λειτουργεί από το 1989. Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής προσφέρει και εγγυάται ένα στόλο αυτοκινήτων σε πλήρη και συνεχή ετοιμότητα, ενώ ο μισθωτής δεν ασχολείται με τίποτα σχετικά με το απαιτούμενο στόλο του και απλώς καταβάλλει ένα προσυμφωνημένο μίσθωμα.

Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων (Real Estate Leasing)

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων παρουσιάζει ουσιαστικές διαφορές από την χρηματοδοτική μίσθωση κινητών, οι οποίες οφείλονται στη διαφορετική φύση του πάγιου στοιχείου. Δηλαδή, ενώ στη περίπτωση των κινητών, κύριο χαρακτηριστικό είναι η συσχέτιση της διάρκειας της συμβάσεως με την οικονομική ζωή του πάγιου στοιχείου, διότι οι συμβάσεις είναι σχετικά μικρής διάρκειας, στην περίπτωση του ακινήτου η κατάσταση είναι διαφορετική. Οι ιδιομορφίες που χαρακτηρίζουν την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι οι εξής: πολύ μεγάλη διάρκεια εκμισθώσεως, ενδεχόμενη σημαντική αύξηση της αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου, υπολειμματική αξία που δεν μπορεί να προσδιοριστεί από πριν και αυξημένος κίνδυνος για τον εκμισθωτή. Δηλαδή, ενώ υπό ομαλές συνθήκες η αξία του εκμισθωμένου ακινήτου θα παρουσίαζε ανατιμητική τάση, υπάρχουν περιπτώσεις που συνέβη το αντίθετο. Ουσιαστικά οι όποιες μεταβολές της αξίας των ακινήτων επηρεάζουν τα οικονομικά στοιχεία του μισθωτή. Ο εκμισθωτής είναι αδιάφορος ως προς της μεταβολές. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι δυνατόν να λειτουργήσει τόσο υπό τη μορφή άμεσης μίσθωσης όσο και αυτής της πώλησης και μίσθωσης.

ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ (SALE & LEASE BACK)

Σε μια συμφωνία πώλησης και μίσθωσης η επιχείρηση που κατέχει ένα περιουσιακό στοιχείο το πουλά σε μια εταιρία **leasing** και ταυτόχρονα γίνεται μια συμφωνία μίσθωσης του εν λόγω στοιχείου στον πωλητή για μια ορισμένη χρονική περίοδο κάτω από ειδικούς όρους. Η επιχείρηση που επιθυμεί να βελτιώσει τη ρευστότητά της με τη μετατροπή σε κεφάλαιο κίνησης των κεφαλαίων της που έχουν επενδυθεί σε εξοπλισμό και επιχειρηματικά ακίνητα, μπορεί να πουλήσει τα πάγια αυτά στοιχεία στην εταιρεία **Leasing** και στη συνέχεια να τα μισθώσει, κάνοντας χρήση του θεσμού του **leasing**.

Ο εκμισθωτής αντί για εταιρία *leasing* μπορεί να είναι μια εμπορική τράπεζα, μια ασφαλιστική εταιρία ή ένας μεμονωμένος επενδυτής. Με τη μορφή αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα στον μελλοντικό μισθωτή να προμηθευτεί για προκαθορισμένη περίοδο, περιουσιακά στοιχεία της αρεσκείας του. Μετά τη λήξη της περιόδου έχει τη δυνατότητα να τα ξαναγοράσει αν το επιθυμεί σε τιμή που προκαθορίζεται ή είναι δυνατό να καθοριστεί με συγκεκριμένη διαδικασία. Σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης τα έξοδα επισκευών και συντήρησης, οι φόροι και τα τέλη θα επιβαρύνουν τον μισθωτή.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο πωλητής ή μισθωτής λαμβάνει αμέσως τη τιμή της αγοράς που προσφέρθηκε από τον αγοραστή-εκμισθωτή ενώ ταυτόχρονα ο πωλητής διατηρεί τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Συγκρίνοντας την κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης με την πώληση και μίσθωση παρατηρείται ότι η δεύτερη έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσας επένδυσης ενώ η κλασική μορφή χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων. Επιπλέον, η μέθοδος αυτή αποτελεί μια μακροπρόθεσμη επένδυση χαμηλού κινδύνου και μάλιστα με ικανοποιητική απόδοση.

Η συναλλαγή αυτή αποτελεί ουσιαστικά χρηματοοικονομική τεχνική που αποσκοπεί στην εξυγίανση της επιχείρησης με την επανασύσταση απολεσθέντος κεφαλαίου κίνησης ή την αύξηση του ήδη υπάρχοντος, ώστε να επιτευχθεί η διεύρυνση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης. Τέλος, αποτελεί σημαντική ενέργεια βελτίωσης της ρευστότητας των επιχειρήσεων, ειδικά εκείνων που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της υπερπαγίωσης, όπου ένα μέρος των παγίων στοιχείων τους έχουν χρηματοδοτηθεί με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια.

Διασυνοριακή Χρηματοδοτική Μίσθωση (Cross Border Leasing)

Σύμφωνα με τη διασυνοριακή μίσθωση, ο εξοπλισμός που είναι προς μίσθωση αγοράζεται από μια εταιρία leasing του εξωτερικού και μισθώνεται σε ελληνική εταιρία leasing, η οποία στη συνέχεια τον μισθώνει σε μισθωτή εγκατεστημένο στην Ελλάδα. Για τον εκμισθωτή αυτού του είδους η μίσθωση συνδέεται με πρόσθετους κινδύνους, όπως τον συναλλαγματικό, τον οικονομικό και τον πολιτικό.

Συμμετοχική Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leveraged Leasing)

Είναι μια ενδιαφέρουσα τεχνική, η οποία αναπτύχθηκε σε σχέση με τη χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας. Αυτό το είδος μίσθωσης περιλαμβάνει τέσσερα μέρη, τα οποία είναι ο προμηθευτής του παγίου στοιχείου, ο μισθωτής, ο εκμισθωτής και ο μακροπρόθεσμος δανειστής. Ο τελευταίος αναλαμβάνει να καλύψει με δανεισμό προς τον εκμισθωτή το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων κεφαλαίων για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου. Τη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση την χρησιμοποίησε για πρώτη φορά το 1963, η United States Leasing International. Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν στους σιδηροδρόμους και στις αεροπορικές εταιρίες. Υπό αυτές τις συνθήκες, αποτελούσε τη μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να προσφύγουν στην κεφαλαιαγορά για μεσομακροπρόθεσμα κεφάλαια, με σταθερό επιτόκιο και με κόστος συνήθως χαμηλότερο από αυτό που θα κατέβαλλαν αν προσέφευγαν απ' ευθείας στην κεφαλαιαγορά για μεσομακροπρόθεσμο δανεισμό.

Για την κατάρτιση μιας συμφωνίας συμμετοχικής χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχουν τρία στάδια:

(I) Ο μισθωτής διαλέγει το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο που επιθυμεί και υποδεικνύει τους όρους με τους -οποίους θα πρέπει να γίνει η μίσθωση.

(II) Ο εκμισθωτής συμφωνεί για ένα δάνειο από το δανειστή ίσο με το 60%-80% της αξίας του στοιχείου που θα αγοραστεί. Ακόμη παρέχει το υπόλοιπο των κεφαλαίων που απαιτούνται για την απόκτηση του παγίου. Ωστόσο δεν είναι υποχρεωμένος να εξοφλήσει το δάνειο αν δείξει αφερεγγυότητα ο μισθωτής. Στην περίπτωση αυτή ο δανειστής θα ικανοποιηθεί από την εκποίηση του περιουσιακού στοιχείου.

(III) Ο δανειστής αποκτά εμπράγματα ασφάλεια. Θα πρέπει να εξετάσει την αξία των περιουσιακών στοιχείων που τέθηκαν υποθήκη και τις εκχωρηθείσες πληρωμές της μίσθωσης, σαν μια εγγύηση για το δάνειο που χορήγησε.

1.3. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα που δικαιολογούν την ευρεία διάδοση της διεθνώς και την καθιέρωση της στη χώρα μας. Στη συνέχεια της παρούσας μελέτης θα γίνει αναλυτική παρουσίαση των πλεονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης ειδικότερα αναφορικά με τις σύγχρονες φορολογικές ρυθμίσεις και την παρουσίαση των οικονομικών δεικτών της και καταστάσεων, ύστερα από την εφαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων. Ωστόσο, αξίζει να τονιστούν τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της :

- Η χρηματοδοτική μίσθωση επιτρέπει στην επιχείρηση να ανανεώσει και να επεκτείνει τις παραγωγικές της εγκαταστάσεις χωρίς να απαιτείται η διάθεση δικών της κεφαλαίων.

- ü Μια επιχείρηση μπορεί να συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέξαρτητα από το ύψος των κερδών που παρουσιάζει, ακόμα και στην περίπτωση που δεν παρουσιάζει καθόλου κέρδη
- ü Η χρηματοδοτική μίσθωση συνήθως καλύπτει το 100% της αξίας του μηχανήματος και έτσι η επιχείρηση εξοικονομεί σημαντικά ίδια κεφάλαια, τα οποία διαφορετικά θα έπρεπε να δεσμεύσει σε πάγια κεφάλαια. Ακόμη και στον δανεισμό η επιχείρηση θα έπρεπε να δεσμεύσει ίδια κεφάλαια, δεδομένου ότι καλύπτει συνήθως μέχρι το 75% της επένδυσης.
- ü Το ποσοστό των κερδών επί των ιδίων κεφαλαίων είναι μεγαλύτερο όταν η επιχείρηση χρησιμοποιεί το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και τηρεί τα βιβλία της σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία και όχι τα Δ.Λ.Π.
- ü Στην ανάλυση των οικονομικών καταστάσεων εμφανίζεται καλύτερος ο δείκτης κερδοφορίας.
- ü Δεν επηρεάζεται η πιστοληπτική ικανότητα της επιχείρησης με δάνεια.
- ü Η δυνατότητα που προσφέρει στην επιχείρηση να χρησιμοποιεί πάντοτε την πιο προηγμένη τεχνολογία. Η ταχεία τεχνολογική πρόοδος καθιστά αναγκαία την αντικατάσταση μηχανημάτων τα οποία δεν έχουν αποσβεσθεί πλήρως, Αν η επιχείρηση τα χρησιμοποιήσει μέχρι τη πλήρη απόσβεση τους, θα έχει αρνητική επίπτωση στην παραγωγικότητα στο κόστος και την ανταγωνιστικότητα της.
- ü Μεγαλύτερη φορολογική ωφέλεια. Στο leasing το σύνολο των μισθωμάτων (τόκοι και κεφάλαιο) αναγνωρίζονται σαν λειτουργικές δαπάνες και αφαιρούνται από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης. Στις κλασικές μορφές χρηματοδότησης ως λειτουργικές δαπάνες αναγνωρίζονται μόνο οι τόκοι και οι προβλεπόμενες αποσβέσεις, άρα όσο

μικρότερος ο συντελεστής απόσβεσης τόσο προτιμότερο είναι το **leasing** σε σχέση με τις άλλες μορφές δανεισμού, σε συνάρτηση με το χρόνο μίσθωσης.

- ü Οι συμβάσεις **leasing** δεν επιβαρύνονται, σε αντίθεση με τα δάνεια, με τον ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών και το χαρτόσημο.
- ü Συνήθως δεν απαιτούνται πρόσθετες εξασφαλίσεις, όπως προσημειώσεις, υποθήκες κτλ, ενώ εφαρμόζονται μειωμένα δικαιώματα συμβολαιογράφων.
- ü Η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει μικρότερο κίνδυνο για τον εκμισθωτή σε σχέση με αυτόν που αναλαμβάνει ο δανειστής για αντίστοιχο ποσό. Ο εκμισθωτής μπορεί να αναλάβει το πράγμα σύντομα, αν ο μισθωτής έχει οικονομικές δυσχέρειες, σε σύγκριση με τον χρόνο που ικανοποιείται ο δανειστής με πλειστηρίαση του ενυπόθηκου ακινήτου.
- ü Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να εφαρμοσθεί στην περίπτωση πάγιων στοιχείων σχετικά μικρής αξίας που η σύναψη ενός δανείου είναι ασύμφορη.
- ü Στις εταιρίες **leasing** παρέχεται η ευχέρεια να διενεργούν επικερδείς και επαρκώς εξασφαλισμένες χρηματοδοτήσεις προς επιλεγμένους πελάτες.
- ü Για τους προμηθευτές το πλεονέκτημα του **leasing** είναι ότι συναλλάσσονται με μια φερέγγυα εταιρία και πληρώνονται μετρητοίς. Επίσης μπορεί εμμέσως να χρησιμοποιηθεί ως μέσο αύξησης των πωλήσεων τους.

Φαίνεται, λοιπόν, ότι το **leasing** είναι μια έξυπνη εναλλακτική πηγή άντλησης κεφαλαίων για την χρηματοδότηση των αναγκών της επιχείρησης. Ωστόσο, δεν αποτελεί πανάκεια καθώς παρουσιάζει και κάποια μειονεκτήματα.

1.4. ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ορισμένα μειονεκτήματα των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης:

- ü Το φαινομενικό κόστος του **leasing** είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού. Η βαθύτερη διερεύνηση των φοροαπαλλαγών μετριάζει την πρώτη εντύπωση, συνήθως, μάλιστα, δημιουργεί πλεονεκτική κατάσταση. Διαφεύγει η ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση του ιδιόκτητου εξοπλισμού, ωφέλεια που συμψηφίζεται μέχρι ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων.
- ü Παρά τη θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μίας επιχείρησης, όταν ο εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται στη μέθοδο του **leasing**.
- ü Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία έναντι του εκμισθωτή και διατρέχει τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης.
- ü Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

1.5. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η χρηματοδοτική μίσθωση παρόλο που αναπτύχθηκε σαν μορφή εκμετάλλευσης γής και εξοπλισμού απο τις αρχές του 19^{ου} αιώνα, κυρίως για να καλύψει τις ανάγκες στον τομέα των σιδηροδρόμων, αποκτά θεσμοθετημένη μορφή για 1^η φορά το 1952, όπου ιδρύθηκε η εταιρία **United States Leasing International**. Η διεθνοποίηση του θεσμού αρχισε περίπου μια δεκαετία αργότερα, όπου δημιουργήθηκαν οι πρώτες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σε Αγγλία, Καναδά, Σουηδία, Ελβετία, Γαλλία.

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με την τραπεζική δραστηριότητα. Τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε αντιδιαστολή με την απλή μίσθωση, δημιουργούν μια σχέση μεταξύ εκμισθωτή-μισθωτή που έχει κοινά οικονομικά χαρακτηριστικά με τη σχέση δανειστή-δανειολήπτη. Αυτά τα κύρια χαρακτηριστικά είναι η επιλογή του παγίου στοιχείου από τον μέλλοντα μισθωτή, η διάρκεια εκμισθώσεως και η ανάληψη απο τον μισθωτή όλων των κινύνων που έχουν σχέση με την ιδιοκτησία του παγίου.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Πρώτα η **Alpha Bank**, και αμέσως μετά η **Citibank**, η **ETBA** και **ABN Amro Bank** προσέφεραν τις υπηρεσίες τους για να ακολουθήσουν αργότερα και οι άλλοι τραπεζικοί Όμιλοι. Σχετικά σύντομα είχαμε τις πρώτες εισαγωγές στο χρηματιστήριο, ωστόσο σήμερα μόλις μία εταιρία του κλάδου παραμένει εισηγμένη.

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας «κενά» τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μην επιτρέποντας πολλές μορφές leasing να έρθουν και στην Ελλάδα. Η ελληνική αγορά αγκάλιασε το θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτυσσόταν

με ταχύτατους ρυθμούς, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων της εποχής εκείνης.

Η εκτίναξη βέβαια των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν στη «φαρέτρα» του θεσμού προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων. Είκοσι χρόνια μετά, το leasing δεν αποτελεί πλέον έναν πρωτοπόρο τομέα, αλλά έναν κλασικό τομέα δραστηριοτήτων που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων.

Το 2005, δραστηριοποιούνταν στην Ελλάδα οι 13 παρακάτω εταιρίες Leasing (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών, 2005).

- ü ALPHA LEASING
- ü ATE LEASING
- ü ΕΘΝΙΚΗ LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
- ü ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ΑΕ
- ü ETBA LEASING ΑΕ
- ü EFG EUROBANK-ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ
- ü ΚΥΠΡΟΥ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ
- ü MARFIN LEASING SA
- ü MULTIFIN ΑΕ (ΟΜΙΛΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ)
- ü ΠΕΙΡΑΙΩΣ BEST LEASING
- ü ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ
- ü ΣΙΤΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ
- ü BNP PARIBAS LEASING DEPARTMENT

Ωστόσο, η εξέλιξη του κλάδου χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζει ιδιαίτερη κινητικότητα, αντίστοιχη με αυτή των μεγάλων τραπεζικών ομίλων που βρίσκονται «πίσω» από την παρουσία των αντίστοιχων εταιριών leasing. Οι συγχωνεύσεις και εξαγορές, οι ενοποιήσεις και η δημιουργία νέων εταιριών ήταν σημεία που επηρέασαν τον κλάδο.

Αναλυτικά, η παρουσίαση του ανταγωνισμού της στρατηγικής και των προοπτικών των εταιριών θα παρουσιαστούν στο πρακτικό μέρος της παρούσας εργασίας.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 1^{ου} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Αρτίκης Γεώργιος Χρηματοοικονομική Διοίκηση- Αποφάσεις χρηματοδοτήσεων, εκδόσεις INTERBOOKS, Αθήνα 2002

Ετήσιο Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, 2005

Γαλάνης Βασίλειος., «Leasing Factoring Forfaiting Franchising Venture Capital», εκδ. Σταμούλης Α., Αθήνα 1994

Καραθανάσης Γ., «Χρηματοοικονομική Διοίκηση και Χρηματιστηριακές Αγορές», εκδ. Ευγενίου Μπένου., Γ' έκδοση., Αθήνα 1999.

Μητσιόπουλος Γ., «Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing)», εκδ. το Οικονομικό., Αθήνα 1992

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

Εφημερίδα Επιλογή 1/04/2001 άρθρο με συντάκτη Μελίδου θώμη «χρηματοδοτική μίσθωση. Ένας κλάδος με προβλήματα αλλά και προοπτικές»

Κ. Σιωμόπουλος, «Προσφέρει λύσεις το leasing ακινήτων», Το ΒΗΜΑ, 14/12/2003, Σελ.: D24, Κωδικός άρθρου: B14041D241, www.tovima.gr

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

www.tovima.dolnet.gr

www.kathimerini.gr

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Στα πλαίσια της μελέτης της χρηματοδοτικής μίσθωσης με την οπτική της χρηματοδότησης ακινήτων είναι σημαντικό να γίνει μια επισκόπηση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα αλλά και των επιμέρους παραγόντων που διαμορφώνουν της συνθήκες της προσφοράς και ζήτησης. Είναι εύλογο ότι η αυξημένη κινητικότητα στην αγορά ακινήτων κινητοποιεί με τη σειρά της την αγορά «χρηματοδότησης ακινήτων». Άμεση συνέπεια της εξέλιξης της αγοράς ακινήτων, είναι η αντίστοιχη προσφορά «χρηματοοικονομικών προϊόντων» από τους τραπεζικούς ομίλους και τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, η διαμόρφωση των επιτοκίων, αλλά και των συνθηκών ανταγωνισμού.

Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει παροντικά την μορφή μιας αγοράς δυο ταχυτήτων. Από την μια είναι η περισσότερο εύρωστη από ποτέ αγορά εμπορικών κέντρων, γραφείων και γενικότερα εμπορικών χώρων και από την άλλη η αγορά κατοικίας, η δραστηριότητα στην οποία από την αρχή του 2006 φαίνεται να υποχωρεί σωρευτικά κάτω από το βάρος των επιτοκίων και ορισμένων άλλων παραγόντων. Κάτω από ποικίλες επιδράσεις η ελληνική αγορά ακινήτων φαίνεται να αλλάζει σταδιακά μορφή. Ένας από τους καταλύτες αυτής της αλλαγής είναι οι εταιρίες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας (ΑΕΕΑΠ). Επιπλέον, η διατήρηση της υψηλής ζήτησης για κτήρια γραφείων αλλά και μεγάλα εμπορικά ακίνητα σε συνδυασμό με την είσοδο στην ελληνική αγορά πληθώρας ομίλων λιανικού εμπορίου του εξωτερικού και τις σημαντικές αλλαγές στον συγκοινωνιακό χάρτη της Αττικής, διαμορφώνουν ένα νέο και πρωτόγνωρο τοπίο για τα δεδομένα της εσωτερικής αγοράς ακινήτων. (Ν.Σολομήτρου,2007)

Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ)

Η πρόσφατη αλλαγή του νομικού πλαισίου για τις εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητα αναμένεται να ενισχύσει την εύρυθμη λειτουργία και την κινητικότητα τους και να οδηγήσει στην ίδρυση περισσότερων τέτοιων σχημάτων. Πιο αναλυτικά, το νέο νομοθετικό πλαίσιο προβλέπει την χρησιμοποίηση μόχλευσης σε μεγαλύτερο ποσοστό (από 25% σε 50% της αξίας του ενεργητικού τους), αλλά κυρίως αφαιρεί ένα πλήθος «παραδοσιακών» φορολογικών βαρών από τις ΑΕΕΑΠ, με τις φορολογικές τους υποχρεώσεις να ανέρχονται μόνο στο 0,3% του ενεργητικού τους. Επιπλέον, ο νέος νόμος αυξάνει την ευελιξία των ΑΕΕΑΠ διευρύνοντας τον αριθμό των επενδυτικών επιλογών τους, αφού σε αυτές προστίθενται και οι επενδύσεις σε μετοχές εταιριών που έχουν ως αντικείμενο δραστηριοποίησης την επένδυση σε ακίνητα(σε ποσοστό 90%), όπως και οι απαιτήσεις για απόκτηση ακινήτων βάσει προσυμφώνων.

Η πορεία των ΑΕΕΑΠ στις αγορές του εξωτερικού δείχνει ότι στην συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων τα εν λόγω επενδυτικά σχήματα καταγράφουν σημαντικές υπεραξίες στις επενδύσεις που πραγματοποιούν. Στοιχεία δείχνουν ότι τα τελευταία χρόνια η μερίδα του λέοντος των επενδύσεων σε ακίνητα (μετρούμενη σε όρους αξίας) πραγματοποιείται μέσα από τις ΑΕΕΑΠ. Μια ματιά στον παγκόσμιο χάρτη της κατανομής των ΑΕΕΑΠ αποκαλύπτει ότι η Βόρειος Αμερική δείχνει τον δρόμο στον υπόλοιπο κόσμο, κατέχοντας το 61,235% των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητα με την Αυστραλία να ακολουθεί με 14,83%, την Ευρώπη με 12% και τέλος, την Ασία με το 11,86%. Στην Γαλλία δραστηριοποιείται το 7,51% των ευρωπαϊκών ΑΕΕΑΠ, στην Ολλανδία το 3,18%, ενώ στην Ελλάδα μόλις το 0,12%, με τον θεσμό όμως να πραγματοποιεί γοργά βήματα ανάπτυξης σε πανευρωπαϊκό επίπεδο.

Όσον αφορά στο θεσμικό πλαίσιο στο εξωτερικό στις περισσότερες προηγμένες στον θεσμό χώρες (Αυστραλία, ΗΠΑ, Καναδάς) επιτρέπεται ο δανεισμός χωρίς όρια, ενώ σε αρκετές ακόμα χώρες, η χρήση μόχλευσης επιτρέπεται σε ποσοστό που υπερβαίνει το αντίστοιχο που επιτρέπεται από την ελληνική νομοθεσία.

Αυτή την στιγμή στην ελληνική αγορά λειτουργούν δύο τέτοια σχήματα, η Eurobank Properties και η Piraeus REIC. Το χαρτοφυλάκιο της Piraeus REIC στις 30/06/06 αποτελείτο από 29 ακίνητα, αξίας 101 εκατ. Ευρώ και 13 εκατ. Ευρώ σε μετρητά ή ισοδύναμα μετρητών. Το εισόδημα από τα ενοικιαστήρια των ακινήτων μεταφράζεται σε ετήσια απόδοση της τάξης του 6,7% για το 2005. Η αξία του χαρτοφυλακίου της Eurobank Properties υπολογιζόταν σε 341 εκατ. Ευρώ στις 31/12/2006 και το χαρτοφυλάκιο περιελάμβανε 17 κτίρια γραφείων, η ετήσια απόδοση των οποίων υπολογίζεται σε 7,2%, 14 εμπορικά ακίνητα η απόδοση των οποίων ανήλθε στο 6,7% και τέλος, 4 ακίνητα για logistics ή άλλες χρήσεις με απόδοση που υπολογίζεται στο 8,4%.

Η επόμενη κίνηση στο πεδίο των ΑΕΕΑΠ πραγματοποιήθηκε από τον συνήθη ύποπτο των τελευταίων μηνών, την Marfin Investment Group η οποία απέκτησε το 50% της Αττικά Ακίνητα, έναντι τιμήματος 26 εκατ. Ευρώ το οποίο καταβλήθηκε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, με δηλωμένο σκοπό, η εταιρία να μετατραπεί σε ΑΕΕΑΠ και να εισαχθεί στο ΧΑ με στόχο την άντληση κεφαλαίων που υπερβαίνουν τα 100 εκατ. Ευρώ.

Η επόμενη μεγάλη κίνηση στον χώρο αναμένεται να είναι από την Εθνική Τράπεζα ενώ και αρκετές εταιρίες του δημοσίου (π.χ. ΔΕΗ), οι οποίες διαθέτουν ιδιαίτερα εντυπωσιακά χαρτοφυλάκια ακινήτων τα οποία μέχρι τώρα αξιοποιήθηκαν σε ελάχιστο βαθμό, εν μέρει και λόγω των θεσμικών περιορισμών. Συνολικά, βλέπουμε τον θεσμό να μπαίνει σε μια πιο ώριμη περίοδο μετά τις αναγνωριστικές κινήσεις των τραπεζικών ομίλων, οι οποίοι σε συνδυασμό με την αλλαγή του θεσμικού πλαισίου προετοίμασαν το έδαφος για πιο ουσιαστικές κινήσεις στον χώρο. Η νέα περίοδος χαρακτηρίζεται από τα σχέδια πολλών ομίλων, πέραν των τραπεζικών, με σημαντική ακίνητη περιουσία για βέλτιστη αξιοποίηση αυτής μέσω του θεσμού των ΑΕΕΑΠ.

Ο θεσμός των ΑΕΕΑΠ. παρουσιάζει αξιολογικά περιθώρια ανάπτυξης στην Ελλάδα αφενός λόγω της υστέρησης που παρουσιάζει η χώρα μας στην ανάπτυξη του θεσμού συγκρινόμενη με τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ και αφετέρου λόγω του

νέου νομικού πλαισίου το οποίο άρει σημαντικά θεσμικά εμπόδια για την εύρυθμη λειτουργία του θεσμού. Επιπλέον, η μακρά παράδοση που έχουν οι Έλληνες στις επενδύσεις ακινήτων, ευνοεί τον θεσμό και αυτός με την σειρά του, τους επενδυτές οι οποίοι μπορούν να επενδύσουν με έμμεσο τρόπο σε ακίνητα με πολύ μικρότερο απαιτούμενο αρχικό κεφάλαιο και με πολύ μικρότερο επίπεδο κινδύνου απ' ότι οι μεμονωμένες επενδύσεις σε ακίνητα. Τέλος, η ύπαρξη μεγάλων χαρτοφυλακίων ακινήτων, όπως από ορισμένες εταιρίες του δημοσίου, καθώς προαναφέρθηκε, αλλά και από άλλους φορείς αναμένεται να δώσει σημαντική ώθηση στον θεσμό.

Αγορά Εμπορικών Ακινήτων και κτιρίων γραφείων

Η αγορά εμπορικών ακινήτων διανύει μια περίοδο ιδιαίτερης άνθησης με τον αριθμό των ακινήτων υπό ανάπτυξη και των σκοπούμενων αναπτύξεων να βρίσκεται σε πρωτόγνωρα, για τα δεδομένα της εσωτερικής αγοράς, επίπεδα. Οι δυο υποκατηγορίες της αγοράς εμπορικών ακινήτων που παρουσιάζουν την μεγαλύτερη κινητικότητα είναι τα εμπορικά κέντρα (malls) και τα μεγάλα εμπορικά ακίνητα που προτιμούνται από τους εκπαιδευτικούς ομίλους του εξωτερικού για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων τους. Τα μεγάλα εμπορικά κέντρα είναι μια κατηγορία εμπορικών αναπτύξεων που μετρούν αρκετά χρόνια παρουσίας στις χώρες του εξωτερικού, αλλά είναι ένα νέο concept για τον έλληνα καταναλωτή. Αν κρίνουμε όμως από την επισκεψιμότητα που καταγράφεται στα ήδη υπάρχοντα εμπορικά κέντρα, οι καταναλωτές «αγκάλιασαν» αυτή τη νέα για την ελληνική πραγματικότητα ιδέα και έπεται συνέχεια καθώς όλοι οι μεγάλοι developers του χώρου έχουν ανακοινώσει σχέδια για την κατασκευή πληθώρας τέτοιων κατασκευών. Άλλη μια σαφής ένδειξη για τα μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα είναι το γεγονός ότι η χώρα βρίσκεται στις τελευταίες θέσεις πανευρωπαϊκά όσον αφορά στα τ.μ. εμπορικών κέντρων ανά 1000 κατοίκους και υστερεί σημαντικά σε σχέση με τις χώρες της δυτικής Ευρώπης. Ακόμη, οι αποδόσεις των επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα, ιδιαίτερα της κατηγορίας στην οποία υπάγονται τα εμπορικά κέντρα, είναι στην Αθήνα υψηλότερες απ' ότι στις

υπόλοιπες δυτικοευρωπαϊκές πρωτεύουσες, με μια μελέτη της **Morgan Stanley** να την υπολογίζει στο 6,7% ενώ η μέση απόδοση των υπολοίπων 9 πρωτεύουσών χωρών των 15 της Ε.Ε. που περιλαμβάνονται στην μελέτη να υπολογίζεται στο 5,17%. Τέλος, μια μεγάλη δυνητική αγορά για τους ομίλους που δραστηριοποιούνται στην ανάπτυξη εμπορικών κέντρων είναι οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις, οι οποίες προσφέρονται με κάποιες εργασίες μετατροπής και ανακατασκευής για τέτοιες χρήσεις.

Η άλλη κατηγορία εμπορικών ακινήτων για την οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση αυτή την περίοδο είναι τα εμπορικά καταστήματα (**big boxes** και **outlets**) που επιλέγονται από τους εκπτώτικους ομίλους αλλά και άλλους μεγάλους ομίλους του λιανεμπορίου οι περισσότεροι από τους οποίους προέρχονται από το εξωτερικό. Ήδη στην ελληνική αγορά έχει παρουσία εδώ και ορισμένα χρόνια η γερμανική εκπτωτική αλυσίδα **Lidl**, ενώ αργότερα εισήλθε στην ελληνική αγορά και η επίσης γερμανική εκπτωτική αλυσίδα **Plus**, ενώ σε κύκλους της αγοράς ακούγεται ότι και μια τρίτη γερμανική εκπτωτική αλυσίδα, η **Aldi**, σκοπεύει να εισέλθει στην ελληνική αγορά. Αν σε αυτούς προστεθούν η **Media Markt**, τα **Sprider Stores**, το **Jumbo** και τα **IKEA**, τα **Factory Outlet**, αλλά και αρκετές ακόμα αλυσίδες γίνεται φανερό ότι η ζήτηση για ακίνητα αυτής της κατηγορίας είναι σημαντική. Η ζήτηση για ακίνητα αυτής της κατηγορίας ενισχύεται από την όλο και μεγαλύτερη αποδοχή των εκπτώτικων αλυσίδων αλλά και γενικώς των αλυσίδων του λιανεμπορίου από τους Έλληνες καταναλωτές και από την σταδιακή μεταβολή του προφίλ του μέσου καταναλωτή, το οποίο προσεγγίζει όλο και περισσότερο εκείνου του Ευρωπαίου καταναλωτή. Παράλληλα, ισχυροποιείται η τάση επικράτησης των **destination stores** (καταστημάτων εκτός των ορίων των πόλεων) έναντι των **convenience stores** (καταστημάτων εντός των ορίων των πόλεων), καθώς όλο και περισσότερες αλυσίδες του λιανεμπορίου επιλέγουν ακίνητα εκτός των ορίων των πόλεων, ενώ αρκετές ακόμα μεταλλάσσουν την στρατηγική τοποθέτηση των καταστημάτων τους σύμφωνα με το μοντέλο των **convenience stores**. Στην επικράτηση αυτής της τάσης σημαντικό ρόλο και σε αυτή την περίπτωση έπαιξε η βελτίωση και επέκταση των συγκοινωνιακών υποδομών.

Η αγορά γραφείων.

Η αγορά γραφείων έχει δει την ζήτηση για καινούρια κτήρια γραφείων να αυξάνεται αλματωδώς τα τελευταία χρόνια, υποδαυλιζόμενη από μια σειρά παραγόντων, με αποτέλεσμα τα κτίρια γραφείων που κατασκευάζονται να πωλούνται ή να μισθώνονται σε χρόνο ρεκόρ. Ο κορεσμός του κέντρου της Αθήνας καθώς και η ανάγκη για πιο σύγχρονα και λειτουργικά κτίρια οδήγησε στην αναζήτηση και δημιουργία νέων πόλων συγκέντρωσης. Η λεωφόρος Κηφισίας ήδη παρουσιάζεται κορεσμένη με τα ενοίκια και το κόστος των υπαρχόντων ακινήτων να είναι ιδιαίτερα υψηλά. Το υψηλό κόστος για την απόκτηση γραφειακών εγκαταστάσεων στις ήδη καθιερωμένες περιοχές συνεπαγόταν υψηλό κόστος κάτι που οδήγησε τους υποψήφιους αγοραστές ή μισθωτές στην αναζήτηση πιο προσιτών λύσεων.

Μια κατηγορία ακινήτων που τα τελευταία χρόνια κάνει τα πρώτα δειλά βήματά της είναι οι εγκαταστάσεις *logistics*. Τα αναμφισβήτητα οφέλη για την οργάνωση της παραγωγής και την ομαλή λειτουργία των επιχειρήσεων, καθώς και την αποτελεσματική διαχείριση των αποθεμάτων και των προμηθειών τους, έχει οδηγήσει πολυάριθμες ελληνικές επιχειρήσεις στην ανάπτυξη τέτοιων εγκαταστάσεων και συνακόλουθα σε ενίσχυση της ζήτησης για ακίνητα κατάλληλα για τέτοιες χρήσεις. Η αγορά για ακίνητα αυτού του είδους έχει μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης καθώς βρίσκεται ακόμα σε νηπιακό στάδιο συγκρινόμενη με εκείνες ανεπτυγμένων χωρών, ενώ οι προοπτικές της ενισχύονται και από την διαρκή βελτίωση και επέκταση των συγκοινωνιακών υποδομών.

Αγορά Κατοικίας

Η αγορά κατοικίας δείχνει σημάδια επιβράδυνσης κάτω και από το βάρος των αυξανόμενων επιτοκίων αλλά και από την παρατηρούμενη επιταχυνόμενη αύξηση του οικοδομικού κόστους αλλά και των τιμών των κατοικιών οι οποίες έχουν διαμορφωθεί σε ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο. Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ, την χρονική περίοδο Ιανουαρίου - Μαΐου 2007 η οικοδομική δραστηριότητα στο σύνολο της χώρας παρουσίασε μείωση 1,8% στον αριθμό των αδειών, 6,5% στην επιφάνεια και 5,1% στον όγκο σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2006. Ενδιαφέρον παρουσιάζει μάλιστα το γεγονός ότι τον Μάιο του 2007, το σύνολο της οικοδομικής δραστηριότητας στο σύνολο της χώρας, παρουσίασε μείωση 13,5% στον αριθμό των αδειών, 14% στην επιφάνεια και 12,3% στον όγκο. Η οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζει θετική εποχικότητα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, οπότε λόγω των καλών καιρικών συνθηκών ευνοείται η κατασκευή κατοικιών. Η μείωση στην οικοδομική δραστηριότητα τον μήνα Μάιο έρχεται σε αντίθεση με την αντίστοιχη σημαντική αύξηση που παρατηρήθηκε τον Μάιο του 2006.

Όμως με την επιβράδυνση στην οικοδομική δραστηριότητα συμφωνούν και άλλα στοιχεία που δείχνουν μια σταδιακή κάμψη στην ζήτηση, όπως και το γεγονός του περιορισμού της αύξησης των τιμών των ακινήτων στο 7% το τρίμηνο του 2007 έναντι αύξησης 15,7% το αντίστοιχο διάστημα του 2006. Παράγοντες της αγοράς κάνουν λόγο για μεγάλο απόθεμα απούλητων κατοικιών κάτι που λογικά με την μείωση της ζήτησης που παρατηρείται θα οδηγούσε σε πτώση τιμών, όμως η επιταχυνόμενη αύξηση του κόστους των υλικών κατασκευής απομακρύνει το ενδεχόμενο μείωσης των τιμών προς το παρόν. Η συνεχής αύξηση των τιμών των κατοικιών τις έχει οδηγήσει σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα κάτι που σε συνδυασμό με την διαμόρφωση των επιτοκίων σε υψηλότερα επίπεδα σήμερα και τις προσδοκίες για ακόμη υψηλότερα επίπεδα προσεχώς είναι πιθανόν να εντείνουν την κάμψη της ζήτησης που κάνει δειλά δειλά την εμφάνισή της.

Αγορά συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών

Ένα πολύ επίκαιρο θέμα, για το οποίο γίνονται πολλές συζητήσεις τελευταία είναι η ανάπτυξη συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών με κύριο σκοπό την προσέλκυση τουριστών για διαμονή κατά τους καλοκαιρινούς και όχι μόνο μήνες του χρόνου. Το κοινό-στόχος των παραθεριστικών κατοικιών είναι κυρίως Βορειοευρωπαίοι οι οποίοι προσελκύονται στην Ν. Ευρώπη λόγω του κλίματος. Εάν το εγχείρημα αυτό υλοποιηθεί σωστά αναμένεται σειρά ωφελειών για την ελληνική οικονομία ως σύνολο, αλλά και ειδικά για τις περιοχές όπου θα αναπτυχθούν τα εν λόγω συγκροτήματα. Πιο αναλυτικά :

- θα τονωθεί η οικοδομική δραστηριότητα λόγω της κατασκευής των συγκροτημάτων.
- θα αυξηθεί η ζήτηση για οικοδομικά υλικά (με μόνη ανεπιθύμητη παρενέργεια ίσως την περαιτέρω αύξηση του οικοδομικού κόστους λόγω της αυξημένης ζήτησης).
- Με την σωστή αξιοποίηση τέτοιων υποδομών είναι δυνατή η προσέλκυση τουριστών ανώτερης οικονομικής επιφάνειας όχι για ημιδιαμονή αυτή την φορά αλλά για διακοπές.
- Τα περισσότερα συγκροτήματα αυτού του είδους θα βρίσκονται σε εξοχικές περιοχές και η διαμονή των τουριστών εκεί, περιοδικά θα τονώσει την κίνηση των τοπικών αγορών, δημιουργώντας ή διασώζοντας θέσεις εργασίας που διαφορετικά θα είχαν καταργηθεί.

Τέλος, αντί της συνήθους εποχικότητας κατά τους καλοκαιρινούς μήνες που διακρίνει τον ελληνικό τουρισμό λόγω της ιδιόκτητης κατοικίας που διαθέτουν οι συγκεκριμένη ομάδα τουριστών θα επισκέπτεται την χώρα και κατά την διάρκεια άλλων χρονικών περιόδων.

2.2. ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στεγαστικά Δάνεια

Η στεγαστική πίστη συνεχίζει να παρουσιάζει πολύ ισχυρούς ρυθμούς επέκτασης στην Ελλάδα, οι οποίοι υπερέχουν κατά πολύ των αντίστοιχων μέσων ρυθμών που καταγράφονται στην ζώνη του Ευρώ. Βέβαια, τα στοιχεία δείχνουν μια σταδιακή επιβράδυνση των ρυθμών ανάπτυξης των στεγαστικών δανείων από το β' τρίμηνο του 2006 και μετά, μια επιβράδυνση που μπορεί να αποδοθεί τόσο στην κλιμακωτή αύξηση των επιτοκίων από την ΕΚΤ, όσο και από την όλο και μεγαλύτερη έκθεση των νοικοκυριών σε δανεισμό. Βέβαια, στελέχη της τραπεζικής αγοράς κάνουν λόγο για αρκετά έτη ακόμα ισχυρής αύξησης της πιστωτικής επέκτασης των νοικοκυριών και ότι πρέπει να περάσουν αρκετά έτη μέχρι οι ρυθμοί αύξησης των στεγαστικών δανείων να πέσουν στα επίπεδα των ευρωπαϊών εταίρων μας. Ο ισχυρισμός αυτός υποστηρίζεται και από το γεγονός ότι η πιστωτική επέκταση των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων σαν ποσοστό του ΑΕΠ στην χώρα μας υπολείπεται κατά πολύ του ευρωπαϊκού μέσου όρου (91,3% για την Ελλάδα το 2006 και 121,4% για τη ζώνη του Ευρώ το 2006). Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Alpha Bank εάν οι σημερινές τάσεις προεκταθούν στο μέλλον εκτιμάται ότι το 2010, το σύνολο των δανείων ως προς το ΑΕΠ θα έχει φτάσει το 118,1% στην Ελλάδα έναντι ποσοστού 145,8% στη ζώνη του Ευρώ

Στην Ελλάδα το ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης και η ισχυρή παράδοση που υπάρχει ως προς αυτό ενισχύει την ζήτηση για στεγαστικά δάνεια και τα περιθώρια αύξησης της πιστωτικής επέκτασης (ως % του ΑΕΠ). Επιπλέον, η σταδιακή βελτίωση της οικονομικής επιφάνειας των πολυάριθμων μεταναστών που διαμένουν στην Ελλάδα δημιουργεί μια εντελώς καινούρια αγορά, που ενισχύει τα περιθώρια περαιτέρω αύξησης των χορηγήσεων.

Η ένταση του ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών για την αύξηση του μεριδίου τους στις χορηγήσεις έχει οδηγήσει στην δημιουργία ορισμένων τάσεων στην αγορά στεγαστικής πίστης:

- ü Παρατηρείται μια σταδιακή βελτίωση των όρων για τους δανειολήπτες. Επίσης παρατηρείται μια αύξηση της ευελιξίας των όρων των δανείων καθώς καμία τράπεζα δεν θέλει να απωλέσει δανειολήπτες και να δει μια μαζική μεταφορά του δανειακού της χαρτοφυλακίου σε χαρτοφυλάκια άλλων τραπεζών (αύξηση του χρόνου αποπληρωμής, πιο ευέλικτος καθορισμός των δόσεων).
- ü Αύξηση του αριθμού των προσφερόμενων δανειακών προϊόντων, με την εισαγωγή πιο στοχευμένων προϊόντων, τα οποία ανταποκρίνονται στις ανάγκες πολλών διαφορετικών ομάδων καταναλωτών.
- ü Μια σαφής τάση μετατροπής των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου σε σταθερού λόγω της ανησυχίας στις τάξεις των δανειοληπτών από τις διαδοχικές αυξήσεις επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, με την συνακόλουθη έκρηξη προσφοράς προϊόντων σταθερού επιτοκίου ή προστασίας του επιτοκίου από μεγάλες αυξήσεις.
- ü Αύξηση πολλών δανειακών προϊόντων σε ελβετικό φράγκο, με σκοπό την εκμετάλλευση των χαμηλών επιτοκίων στην κεντροευρωπαϊκή χώρα.
- ü Προσπάθεια πραγματοποίησης σταυροειδών πωλήσεων (cross - selling) από τις τράπεζες σε όσους έχουν συνάψει στεγαστικά δάνεια με την προσφορά πολλών άλλων τραπεζικών προϊόντων (πιστωτικές κάρτες, καταναλωτικά δάνεια) στους δανειολήπτες με ευνοϊκότερους όρους σε μια προσπάθεια περαιτέρω αύξησης των εσόδων ανά πελάτη.

Τα εταιρικά ομόλογα

Αξίζει να σημειωθεί ότι σημαντικό ρόλο στη χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητα αναμένεται να παίξουν και τα εταιρικά ομόλογα ακινήτων, τα οποία θα μπορούν να εκδίδουν τόσο οι εταιρείες ακινήτων όσο και οι υπόλοιπες επιχειρήσεις που διαθέτουν ακίνητη περιουσία.

Με την απαξίωση μάλιστα του Χρηματιστηρίου ως μηχανισμού άντλησης κεφαλαίων, τα εταιρικά ομόλογα προσφέρουν εναλλακτική λύση εξασφάλισης ρευστότητας, χωρίς ωστόσο να αντικαθιστούν τις άλλες μορφές χρηματοδότησης των επιχειρήσεων. Ειδικά για τις εταιρείες ακινήτων ανοίγει ο δρόμος να χρηματοδοτηθούν σε μεγάλο βαθμό καλύπτοντας τη δαπάνη αποπληρωμής του ομολόγου που θα εκδώσουν από τις χρηματορροές των μισθωμάτων των ακινήτων που εκμεταλλεύονται ή θα αναπτύξουν, διατηρώντας παράλληλα τον έλεγχό τους.

Ένας νέος τρόπος χρηματοδότησης ανάπτυξης ακινήτων ο οποίος χρησιμοποιείται ευρέως στο εξωτερικό είναι η τιτλοποίηση μελλοντικών χρηματικών ροών από το ίδιο το χρηματοδοτούμενο αναπτυξιακό έργο. Ένας άλλος τρόπος είναι η τιτλοποίηση μελλοντικών χρηματορροών από ένα υπάρχον χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων. (Κ. Πεχλιβανίδης, 2006)

Οι εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Παράλληλα, ένας έμμεσος τρόπος χρηματοδότησης ανάπτυξης ακινήτων είναι μέσω των Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, των γνωστών ΕΕΑΠ, και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας δεδομένου ότι οι εταιρείες αυτές μπορούν να δημιουργήσουν μια πρόσθετη αγορά για εμπορικά ακίνητα αφού θα προσελκύουν επενδυτικά κεφάλαια από την κεφαλαιαγορά τα οποία, αν και σημαντικά σε συνολικό μέγεθος, είναι κατακερματισμένα και επομένως

δεν έχουν τη δυνατότητα να τοποθετηθούν σε επαγγελματικά ακίνητα υψηλής ποιότητας.

Για παράδειγμα, κάποιος που διαθέτει ένα ποσό 20.000 ευρώ είναι αυτονόητο ότι δεν μπορεί να επενδύσει άμεσα σε ένα ακίνητο επένδυσης υψηλών προδιαγραφών, μπορεί ωστόσο να αγοράσει μετοχές της ΕΕΑΠ η οποία με τη σειρά της θα επενδύσει σε τέτοιου είδους ακίνητα. Αυτό θα έχει ως συνέπεια να εισρεύσουν σημαντικά κεφάλαια στην αγορά ανάπτυξης ακινήτων.

Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα

Στα πλαίσια της αξιοποίησης της αγοράς ακινήτων εντάσσεται και η «αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου», όπου προωθούνται Συμπράξεις Δημόσιου Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) που προβλέπουν την προσέλκυση και συμμετοχή ιδιωτικών κεφαλαίων. Υπό το υφιστάμενο νομικό καθεστώς, η δυνατότητα αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου είναι περιορισμένη, με αποτέλεσμα να αδρανοποιείται η περιουσία αυτή. Συγκεκριμένα, η κατασκευή ή η ανακατασκευή της δημόσιας ακίνητης περιουσίας καθίσταται πολλές φορές δύσκολη, λόγω της έλλειψης των πόρων που απαιτούνται για την πραγματοποίηση των επενδύσεων, που είναι απαραίτητες για τις ανάγκες του Δημοσίου.

Η ισχύουσα νομοθεσία περί μισθώσεων δίνει στο Δημόσιο το πλεονέκτημα της ευελιξίας, πλην όμως δυσχεραίνει συχνά τη χρηματοδότηση των συμβάσεων και τη χρήση σύγχρονων χρηματοοικονομικών μέσων. Επίσης, συχνά καθιστά τους όρους των συμβάσεων αυτών οικονομικά επαχθέστερους για το Δημόσιο.

Ενώ η επιλογή ενός ιδιόκτητου κτιρίου καλύπτει κατά μόνιμο τρόπο τις ανάγκες του Δημοσίου, η επιλογή αυτή παρουσιάζει μειονεκτήματα στις περιπτώσεις μεταβολής των αναγκών (ιδίως λόγω τεχνολογικών, δημογραφικών, συγκοινωνιακών ή άλλων μεταβολών). Οπότε το Δημόσιο είναι δεσμευμένο με

τις παλαιές του επιλογές ή φέρει τον κίνδυνο πτώσης της αξίας του ακινήτου, εάν αποφασίσει να το εκποιήσει. Με τα προτεινόμενα σχήματα, συνέχισε ο υπουργός, δίνεται η δυνατότητα στο Δημόσιο να μεταβιβάσει ή να κατασκευάσει και να ανακατασκευάσει ακίνητα που του ανήκουν, αντλώντας πόρους και συμπράττοντας και με τον ιδιωτικό τομέα, εφόσον το επιθυμεί. Παράλληλα, μπορεί να μην αποξενωθεί από αυτά, καθώς θα μπορεί να τα μισθώνει και να έχει την επιλογή να επανακτά την κυριότητά τους έπειτα από ένα ορισμένο χρονικό διάστημα. Το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δίνει τη δυνατότητα για εφαρμογή των ΣΔΙΤ σε ένα ευρύ πλαίσιο δραστηριοτήτων. Από κατασκευή σχολείων και φυλακών μέχρι το χτίσιμο νέας Λυρικής Σκηνής αλλά και αστυνομικών σταθμών.

2.3. ΤΟ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Η σημαντική πτώση των επιτοκίων και τα σύγχρονα χρηματοοικονομικά εργαλεία έχουν βοηθήσει ώστε τα ακίνητα ως μορφή επένδυσης να προσφέρουν ικανοποιητικές αποδόσεις με σχετικά χαμηλό ρίσκο. Το ακίνητο καθίσταται πλέον το βασικότερο προϊόν της επενδυτικής πολιτικής των τραπεζών, των μεγάλων οικονομικών φορέων και των κατασκευαστικών εταιρειών. Η αγορά και η κατασκευή ακινήτων απαιτεί πόρους εκ μέρους των εταιρειών ή των ελεύθερων επαγγελματιών που είναι δυνατόν, σε περίπτωση που χρησιμοποιηθεί το *leasing* για την εξασφάλιση του ακινήτου, να αποδεσμευτούν και να χρησιμοποιηθούν στο παραγωγικό κύκλωμα της επιχείρησης.

Στην Ελλάδα, ο θεσμός των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία αναπτύσσεται σήμερα με ανοδικούς ρυθμούς. Ειδικότερα, στην αγορά της χώρας μας, παρατηρείται τα τελευταία χρόνια αυξημένη ζήτηση για εμπορικά καταστήματα και γραφεία στα μεγάλα αστικά κέντρα, υποδεικνύοντας σημαντικές συμβάσεις *leasing* αυτού του είδους.

Σημαντικό ρόλο όμως στην αναζωογόνηση της αγοράς ακινήτων και στην προσέλκυση επενδυτών αναμένεται να διαδραματίσουν οι νέες τάσεις στη χρηματοδότηση των επενδύσεων, οι οποίες είναι απαραίτητες είτε λόγω μη λειτουργικότητας πλέον των καθιερωμένων μεθόδων, όπως π.χ. της αντιπαροχής που βαίνει φθίνουσα λόγω της έλλειψης οικοπέδων, είτε λόγω εκσυγχρονισμού

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (*leasing*) αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Πρώτα η **Alpha Bank**, και αμέσως μετά η **Citibank**, η **ΕΤΒΑ** και **ABN Amro Bank** προσέφεραν τις υπηρεσίες τους για να ακολουθήσουν αργότερα και οι άλλοι τραπεζικοί Όμιλοι. Σχετικά σύντομα είχαμε τις πρώτες εισαγωγές στο χρηματιστήριο, ωστόσο σήμερα μόλις μία εταιρία του κλάδου παραμένει εισηγμένη.

Ο θεσμός του *leasing* εξελίσσεται σε μοχλό ανάπτυξης της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων (μακροχρόνια μίσθωση ακινήτου η οποία συνήθως οδηγεί στην απόκτησή του από τον μισθωτή κατά τη λήξη της σύμβασης), καθώς ενισχύει τις δυνατότητες της αγοράς και πολλαπλασιάζει τις ευκαιρίες επιλογών τόσο του πωλητή όσο και του αγοραστή. Η ζήτηση για υπηρεσίες *leasing* ακινήτων προέρχεται είτε απευθείας από τους ενδιαφερόμενους μισθωτές (αγοραστές) είτε από τους ιδιοκτήτες (κατασκευαστές) ή μεσίτες για λογαριασμό των πελατών τους (αγοραστών / μισθωτών).

Οι επιχειρήσεις μπορούν να εξασφαλίσουν τους χώρους εγκατάστασής τους εύκολα και οικονομικά, ενώ αν ήδη διαθέτουν ακίνητα μπορούν να τα ρευστοποιήσουν χωρίς να απολέσουν τη χρήση τους. Το *leasing* ακινήτων αποτελεί ένα από τους κυριότερους τομείς δραστηριοποίησης των εταιριών *Leasing*.

Ο ενδιαφερόμενος μισθωτής εξετάζει το *leasing* μεταξύ άλλων πιθανών επιλογών, που συνήθως είναι είτε η ενοικίαση είτε η απόκτηση μέσω τραπεζικής

χρηματοδότησης. Η εξ ιδίων διαθεσίμων απόκτηση ακινήτου είναι εξαιρετικά σπάνια αφού συνεπάγεται τη δέσμευση χρημάτων σε περιουσιακό στοιχείο ιδιαίτερα μακροπρόθεσμης απόδοσης και χαμηλής σχετικά ρευστότητας. Σε σχέση με την απόκτηση μέσω τραπεζικής χρηματοδότησης το leasing ακινήτων πλεονεκτεί στις περιπτώσεις που:

- ü Δεν είναι επιθυμητή η δέσμευση σημαντικών κεφαλαίων σε φυσικά περιουσιακά στοιχεία (ακίνητα).
- ü Είναι εφικτή η συνομολόγηση ικανοποιητικών όρων leasing σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό.
- ü Ενδιαφέρει η επιτάχυνση της απόσβεσης και η αποκόμιση αντίστοιχου φορολογικού οφέλους.
- ü Ενδιαφέρει η δόμηση ευέλικτων χρηματοδοτικών σχημάτων τα οποία δεν οδηγούν κατ' ανάγκη στην απόκτηση του ακινήτου (συνομολόγηση υπολειμματικών αξιών). Η ανάλυση και στάθμιση εκ μέρους του επενδυτή των ανωτέρω κυρίως παραμέτρων τον οδηγεί, ανάλογα με την περίπτωση, στη σωστή επιλογή.

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) ακινήτων προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και συγχρόνως να εκμεταλλευτούν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα του leasing χωρίς να δεσμεύσουν σημαντικά ίδια κεφάλαια ή να κάνουν χρήση τραπεζικών πιστοδοτήσεων επιβαρύνοντας τα στοιχεία του ισολογισμού τους.

Μεταξύ των βασικών χαρακτηριστικών του leasing ακινήτων είναι ότι το ακίνητο καλύπτει αποκλειστικά και μόνο επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή, εξαιρείται επομένως η κατοικία. Ακίνητα που μπορούν να γίνουν leasing είναι γραφεία μεμονωμένα ή συγκροτήματα γραφείων, καταστήματα, πολυκαταστήματα, σουπερμάρκετ, αποθήκες, βιομηχανοστάσια, σταθμοί αυτοκινήτων, ξενοδοχεία, πρατήρια βενζίνης, κέντρα διασκέδασης,

κινηματογράφοι, θέατρα, εκπαιδευτήρια, ιατρεία, φαρμακεία και γενικά κάθε χώρος που εξυπηρετεί επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή.

Δεν γίνονται συμβάσεις *leasing* σε μεμονωμένα οικοπέδα παρά μόνο στο μέρος του οικοπέδου που με βάση τον συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο κτίριο, έτσι ώστε κτίριο και οικόπεδο να συναποτελούν το αντικείμενο του *leasing*.

Η διάρκεια του *leasing* ακινήτων είναι με βάση τον νόμο τουλάχιστον 10 έτη, μισθωτής μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε μορφής και το μέρος του μισθώματος που αφορά το κτίριο εκπίπτει 100% από το εισόδημα του μισθωτή.

Μετά τη συμβατική ή και πρόωρη λήξη της σύμβασης *leasing* ακινήτου το ακίνητο μεταβιβάζεται έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος στον μισθωτή. Η πράξη αυτή (κανονική ή πρόωρη λήξη) απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης, όπως θα δούμε στην αναλυτικά στη συνέχεια της παρούσας εργασίας.

Οι κατάλληλες συνθήκες ανταγωνισμού για το *leasing* ακινήτων, δημιουργούν ωφέλη όχι μόνο στους επενδυτές, αφού προσφέρονται ανταγωνιστικές συμβάσεις, αλλά και στις εταιρείες *leasing* θα μπαίνουν δυναμικά στον χώρο της χρηματοδότησης. Όπως έχει αποδειχτεί στην πράξη, το *leasing* ακινήτων περιέχει ποσοτικά και ποιοτικά οφέλη κυρίως για κερδοφόρες επιχειρήσεις, που είναι σε θέση να εκμεταλλευτούν το φορολογικό όφελος που προκύπτει και την έκπτωση των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδά τους. Αναλυτικά τα οφέλη για τη σύναψη συμβάσεων *leasing* ακινήτων θα παρουσιαστούν στη συνέχεια της παρούσας εργασίας, ωστόσο αξίζει να τονιστούν επιγραμματικά τα οφέλη τους.

Η μικρομεσαία επιχείρηση, η οποία λόγω μεγέθους δεν έχει εύκολη πρόσβαση στον τραπεζικό δανεισμό, έχει σημαντικά οφέλη από τη θεσμοθέτηση του *leasing* ακινήτων. Και τούτο διότι αποκτά πρόσβαση στον χρηματοπιστωτικό

χώρο με ευνοϊκότερους όρους χρηματοδότησης. Παράλληλα δίνεται η ευκαιρία σε χιλιάδες ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν τη δική τους επαγγελματική στέγη και να απαλλαγούν από το βάρος του ενοικίου. Το **leasing** ακινήτων, λοιπόν, συγκεντρώνει πολλά προτερήματα, τα οποία καθιστούν το προϊόν ιδιαίτερα ελκυστικό. Ειδικότερα οι επαγγελματίες που θα προσφύγουν στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων θα έχουν τη δυνατότητα:

- α) Να αποκτήσουν ιδιόκτητη επαγγελματική στέγη, αντικαθιστώντας το ενοίκιο με το μίσθωμα του **leasing**.
- β) Να λάβουν χρηματοδότηση ως και του **100%** της αξίας του ακινήτου.
- γ) Να προσαρμόσουν την αποπληρωμή της σύμβασης **leasing** στις οικονομικές και ταμειακές δυνατότητες της επιχείρησης.
- δ) Να αποφύγουν τη δέσμευση κεφαλαίων, τα οποία μπορούν να διοχετευθούν στο παραγωγικό και συναλλακτικό κύκλωμα της εταιρείας.
- ε) Να κάνουν χρήση της φορολογικής ωφέλειας του θεσμού, καθώς τα καταβαλλόμενα μισθώματα εκπίπτουν **100%** από το φορολογητέο εισόδημα.
- στ) Να βελτιώσουν την εικόνα του ισολογισμού και της πιστοληπτικής ικανότητας.
- ζ) Να καταβάλλουν χαμηλά μισθώματα και ανταγωνιστικά προς τα ενοίκια της αγοράς με προοπτικές συνεχούς και γρήγορης περαιτέρω μείωσης λόγω αποκλιμάκωσης των ελληνικών επιτοκίων εν όψει της ένταξης της Ελλάδας στην ΟΝΕ.
- η) Να πωλούν (μόνον οι επιχειρήσεις) στις εταιρείες **leasing** και να επαναμισθώνουν (**sale and lease back**) ακίνητα που είχαν στην κυριότητά τους, έτσι ώστε να ενεργοποιούν αδρανή πάγια και να διοχετεύουν στο παραγωγικό-συναλλακτικό τους κύκλωμα πολύτιμους πόρους που ήταν δεσμευμένοι ή να επεκτείνουν δραστηριότητές τους.
- θ) Να αποκτήσουν μόνιμη έδρα με την καταβολή «ενοικίου».

Επίσης στο ενεργητικό του θεσμού θα μπορούσε να καταγραφεί το ότι δεν απαιτείται αιτιολόγηση της πηγής προέλευσης των κεφαλαίων για την απόκτηση του ακινήτου, καθώς και το ότι το τελικό κόστος του **leasing** μετά τον

υπολογισμό της φορολογικής ωφέλειας είναι, σε μακροχρόνια βάση, κατά κανόνα μικρότερο και από το ενοίκιο που θα κατέβαλε ο μισθωτής αν επέλεγε την ενοικίαση αντί της αγοράς.

Τα τελευταία χρόνια με τις ευνοϊκές ρυθμίσεις του υπουργείου Οικονομικών καθορίστηκε ότι:

- ü Απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ τα μισθώματα που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, με εξαίρεση τα μισθώματα που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση βιομηχανοστασίων.
- ü Τα έξοδα μεταβίβασης και μεταγραφής που καταβάλλει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι άμεσα συνδεδεμένα και παρεπόμενα της μισθωτικής σχέσης που συνδέει την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και τον μισθωτή του ακινήτου και δεν υπάγονται σε ΦΠΑ.
- ü Τα έξοδα που πραγματοποιούν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την αγορά ακινήτου, που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν προσαυξάνουν το κόστος κτήσης των παγίων και αποσβένονται είτε εφάπαξ είτε μέσα σε μια πενταετία.
- ü Σε περίπτωση που ο μισθωτής εξοφλεί εφάπαξ όλα τα έξοδα που η εταιρεία leasing έχει καταβάλει για την απόκτηση του ακινήτου που προορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση, οι δαπάνες αυτές δεν εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του καθόσον δεν θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες.

2.4. ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (Sale and Lease Back)

Με την αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί μια εταιρεία που έχει στην κατοχή της κάποιο ακίνητο ή κάποιο αντικείμενο να το πουλήσει στην εταιρεία **leasing** και στη συνέχεια να το αποκτήσει ξανά μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δηλαδή, η εταιρεία **leasing** αγοράζει ένα ακίνητο από μια επιχείρηση, στη συνέχεια το ακίνητο μισθώνεται στην επιχείρηση που πούλησε το ακίνητο και ύστερα από 10-15 χρόνια περνάει μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης και πάλι στην κυριότητά του εξοικονόμηση ρευστών.

Η αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένα σημαντικό εργαλείο που ανοίγει τον δρόμο για τη χρηματοδότηση όλων των επιχειρήσεων και καθώς έχουν θεσπιστεί φορολογικές και άλλες ρυθμίσεις από το Υπουργείο Οικονομικών με στόχο την ενίσχυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας και της οικονομικής ανάπτυξης των χρηματοδοτούμενων επιχειρήσεων, δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή δεν πρόκειται για μεταβίβαση ακινήτου κατά την τυπική έννοια αλλά για χρηματοδότηση του πωλητή-μισθωτή με την παροχή εξασφάλισης χρηματοδότη-εταιρείας **leasing** του ακινήτου.

Συνήθως οι εταιρείες που κάνουν χρήση του **Lease Back** επιδιώκουν να εξοικονομήσουν ρευστό διαθέσιμο ή να προχωρήσουν σε αποπαγιοποίηση των περιουσιακών τους στοιχείων προκειμένου να βελτιώσουν την εικόνα του ισολογισμού τους, να αποκτήσουν κεφάλαια κίνησης κτλ. Πάντως οι επιχειρήσεις (προσωπικές εταιρείες, ΕΠΕ, ΑΕ κ.ά.) μπορούν να αποκτήσουν ακίνητο μέσω του **leasing** μόνο για σκοπό επαγγελματικό και όχι για άλλους λόγους.

Στο επόμενο κεφάλαιο συνέχεια παραθέτονται αναλυτικά το περιεχόμενο, ο τρόπος λειτουργίας, τα οφέλη και η εξέλιξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης και της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης, που αποτελούν το βασικό αντικείμενο μελέτης της παρούσας διατριβής.

Βιβλιογραφία 2^{ου} Κεφαλαίου

Καραθανάσης Γεωρ. Χρηματοοικονομική Διοίκηση και Χρηματιστηριακές Αγορές, εκδόσεις Ε. Μπένου, Αθήνα 1999

Αρθογραφία

Πεχλιβανίδης Κ., senior manager της PricewaterhouseCoopers «Το Βήμα» 23/05/06), www.tovima.gr

Σολομήτρου Ν. «Αγορά Ακινήτων-Στεγαστική Πίστη»– Περιοδικό Χρήμα ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2007

Εφημερίδα Εξπρες «Συμβάσεις leasing 3 δισ. ευρώ το 2007», 14/01/08

Σιωμόπουλος Κ., «Προσφέρει λύσεις το leasing ακινήτων», Το ΒΗΜΑ, 14/12/2003 , Σελ.: D24, Κωδικός άρθρου: B14041D241, www.tovima.gr

Α. ΜΑΡΚΟΥ « Επενδυτικές ευκαιρίες με το leasing ακινήτων», Το ΒΗΜΑ, 20/08/2000 , Σελ.: E15, Κωδικός άρθρου: B13027E151

PMA, Colliers, CBRE , JLL, DTZ, King Sturge, Company Data, Morgan Stanley Research «Πίνακας Αποδόσεις εμπορικών ακινήτων και εμπορικών κέντρων»

Παπαδοκοστοπούλου Δ. Γ. «Πρόσκληση σε επενδυτές για τα ακίνητα του Δημοσίου», εφημερίδα ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ , 26/01/2006, www.kathimerini.gr

Manning C. “ Leasing Versus Purchase of Corporate Real Property: Leases with Residual Equity Interests” Journal of Real Estate Research, 1991 – www.ideas.repec.org

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

www.naftemporiki.gr

www.hrima.gr

www.tovima.dolnet.gr

www.kathimerini.gr

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

3.1. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ- ΒΑΣΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ

Όπως έχει ήδη γίνει αναφορά ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης τα τελευταία χρόνια έχει γνωρίσει σημαντική ανάπτυξη, κυρίως λόγω των ευνοϊκών ρυθμίσεων που έχουν θεσπιστεί αναφορικά με την φορολογική και χρηματοοικονομική μεταχείρισή τους από τις επιχειρήσεις. Ωστόσο, είναι σημαντικό να μην περιοριστεί η ανάλυση στην αναφορά των πλεονεκτημάτων αλλά στόχος είναι η αναλυτική παρουσίαση του νομικού και φορολογικού πλαισίου που διέπει τις συγκεκριμένες συμβάσεις.

Για την καλύτερη κατανόηση της λειτουργίας των συμβάσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων αρχικά στο σημείο αυτό θα γίνει σκιαγράφηση του νομικού πλαισίου που διέπει την μίσθωση οικοπέδων και ακινήτων.

Ο ν.2367/1995, που επέκτεινε το leasing στα ακίνητα, επέβαλε (μέσω της προστεθείσας από αυτόν) παρ.3 του άρθρου 1 ν. 1665/1986 ένα περιορισμό αναφορικά με το είδος των αντικειμένων που μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, με το να εξαιρέσει ρητά από αυτήν τα "οικόπεδα", περιορισμός όμως, ο οποίος στη συνέχεια εξαλείφθηκε με την τελευταία αναθεώρηση της παρ. 3 του εν λόγω άρθρου 1 ν. 1665/1986, που έλαβε χώρα μέσω του άρθρου 27 ν. 2682/1999.

Επομένως, η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου μπορεί να εμφανισθεί και με τις ακόλουθες μορφές:

α) Το ακίνητο που επέλεξε ο επενδυτής είναι κυριότητας τρίτου και δεν είναι κατασκευασμένο. Η εταιρία Leasing αγοράζει το γυμνό ακίνητο από τον τρίτο, στο οποίο ο λήπτης - επενδυτής αναλαμβάνει να κατασκευασθεί το έργο

(δηλ. οι πάγιες εγκαταστάσεις) που αποτελεί και το αντικείμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

β) Το ακίνητο ανήκει στον ίδιο επενδυτή και δεν είναι κατασκευασμένο. Η εταιρία Leasing αποκτά το εν λόγω γυμνό ακίνητο και ο αντισυμβαλλόμενος της αναλαμβάνει να κατασκευάσει πάνω σ' αυτό το έργο το οποίο έχει ως αντικείμενο η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αν αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά ακίνητο που θα οικοδομηθεί, τότε θα πρέπει ο επενδυτής, αναφορικά με την προτεινόμενη αγορά του γηπέδου, να καθορίζει στην υποβαλλόμενη σχετική αίτηση του όλους τους τεχνικούς και χρηματοδοτικούς όρους, και ιδίως την έδρα του ακινήτου, την επιφάνεια του, τους όρους δομήσεως, το τίμημα και τους όρους πληρωμής του, να υποβάλει σχέδια των προς κατασκευή παγίων εγκαταστάσεων και να κάνει μνεία του προορισμού τους, του κόστους του έργου, των βασικών όρων των σχετικών εργολαβιών κλπ. Επίσης, στο περιεχόμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να περιληφθούν και όλοι οι γενόμενοι αποδεκτοί από την εταιρία Leasing όροι και ιδιαίτερες συμφωνίες στη βάση των οποίων ο μισθωτής αναλαμβάνει να αναθέσει σε τρίτον το έργο της κατασκευής και κυρίως οι σχετικοί με το κόστος του έργου, τον έλεγχο και την έγκαιρη (μερική και ολική) κανονική παραλαβή του, απαλλαγμένου από ελαττώματα, κακοτεχνίες κλπ. Μια και πρόκειται για σύμβαση έργου, θα πρέπει να εξεταστεί επίσης ποιος θα είναι ο "κύριος του έργου", η εταιρία Leasing ή ο αντισυμβαλλόμενος στη σύμβαση Leasing μισθωτής – επενδυτής.

Θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι η εταιρία Leasing, εκτός από το χρηματοδοτικό κίνδυνο, δεν επιθυμεί να υποβληθεί σε άλλους κινδύνους και να επωμισθεί άλλα μη συναφή με το λειτούργημα της έργα, πολύ περισσότερο να προσθέσει στους σκοπούς και στο αντικείμενο της το επάγγελμα του κατασκευαστή, κάτι άλλωστε που θα ήταν ευθέως αντίθετο με το νόμο. Επομένως, θα πρέπει να θεωρηθεί αναμφισβήτητο ότι η εταιρία Leasing δεν μπορεί να αναλαμβάνει το έργο της κατασκευής, κι αυτό ανεξάρτητα από το ότι αυτό θα πραγματοποιηθεί πάνω στο ίδιο ακίνητο της, άρα από την άποψη αυτή και για λογαριασμό της.

Φυσικά, η εταιρία Leasing μπορεί να χρησιμοποιεί τεχνικούς συμβούλους, όπως αρχιτέκτονες, πολιτικούς μηχανικούς, μηχανολόγους κλπ, για την μέσω αυτών εξέταση της ομαλής ή μη εξέλιξης της κατασκευής του εκ μέρους της χρηματοδοτημένου έργου. Αντίθετα, ο λήπτης επενδυτής είναι αυτός που θα πρέπει να επιλέξει τους εργολάβους – όταν ο ίδιος δεν είναι τυχόν και κατασκευαστής για να αναλάβει και προσωπικά την εκτέλεση του έργου - και που, αν απαιτηθεί τεχνικά, ο αρμόδιος για να αποφασίσει ελεύθερα για τις αναγκαίες τροποποιήσεις, μετατροπές και βελτιώσεις, να διαπραγματευθεί τους όρους της προθεσμίας παράδοσης, να προσδιορίσει την έκταση των εγγυήσεων κ.λ.π. Επομένως, αντίθεση στις αποφάσεις του εκ μέρους της εταιρίας Leasing μπορεί να γίνει ανεκτή και σεβαστή, μόνο όταν κρίνεται αντικειμενικά δικαιολογημένη από τα πράγματα ή από τις συμβατικές μεταξύ τους δεσμεύσεις.

Περαιτέρω, ο μισθωτής - επενδυτής, αν και κάτοχος του ανήκοντος στην κυριότητα της εκμισθώτριας εταιρίας Leasing ακινήτου με βάση την έννομη σχέση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν θα καταβάλει σ' αυτή μισθώματα για όσο διάστημα ορίστηκε να διαρκεί το κατασκευαστικό στάδιο, πολύ περισσότερο αφού εδώ το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι το ακίνητο στην αρχική του μορφή, η γυμνή δηλ. εδαφική έκταση, αλλά όπως αυτό συμφωνήθηκε να οικοδομηθεί για την επιχειρηματική ή επαγγελματική χρήση που ο μισθωτής το προορίζει. Εντούτοις, η "ανέκκλητη" περίοδος που ταυτίζεται με τη διάρκεια της μισθωτικής σύμβασης - πράγμα που έχει σημασία και για το ελάχιστο κατά νόμο όριο της δεκαετίας - αρχίζει από το χρονικό σημείο της σύναψης της, αφού μόνο έτσι μπορεί να δικαιολογηθεί η εκ μέρους του επενδυτή κατοχή του ακινήτου, η αδυναμία επίσης έκτοτε υπαναχώρησης καθενός από τα συμβαλλόμενα μέρη και η αυξημένη προστασία που παρέχει σ' αυτά το άρθρο 4 παρ. 2 του νόμου, με την προϋπόθεση φυσικά διενέργειας και της τασσόμενης εκεί δημοσιότητας.

3.2. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι ένα εργαλείο με σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα, το οποίο προσφέρει εναλλακτική χρηματοδοτική λύση σε επενδυτικές προτάσεις, εξασφαλίζοντας τη χρήση κάθε είδους εξοπλισμού ή ακινήτου στον επενδυτή χωρίς ο τελευταίος να χρειαστεί είτε να δανειστεί, είτε να χρησιμοποιήσει δικά του κεφάλαια.

Προβλήματα προγραμματισμού, παραγωγής και χρηματοοικονομικού κόστους, ταμειακών προγραμμάτων, αναδιάρθρωσης ισολογισμού, όπως επίσης και προώθηση πωλήσεων, μπορούν να αντιμετωπιστούν με ένα καλοσχεδιασμένο σχήμα Leasing. Οι εταιρείες χρηματοδοτικών μισθώσεων αντιμετωπίζονται ως εμπορικές εταιρίες και όχι ως χρηματοδοτικά ιδρύματα. Οι εταιρείες χρηματοδοτικών μισθώσεων λειτουργούν κατά κάποιο τρόπο ως εμπορικές εταιρίες και όχι ως χρηματοδοτικά ιδρύματα. Όμως στην πράξη ελέγχονται από την Τράπεζα της Ελλάδος και πολλές τράπεζες έχουν εντάξει την δραστηριότητα αυτή στις ενδοτραπεζικές εργασίες.

Για να θεωρηθεί μια σύμβαση «καλή τη πίστη» σύμβαση μίσθωσης από τις φορολογικές αρχές πρέπει να ισχύουν οι εξής βασικοί όροι:

- ü Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης πρέπει να είναι μικρότερη από τριάντα χρόνια. Σε αντίθετη περίπτωση η μίσθωση θεωρείται ως μορφή πώλησης.
- ü Το μίσθωμα πρέπει να αντιπροσωπεύει μια εύλογη απόδοση για τον εκμισθωτή περίπου 7 ως 12% της επένδυσης
- ü Το προαιρετικό δικαίωμα ανανέωσης πρέπει να είναι «καλή τη πίστη». Ο όρος αυτός εξασφαλίζεται με τον καλύτερο τρόπο, αν δοθεί στο μισθωτή το δικαίωμα να μπορεί να αποδεχτεί μι ίση «καλή τι πίστη» προσφορά τρίτων.

Συνοπτικά, κάποια σημεία που συνδέονται με τα χρηματοοικονομικά και φορολογικά οφέλη είναι ότι :

- ü Παρέχεται η δυνατότητα ταχύτερης και μεγαλύτερης απόσβεσης του εξοπλισμού, δημιουργώντας φορολογικά οφέλη, αφού τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν στο σύνολό τους από τα ακαθάριστα έσοδα.
- ü Ο ΦΠΑ καταβάλλεται τμηματικά κατά την πληρωμή των μισθωμάτων και όχι εφάπαξ κατά την αγορά του εξοπλισμού.
- ü Δεν επηρεάζεται ο ισολογισμός της επιχείρησης, με αποτέλεσμα να διατηρείται η πιστοληπτική της ικανότητα.
- ü Διατηρούνται τα κίνητρα του Ν. 2601/98, καθώς και των λοιπών αναπτυξιακών νόμων και προγραμμάτων της Ε.Ε.
- ü Μη επιβάρυνση του ισολογισμού, καθώς το **leasing** είναι μια μορφή χρηματοδότησης, η οποία δεν αποτυπώνεται στον ισολογισμό και ως εκ τούτου δεν περιορίζει τις λοιπές γραμμές χρηματοδότησης.
- ü Το δικαίωμα χρηματοδότησης και σε ρήτρα ξένου νομίσματος.
- ü Η ευελιξία προγραμμάτων αποπληρωμής σύμφωνα με τις ταμιακές δυνατότητες του μισθωτή και δυνατότητα αλλαγής των όρων χρηματοδότησης.
- ü Η 100% φορο-εκπεσιμότητα των μισθωμάτων.
- ü Η 100% χρηματοδότηση του κεφαλαίου πλέον του ΦΠΑ.

3.3. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Φορολογικό και λογιστικό καθεστώς του Leasing στην Ελλάδα.

Ο νομοθέτης του Ν.1665/1986 προσπαθώντας να καταστήσει το θεσμό του Leasing πιο ελκυστικό και ανταγωνιστικό σε σχέση με τις παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης, καθιέρωσε φορολογικά πλεονεκτήματα για τους χρήστες του. Μ' αυτόν τον τρόπο εξισορροπείται ο υψηλός επιχειρηματικός κίνδυνος και το υψηλό κόστος επένδυσης που έχει το Leasing σε σχέση με τις λοιπές μορφές χρηματοδότησης.

Ειδικότερα με το άρθρο 6 του Ν.1665/1986 θεσπίστηκαν διάφορες απαλλαγές, καταβολή μειωμένων τιμών και κάποιες ειδικότερες διευκολύνσεις του εκμισθωτή. Ειδικότερα αναφέρονται τα παρακάτω:

ü Απαλλαγές σύμφωνα με τις οποίες απαλλάσσονται από φόρους ,τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ Δημοσίου ,Ν.Π.Δ.Δ. και γενικώς υπέρ τρίτων, εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας:

α) Οι συμβάσεις με τις οποίες οι εταιρείες Leasing αποκτούν κυριότητα ή κατοχή σε κινητά πράγματα με εξαίρεση τα μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των μεταφορικών μέσων υπάγεται στο κοινό εξωτερικό δασμολόγιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

β) Οι συμβάσεις leasing που καταρτίζουν οι εταιρείες Leasing

γ) Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις leasing

δ) Τα μισθώματα που καταβάλλονται στις εταιρείες Leasing και τα παραστατικά είσπραξής τους.

ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία **Leasing**

στ) Οι δανειακές ή πιστωτικές συμβάσεις από τραπεζικά ή πιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής ή αλλοδαπής προς τις εταιρείες **Leasing** , καθώς και οι συμβάσεις **Leasing** μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων και των εταιρειών του Ν.1665/1986 καθώς επίσης και η εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και σχετικών τόκων , προμηθειών και λοιπών επιβαρύνσεων όπως και η καταβολή των μισθωμάτων.

Στην απαλλαγή αυτή δεν περιλαμβάνονται ο φόρος εισοδήματος, ο Φ.Π.Α. και ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίων. Σε Φ.Π.Α. υπόκειται τόσο η απόκτηση του πράγματος από τον εκμισθωτή, η οποία δεν απαλλάσσεται όσο και το μίσθωμα που καταβάλλει ο μισθωτής, δεδομένου ότι η εκμίσθωση στα πλαίσια **Leasing** συνιστά παροχή υπηρεσιών.

Σημαντικές διευκολύνσεις για τον **εκμισθωτή** στις οποίες αναφέρονται τα παρακάτω:

α) Ο εκμισθωτής, δηλαδή η εταιρεία **Leasing**, δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις επί κινητών και ακινήτων πλην των οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης για όλες τις συμβάσεις **Leasing** που καταρτίζονται μετά την 1/1/1998.

β) Για να υπολογιστούν τα Καθαρά Κέρδη των εταιρειών **Leasing** επιτρέπεται να ενεργείται για να καλυφθούν οι επισφαλείς απαιτήσεις τους έκπτωση 2% του ύψους των μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις, τα οποία μισθώματα δεν έχουν εισπραχθεί την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους, ανεξάρτητα αν είναι ληξιπρόθεσμα ή όχι. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

γ) Ως προς τα ακίνητα για τα οποία έχει γίνει σύμβαση **Leasing**, η εταιρεία **leasing** δεν υποχρεούται να καταβάλει Φ.Π.Α καθώς αυτός ο φόρος επιρρίπτεται στον μισθωτή.

δ) Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτων από την εταιρεία Leasing στον μισθωτή, ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης.

ε) Ο Φ.Π.Α. που καταβάλει η εταιρεία κατά την αγορά πραγμάτων, τα οποία και εκμισθώνει με συμβάσεις leasing, εκπίπτει και επιστρέφεται. Παρόλα αυτά οι εταιρείες υπόκεινται σύμφωνα με το άρθρο 17 και επόμενα του Ν.1676/1986 σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων. Επίσης οι εταιρείες αυτές υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος με το συντελεστή φορολογίας που προβλέπεται για τις ανώνυμες εταιρείες.

Σημαντικές διευκολύνσεις για **τον μισθωτή** οι οποίες και είναι:

α) Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδά του.

β) Η μεταβίβαση ακινήτου στον μισθωτή, κατά τη λήξη της σχετικής σύμβασης, καθώς και η εξαγορά του ακινήτου πριν τη λήξη της σύμβασης, απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου και από το φόρο υπερτιμήματος.

γ) Με το άρθρο 6 του Ν.2601/1998 παρέχεται στους μισθωτές η δυνατότητα να επιχορηγηθούν για απόκτηση εξοπλισμού με Leasing, εφόσον μετά τη λήξη της σύμβασης αγοράσουν τον εξοπλισμό. Σημειώνουμε όμως ότι ο μισθωτής υπόκειται σε φόρο εισοδήματος και τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στα πλαίσια της σύμβασης Leasing υπόκεινται σε Φ.Π.Α., χωρίς να παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης ή επιστροφής.

3.4 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΜΕ LEASING

Έστω ότι ισχύουν τα εξής:

Αξία κτήσης εξοπλισμού 7.500 €

Απόσβεση με βάση τις φορολογικές διατάξεις γραμμική, πενταετής, δηλαδή ετήσιος συντελεστής απόσβεσης 20 %.

Περίπτωση προσφυγής στο leasing : διάρκεια 3ετής με ετήσια μισθώματα Κόστος ευκαιρίας 4,4 % δηλαδή όσο η υποτιθέμενη ετήσια απόδοση των εντόκων γραμματίων Ελληνικού Δημοσίου προθεσμίας ενός έτους το 2008 (ΠΟΛ.1005/10.1.2008), (με βάση το ποσοστό αυτό βρίσκονται από τους σχετικούς πίνακες οι συντελεστές παρούσας αξίας για τα επόμενα 5 έτη).

Με τους συντελεστές αυτούς πολλαπλασιάζονται τα αντίστοιχα ποσά της ετήσιας απόσβεσης, που εκπίπτουν από τα φορολογητέα έσοδα της επιχείρησης, για την εύρεση της παρούσας αξίας της φορολογικής ελάφρυνσης του επενδυτή.

Οι υπολογισμοί της φορολογικής ελάφρυνσης έχουν όπως παρακάτω:

A. Υπολογισμός φορολογικής ελάφρυνσης με βάση τους συντελεστές του φορολογικού νόμου. Αγορά εξοπλισμού με ίδια διαθέσιμη χρηματοδότηση.

ΠΕΡΙΟΔΟΙ (1)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (2)	ΥΨΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (3) = 7.500 * (2)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΡ. ΑΞΙΑΣ (4)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (5)
1	20%	1.500	0,958	1436,78
2	20%	1.500	0,917	1376,23
3	20%	1.500	0,879	1318,23
4	20%	1.500	0,842	1262,67
5	20%	1.500	0,806	1209,45
ΣΥΝΟΛΑ		7.500		6.603,36

Πίνακας 3.1.Υπολογισμός Παρούσας Αξίας χρηματοδότησης με Ίδια Διαθέσιμα

Β. Υπολογισμός φορολογικής ελάφρυνσης λόγω απόσβεσης (LEASING)

ΠΕΡΙΟΔΟΙ (1)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (2)	ΥΨΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (3) = 7.500 * (2)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΡ.ΑΞΙΑΣ (4)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (5)
1	33%	2.500	0,958	2394,64
2	33%	2.500	0,917	2293,71
3	33%	2.500	0,879	2197,04
4	-	-	-	-
5	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΑ		7.500		6.885,39

Πίνακας 3.2.Υπολογισμός Παρούσας Αξίας χρηματοδότησης με Leasing

Από το συγκεκριμένο παράδειγμα φαίνεται καθαρά ότι η φορολογική ελάφρυνση που συνεπάγεται το leasing είναι μεγαλύτερη, αφού το συνολικό ύψος των ποσών που εκπίπτονται από τα φορολογητέα έσοδα, αποπληθωρισμένα με συντελεστή 4,4% (στήλη 5 παρούσα αξία), είναι μεγαλύτερο κατά 282,04 στην περίπτωση του leasing. Εξυπακούεται ότι η παραπάνω διαφορά θα αυξανόταν αν, οι συντελεστές φορολογικής απόσβεσης ήταν 10% αντί για 20% . δηλαδή στην περίπτωση που προβλεπόταν από το νόμο δεκαετής γραμμική απόσβεση και βεβαίως η χρονική διάρκεια της μίσθωσης παρέμενε τριετής (δηλαδή συντελεστής 33%)

3.5. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ LEASING ΜΕ ΚΟΣΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑΣ ΜΕ ΙΔΙΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

Προκειμένου ένας επιχειρηματίας να εκτιμήσει τη σκοπιμότητα προσφυγής στην λύση χρηματοδότηση από το τραπεζικό σύστημα, θα πρέπει να είναι σε θέση να υπολογίσει το συνολικό, τελικό γι' αυτόν, κόστος της χρηματοδότησης με τραπεζικό δανεισμό και να το συγκρίνει με το αντίστοιχο κόστος των δύο άλλων

βασικών εναλλακτικών δυνατοτήτων απόκτησης του απαραίτητου περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή αφενός της προσφυγής στη λύση **leasing** και αφετέρου της αγοράς από ίδια διαθέσιμα.

Για τη σύγκριση αυτή χρησιμοποιείται κυρίως η μέθοδος της παρούσας αξίας. Με βάση τη μέθοδο αυτή υπολογίζεται η σημερινή αξία, δηλαδή η αξία σε τρέχουσες τιμές, όλων των καθαρών εκροών (δαπανών) που συνεπάγεται για την ενδιαφερόμενη επιχείρηση η προσφυγή σε καθεμιά από τις προαναφερθείσες τρεις εναλλακτικές δυνατότητες (αγορά με ίδια διαθέσιμα, χρηματοδότηση με τραπεζικό δανεισμό, **LEASING**).

Εξυπακούεται ότι συμφερότερη λύση είναι εκείνη της οποίας το συνολικό καθαρό κόστος, μετά το συνυπολογισμό των φορολογικών απαλλαγών, είναι το μικρότερο. Για την αναγωγή των μελλοντικών αξιών σε αντίστοιχες παρούσες αξίες χρησιμοποιούνται οι συντελεστές παρούσας αξίας, για τον προσδιορισμό των οποίων λαμβάνεται υπόψη το λεγόμενο κόστος ευκαιρίας. Αυτό εξισώνεται με την ετήσια απόδοση της καλύτερης δυνατής, από πλευράς αποδοτικότητας και ασφάλειας, εναλλακτικής τοποθέτησης κεφαλαίων που είναι διαθέσιμη, κατά το χρόνο της απόφασης, στην αγορά.

Δηλαδή, το κόστος ευκαιρίας αντιπροσωπεύει την οικονομική απώλεια την οποία υφίσταται ο κάτοχος κεφαλαίων, που αποφασίζει να επενδύσει σε πάγια περιουσιακά στοιχεία, επειδή παραιτείται από την προαναφερόμενη δυνατότητα τοποθέτησης των κεφαλαίων του, που είναι με τις δεδομένες κάθε φορά συνθήκες της αγοράς, η καλύτερη δυνατή.

Σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα στην Ελλάδα, σαν καλύτερη δυνατή τοποθέτηση κεφαλαίων, λόγω απόδοσης και ασφάλειας, θεωρείται η αγορά εντόκων γραμματίων του Ελληνικού Δημοσίου. Κατά συνέπεια το κόστος ευκαιρίας εξισώνεται με το επιτόκιο των εν λόγω εντόκων γραμματίων διάρκειας ενός έτους.

3.6. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ –LEASING

Από την παραπάνω ανάλυση προκύπτει ότι η φορολογική εξοικονόμηση με τις δυο μεθόδους χρηματοδότησης είναι σχεδόν η ίδια αν υπολογιστεί μόνο η καθαρή παρούσα αξία της και δεν ληφθούν υπόψη τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά και τα πλεονεκτήματα που έχουν και οι δύο μέθοδοι. Στον πίνακα που ακολουθεί παραθέτουμε την αντιστοιχία επιτοκίου χρηματοδοτικής μίσθωσης και δανεισμού, όπου υπάρχει ίδια απόδοση.

ΕΠΙΤΟΚΙΟ LEASING	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ			
	20%	15%	20%	15%
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ				
Διάρκεια Σύμβασης				
3 έτη		3 έτη	4 έτη	4 έτη
10%	7,90%	6,42%	9,25%	8,05%
9%	7,14%	5,86%	8,54%	7,20%
8%	6,32%	5,15%	7,67%	6,37%
7%	5,48%	4,44%	6,64%	5,54%
6%	4,55%	3,60%	5,48%	4,62%
5%	3,52%	2,93%	4,75%	3,81%

Πίνακας 3.3. Συγκριση επιτοκίου δανεισμού και Leasing

Πηγή: Σ. ΜΟΥΖΑΚΙΤΗΣ, «Χρηματοδοτική Μίσθωση», Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, 2004.

Σύμφωνα με τα δεδομένα του παραπάνω πίνακα εάν μία επιχείρηση χρηματοδοτηθεί μέσω leasing, με επιτόκιο 7 % για τρία χρόνια και συντελεστή

απόσβεσης 15 %, για να είναι ανταγωνιστική η τραπεζική χρηματοδότηση θα πρέπει να συναφθεί δάνειο με επιτόκιο ίσο ή χαμηλότερο του 4,4 %.

3.7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ- ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Αναμφισβήτητα, η φορολογία αποτελεί μια σημαντική πηγή δημοσίων εσόδων αλλά παράλληλα και χρηματοοικονομικό εργαλείο από την πλευρά του κράτους, καθώς παρέχει κίνητρα και αντικίνητρα για την δραστηριότητα των επιχειρήσεων. Στο σημείο αυτό παραθέτονται οι φορολογικές ρυθμίσεις που επηρεάζουν την εξέλιξη των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Φ.Μ.Α)

Σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με αντάλλαγμα και σύσταση εμπραγμάτου σε ακίνητο δικαίωματος επιβάλλεται φόρος στην αξία αυτών και υπόχρεος για την καταβολή του είναι ο αγοραστής. Ο συγκεκριμένος φόρος ονομάζεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α).

Στις περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράψει σε αυτήν την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, βάσει της οποίας καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί. Σε περίπτωση που το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος υπολογίζεται επί του τιμήματος. Αν όμως ο φορολογούμενος αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία του ακινήτου, έχει το δικαίωμα μέσα σε 60 ημέρες από τότε που υπέβαλε τη δήλωση να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια, τα οποία θα αποφανθούν για τον προσδιορισμό της αξίας με βάση τα συγκριτικά στοιχεία. Στις υπόλοιπες περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος καταβάλλει εξ ολοκλήρου το φόρο που αναλογεί με βάση την αξία που δήλωσε.

Ο υπολογισμός του φόρου μεταβίβασης ακινήτων γίνεται με τρεις συντελεστές. Τον ακέραιο, το μειωμένο στο μισό και το μειωμένο στο 1/4. Σύμφωνα με διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 2 του ν.2892/01, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.3 του άρθρου 13 του ν.2948/01, ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης ορίζεται σε ποσοστό 7% για το μέχρι 15.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας και σε 9% για το πέρα του ποσού αυτού τμήμα της. Οι παραπάνω συντελεστές Φ.Μ.Α προσαυξάνονται από 7% σε 9% και από 9% σε 11% αντίστοιχα όταν το ακίνητο που μεταβιβάζεται βρίσκεται σε περιοχή στην εντός σχεδίου περιοχή των πόλεων που λειτουργεί ή έχει συσταθεί Πυροσβεστική Υπηρεσία (άρθρο 1 ν.δ. 3563/56, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.12 του άρθρου 2 του ν.2892/01) Στο ποσό του κύριου φόρου επιβάλλεται και φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων 3%. (Περιοδικό Φορολογική Επιθεώρηση, τεύχος Μαΐου 2007, σελ.13)

Για να γίνει κατανοητό αυτό, παρατίθενται τα ακόλουθα παραδείγματα:

α) Ο Α' αγοράζει οικόπεδο αξίας 8.800 € σε περιοχή που δεν υπάρχει Πυροσβεστική Υπηρεσία. Ο αναλογών φόρος μεταβίβασης θα υπολογισθεί με συντελεστή 7%.

β) Ο Α' αγοράζει οικόπεδο αξίας 16.000 € σε περιοχή που υπάρχει Πυροσβεστική Υπηρεσία. Ο αναλογών φόρος θα υπολογισθεί για το μέχρι των 15.000 € τμήμα της αγοραίας αξίας με συντελεστή 9%, για το άνω δε των 1.000 € τμήμα με συντελεστή 11%.

Ο Φ.Μ.Α. που προκύπτει κατά τα προεκτεθέντα μειώνεται στο μισό ή στο ένα τέταρτο ανάλογα με τη νομική μορφή της πραγματοποιούμενης μεταβίβασης ή την ιδιότητα των συμβαλλόμενων προσώπων.

Φ.Μ.Α. μειωμένος στο τέταρτο.

Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο τέταρτο είναι η αυτούσια διανομή ακινήτων μεταξύ των συγγενικών, η διάλυση Ο.Ε., Ε.Ε. και Ε.Π.Ε. και η μεταβίβαση των ακινήτων της εταιρείας στους εταίρους της κατά το λόγο της εταιρικής τους μερίδας καθώς και η απόληψη ακινήτων της εταιρείας από εταίρους που αποχωρούν από αυτή.

Φ.Μ.Α. μειωμένος στο μισό.

Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο μισό είναι η ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας, η υποχρεωτική ανταλλαγή οικοπέδων, συγχώνευση Α.Ε και Συνεταιρισμών, η αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια καθώς και η συνένωση οικοπέδων.

Ένα σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι η αγορά του μισθωμένου ακινήτου απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων. Αντιθέτως, δεν απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης η αρχική αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing. (ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, Φορολογικός οδηγός, «ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» 14-03-06)

Η εταιρεία leasing διενεργεί αποσβέσεις ανάλογα με τη διάρκεια σύμβασης αλλά μόνο για την αξία του κτιρίου. Η αξία του οικοπέδου δεν αποσβήνεται. Ο μερισμός των αξιών γίνεται κατ' αναλογία των αντικειμενικώς προσδιοριζομένων.

Η αρχική αγορά και εκμίσθωση του ακινήτου επιβαρύνεται με φόρο μεταβίβασης 9%-11% συν λοιπά έξοδα (συμβολαιογραφικά, υποθηκοφυλακείο, δικηγορικά, κτλ.). Έτσι η συνολική επιβάρυνση φθάνει περίπου το 13% της αξίας του ακινήτου, ενώ οι πρόσθετες επιβαρύνσεις αφορούν πάντοτε τον μισθωτή και

καταβάλλονται προς την εταιρεία leasing, συνήθως με τη μορφή αυξημένου πρώτου μισθώματος.

Η αξία της συναλλαγής leasing μπορεί να προσδιορισθεί σε οποιοδήποτε ποσό, εμπορικά αποδεκτό, από τα συναλλασσόμενα μέρη (εταιρεία leasing - μισθωτής). Αν η αξία αυτή είναι μικρότερη ή ίση της αντικειμενικής, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται επί της αντικειμενικής, αν την υπερβαίνει υπολογίζεται επί της αξίας της συναλλαγής, ενώ τα μισθώματα leasing ακινήτων απαλλάσσονται από ΦΠΑ.

Αξίζει να σημειωθεί ότι έχει γίνει νομοθετηθεί η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης των συναλλαγών leasing ακινήτων όπου ο πωλητής του ακινήτου ταυτίζεται με τον μισθωτή, δηλαδή των συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης (sale & leaseback). Η εξέλιξη αυτή οδήγησε σε σημαντική αύξηση των εργασιών του τύπου αυτού. Μετά τη συμβατική ή και πρόωρη λήξη της σύμβασης leasing ακινήτου, το ακίνητο μεταβιβάζεται έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος στον μισθωτή. Η πράξη αυτή (κανονική ή πρόωρη λήξη) απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης.

ΦΟΡΟΣ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 11 του νόμου ν. 3634/2008 ορίζεται ο υπολογισμός τέλους ακινήτων για τα νομικά πρόσωπα ως κάτωθι:

ü Η αξία των γηπέδων (οικοπέδων ή αγροτεμαχίων), και των κτισμάτων (μισθωμένων και κενών) των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξη τοις χιλίοις (6‰).

ü Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις

ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών φορολογείται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰).

ü Η αξία των γηπέδων (οικοπέδων ή αγροτεμαχίων), και των κτισμάτων (μισθωμένων και κενών) των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς σκοπούς φορολογείται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3‰).

ü Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰).

ü Η αξία των λοιπών ακινήτων των νομικών προσώπων, τα οποία απαλλάσσονται για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους (π.χ. Ελληνικό δημόσιο, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου κ.λπ.) φορολογείται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰).

Φ.Π.Α. και leasing ακινήτου: Σε αντίθεση με το leasing κινητών, όπου το μίσθωμα υπάγεται σε Φ.Π.Α., στο leasing αστικών ακινήτων (χώροι και κτήρια γραφείων, καταστήματα, τουριστικές μονάδες) τα μισθώματα ΔΕΝ υπάγονται σε Φ.Π.Α. ούτε και χαρτόσημο. Εξαιρέση, αποτελούν τα βιομηχανοστάσια (βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτήρια) που υπάγονται σε Φ.Π.Α. (18%), ο οποίος και συμψηφίζεται μόνο κατά την αναλογία του κτηρίου.

φορολογητέα κέρδη στο leasing ακινήτων;

ΦΟΡΟΣ ΚΕΡΔΩΝ: Το ποσοστό των μισθωμάτων που αναλογεί στο κτήριο εκπίπτει από τα φορολογητέα κέρδη, με συνέπεια να μειώνεται η φορολογική επιβάρυνση.

Φόρος υπεραξίας στο leaseback ακινήτου: Απαλλαγή από τον φόρο υπεραξίας σε περίπτωση που η σύμβαση εξελιχθεί ομαλά.

Φόρος εισοδήματος: Τα μισθώματα που καταβάλλονται στην εταιρία leasing για τον εξοπλισμό και το τμήμα των μισθωμάτων που αφορά σε κτίριο θεωρούνται δαπάνες και μειώνουν το φορολογητέο εισόδημα.

Υπεραξία και φόροι στο lease back ακινήτων: Η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου επιχείρησης σε εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, για το οποίο στη συνέχεια θα συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και της πωλήτριας επιχείρησης, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, με την προϋπόθεση ότι θα εμφανιστεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται, σε περίπτωση διανομής ή διάλυσης της επιχείρησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

3.8. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ SALE AND LEASE BACK

Το sale and leaseback είναι ο τύπος της χρηματοδοτικής μίσθωσης που συγκεντρώνει με τις ευνοϊκές ρυθμίσεις που έχουν νομοθετηθεί από το 2002, σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα για τον μισθωτή ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα :

Ο νόμος 3091/2002 με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6, προβλέπει ότι η υπερτίμηση του ακινήτου θα εμφανίζεται σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος σε περίπτωση διανομής του ή διάλυσης της επιχείρησης.

Με τη συγκεκριμένη απόφαση ουσιαστικά ολοκληρώνεται ο νόμος 3091/2002, που ψηφίστηκε στις αρχές του έτους και προέβλεπε την απαλλαγή του φόρου μεταβίβασης σε συμβάσεις sale and leaseback ακινήτων. Στόχος της συγκεκριμένης ρύθμισης ήταν η διευκόλυνση των επιχειρήσεων που έχουν

προβλήματα ρευστότητας, καθώς και στην περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού της πώλησης με επαναμίσθωση ακινήτων (*sale and leaseback*), και κατ' επέκταση του θεσμού του *leasing*.

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του συγκεκριμένου νόμου, χορηγείται απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για την υπεραξία που αποκτούν οι επιχειρήσεις κατά την πώληση των ακινήτων τους σε εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για τον προσδιορισμό της υπεραξίας, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται αυτή που ορίζεται στη σύμβαση. Οι συγκεκριμένες διατάξεις δεν εφαρμόζονται για συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εταιρεία που δραστηριοποιείται στο εξωτερικό.

Με τη ρύθμιση αυτή επιτυγχάνεται επιπλέον η διευκόλυνση των επιχειρήσεων να πραγματοποιήσουν τουριστικές επενδύσεις, μέσω της οροθέτησης των ΠΟΤΑ.

Επίσης, ο αναπτυξιακός νόμος 2601/98 περιλαμβάνει το *leasing* ως εναλλακτική μέθοδο χρηματοδότησης επενδύσεων, το οποίο ουσιαστικά επιδοτεί το επιτόκιο του μισθώματος. Ο συγκεκριμένος νόμος προβλέπει την επιδότηση μισθωμάτων ή τη δημιουργία αφορολογήτων αποθεματικών για επενδύσεις σε κινητά με χρηματοδοτική μίσθωση.

Αν και στον νόμο αυτό υπάγονται επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε όλους τους τομείς της οικονομίας, ωστόσο χρήση του γίνεται μόνο από τις μεγάλες μονάδες, καθώς οι μικρότερες αντιμετωπίζουν δυσκολία προκειμένου να λάβουν τις απαραίτητες εγκρίσεις.

Ωστόσο, με τις πρόσφατες τροποποιήσεις της νομοθεσίας και οι μικρότερου μεγέθους εταιρείες μπορούν μέσω του *leasing* και του φορολογικού αποθεματικού τους να πραγματοποιήσουν αποσβέσεις των επενδύσεών τους. Δηλαδή, αν από τα κέρδη τους διαθέσουν ποσοστό έως 35% για τη δημιουργία φορολογικού αποθεματικού και πραγματοποιήσουν την επένδυσή τους μέσω *leasing*, τότε πραγματοποιούν και την απόσβεσή της στη διάρκεια τριών ή τεσσάρων ετών (όσο δηλαδή διαρκεί η σύμβαση του *leasing*).

3.9. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ- ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Δ.Λ.Π

Ο υπολογισμός του φόρου εισοδήματος, όπως ήδη έχει παρουσιαστεί, και όπως προκύπτει με βάση τα Δ.Λ.Π, αποτελεί σημείο όπου ιδιαίτερης παρουσιάσης με την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το Δ.Λ.Π. που ασχολείται με το θέμα του φόρου εισοδήματος των επιχειρήσεων είναι το Δ.Λ.Π 12. Αυτό που πρέπει να τονιστεί είναι ότι αν τηρούνται βιβλία σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και υπολογιστούν τα αποτελέσματα και φόροι, δεν υπάρχει διαφορά μεταξύ χρηματοδοτικής μίσθωσης και δανεισμού. Η φορολογική νομοθεσία ωστόσο, δίνει στον δανειζόμενο / εκμισθωτή τη δυνατότητα να επιλέξει μεταξύ δανεισμού και Leasing.

3.10. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ

Η χρηματοδότηση ενός στοιχείου με τη μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης συνεπάγεται, λόγω της μορφής και των όρων της, σημαντικά πλεονεκτήματα για την χρηματοοικονομική εικόνα της επιχείρησης που απεικονίζονται στον ισολογισμό και τους χρηματοοικονομικούς της δείκτες. Πιο συγκεκριμένα τα μεγέθη που επηρεάζονται είναι:

Ρευστότητα

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση η επιχείρηση έχει τη δυνατότητα να εκμεταλλευτεί και να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο που την ενδιαφέρει διατηρώντας αμείωτη τη ρευστότητα της.

Αρχικά, σε αντίθεση με την τραπεζική χρηματοδότηση όπου ο δανειολήπτης θα πρέπει να προκατέχει το 30% του κεφαλαίου της επένδυσης που θα πραγματοποιήσει, στην χρηματοδοτική μίσθωση δεν χρειάζεται να εκταμιεύσει κάποιο ποσό. Ουσιαστικά η επένδυση του χρηματοδοτείται στο 100%, αντιμετωπίζοντας το πρόβλημα της στενότητας κεφαλαίων και οδηγώντας στον βελτίωση της ανταγωνιστικής θέσης της επιχείρησης. Η ρευστότητα της επιχείρησης θα μειώνεται όταν θα καταβάλλει τα μισθώματα στον εκμισθωτή.

Ειδικότερα μετά την εφαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων και από τη χρήση του 2005, τα μισθωμένα πάγια θα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού (όπως τα πάγια που ήδη έχει στην κυριότητα της) και ως υποχρεώσεις του παθητικού. Τα μισθώματα επιμερίζονται σε χρηματοοικονομικά έξοδα (αποπληρωμή τόκου) και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης (αποπληρωμή δόσης κεφαλαίου). Έτσι, τις αποσβέσεις τις διενεργεί ο μισθωτής και όχι ο εκμισθωτής. Η σημαντική βελτίωση της ρευστότητας φαίνεται ιδιαίτερα

όταν το στοιχείο αποκτάται με τη μορφή της πώλησης και επαναμίσθωσης (Sale and lease back).

Χρηματοοικονομικός Προγραμματισμός και Προγραμματισμός ταμειακών ροών.

Καθώς τα ύψος των ποσών των μισθωμάτων είναι καθορισμένο εκ των προτέρων για όλη τη διάρκεια της σύμβασης, η επιχείρηση μπορεί να προγραμματίσει τις δαπάνες της για την υλοποίηση του χρηματοοικονομικού της προγράμματος. Επίσης η επιχείρηση έχει τη δυνατότητα να προσαρμόσει το ύψος αλλά και το ποσό των μισθωμάτων, έτσι ώστε να επιτυγχάνει την αυτοχρηματοδότηση των μισθωμάτων (Αρτικής 200,. σελ 221). Ο παραπάνω προγραμματισμός έχει θετική επίδραση στους χρηματοοικονομικούς δείκτες της εταιρίας και της εικόνας που παρουσιάζει.

Ευελιξία

Η μεγάλη ευελιξία που παρέχει στον εκμισθωτή η χρηματοδότηση των στοιχείων με τη μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης του δίνει τη δυνατότητα να διαμορφώσει τα χρηματοοικονομικά μεγέθη ανάλογα με την φύση της ίδιας της επιχείρησης του.

- ü Με τη χρηματοδοτική μίσθωση αρχικά υπάρχει η δυνατότητα άμεσης απόκτησης και εκμετάλλευσης του παγίου, χωρίς να χρειάζονται χρονοβόρες και γραφειοκρατικές διαδικασίες.
- ü Το ύψος του μισθώματος αλλά και η ημερομηνία καταβολής είναι δυνατό να προσαρμοστούν ανάλογα με τις ανάγκες και δυνατότητες του εκμισθωτή. Για παράδειγμα, μπορεί το μίσθωμα κυμαίνεται μέσα στο χρόνο ανάλογα με την

εποχικότητα της χρήσης του στοιχείου ή ανάλογα με τα έσοδα της επιχείρησης.

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού της επιχειρήσεως και της κεφαλαιακής της διαρθρώσεως και ειδικότερα η σχέση ιδίων κεφαλαίων προς ξένα, με αποτέλεσμα την αύξηση της πιστοληπτικής εικόνας του μισθωτή. Αποφεύγεται η επιβάρυνση του Ισολογισμού με επιπρόσθετα πάγια. Ουσιαστικά, επιτυγχάνεται εξισορρόπηση στη σχέση κρίσιμων μεγεθών του ισολογισμού μιας επιχειρήσεως π.χ. ενεργητικό (αναλλοίωτο ή μειούμενο), κυκλοφορούν ενεργητικό (αναλλοίωτο), υποχρεώσεις προς τράπεζες (μειούμενες), χρεωστικοί τόκοι (μειούμενοι), λειτουργικά έξοδα (αυξανόμενα).

1. Βελτίωση των εξής δεικτών:

α) άμεσης ρευστότητας (διαθέσιμα / βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) λόγω αυξήσεως των διαθεσίμων

β) δανειακής επιβαρύνσεως (ίδια κεφάλαια / ξένα κεφάλαια) λόγω μείωσης βραχυπροθέσμου ή μακροπροθέσμου δανεισμού

γ) γενικής ρευστότητας (κυκλοφορούν ενεργητικό / υποχρεώσεις)

2. Αύξηση των ιδίων κεφαλαίων καθώς η υπεραξία που θα προκύψει από την πώληση θα μετατραπεί σε αποθεματικό.

3. Ενίσχυση της εσωτερικής αξίας της μετοχής της εταιρίας λόγω της αυξήσεως των ιδίων κεφαλαίων.

3.11. ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ LEASING

Αναφορικά με το αν «συμφέρει» την επιχείρηση να χρηματοδοτηθεί με leasing ακινήτων σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό μολονότι μεγάλη είναι η προσπάθεια που καταβάλλεται από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης να

προβληθεί το **leasing** ακινήτων ως πιο συμφέρουσα οικονομική πρακτική, έναντι της απόκτησης επαγγελματικής στέγης μέσω δανεισμού και παρά τα αδήριτα φορολογικά πλεονεκτήματα – κίνητρα που έχει δώσει ο νομοθέτης στον κλάδο, εντούτοις δεν μπορεί να υπάρξει μονολεκτική απάντηση στο ποια οδός είναι οικονομικά πιο συμφέρουσα.

Έτσι, στις βασικές παραμέτρους που υπολογίζονται για την επιλογή του **leasing** ή του τραπεζικού δανεισμού ως μεθόδου χρηματοδότησης είναι :

- Η οικονομική κατάσταση της επιχείρησης (σε ζημιωγόνες επιχειρήσεις τα φορολογικά πλεονεκτήματα του **leasing** ακινήτων αδρανούν).
- Η πρόθεση της διοίκησης της επιχείρησης να εμφανίσει στον ισολογισμό αυξημένα πάγια στοιχεία (με επιβάρυνση των υποχρεώσεων στην περίπτωση του τραπεζικού δανεισμού).
- Η πρόθεση της εταιρείας να προχωρήσει στην αγορά ακινήτου με εκταμίευση ιδίων κεφαλαίων (μείωση των διαθεσίμων του ενεργητικού της).
- Η επιθυμία της να μην επιβαρύνει τον ισολογισμό της με βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι απόψεις στελεχών της αγοράς, σχετικά με την πιο συμφέρουσα λύση (δανεισμός ή **leasing**) δίστανται.

Σύμφωνα με μια άποψη, η απόκτηση επαγγελματικής στέγης μέσω **leasing** είναι οικονομικά πιο συμφέρουσα συγκριτικά με τον δανεισμό ή τη χρήση ιδίων κεφαλαίων, λόγω του φορολογικού οφέλους που προκύπτει για την επιχείρηση. Πιο συγκεκριμένα, η απόκτηση επαγγελματικής στέγης μέσω ιδίων διαθεσίμων δεν συνιστά φορολογικό όφελος για την επιχείρηση, καθώς το ακίνητο αποσβεννύεται σταδιακά με βάση τον ισχύοντα συντελεστή απόσβεσης, ενώ παράλληλα φορολογείται η επιχείρηση για την ιδιοκτησία του ακινήτου. Ακόμη, αν επιλεγεί η λύση του δανεισμού, υπάρχει εκμετάλλευση μόνον των τόκων και των αποσβέσεων επί του ακινήτου που εκπίπτουν κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου, ενώ και σε αυτήν την περίπτωση η επιχείρηση φορολογείται για το ακίνητο που έχει στην κατοχή της. Αντίθετα, η απόκτηση

του ακινήτου μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης συνιστά φορολογική απαλλαγή 100 % για το μίσθωμα και τον τόκο, χωρίς φορολόγηση επί του ακινήτου, η κυριότητα του οποίου δεν έχει ακόμη περιέλθει στον μισθωτή.

Σύμφωνα με άλλη άποψη, η απόκτηση επαγγελματικής στέγης μέσω του *leasing* δεν συνιστά μεγάλο φορολογικό πλεονέκτημα έναντι του δανεισμού, με τη διαφορά τους να κινείται σε οριακά επίπεδα. Σύμφωνα με σχετικό Νόμο, η μικρότερη χρονική διάρκεια για το *leasing* ακινήτων έχει οριστεί σε 10 έτη, διάρκεια που στην πλειονότητα των περιπτώσεων προσεγγίζει την αντίστοιχη που μια επιχείρηση επιθυμεί, με βάση την πρακτική της αγοράς, να πραγματοποιήσει την απόσβεση του ακινήτου (12- 15 έτη) που έχει αποκτήσει μέσω δανεισμού. Παράλληλα, όσον αφορά τις αποσβέσεις που διενεργούνται για το ακίνητο, δεν υφίσταται ευνοϊκότερη φορολογική μεταχείριση έναντι του δανεισμού. Ακόμη, σε τελικό επίπεδο, δηλαδή σε επίπεδο επιτοκίου, το *leasing* ενδεχομένως να είναι κάπως ακριβότερο έναντι του δανεισμού.

Συνεπώς ένας επιχειρηματίας που θα επιλέξει την απόκτηση ακινήτου έναντι του δανεισμού θα στηριχθεί σε διαφορετικά επιχειρήματα, όπως εάν θέλει ή όχι να έχει ίδια συμμετοχή στο ακίνητο, εάν επιθυμεί ή όχι να υπάρχει στο όνομά του η κυριότητα του ακινήτου κ.λ.π.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων δεν είναι τόσο προικισμένη όσο το *leasing* κινητών αξιών. Έτσι, η απόσβεση κινητού εξοπλισμού στην περίπτωση δανεισμού πραγματοποιείται κατά μέσο όρο σε 7 χρόνια (ανάλογα με το αντικείμενο ποικίλλει η χρονική διάρκεια και κατά συνέπεια ο συντελεστής απόσβεσής τους). Αντίθετα, η απόκτηση του ίδιου εξοπλισμού μέσω *leasing* μπορεί να αποσβεστεί εντός τριετίας. Κατά συνέπεια το φορολογικό πλεονέκτημα για μία εταιρεία να αποκτήσει κινητό εξοπλισμό μέσω *leasing*, έναντι του δανεισμού, εντοπίζεται στη δυνατότητα εμφάνισης, πολύ πιο γρήγορα, φουσκωμένων εξόδων.

Η Χρηματοδοτική μίσθωση προσδίδει ένα σημαντικό πλεονέκτημα στις εταιρίες που μπορούν να υπολογίσουν με σχετική ακρίβεια τις χρηματικές ροές των επόμενων ετών. Η ευελίξια στη διαμόρφωση των μισθώματων αλλά και του χρόνου της σύμβασης, ανάλογα με τα προβλεπόμενα κέρδη ή τις προβλεπόμενες υποχρεώσεις της εταιρείας, δίνει τη δυνατότητα για τον καλύτερο οικονομικό προγραμματισμό και βελτίωση της χρηματοοικονομικής εικόνας της επιχείρησης.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι πιστοδοτικός οργανισμός, ίδρυμα που δανείζεται και δανείζει με σκοπό το κέρδος που προκύπτει από την διαφορά ανάμεσα στην κοστολόγηση των όσων δανείζεται και στη τιμολόγηση των όσων δανείζει. Κατά συνέπεια, το σύνολο των μισθωμάτων που καταβάλλει ο μισθωτής είναι, στην ουσία, σύνολο τοκοχρεολυτικών δόσεων που καλύπτουν το τίμημα που κατέβαλε, στην αρχή, η εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων για την αγορά του επενδυτικού αγαθού, αφήνοντάς της και κάποιο κέρδος.

Το σύνολο των μισθωμάτων που καταβάλλει ο μισθωτής (αμοιβή για παροχή υπηρεσίας, όχι εξόφληση δανείου) είναι λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή- επενδυτή. Τα μισθώματα, όμως είναι στην πραγματικότητα τοκοχρεολυτικές δόσεις, με τον μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης που διαχωρίζει την κατοχή και χρήση από την κυριότητα του επενδυτικού αγαθού, οι τοκοχρεολυτικές αυτές δόσεις, επειδή είναι μισθώματα, δηλαδή, ενοίκια, αμοιβή παροχής υπηρεσίας, εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα, όπως και τα κοινά ενοίκια, κάτι που δεν θα μπορούσε να είχε γίνει με μεσομακροπρόθεσμο δανεισμό- όπου εκπίπτουν μόνο οι τόκοι, όχι το χρεολύσιο. Συνέπεια της πλήρους έκπτωσης των μισθωμάτων είναι η εξοικονόμηση φόρων που, συνυπολογιζόμενη με την εκταμίευση των μισθωμάτων καταλήγει, συνήθως, σε χαμηλότερη χρηματοοικονομική δαπάνη.

Η απάντηση στο ερώτημα πότε συμφέρει η χρηματοδοτική μίσθωση είναι προφανής, η χρηματοδοτική μίσθωση συμφέρει όταν ο συντελεστής απόσβεσης

του επενδυτικού αγαθού είναι χαμηλός. Έχει αναφερθεί ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η μόνη μορφή πιστοδότησης όπου το σύνολο του τοκοχρεολυσίου εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή. Αν ο επενδυτής δανειζόταν, θα κατέβαλε τοκοχρεολυτικές δόσεις και, έναντι των, θα έκανε έκπτωση των τόκων. Και επειδή θα ήταν ιδιοκτήτης του επενδυτικού αγαθού, θα είχε δικαίωμα να εκπέσει και τις αποσβέσεις που επιτρέπει ο νόμος. Αν, όμως, η επιτρεπόμενη απόσβεση είναι χαμηλή (από 25 % ετησίως και κάτω) ενδέχεται το ετήσιο χρεολύσιο να είναι μεγαλύτερο από την ετήσια απόσβεση με συνέπεια την εκταμίευση χωρίς αντίστοιχη και ανάλογη φορολογική ελάφρυνση. Τη λύση στο πρόβλημα αυτό παρέχει η χρηματοδοτική μίσθωση που είναι η μόνη μορφή πιστοδότησης (όχι χρηματοδότησης) στην οποία όποια καταβολή γίνεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή εκπίπτει πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή. Αν, λοιπόν, το κριτήριο για την συμφέρουσα εφαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ο χαμηλός συντελεστής απόσβεσης του επενδυτικού αγαθού, τότε τα κάθε μορφής επιχειρηματικά και επαγγελματικά ακίνητα συνιστούν απέραντο χώρο επωφελούς εφαρμογής της με δεδομένο το ότι το αναπόσπαστο στοιχείο γηπέδου/ οικοπέδου δεν επιδέχεται απόσβεση ενώ το στοιχείο του κτιρίου έχει πολύ χαμηλό συντελεστή (συνήθως μεταξύ 5 % και 8 %).

Στην χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, η πλήρης έκπτωση του μισθώματος για το εκμισθωμένο, συνολικό, ακίνητο συνεπάγεται, ουσιαστικά, την πραγματοποίηση φορολογικής έκπτωσης αναγόμενης στο στοιχείο του γηπέδου / οικοπέδου, έκπτωσης που είναι αδύνατο να γίνει με οποιονδήποτε άλλο τρόπο. Και μπορεί να υποστηριχθεί, βάσιμα, ότι η δυνατότητα άντλησης φορολογικού ευεργετήματος από το στοιχείο αυτό θα καταστήσει την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ιδιαίτερα ελκυστική μεταξύ των εναλλακτικών μορφών χρηματοδότησης επενδύσεων σε επαγγελματικά και επιχειρηματικά ακίνητα.

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί ότι το πόσο σημαντικά είναι τα φορολογικά πλεονεκτήματα που έχει μια εταιρία στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαρτώνται από το ύψος των κερδών.

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σήμερα αυτοτελές πιστοδοτικό εργαλείο, περιορισμένης εμβέλειας, η χρήση του οποίου συμφέρει μόνο όταν συντρέχουν ορισμένοι, συγκεκριμένοι και αποκρυσταλλωμένοι παράγοντες (κυρίως, χαμηλός συντελεστής απόσβεσης και διάρκεια μίσθωσης βραχύτερη από την λογιστική απόσβεση του επενδυτικού αγαθού). Είναι μηχανισμός εκμετάλλευσης φορολογικού ευεργετήματος – της πλήρους έκπτωσης του μισθώματος – και μετουσίωσης του ευεργετήματος αυτού σε συνολικά χαμηλότερη χρηματοοικονομική δαπάνη με σκοπό την ενθάρρυνση των παραγωγικών επενδύσεων, επιδοτούμενων ή μη. Και πρέπει να σημειωθεί εδώ ότι ο αναπτυξιακός νόμος 2601/ 98 προβλέπει επιδότηση μισθωμάτων ή δημιουργία αφορολογήτων αποθεματικών για επενδύσεις σε κινητά με χρηματοδοτική μίσθωση.

Και ακόμα, ότι είναι δυνατή η συνδυασμένη επένδυση, σε βιομηχανικό ακίνητο με χρηματοδοτική μίσθωση (χωρίς, όμως επιδότηση ή δημιουργία αποθεματικών) και σε μισθωμένο κινητό παραγωγικό εξοπλισμό με όλα τα ευεργετήματα που παρέχει ο νόμος που αναφέρθηκε στην προηγούμενη παράγραφο. Επένδυση χωρίς την υποχρέωση καταβολής ίδιας συμμετοχής.

Εκτός από το βασικό πλεονέκτημα της ολικής έκπτωσης του μισθώματος, προβλέπεται ακόμη μια σειρά πρόσθετων φορολογικών και ανάλογων απαλλαγών και μειώσεων που συμπληρώνουν τη δέσμη των κινήτρων που παρέχονται από την πολιτεία υπέρ του μισθωτή (άρθρο 6 Ν. 1665/ 86)

Οι κυριότερες από αυτές είναι η απαλλαγή των συμβάσεων αγοράς των μισθίων καθώς και του τιμήματος πώλησης αυτών, με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα, από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, Νομικών προσώπων Δημοσίου Δικαίου και γενικά τρίτων είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα . Πρέπει, όμως, να σημειωθεί ότι στον ίδιο νόμο, άρθρο 3 παρ. 3, ότι σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα

όφειλε να είχε καταβάλει εάν κατά το χρόνο της σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μισθίο.

3.12. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΟΙ ΟΠΟΙΟΙ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΟΥ ΚΑΛΥΤΕΡΟΥ ΤΡΟΠΟΥ ΠΙΣΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΜΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Οι παράγοντες που επηρεάζουν το τελικό κόστος μιας νέας επένδυσης και αποτελούν τα κριτήρια επιλογής του καλύτερου τρόπου πιστοδότησης αυτής περιγράφονται παρακάτω και απαντούν στο βασικό ερώτημα ποια πρέπει να είναι η επιλογή μεταξύ χρηματοδότησης από Τράπεζα και χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Συντελεστής απόσβεσης : Το ύψος του κυμαίνεται μεταξύ 8% και 20 %, ανάλογα με το συνολικό χρόνο απόσβεσης του παγίου αντικειμένου, που προβλέπεται από τις σχετικές φορολογικές διατάξεις.

Συντελεστής φόρου αδιανέμητων: Προβλέπεται από τον εκάστοτε φορολογικό νόμο.

Συνολική διάρκεια της μίσθωσης : Σύμφωνα με τον νόμο, το κατώτατο όριο χρονικής διάρκειας είναι η τριετία, ενώ το ανώτατο θα πρέπει, για την προστασία των συμφερόντων του εκμισθωτή, να μην ξεπερνά το χρόνο οικονομικής ζωής του παγίου στοιχείου.

Η έναρξη καταβολής των μισθωμάτων: Γίνεται το πρώτο ή το δεύτερο εξάμηνο.

Η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων : Συνήθως τα μισθώματα είναι μηνιαία, τριμηνιαία κτλ.

Η καταβολή των μισθωμάτων : Στην αρχή της περιόδου την οποία αφορούν, οπότε είναι προκαταβλητέα και στο τέλος της περιόδου, οπότε είναι ληξιπρόθεσμα.

Με βάση τα παραπάνω κριτήρια καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι τόσο συμφερότερη σε σχέση με ισόποσο τραπεζικό δανεισμό όσο είναι :

- Χαμηλότερος ο συντελεστής φορολογικής απόσβεσης του μισθωμένου εξοπλισμού.
- Υψηλότερος ο συντελεστής φόρου αδιανέμητων κερδών.
- Βραχύτερη είναι η διάρκεια μίσθωσης, δεδομένου ότι τα μισθώματα που εκπίπτουν από τα φορολογητέα κέρδη είναι μεγαλύτερα.
- Αραιότερη η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων (δηλαδή τριμηνιαία αντί μηνιαία).
- Πλησιέστερη προς το τέλος του οικονομικού έτους η έναρξη της μίσθωσης , επειδή η φορολογική απαλλαγή που αντιστοιχεί στα καταβαλλόμενα μισθώματα υλοποιείται σε συντομότερο χρονικό διάστημα και κατά συνέπεια υπάρχει υπέρ του μισθωτή ένα όφελος τόκου.

Στην πράξη είναι πιθανότερη η συνύπαρξη ευμενών και δυσμενών στοιχείων, οπότε είναι απαραίτητη η χρησιμοποίηση ειδικών μηχανογραφικών προγραμμάτων που παρέχουν άμεσα το αποτέλεσμα της σύγκρισης του κόστους των δύο εναλλακτικών τρόπων πιστοδότησης μιας επένδυσης, με βάση βεβαίως τα συγκεκριμένα δεδομένα που εκφράζουν τις παραμέτρους που προαναφέρθηκαν.

Βιβλιογραφία 3^{ου} Κεφαλαίου:

Σακέλλης Ε., «Το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο», Αθήνα 1993

Τριανταφυλλάκης Γ. - Α. Κοντοθανάση., «Σύγχρονες Εμπορικές εταιρίες & θεσμοί. Νομοθεσία –Νομολογία- Υποδείγματα», Τόμος Τέταρτος, Αθήνα 2001

ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ, ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ, 2004

Αρτίκης Γεώργιος Χρηματοοικονομική Διοίκηση- Αποφάσεις χρηματοδοτήσεων, εκδόσεις INTERBOOKS, Αθήνα 2002

Αρθρογραφία

Μ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ, Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, Τευχ. 31, Οκτώμβρης – Δεκέμβρης 2002

ΕΛ.ΜΑΥΡΟΜΑΤΗΣ, ΜΑΝ.ΜΙΧΑΛΙΟΣ, Περιοδικό Λογιστής 9/2003, «..Λ.Π. Λογιστική των εσόδων»

ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 14-03-06, Φορολογικός οδηγός, άρθρο «**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**»

GM Andrew, DJ Gilstad "A generation of bias against leasing" - Journal of Equipment Lease Financing, 2005 –www. fcmrail.com

C Manning " Leasing Versus Purchase of Corporate Real Property: Leases with Residual Equity Interests" Journal of Real Estate Research, 1991 – www.ideas.repec.org

Massimo Regalli, Giulio Tagliavini, A new approach for estimating the tax advantage of leasing, Journal: Management Research News Year: 2004 Volume: 27 Issue: 3 Page: 1 – 31

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Β.ΒΟΥΛΓΑΡΑΚΗΣ, «ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ LEASING», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ.

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

www.taxheaven.gr

www.e-forologia.gr

www.tovima.dolnet.gr

www.kathimerini.gr

www.sciencedirect.com

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

4.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Τα διεθνή λογιστικά πρότυπα ορίζονται ως ένα «σύνολο αρχών, μεθόδων και οδηγιών για την αντιμετώπιση συγκεκριμένων θεμάτων λογιστικής φύσης, η εφαρμογή των οποίων οδηγεί στον υπολογισμό του οικονομικού αποτελέσματος και την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων μιας επιχείρησης με αυστηρά προσδιορισμένο και ομοιόμορφο τρόπο» (Μ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ, Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, Τευχ. 31, Οκτώμβρης – Δεκέμβρης, 2002, Σελ 23)

Επί σειρά ετών υπήρχε ο προβληματισμός και η τάση μιας κοινής έκφρασης αντιμετώπισης των οικονομικών δεδομένων. Έτσι, από τον Ιούνιο του 1973 ιδρύθηκε η IASC (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων), με κατάληξη τον Κανονισμό (ΕΚ) αριθμ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 19ης Ιουλίου 2002, για την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Όπως σε αυτή αναφέρεται, «προκειμένου να συμβάλουν στην καλύτερη λειτουργία της εσωτερικής αγοράς, πρέπει να καταστεί υποχρεωτικό για τις εισηγμένες στο χρηματιστήριο εταιρίες να εφαρμόσουν μια ενιαία και υψηλής ποιότητας δέσμη διεθνών λογιστικών προτύπων, για την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων τους. Οι επενδυτές, τα διοικητικά στελέχη των ιδίων των επιχειρήσεων, αλλά και οι εποπτικές αρχές, χρειάζονται συνεχώς καλύτερη καταγραφή και παρακολούθηση της πραγματικής εικόνας των επιχειρήσεων».

Για τη χώρα μας το ισχύον λογιστικό σύστημα αναμφισβήτητα διατήρησε και διατηρεί ακόμα τα βασικά χαρακτηριστικά ώστε να είναι αυστηρό και λειτουργικό, πλην όμως στο σύγχρονο διεθνοποιημένο περιβάλλον

δημιουργείται η ανάγκη, πέραν της υποχρεωτικής εφαρμογής, της δυνατότητας άμεσης συγκρισιμότητας αλλά και διαφάνειας μέσα από ένα κοινό σύστημα λογιστικής παρακολούθησης.

Το νέο λογιστικό σύστημα επειδή, ακριβώς, αποτελεί μέρος της γενικότερης προσέγγισης των εθνικών αγορών χρήματος και κεφαλαίου, θα υποστηρίξει καλύτερα την προσπάθεια των ελληνικών επιχειρήσεων να εργαστούν δημιουργικά στο νέο περιβάλλον της ενιαίας αγοράς και της κοινής νομισματικής ζώνης. Όσο δε αφορά τις ελληνικές τράπεζες, όπως και για τις άλλες επιχειρήσεις, οι οικονομικές τους καταστάσεις θα είναι πλέον άμεσα συγκρίσιμες με αυτές των άλλων ευρωπαϊκών τραπεζών, θα προετοιμάζονται βάσει λογιστικών κανόνων και προτύπων αντί βάσει κάποιου νόμου και μάλιστα φορολογικού και επομένως, θα εμφανίζεται το *fair value* (αποτίμηση χαρτοφυλακίου σε εύλογη αξία) των στοιχείων του Ισολογισμού τους.

4.2. ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17 - ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Το Δ.Λ.Π 17 αναφέρετε στο λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων τόσο από την πλευρά του μισθωτή αλλά και του εκμισθωτή. Επίσης διάκριση γίνεται στο είδος της μίσθωσης καθώς ο λογιστικός χειρισμός διαφοροποιείται αν η μίσθωση είναι λειτουργική ή χρηματοδοτική. Αν και ήδη έχουν αναφερθεί, στο σημείο αυτό αξίζει να δοθούν οι ορισμοί των βασικών εννοιών, όπως καθορίζονται από το Πρότυπο:

Μίσθωση είναι μία συμφωνία βάσει της οποίας ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία συμφωνημένη χρονική περίοδο με αντάλλαγμα μία πληρωμή ή μία σειρά πληρωμών.

Ως χρηματοδοτική μίσθωση χαρακτηρίζεται η μίσθωση που μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο τίτλος (ιδιοκτησίας) μπορεί τελικά είτε να

μεταβιβαστεί είτε όχι. Λειτουργική μίσθωση είναι μία μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική

Η έναρξη της μισθωτικής περιόδου είναι η ημερομηνία από την οποία ο μισθωτής δικαιούται να ασκήσει το δικαίωμά του για τη χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης της μίσθωσης (ήτοι η αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων ή των δαπανών που προκύπτουν από τη μίσθωση, όπως αρμόζει).

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

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

Εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα ανταλλασσόταν ή μια υποχρέωση θα διακανονιζόταν μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με επίγνωση και με τη θέληση τους σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.

Οικονομική ζωή είναι είτε:

(α) η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες,

ή

(β) ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή όμοιων μονάδων, τις οποίες ένας ή περισσότεροι χρήστες αναμένουν να λάβουν από το περιουσιακό στοιχείο.

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

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

Ενδεχόμενο μίσθωμα είναι το μέρος του μισθώματος που δεν έχει καθοριστεί σε συγκεκριμένο ποσό, αλλά που βασίζεται στο μελλοντικό ποσό ενός συντελεστή που αλλάζει με κριτήρια διαφορετικά από την απλή παρέλευση του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί των μελλοντικών πωλήσεων, πλήθος μελλοντικών χρησιμοποιήσεων, μελλοντικοί δείκτες τιμών, επιτόκια που θα ισχύουν μελλοντικά).

Στον ορισμό της μίσθωσης περιλαμβάνονται οι μισθωτικές συμβάσεις με τις οποίες προβλέπεται δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων. Αυτές οι συμβάσεις είναι γνωστές και **ως συμβόλαια ενοικίασης με δικαίωμα αγοράς**.

4.3. ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ Δ.Λ.Π.

Η κατάταξη των μισθώσεων που υιοθετείται από αυτό το Πρότυπο βασίζεται στο βαθμό που οι κίνδυνοι και ωφέλειες που συνεπάγεται η κυριότητα ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου ανήκουν στον εκμισθωτή ή στο μισθωτή. Μία μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση αν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Μία μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική αν δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα.

Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι πιθανότητες ζημιών λόγω αδράνειας ή τεχνολογικής απαξίωσης και οι μεταβολές στην απόδοση λόγω αλλαγής των οικονομικών συνθηκών. Οι ωφέλειες μπορεί να αφορούν την αναμενόμενη κερδοφόρο λειτουργία του περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του και το κέρδος από ανατίμηση ή εκποίηση της υπολειμματικής αξίας.

Η κατάταξη μιας μίσθωσης πραγματοποιείται κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συμφωνήσουν να αλλάξουν τους όρους της μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένης της ανανέωσής της, κατά τρόπο που θα συνεπαγόταν μία διαφορετική κατάταξη της μίσθωσης σύμφωνα με τα κριτήρια που είχαν τεθεί από την έναρξη της μίσθωσης, η αναθεωρημένη συμφωνία θεωρείται νέα συμφωνία μέχρι τη λήξη της. Εντούτοις, μεταβολές στις εκτιμήσεις (για παράδειγμα, μεταβολές στις εκτιμήσεις της οικονομικής ζωής ή της υπολειμματικής αξίας της μισθωμένης ιδιοκτησίας) ή μεταβολές στις συνθήκες (για παράδειγμα, αθέτηση των υποχρεώσεων από τον μισθωτή), δε συνεπάγονται νέα κατάταξη μιας μίσθωσης για λογιστικούς σκοπούς.

4.4. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αναφορικά με τη μίσθωση ακινήτων, ένα θέμα που πρέπει να αποσαφηνιστεί είναι η ενιαία μίσθωση γης και ακινήτου. Οι μισθώσεις γης και κτιρίων κατατάσσονται ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις με τα ίδια κριτήρια, όπως οι μισθώσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων. Όμως, ένα χαρακτηριστικό της γης είναι ότι κανονικά έχει απεριόριστη οικονομική ζωή και, αν η κυριότητα δεν αναμένεται να μεταβιβαστεί στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής συνήθως δε λαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Στην περίπτωση αυτή η μίσθωση της γης θα είναι λειτουργική μίσθωση. Η καταβολή που γίνεται κατά την έναρξη ή την απόκτηση μισθίου που αντιμετωπίζεται λογιστικά ως λειτουργική μίσθωση αντιπροσωπεύει προκαταβολή μισθωμάτων που αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου σύμφωνα με τη διάρθρωση των ωφελειών που παρέχονται.

Τα στοιχεία της γης και των κτιρίων μιας μίσθωσης γης και κτιρίων αντιμετωπίζονται ξεχωριστά για τους σκοπούς της κατάταξης της μίσθωσης. Αν αναμένεται η κυριότητα αμφοτέρων των στοιχείων να μεταβιβαστεί στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου, αμφότερα τα στοιχεία κατατάσσονται ως χρηματοδοτική μίσθωση, είτε αναλύονται σε μία είτε σε δύο μισθώσεις, εκτός αν άλλα χαρακτηριστικά καθιστούν φανερό ότι η μίσθωση δε μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνοδεύουν την ιδιοκτησία του ενός ή και των δύο στοιχείων. Όταν η γη έχει απεριόριστη οικονομική ζωή, συνήθως κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση εκτός αν αναμένεται να μεταβιβαστεί η κυριότητα στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου. Το στοιχείο του κτιρίου κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση.

4.5. ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΔΛΠ 40: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, ένας μισθωτής μπορεί να κατατάξει δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης ως επένδυση σε ακίνητα. Αν πράξει έτσι, το δικαίωμα στο ακίνητο αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αν ήταν χρηματοδοτική μίσθωση και, επιπροσθέτως, χρησιμοποιείται η μέθοδος της εύλογης αξίας για το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται. Ο μισθωτής θα συνεχίσει να αντιμετωπίζει λογιστικά τη μίσθωση ως χρηματοδοτική μίσθωση, έστω και αν μεταγενέστερο γεγονός τροποποιήσει τη φύση του δικαιώματος του μισθωτή στο ακίνητο, ώστε να μην κατατάσσεται πλέον ως επένδυση σε ακίνητα. Αυτό θα συμβεί, για παράδειγμα, αν ο μισθωτής:

(α) χρησιμοποιεί το ακίνητο, το οποίο εν συνεχεία μεταβάλλεται σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο με τεκμαρτό κόστος που ισούται με την εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης, ή

(β) υπομισθώνει το ακίνητο μεταφέροντας ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγονται τις ιδιοκτησίας σε τρίτο, μη συνδεδεμένο μέρος. Τέτοια υπομισθωση αντιμετωπίζεται λογιστικά από τον μισθωτή ως χρηματοδοτική μίσθωση στο τρίτο μέρος, αν και μπορεί να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως λειτουργική μίσθωση από το τρίτο μέρος.

4.6. Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

A) Χρηματοδοτικές μισθώσεις.

ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ

Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, με ποσό ίσο προς την εύλογη αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας ή, αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, η κάθε μία προσδιοριζόμενη κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, αν αυτό είναι μπορεί προσδιοριστεί. Διαφορετικά, πρέπει να χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού. Κάθε αρχικό άμεσο κόστος του μισθωτή προστίθεται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

Έτσι τα Δ.Λ.Π. ορίζουν ότι οι μισθωτές, θα πρέπει να καταχωρούν τα αντικείμενα των χρηματοοικονομικών μισθώσεων, στις οικονομικές τους καταστάσεις και πιο συγκεκριμένα στο ενεργητικό του ισολογισμού τους, στα πάγια, ως περιουσιακά στοιχεία και ταυτόχρονα να εμφανίζουν στο παθητικό τους, την υποχρέωση για την καταβολή των μισθωμάτων. Κατά την έναρξη της μίσθωσης, τόσο τα περιουσιακά στοιχεία, όσο και η υποχρέωση, περιλαμβάνονται στον ισολογισμό με ίσα ποσά (Σακέλλης 2002, σελ. 444). Κεφαλαιοποιείται ως υποχρέωση, το χαμηλότερο, μεταξύ της τρέχουσας αξίας των αντικειμένων που μισθώνονται και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μελλοντικών μισθωμάτων. Η παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων πρέπει να είναι μεγαλύτερη ή ίση από την αξία του παγίου που εκμισθώνεται αλλιώς σε διαφορετική περίπτωση η εκμισθώτρια χάνει. (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών - Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

Ο λογιστικός χειρισμός και η παρουσίαση των συναλλαγών

Ο λογιστικός χειρισμός και η παρουσίαση των συναλλαγών και των λοιπών γεγονότων πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την ουσία και την οικονομική φύση τους και όχι μόνο με το νομικό τύπο τους. Η ουσία και η οικονομική φύση της πράξης, υποδεικνύει την απόκτηση του μισθωτή του οικονομικού οφέλους από τη χρήση του μισθωμένου στοιχείου κατά το μεγαλύτερο μέρος της ωφέλιμης ζωής του, με αντάλλαγμα την υποχρέωσή του να καταβάλει για το δικαίωμά του αυτό ένα ποσό, στην έναρξη της μίσθωσης, το οποίο προσεγγίζει την εύλογη αξία του στοιχείου, προσαυξημένη με τη σχετική χρηματοοικονομική επιβάρυνση.

Αν τέτοιες συναλλαγές που αφορούν μισθώσεις δεν απεικονιστούν στον ισολογισμό του μισθωτή, τούτο θα προκαλέσει παραμόρφωση των οικονομικών δεικτών της οντότητας, αφού θα υπάρχει υποεκτίμηση τόσο των οικονομικών πόρων, όσο και του ύψους των υποχρεώσεων της. Κατά συνέπεια, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σκόπιμο να περιλαμβάνεται στον ισολογισμό του μισθωτή, τόσο ως περιουσιακό στοιχείο, όσο και ως υποχρέωση καταβολής των μελλοντικών μισθωμάτων. Κατά την έναρξη της μίσθωσης, τόσο το περιουσιακό στοιχείο, όσο και η υποχρέωση των μελλοντικών μισθωμάτων, αναγνωρίζονται στον ισολογισμό στα ίδια ποσά, εκτός από οποιαδήποτε αρχικά άμεσα κόστη του μισθωτή που προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

Δεν είναι ορθό οι υποχρεώσεις για μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία να παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις αφαιρετικά από τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία. Αν για την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην όψη του ισολογισμού γίνεται διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η ίδια διάκριση γίνεται και για τις υποχρεώσεις της μίσθωσης.

4.7. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων θα επιμερίζονται στην χρηματοοικονομική επιβάρυνση και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Η χρηματοδοτική επιβάρυνση πρέπει να κατανέμεται στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης. Τα ενδεχόμενα μισθώματα θα αναγνωρίζονται ως δαπάνη στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

Το μέρος του τοκοχρεολυτικού μισθώματος που αφορά την αποπληρωμή του κεφαλαίου, μειώνει την αντίστοιχη υποχρέωση, ενώ το μέρος του μισθώματος που αφορά την αποπληρωμή του τόκου, αποτελεί χρηματοοικονομικό έξοδο και μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσης (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών - Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία **Arthur Andersen 2002**, σελ. 26 - 29).

Η χρηματοδοτική μίσθωση δημιουργεί μία δαπάνη απόσβεσης των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και μία χρηματοδοτική δαπάνη για κάθε λογιστική περίοδο. Η απόσβεση των αντικειμένων χρηματοοικονομικής μίσθωσης, γίνεται βάση της ωφέλιμης ζωής τους (αν υπάρχει υπολειμματική αξία κατά την απόκτηση του παγίου). Στην περίπτωση που δεν ασκηθεί το δικαίωμα προαίρεσης για αγορά του αντικειμένου από τον μισθωτή, μετά τη λήξη της σύμβασης, τότε η απόσβεση του, καθορίζεται στη μικρότερη περίοδο, μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του και της διάρκειας μίσθωσης του (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών - Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία **Arthur Andersen 2002**, σελ. 26 - 29). Η μέθοδος απόσβεσης των αντικειμένων χρηματοοικονομικής μίσθωσης, πρέπει να είναι η ίδια, με αυτή που χρησιμοποιεί ο μισθωτής και για τα άλλα περιουσιακά του στοιχεία. Επιπλέον οι αποσβέσεις, θα πρέπει να κατανέμονται συστηματικά σε κάθε χρήση της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων

Το αποσβέσιμο ποσό ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατανέμεται σε όλες τις λογιστικές περιόδους κατά τις οποίες αναμένεται να χρησιμοποιηθεί το στοιχείο αυτό, με τρόπο συστηματικό και σύμφωνα με τη μέθοδο αποσβέσεων που ακολουθεί ο μισθωτής για τα αποσβέσιμα στοιχεία της ιδιοκτησίας του. Αν υπάρχει μία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα, τότε ως αναμενόμενη περίοδος χρησιμοποίησης λαμβάνεται η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου, διαφορετικά η απόσβεση γίνεται στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Το σύνολο της δαπάνης απόσβεσης του περιουσιακού στοιχείου και της χρηματοδοτικής δαπάνης της περιόδου, σπάνια είναι ίσο με τα πληρωτέα μισθώματα της περιόδου και συνεπώς, δεν αρκεί μόνον η αναγνώριση των πληρωτέων μισθωμάτων ως δαπάνες. Κατόπιν τούτου, δεν είναι πιθανό να υπάρχει ισότητα μεταξύ των ποσών του περιουσιακού στοιχείου και της σχετικής υποχρέωσης μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

B) ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι καταβολές μισθωμάτων βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης θα αναγνωρίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων, με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής του οφέλους για το χρήστη

Για τις λειτουργικές μισθώσεις, οι πληρωμές μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανομένου του κόστους για υπηρεσίες, όπως η ασφάλιση και συντήρηση) αναγνωρίζονται ως έξοδο με την ευθεία μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη, έστω και αν οι πληρωμές δε γίνονται σε αυτήν τη βάση.

4.8. ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΩΝ

A) Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αρχική Αναγνώριση

Οι εκμισθωτές θα αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους τα κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση και θα τα εμφανίζουν ως απαίτηση ποσού ίσου με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση.

Σε μία χρηματοδοτική μίσθωση, ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν τη νόμιμη κυριότητα μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή και έτσι οι απαιτήσεις μισθωμάτων αντιμετωπίζονται από τον εκμισθωτή ως εξόφληση (αποπληρωμή) κεφαλαίου και ως χρηματοοικονομικό έσοδο για την αποζημίωση και την ανταμοιβή του εκμισθωτή για την επένδυση και τις υπηρεσίες του.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης προσδιορίζεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε τα αρχικά άμεσα κόστη να συμπεριλαμβάνονται αυτόματα στις απαιτήσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δε συντρέχει λόγος να προστεθούν ξεχωριστά. Τα κόστη που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης εξαιρούνται από τον ορισμό του άμεσου αρχικού κόστους. Κατά συνέπεια, εξαιρούνται από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και αναγνωρίζονται ως δαπάνη όταν αναγνωρίζεται το κέρδος από την πώληση, που για χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι συνήθως στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Μεταγενέστερη αποτίμηση

Η αναγνώριση του χρηματοοικονομικού εσόδου θα βασίζεται σε ένα πρότυπο που αντανακλά μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση. Ο εκμισθωτής επιδιώκει τη συστηματική και ορθολογική κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου σε ολόκληρη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου. Η κατανομή αυτή γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να προκύπτει μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση. Τα μισθώματα της κάθε περιόδου, εξαιρώντας τα κόστη υπηρεσιών, είναι μειωτικά της ακαθάριστης επένδυσης της μίσθωσης, μειώνοντας τόσο το κεφάλαιο, όσο και το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

Οι εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες, που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό της ακαθάριστης επένδυσης του εκμισθωτή σε μία μίσθωση, επανεξετάζονται τακτικά. Αν υπάρξει μείωση της εκτιμώμενης μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, αναθεωρείται η κατανομή του εσόδου για ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης και κάθε μείωση σε σχέση με τα δεδουλευμένα ποσά αναγνωρίζεται.

Το έσοδο των πωλήσεων που αναγνωρίζεται κατά την έναρξη μιας μισθωτικής περιόδου από τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή, είναι η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή, αν είναι χαμηλότερη, η παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής που δικαιούται ο εκμισθωτής, υπολογιζόμενη με εμπορικό επιτόκιο. Το κόστος πωλήσεων που αναγνωρίζεται κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι το κόστος ή η λογιστική αξία αν είναι διαφορετική, της μισθωμένης ιδιοκτησίας μείον την παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας. Η διαφορά μεταξύ του εσόδου και του κόστους της πώλησης αποτελεί το κέρδος πώλησης, το οποίο αναγνωρίζεται σύμφωνα με την πολιτική που εφαρμόζεται από την οντότητα για τις άμεσες πωλήσεις.

B) Λειτουργικές Μισθώσεις

Οι εκμισθωτές θα παρουσιάζουν στον ισολογισμό τους τα περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του περιουσιακού στοιχείου

Δαπάνες, συμπεριλαμβανομένης της απόσβεσης, που πραγματοποιούνται για την απόκτηση του εσόδου μισθωμάτων αναγνωρίζονται στις δαπάνες. Το έσοδο της μίσθωσης (μη συμπεριλαμβανομένων των εισπράξεων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν, όπως η ασφάλεια και η συντήρηση) αναγνωρίζεται με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης ακόμη και αν οι εισπράξεις δε βασίζονται σε τέτοια μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Γ) Συναλλαγές Πώλησης και επαναμίσθωσης

Στις πράξεις πώλησης και επαναμίσθωσης που είναι πολύ συχνές στην περίπτωση των ακινήτων, ο λογιστικός χειρισμός μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από το είδος της σχετικής μίσθωσης.

Αν μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά υπέρ του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου αυτού, σε σχέση με τη λογιστική αξία του, δεν θα αναγνωρισθεί άμεσα ως έσοδο από τον πωλητή-μισθωτή. Αντίθετα, θα εμφανιστεί στις

οικονομικές καταστάσεις του πωλητή-μισθωτή ως έσοδο επόμενων περιόδων και θα αποσβένεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Αν η επαναμίσθωση αποτελεί χρηματοδοτική μίσθωση, τότε η συναλλαγή αυτή αποτελεί μέσο χρηματοδότησης του μισθωτή από τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει για εξασφάλισή του το σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Για το λόγο αυτό, δεν είναι σωστό να θεωρηθεί ως πραγματοποιημένο έσοδο η θετική διαφορά υπέρ του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου, σε σχέση με τη λογιστική αξία του. Η διαφορά αυτή εμφανίζεται ως έσοδο επόμενων περιόδων και αποσβένεται τμηματικά καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Αν μία συναλλαγή πώλησης με επαναμίσθωση καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση και είναι φανερό ότι η συναλλαγή αυτή έχει γίνει στην εύλογη αξία, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως.

Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία θα αναγνωρίζεται αμέσως, εκτός αν η ζημία συμψηφίζεται με επί έλαττον διαφορά των μελλοντικών μισθωμάτων, σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές, οπότε η ζημία αυτή παραμένει στον ισολογισμό και αποσβένεται αναλογικά με τα μισθώματα σε ολόκληρη την προβλεπόμενη διάρκεια που αναμένεται να χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο. Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία του τότε η θετική διαφορά παραμένει ως έσοδο επόμενων περιόδων και αποσβένεται καθ' όλη την προβλεπόμενη διάρκεια χρησιμοποίησης του περιουσιακού στοιχείου αυτού.

Βιβλιογραφία- Αρθρογραφία

ΑΛΗΦΑΝΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ «Λογιστικές εργασίες τέλους χρήσεως» εκδ. 2004, εκδόσεις Πάμισος, Αθήνα 2004

ΑΛ.ΣΦΑΡΝΑΣ, Εφημ. Ναυτεμπορική 9/2/2002, «Τι αλλάζει για τις επιχειρήσεις με τα Δ.Λ.Π.»

Γ.ΠΡΩΤΟΨΑΛΤΗΣ, ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Κ.ΒΡΟΥΣΤΟΥΡΗΣ, «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και διερμηνείες», Σ.Ο.Ε.Λ. 2002, Σελ 477-491

Εφημ. Καθημερινή 13/4/2003 «Τι αλλάζει στους Ισολογισμούς μετά την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.»

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΝΤΟΣ, Εφημ. Ναυτεμπορική 27/10/2003, «Παγίδες στο δρόμο των νέων Λογιστικών Προτύπων»

ΕΝΩΣΗ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ "Κυριότερες διαφορές μεταξύ Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και Ελληνικών Λογιστικών Αρχών", Αθήνα 2002

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Γ.ΠΡΩΤΟΨΑΛΤΗΣ, ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Κ.ΒΡΟΥΣΤΟΥΡΗΣ, «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και διερμηνείες», Σ.Ο.Ε.Λ. 2002, Σελ 477-491

Ι.ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ, ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ, ΑΘΗΝΑ, 2004

Αρτίκης Γεώργιος Χρηματοοικονομική Διοίκηση- Αποφάσεις χρηματοδοτήσεων, εκδόσεις INTERBOOKS, Αθήνα 2002

Γ.Καραθανάση., «Χρηματοοικονομική Διοίκηση και Χρηματιστηριακές Αγορές», εκδ.Ευγενίου Μπένου., Γ' έκδοση., Αθήνα 1999

Γ. Τριανταφυλλάκης - Α. Κοντοθανάση., «Σύγχρονες Εμπορικές εταιρίες & θεσμοί. Νομοθεσία – Νομολογία- Υποδείγματα», Τόμος Τέταρτος., Αθήνα 2001

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

ΤΣΑΓΑΝΟΣ Α. ΓΕΩΡΓΙΟΣ, «ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΑΝΟΙΧΤΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ.

Α.ΒΑΡΒΑΡΙΤΗΣ, «ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, 2005

Β.ΒΟΥΛΓΑΡΑΚΗΣ, «ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ LEASING», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ.

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΑ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

www.naftemporiki.gr

www.taxheaven.gr

www.e-forologia.gr

www.simerini.com

www.tovima.dolnet.gr

www.kathimerini.gr

www.sciencedirect.com

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5°

ΤΟ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ- Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΟΙ ΤΑΣΕΙΣ

5.1. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ (2004-2006)

Σήμερα στη χώρα μας λειτουργούν 15 εταιρίες leasing, είτε ως ανεξάρτητες επιχειρήσεις είτε ως διευθύνσεις τραπεζών. Ενώ η αγορά leasing στην Ελλάδα βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο, καταγράφονται τα τελευταία χρόνια αυξητικοί ρυθμοί ανάπτυξης.

Το 2005 καταγράφηκε στασιμότητα ενώ το 2006 αύξηση της αγοράς κατά 25% σε αξία νέων εργασιών. Σε αυτό συντέλεσε και η μεγάλη προώθηση του leasing ακινήτων που έγινε το 2006. Ο ρυθμός ανάπτυξης του τομέα της χρηματοδοτικής μίσθωσης διαμορφώθηκε για το 2007 κοντά στο 10% φτάνοντας η αξία των νέων συμβάσεων σε επίπεδα άνω των 3 δισ. Σημειώνεται πως το ύψος των νέων συμβάσεων κατά το 2006 ήταν της τάξεως των 2,91 δισ. ευρώ. (Συμβάσεις leasing 3 δισ. ευρώ το 2007 εφημερίδα ΕΞΠΡΕΣ 14/01/08)

Από την άλλη πλευρά, η ένταση του ανταγωνισμού μεταξύ των εταιριών leasing για την ενίσχυση των μεριδίων αγοράς είναι τόσο μεγάλη ώστε οι χρήστες του leasing, επιχειρήσεις και επαγγελματίες, να απολαμβάνουν πολύ χαμηλά κόστη, εφάμιλλα αν όχι και καλύτερα πολλές φορές από εκείνα που ισχύουν σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες.

Η ζήτηση για υπηρεσίες leasing προέρχεται κυρίως από επιχειρήσεις αλλά και επαγγελματίες. Οι επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως μεγέθους, ενδιαφέρονται κυρίως για leasing ακινήτων. Μπορεί να αποκτήσουν με leasing το ακίνητο όπου στεγάζουν τα γραφεία ή τις αποθήκες ή ακόμη τις παραγωγικές τους εγκαταστάσεις. Επίσης στην μετάβαση της αγοράς οδήγησε σημαντικά η αύξηση του sale & lease back καθώς οι επιχειρήσεις μπορεί να μεταβιβάσουν στην εταιρεία leasing το ιδιόκτητο ακίνητό τους και ταυτόχρονα να το μισθώσουν από

αυτή, αποκτώντας με τον τρόπο αυτό ρευστότητα που μπορούν να διοχετεύσουν σε αποπληρωμή δανείων, νέες επενδύσεις, κ.τ.λ. Επίσης, στις επιχειρήσεις απευθύνεται το **leasing** μηχανολογικού εξοπλισμού το οποίο μάλιστα μπορεί να γίνει ακόμη ελκυστικότερο αν συνδυαστεί με τα επενδυτικά κίνητρα που παρέχονται από τους αναπτυξιακούς νόμους.

Οι εταιρείες που διαθέτουν σημαντικά τμήματα πωλήσεων (φαρμακευτικές, καταναλωτικών προϊόντων, κτλ) προτιμούν την χρονομίσθωση αυτοκινήτων για να αποκτήσουν τους στόλους που χρησιμοποιούνται από τους πωλητές, ενώ οι τεχνικές εταιρείες αποκτούν συνήθως τα μηχανήματα έργων που απαιτούνται για τις κατασκευαστικές τους δραστηριότητες μέσω του **leasing**.

Οι επαγγελματίες που κάνουν συχνότερα χρήση **leasing** είναι οι ιατροί για τα ιατρικά μηχανήματα που χρησιμοποιούν, οι αυτοκινητιστές για τα φορτηγά αυτοκίνητα, βυτία, νταλίκες και γενικά τα μεταφορικά τους μέσα, τα τουριστικά γραφεία και τα ΚΤΕΛ για τα λεωφορεία τους, οι φαρμακοποιοί για τον εξοπλισμό του φαρμακείου τους. Ή ακόμη οι έμποροι για να αποκτήσουν ή κάνουν **lease back** το κατάστημά τους.

Μια άλλη κατηγορία πελατών είναι οι δήμοι οι οποίοι ολοένα και περισσότερο αποκτούν τον εξοπλισμό τους (απορριματοφόρα, κτλ) με **leasing**, αλλά και οι αγροτικοί συνεταιρισμοί οι οποίοι βρίσκουν στο **leasing** το κατάλληλο εργαλείο για την καλύτερη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους. Η χρήση του **leasing** από επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα των εναλλακτικών μορφών ενέργειας είναι επίσης σημαντική. Ανεμογεννήτριες, φωτοβολταϊκά συστήματα και μικρά υδροηλεκτρικά έργα συνιστούν ιδανικό αντικείμενο **leasing**.

Η αγορά του **leasing** απέχει μακράν από το σημείο ωρίμανσης. Οι δυνατότητες ανάπτυξης είναι μεγάλες και βρίσκονται, εκτός από τον τομέα των ακινήτων, ο οποίος τα τελευταία χρόνια απορροφά το μεγαλύτερο μέρος της δραστηριότητας, σε τομείς της οικονομίας που αναμένεται να έχουν σημαντική

ανάπτυξη όπως η παραγωγή εναλλακτικών μορφών ενέργειας, η περιβαλλοντική τεχνολογία, οι μεταφορές και τα έργα υποδομής και φυσικά οι λειτουργικές μισθώσεις με χαρακτηριστικό παράδειγμα τις χρονομισθώσεις αυτοκινήτων.

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ Leasing

Μέγεθος Ελληνικής Αγοράς	2004	2005	2006
€ εκ.	2.360	2.325	2.950

Πίνακας 5.1. Στατιστικά ελληνικής αγοράς Leasing

Κατανομή ανά εκμισθωμένο πάγιο (2005)

	Ακίνητα	Επαγ-γελματικά οχήματα	Επιβατικά αυτοκίνητα	Μηχα- νήματα	Λοιπά	Μέγεθος € εκ.
Ελλάδα	51%	11%	12%	18%	8%	2.325
Ιταλία	50%	10%	10%	26%	4%	44.000
Ισπανία	21%	33%	13%	27%	6%	17.400
Πορτογαλία	37%	15%	21%	17%	10%	4.890
Γαλλία	16%	25%	19%	26%	14%	27.500
Γερμανία	12%	14%	51%	13%	10%	57.800

Πίνακας 5.2. Στοιχεία εκμισθωμένων παγίων στην Ε.Ε.
Πηγή : Ναυτεμπορική - Νένα Μαλιάρη 5/9/2007

5.2. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑ LEASING ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΧΡΟΝΙΑ

Η ανάπτυξη του leasing στην Ελλάδα υπήρξε ραγδαία κατά την τελευταία δεκαετία, αρχικά με το leasing εξοπλισμού και τα τελευταία πέντε χρόνια με το leasing ακινήτων. Το 2007 μπορεί να θεωρηθεί ακόμα μία καλή χρονιά για το Leasing στην Ελλάδα. Η πιστωτική επέκταση 2006/2007 αυξήθηκε κατά 16,5% για το σύνολο του κλάδου, ενώ η αύξηση ήταν λίγο μικρότερη από την

αντίστοιχη πιστωτική επέκταση του 2005/2006 (Ι.Κλοκιδης Ναυτεμπορική, 09/05/08).

Όπως συμβαίνει τα τελευταία χρόνια, έτσι και το 2007 οι συμβάσεις που αφορούσαν ακίνητα κάλυψαν το μεγαλύτερο μέρος του συνολικού ποσού των νέων εργασιών που πραγματοποίησαν οι εταιρίες leasing. Το ποσοστό των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και sale & leaseback ακινήτων διαμορφώθηκε μεταξύ 55% και 60%. Το 2006 το αντίστοιχο ποσοστό ήταν 57,6% (υλοποιήθηκαν συμβάσεις αξίας 1,68 δισ. ευρώ), ενώ ένα χρόνο πριν (το 2005) ήταν 51,1% (συμβάσεις αξίας 1,18 δισ. ευρώ). Τα μηχανήματα και τα οχήματα (επαγγελματικά και επιβατικά) είναι οι δύο άλλες κατηγορίες που φέρονται να αποτέλεσαν αντικείμενο σημαντικών σε αξία συμβάσεων leasing. Επιπλέον, ο νομός Αττικής εξακολούθησε και το 2007 να πρωταγωνιστεί έναντι της υπόλοιπης Ελλάδας όσον αφορά τις εργασίες leasing, αφού υπολογίζεται πως στο Λεκανοπέδιο πραγματοποιήθηκε περισσότερο από το 60% των νέων συμβάσεων. Έτσι, το ενδιαφέρον των επιχειρήσεων του κλάδου στρέφεται σταδιακά και προς την περαιτέρω επέκταση των εργασιών τους στην περιφέρεια, καθώς διαπιστώνουν πως εκεί υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης εργασιών τα επόμενα χρόνια.

Τα τελευταία χρόνια, εκτός όπως από την Ελλάδα, στόχος των εταιριών leasing και των μητρικών τραπεζικών ιδρυμάτων που έχουν ήδη αναπτύξει δραστηριότητες στο εξωτερικό είναι να αποσπάσουν αξιόλογα μερίδια της αγοράς leasing και σε τρίτες χώρες, αρχής γενομένης από τα Βαλκάνια. Αξίζει να σημειωθεί πως στα γειτονικά βαλκανικά κράτη όπου δραστηριοποιούνται οι μεγαλύτερες ελληνικές τράπεζες, οι αυστριακές και το τελευταίο διάστημα και οι ιταλικές εταιρίες leasing αποτελούν τους ισχυρότερους ανταγωνιστές τους στον τομέα των εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Για το 2007 η ένταση του ανταγωνισμού για την ενίσχυση των μεριδίων μεταξύ των εταιριών leasing, η πίεση από πλευράς χρηστών του leasing για χαμηλά κόστη, εφάμιλλα αν όχι και καλύτερα πολλές φορές από εκείνα που ισχύουν

στην ευρωζώνη, η κεφαλαιακή ενίσχυση, ο περιορισμός του λειτουργικού κόστους και η επιθετική τιμολογιακή πολιτική χαρακτήρισαν την αγορά του **leasing**. Η αγορά φαίνεται να έχει φτάσει σε φάση ωριμάνσεως από πλευράς αναπτύξεως, ενώ η αξία των νέων εργασιών ενισχύεται κυρίως από την προώθηση του **leasing** ακινήτων (**Direct** και **Sales and Lease Back**) που αναπτύσσεται με εντονότερους ρυθμούς τα τελευταία χρόνια, τάση που αναμένεται να διατηρηθεί και για το **2008**.

Συγχρόνως οι εκτιμήσεις για το **2008** είναι πως η ανάπτυξη του **leasing** στην Ελλάδα θα «επιστρέψει» στα επίπεδα των προηγούμενων ετών και θα κινηθεί γύρω στο **20%**. Στην εξέλιξη αυτή αναμένεται να παίξει ρόλο και η δραστηριοποίηση νέων τραπεζών στον χώρο του **leasing**. Ήδη, τόσο η **FBB Bank**, όσο και η Ελληνική Τράπεζα οργανώνουν αυτό το διάστημα τις απαραίτητες διευθύνσεις, ώστε πολύ σύντομα να είναι σε θέση να προσφέρουν τα εξειδικευμένα αυτά τραπεζικά προϊόντα - υπηρεσίες.

5.3. ΟΙ ΕΤΑΙΡΙΕΣ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Τα βασικά χαρακτηριστικά που έχουν οι εγχώριες εταιρείες **leasing** θυγατρικών των μεγάλων Τραπεζών παρουσιάζονται παρακάτω.

ASPIS Leasing A.E.

Η **ASPIS Leasing A.E.** λειτουργεί ήδη **12** χρόνια και δραστηριοποιείται σε όλο το φάσμα των χρηματοδοτικών μισθώσεων με μεγάλη επιτυχία. Αρχικά λειτούργησε ως **ABN Leasing A.E.**, θυγατρική της **ABN NV**, κατόπιν ως **ABN AMRO Leasing Hellas A.E.** και από το **2002** λειτουργεί ως **ASPIS Leasing A.E.**

Η εταιρεία **Leasing** συστήθηκε το **1992** και το **2002** εξαγοράστηκε από την **ASPIS BANK**, συνεχίζοντας σήμερα τη δραστηριότητά της με την επωνυμία **ASPIS Leasing A.E.** Στα **12** χρόνια της παρουσίας της στην ελληνική αγορά η εταιρεία έχει δημιουργήσει ένα μοναδικό μείγμα ευρωπαϊκής τεχνογνωσίας και

γνώσης των αναγκών των ελληνικών επιχειρήσεων και σε συνδυασμό με την πολυετή εμπειρία όλων των στελεχών της προσφέρει υψηλού βαθμού υπηρεσίες στους πελάτες της.

Alpha Leasing

Εταιρεία του Ομίλου **Alpha Bank** η **Alpha Leasing** προσφέρει υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σε όλη την Ελλάδα μέσω των Υποκαταστημάτων της στη Θεσσαλονίκη και στο Ηράκλειο, του Γραφείου της στη Λάρισα και του δικτύου των Καταστημάτων της **Alpha Bank**. Τα 370 καταστήματα της **Alpha Bank** με το εξειδικευμένο προσωπικό τους αποτελούν τα σημεία πώλησης των προϊόντων της **Alpha Leasing**, όπως είναι μια απλή Χρηματοδοτική Μίσθωση (**Direct Leasing**), η Πώληση και Επαναμίσθωση Πάγιων Στοιχείων (**Sale & Leaseback**) και η συνεργασία της Εταιρείας **Leasing** με τον Προμηθευτή και Μισθωτή (**Vendor Leasing**).

Χαρακτηριστικό στο οποίο δίνεται έμφαση και βασική αξία των παραπάνω προϊόντων είναι πως δεν υπάρχουν ψιλά γράμματα!

ATE Leasing

Μία θυγατρική εταιρεία της **ATEBank**, η **ATE Leasing**, απευθύνεται σε κάθε νομικής μορφής Επιχείρηση και Ελεύθερο Επαγγελματία που θέλουν να εκσυγχρονίσουν ή να αναπτύξουν το παραγωγικό τους δυναμικό χωρίς να δεσμεύουν τα δικά τους κεφάλαια. Συγκεκριμένα, η **ATE Leasing** παρέχει τις κάτωθι μορφές **Leasing**: Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (**Financial Leasing**), Πώλησης και Επαναμίσθωσης (**Sale & Leaseback**), Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με Συνεργασία Προμηθευτών (**Vendor Leasing**), Διασυνοριακής Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (**Crossborder Leasing**), Κοινοπρακτικής Μίσθωσης (**Syndicated Leasing**), **Leasing** Ακινήτων, Επιχειρήσεων και Ελεύθερων Επαγγελματιών που ασκούν εμπορική δραστηριότητα.

Geniki Leasing

Θυγατρική εταιρεία της Γενικής Τράπεζας της Ελλάδας Α.Ε. ιδρύθηκε το 1987 από τη Citibank N.A. με την επωνυμία CITILEASING και αποκλειστικό σκοπό τη Χρηματοδοτική Μίσθωση Κινητών Πραγμάτων. Εξαγοράστηκε από τη Γενική Τράπεζα τον Αύγουστο του 2001 με σκοπό την επέκταση των εργασιών του Ομίλου της Γενικής Τράπεζας και στις Χρηματοδοτικές Μισθώσεις. Η εταιρεία σήμερα δραστηριοποιείται στη Χρηματοδοτική Μίσθωση Κινητών καθώς και ακινήτων, κλάδος στον οποίο έχει εισέλθει με δυναμικά. Σημεία εξυπηρέτησης των πελατών είναι όλα τα Υποκαταστήματα της Γενικής Τράπεζας καθώς και τα Γραφεία της Εταιρείας.

Εθνική Leasing

Η Εθνική Leasing είναι η εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας με πολυετή δραστηριότητα και δυναμική παρουσία στο γοργά αναπτυσσόμενο χώρο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Ως θυγατρική του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας αντλεί από αυτόν όλα τα πλεονεκτήματα της πρώτης δύναμης στην Τραπεζική Αγορά, εξασφαλίζοντας παράλληλα μεγάλη ευελιξία στην εξυπηρέτηση των πελατών της. Η Εθνική Leasing απευθύνεται σε πελάτες ενεργούς σε κάθε τομέα της οικονομικής δραστηριότητας, με έμφαση στις υπηρεσίες, στη βιομηχανία, στη βιοτεχνία, στο εμπόριο, στις κατασκευές και στους ελεύθερους επαγγελματίες. Στις δυνατότητες της Εθνικής Leasing περιλαμβάνεται κάθε είδους σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing) σε ακίνητα και κινητά, καθώς και συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για εξοπλισμό επενδύσεων που εντάσσονται στους Αναπτυξιακούς Νόμους.

EFG Eurobank Ergasias Leasing

Δύο εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης διαθέτει ο Όμιλος EFG Eurobank. Η EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. (Leasing) είναι 100% θυγατρική εταιρεία της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias. Δραστηριοποιείται

στις Χρηματοδοτικές Μισθώσεις (Leasing) παντός είδους κινητού εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση, με ηγετική θέση στην ελληνική αγορά του Leasing. Η EFG Eurobank Fin & Rent AETE, εταιρεία του ομίλου της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias, έχει δεσπόζουσα θέση στον τομέα Λειτουργικών Μισθώσεων Αυτοκινήτων.

Για περισσότερες πληροφορίες, μπορείτε να απευθυνθείτε στα εξειδικευμένα δίκτυα

Εμπορική Leasing

Τα προϊόντα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης της Εμπορικής Leasing είναι σχεδιασμένα να ανταποκρίνονται στις ανάγκες του Ελεύθερου Επαγγελματία και της Επιχείρησης για την απόκτηση κινητού ή ακίνητου εξοπλισμού.

Στην Εμπορική Leasing τονίζεται η δυνατότητα χρηματοδότησης έως και στο 100% της αξίας της επένδυσής σας, χωρίς να απαιτούνται κατά κανόνα η ίδια συμμετοχή ή περαιτέρω εξασφαλίσεις καθώς και τα πλεονεκτήματα των χρηματοδοτικών μισθώσεων όπως η διατήρηση της ρευστότητας της επιχείρησής και η δυνατότητα να χρησιμοποιηθούν τα διαθέσιμά για κάλυψη άλλων δαπανών ή να τα τοποθετηθούν σε άλλες, πιο αποδοτικές επενδύσεις κ.ά. Έμφαση δίνεται και στην εξυπηρέτηση του πελάτη καθώς γίνεται αναφορά στο ότι τα αιτήματα χρηματοδότησης διεκπεραιώνονται με ευελιξία, χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες για το μισθωτή, ειδικότερα σε περιπτώσεις εισαγωγής του εξοπλισμού. Σημεία εξυπηρέτησης των πελατών είναι ένα από τα 371 καταστήματά της.

Marfin Leasing

Η εταιρεία Marfin Leasing είναι θυγατρική εταιρεία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων (Leasing) της MARFIN EGNATIA BANK, η οποία προσφέρει στην επιχείρησή σας τα εξής προϊόντα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης: Κάθε είδους εξοπλισμό, μηχανήματα ή ακίνητα που χρησιμοποιούνται για βιομηχανικό, βιοτεχνικό ή επαγγελματικό σκοπό, όπως διάφορος μηχανολογικός εξοπλισμός, ηλεκτρονικοί

υπολογιστές, εξοπλισμός γραφείων και καταστημάτων, έπιπλα κ.λ.π., μέσα μεταφοράς (λεωφορεία, φορτηγά, θάλαμοι, βυτία, επιβατηγά αυτοκίνητα κ.λπ.), που χρησιμοποιούνται από Εταιρείες ή Επαγγελματίες, μηχανήματα τεχνικών έργων (εκσκαφείς, γερανοί, φορτωτές, χωματουργικά κ.λ.π.) και ιατρικά μηχανήματα και τεχνολογικός εξοπλισμός.

Αξίζει να σημειωθεί ότι δεν προσφέρεται η δυνατότητα για Leasing ακινήτων

Κύπρου Leasing

Έχοντας ιδρυθεί το 1997, η Κύπρου Leasing, μέλος του Συγκροτήματος της Τράπεζας Κύπρου, αποτελεί ηγετική μορφή στην αγορά του Leasing.

Στηριζόμενη στην υψηλή εξειδίκευση των στελεχών της και επενδύοντας στη συνεχή βελτίωσή τους, η Κύπρου Leasing συνεργάζεται ευρέως με οίκους προμηθευτών (Vendor Leasing) και προχωράει δυναμικά στη μίσθωση πάγιου εξοπλισμού και ακινήτων. Με γνώμονα την όσο το δυνατόν καλύτερη εξυπηρέτηση του πελάτη, έχει πετύχει τη σταθερή παρουσία της στην κορυφή της αγοράς με τη δεύτερη θέση που κατέλαβε για δεύτερη συνεχόμενη χρονιά, κατακτώντας το εντυπωσιακό 18%..

ProtonBank Leasing

Μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα η ProtonBank εξελίχθηκε σε έναν ολοκληρωμένο Χρηματοπιστωτικό Όμιλο, που, εκτός από επενδυτικές υπηρεσίες, προσφέρει τραπεζικές εργασίες, χρηματοπιστηριακές και ασφαλιστικές υπηρεσίες, καθώς και υπηρεσίες Leasing.

Η ProtonBank απευθύνεται σε ιδιώτες πελάτες, εταιρείες, θεσμικούς και ιδιώτες επενδυτές που έχουν την ανάγκη εξειδικευμένων επενδυτικών υπηρεσιών, σύγχρονων επενδυτικών εργαλείων και πρακτικών. Συγκεκριμένα, παρέχει

προϊόντα Leasing: Leasing Οχημάτων & Εξοπλισμού, Direct Leasing Ακινήτων και Leaseback Ακινήτων.

Attica Bank, Διεύθυνση Leasing & Factoring

Ως ξεχωριστή Διεύθυνση στην Attica Bank, η Διεύθυνση Leasing & Factoring προσφέρει υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σε όλη την Ελλάδα σε όλα τα καταστήματα του δικτύου της Attica Bank.

Έμφαση δίνεται στον πάγιο εξοπλισμό που είναι απαραίτητος για τον επαγγελματικό σκοπό της επιχείρησης, όπως μηχανήματα παραγωγής, έργου ή γραφείου, ιατρικά και διαγνωστικά μηχανήματα, οχήματα και αυτοκίνητα και μπορεί να χρηματοδοτηθεί με τη μέθοδο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

Ωστόσο, δεν παρέχεται η δυνατότητα χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.

Citibank

Η Citibank, μέλος του Citigroup, του μεγαλύτερου Χρηματοπιστωτικού Οργανισμού στον Κόσμο, μεταφέρει τη διεθνή της εμπειρία, από τις παγκόσμιες συνεργασίες που έχει αναπτύξει στο χώρο των επιχειρήσεων, στην εξυπηρέτηση των ελληνικών εμπορικών, μεταποιητικών, βιοτεχνικών και άλλων επιχειρήσεων. Εξειδικευμένοι χρηματοοικονομικοί σύμβουλοι αναλαμβάνουν εξολοκλήρου τη συνολική σχέση της Τράπεζας με την Επιχείρησή και μπορούν να ανταποκριθούν με ταχύτητα και ευελιξία σε κάθε ανάγκη ή επιχειρηματική πρόκληση.

Ελληνική Τράπεζα

Τμήμα Χρηματοδοτικών Μισθώσεων (Leasing) προσφέρει και η Ελληνική Τράπεζα. Οι υπηρεσίες απευθύνονται προς όλες τις εταιρείες και όλους τους

ελεύθερους επαγγελματίες, ανεξαρτήτως νομικής μορφής και κλάδου δραστηριότητας.

Εξασφαλίζουν δε ευνοϊκούς όρους χρήσης (επί μισθώσει και για προσυμφωνημένη διάρκεια) ακινήτων ή / και εξοπλισμού, νοουμένου ότι αυτά απαιτούνται για την εκάστοτε επιχειρηματική δραστηριότητα. Σήμερα η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΤΔ είναι ένας από τους σημαντικότερους κυπριακούς χρηματοοικονομικούς ομίλους με 80 καταστήματα στην Κύπρο, ένα μικρό αλλά ραγδαία αναπτυσσόμενο δίκτυο στην Ελλάδα (25 καταστήματα στο τέλος του 2004), 1.860 εξειδικευμένα στελέχη, 16 θυγατρικές εταιρείες και Γραφεία Αντιπροσωπείας στη Νότιο Αφρική και τη Ρωσία.

Να σημειωθεί ωστόσο ότι δεν παρέχεται η δυνατότητα χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.

Πειραιώς Leasing & Πειραιώς Best Leasing

Ιδιαίτερη έμφαση στο LEASING ακινήτων και το Sale and lease back, καθώς γίνεται εκτενής αναφορά στα πλεονεκτήματα της. Η ζήτηση για υπηρεσίες Leasing προέρχεται κυρίως από επιχειρήσεις αλλά και επαγγελματίες. Οι επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως μεγέθους, ενδιαφέρονται κυρίως για Leasing Ακινήτων.

Επίσης έμφαση δίνεται στον τρόπο απόκτησης ακινήτων μέσω Leasing και στη δυνατότητα απόκτησης ρευστότητας που μπορούν να διοχετεύσουν σε αποπληρωμή δανείων, νέες επενδύσεις κ.λ.π. και φορολογικών πλεονεκτημάτων μέσω του Sale and lease back.

PROBANK Leasing

Η PROBANK Leasing είναι μέλος του ομίλου της Τράπεζας PROBANK. Στόχος της είναι να σας προσφέρει όλα τα πλεονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

(Leasing) με τον πιο γρήγορο, υπεύθυνο, σύγχρονο και αξιόπιστο τρόπο. Στην PROBANK Leasing θα διαπιστώσετε ότι όλα τα επενδυτικά σας σχέδια υλοποιούνται με σύντομες και ευέλικτες διαδικασίες σε ένα ιδιαίτερα φιλικό περιβάλλον.

Μεταξύ άλλων, η PROBANK Leasing προσφέρει Leasing Κινητού Εξοπλισμού (έπιπλα, μηχανήματα, Η/Υ κ.λπ.), Leasing Ακινήτων για καταστήματα, γραφεία, ιατρεία, εργοστάσια, αποθηκευτικούς χώρους κ.λπ., Πώληση και Επαναμίσθωση (Sale & Lease back) Κινητών ή Ακινήτων, Leasing Επαγγελματικών Οχημάτων (λεωφορεία, φορτηγά, γερανοί, μηχανήματα έργου κ.λπ.), αλλά και Leasing σε συνδυασμό με αναπτυξιακούς νόμους κ.ά.

First Business Bank- FBBank

Η Υποδιεύθυνση Leasing της FBBank, η οποία δημιουργήθηκε στις αρχές του 2008, διαθέτει εξειδικευμένο προσωπικό και όλη την απαραίτητη τεχνογνωσία για την κάλυψη των εξειδικευμένων αναγκών των επιχειρήσεων και επαγγελματιών, προσφέροντας μια σειρά από σύγχρονα και ευέλικτα προγράμματα χρηματοδοτικών μισθώσεων για την απόκτηση κινητού και ακίνητου εξοπλισμού με ιδιαίτερα ανταγωνιστική τιμολόγηση και σύντομες και απλές διαδικασίες.

Τα προϊόντα Leasing της FBBank παρέχουν όλα τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως τη χρηματοδότηση έως και του 100% της αξίας της επένδυσης, ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση, δυνατότητα αγοράς του κινητού εξοπλισμού και των ακινήτων έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος στο τέλος της περιόδου αποπληρωμής, σταδιακή εκταμίευση του Φ.Π.Α., διατήρηση υψηλής ρευστότητας και χρηματοδότηση μέσω προγραμμάτων που εντάσσονται στους αναπτυξιακούς νόμους.

Μόλις τους τελευταίους μήνες Η FBBank επεκτείνει τις δραστηριότητές της και εισέρχεται στο χώρο του Leasing με την προώθηση ενός νέου Προγράμματος

Leasing Επαγγελματικών Οχημάτων Δημόσιας Χρήσης, το οποίο προσφέρει τη δυνατότητα αγοράς νέου οχήματος για την εκτέλεση διεθνών ή εθνικών μεταφορών, καθώς και εκμετάλλευσης λεωφορείων δημόσιας χρήσης.

5.4. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Σε μια μεγάλη σε αξία και συνεχώς αναπτυσσόμενη αγορά Leasing, ο ανταγωνισμός των εταιριών leasing για την κατάκτηση του σημαντικότερου μεριδίου αγοράς είναι μεγάλος. Καθώς οι πιο πολλές εταιρίες Leasing, ειδικά αυτές που δίνουν τη δυνατότητα για Leasing ακινήτων, υποστηρίζονται από ένα σημαντικό τραπεζικό όμιλο ο ανταγωνισμός μεταξύ των τραπεζικών ομίλων εντείνεται.

Αν και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απευθύνονται στον επαγγελματία, το δίκτυο των καταστημάτων λιανικής των τραπεζών λειτουργεί σαν «πόλος προσέλκυσης» καθώς είναι πολύ πιο προσιτό στο κοινό. Ο επαγγελματίας ακόμα και αν επισκέπτεται την τράπεζα με την ιδιότητα του πελάτη λιανικής, έχει τη δυνατότητα να ενημερωθεί για τα προϊόντα leasing από εξειδικευμένους συμβούλους που εργάζονται μέσα στα καταστήματα.

Παρακάτω παραθέτονται ενδεικτικά ορισμένοι δείκτες της εξέλιξης της αγοράς χρηματοδοτικών μισθώσεων αλλά και του ανταγωνισμού.

Το 2001 το 64% του μεριδίου αγοράς ανήκει σε 4 εταιρίες σημαντικών τραπεζικών ομίλων EFG Leasing, Alpha Leasing, η Κύπρου Leasing και Πειραιώς Leasing. Σημαντική θέση κατέχει η ATE Leasing, ενώ εντυπωσιακό είναι το μερίδιο αγοράς της Κύπρου Leasing, καθώς ο τραπεζικός όμιλος στον καταναλωτικό τομέα δεν καρπώνεται τόσο σημαντικών μεριδίων αγοράς. Επίσης, η Εθνική τράπεζα παρόλο που έχει δεσπόζουσα θέση στον τομέα της λιανικής σχεδόν απουσιάζει από την αγορά leasing.

Το 2004 το μεγαλύτερο κομμάτι της πίτας της εγχώριας αγοράς leasing, σε ποσοστό 55%-60%, μοιράζονται επίσης οι τέσσερις μεγαλύτερες εταιρείες του κλάδου, δηλαδή η EFG Leasing, η Alpha Leasing, η Κύπρου Leasing και η Πειραιώς Leasing (Θ.Λιακοπούλου, «Leasing: οι τέσσερις μεγαλύτερες εταιρείες μοιράζονται την πίτα», 17/08/2004, ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ). Ωστόσο, παρατηρείται απόσπαση των μεριδίων τους χρόνο με το χρόνο από τις μικρότερες αλλά αναπτυσσόμενες εταιρείες του κλάδου, που ευνοούνται και αυτές από την αυξανόμενη προτίμηση του ελληνικού επιχειρείν για τη χρηματοδοτική μίσθωση.

Πιο συγκεκριμένα: Λαϊκή Leasing με μερίδιο αγοράς 6,98%, Aspis Leasing με 2,42%, Αττικής Leasing με 1,32%, Εγνατία Leasing με 1,5% και Probank Leasing με 2,34%. Σημειώνεται ότι βάσει της αξίας των νέων συμβάσεων κατά το 2003, η Κύπρου Leasing κατέλαβε την τρίτη θέση με μερίδιο αγοράς 14%, όταν το 2000 το μερίδιό της ήταν το μισό, δηλαδή 7% και 11,51% το 2001.

5.5. LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ- Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

Σε μια έντονα ανταγωνιστική αγορά, όπως είδαμε οι ισχυροί τραπεζικοί όμιλοι είναι πίσω από τις σημαντικότερες εταιρίες leasing στην Ελλάδα. Στα πλαίσια της έμφασης που δίνεται στην παρούσα μελέτη στο leasing ακινήτων, στόχος είναι η παρουσίαση των εταιριών που κατέχουν δεσπίζουσα θέση, των χρηματοοικονομικών μεγεθών τους αλλά και μια επισκόπηση της θέσης τους (positioning) στην αγορά σχετικά με τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Λόγω της δεσπίζουσας θέσης που κατέχουν, υπό το πρίσμα των μεριδίων αγοράς, θα εξετάσουμε την εξέλιξη και τη στρατηγική των εταιριών EFG Leasing, η Alpha Leasing, η Κύπρου Leasing και η Πειραιώς Leasing. Επίσης θα αναλυθεί και η ΕΘΝΙΚΗ LEASING καθώς έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον το γεγονός ότι παρόλο που υποστηρίζεται από ένα κυρίαρχο τραπεζικό οργανισμό, δεν έχει σημαντικά μερίδια αγοράς.

Τέλος θα αναλυθούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη των παραπάνω εταιριών και η εξέλιξη τους. Έμφαση θα δοθεί στις μισθώσεις ακινήτων και θα γίνει προσπάθεια ώστε να φανεί η μετάβαση στα Δ.Λ.Π το 2005 που όπως είδαμε έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές και πλεονεκτήματα στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

5.6. LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ- Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

Σε μια έντονα ανταγωνιστική αγορά, όπως είδαμε οι ισχυροί τραπεζικοί όμιλοι είναι πίσω από τις σημαντικότερες εταιρίες leasing στην Ελλάδα. Στα πλαίσια της έμφασης που δίνεται στην παρούσα μελέτη στο leasing ακινήτων, στόχος είναι η παρουσίαση των εταιριών που κατέχουν δεσπόζουσα θέση, των χρηματοοικονομικών μεγεθών τους αλλά και μια επισκόπηση της θέσης τους (positioning) στην αγορά σχετικά με τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Λόγω της δεσπόζουσας θέσης που κατέχουν, υπό το πρίσμα των μεριδίων αγοράς, θα εξετάσουμε την εξέλιξη και τη στρατηγική των εταιριών EFG Leasing, η Alpha Leasing, η Κύπρου Leasing και η Πειραιώς Leasing. Επίσης θα αναλυθεί και η ΕΘΝΙΚΗ LEASING καθώς έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον το γεγονός ότι παρόλο που υποστηρίζεται από ένα κυρίαρχο τραπεζικό οργανισμό, δεν έχει σημαντικά μερίδια αγοράς.

Τέλος θα αναλυθούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη των παραπάνω εταιριών και η εξέλιξη τους. Έμφαση θα δοθεί στις μισθώσεις ακινήτων και θα γίνει προσπάθεια ώστε να φανεί η μετάβαση στα Δ.Λ.Π που όπως είδαμε έχουν σημαντικά πλεονεκτήματα

5.6.1 Η EFG Eurobank Leasing

Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Η EFG Eurobank Leasing, πρωταγωνιστής στην ελληνική αγορά leasing κατά τα τελευταία χρόνια, κινείται με επιτυχία στην κατεύθυνση της ποιοτικής και κερδοφόρου ανάπτυξης τα τελευταία χρόνια. Έχει σταθερά το μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς γύρω στο 20% ενώ η στρατηγική της στηρίζεται :

- § Στη συνεχή προσπάθεια για δημιουργία νέων προϊόντων προσαρμοσμένων στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε επιχείρησης.
- § Προσφέρει μια συνεχώς αυξανόμενη επιλογή προϊόντων, δίνοντας έμφαση στην καινοτομία, ευκολία και λειτουργικότητα.
- § Στα εξειδικευμένα στελέχη και προσανατολισμός στον πελάτη
- § Στον έλεγχο του λειτουργικού κόστους και την αποτελεσματικότερη παρακολούθηση των επισφαλών απαιτήσεων
- § Στην εδραίωση της σημαντικής θέσης στη Νέα Ευρώπη.

Πιο συγκεκριμένα παρακολουθώντας αντίστροφα την εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της :

Το 2007 ο κύκλος εργασιών (έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις) εμφάνισε αύξηση 28,62% έναντι του 2006 ανερχόμενος σε 89 εκατ. ευρώ, ενώ οι συνολικές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αυξήθηκαν κατά 11,77% φθάνοντας για το 2007, σε 1.535 εκατ. ευρώ. Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά 4,59% και ανήλθαν σε 24,8 εκ. Ευρώ από 23,7 εκατ. ευρώ το 2006, αντιστοιχώντας σε ευρώ 5,28 ανά μετοχή έναντι ευρώ 5,05 την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Το 2006 σε σύγκριση με το 2005 ήταν μια χρονιά σημαντικής ανάπτυξης. Πιο συγκεκριμένα, ο κύκλος εργασιών (έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις) εμφάνισε αύξηση 27,50% έναντι του 2005 ανερχόμενος σε 69,2 εκατ. ευρώ, ενώ οι συνολικές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αυξήθηκαν κατά

16,76% φθάνοντας για το 2006, σε 1.373,4 εκατ. ευρώ. Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά 10,66% και ανήλθαν σε 23,7 εκ. ευρώ από 21,4 εκατ.ευρώ Το μερίδιο αγοράς της εταιρείας για το 2006 να παραμείνει στα επίπεδα του 20%.

Το 2005 σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος , όπως προκύπτει από τις οικονομικές καταστάσεις, υπήρξε αξιόλογη μεγέθυνση εργασιών και σημαντική αύξηση κερδών. Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά 20,2% και ανήλθαν σε 21,4 εκ. ευρώ από 17,8 εκ. ευρώ το 2004 . Ο κύκλος εργασιών (έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις) εμφανίζει αύξηση 19,10% έναντι του 2004 ανερχόμενος σε 54,2 εκατ. ευρώ. Οι συνολικές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αυξήθηκαν κατά 21% φθάνοντας για το 2005 σε 1.176 εκ. ευρώ.

EFG Eurobank Leasing *	2004	2005	2006	2007
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ (ΑΞΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ)	972	1.176	1.373	1.535
ΜΕΡΙΔΙΟ ΑΓΟΡΑΣ	19,5	19,8	20	20,1
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	17,8	21,4	23,7	24,8
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	45,5	54,2	69,2	89

Πίνακας 5.3. Οικονομικά στοιχεία EFG Eurobank Leasing

Πηγή : ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ EFG Eurobank Leasing

*Ποσά σε εκ. Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

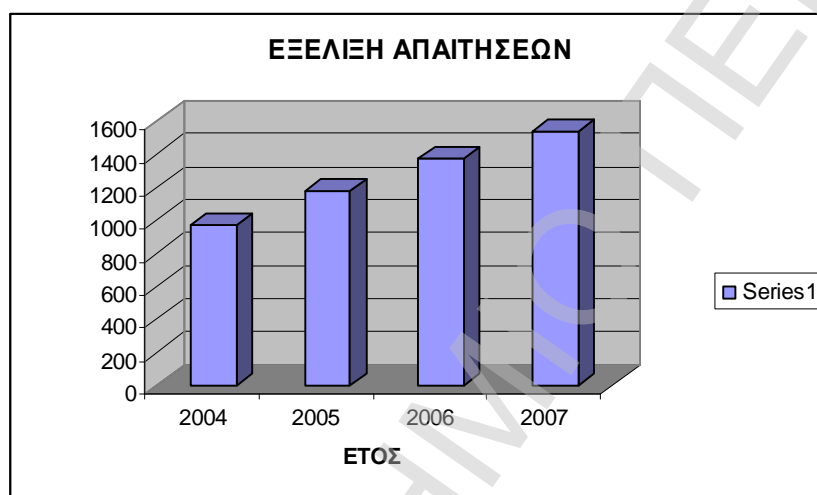
Παρουσίαση ρυθμών εξέλιξης των σημαντικών οικονομικών μεγεθών

EFG Eurobank Leasing	ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΡΥΘΜΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		
	2005 vs 2004	2006 vs 2005	2007 vs 2006
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ (ΑΞΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ)	20,99%	16,79%	11,77%
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	20,22%	10,75%	4,64%
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	19,12%	27,68%	28,61%

Πίνακας 5.4. Σύγκριση Ρυθμών Ανάπτυξης EFG Eurobank Leasing

Από τους παραπάνω πίνακες παρατηρούμε ότι υπάρχει σημαντική ανάπτυξη των οικονομικών μεγεθών για την εταιρία τα τελευταία χρόνια. Ωστόσο, ο ρυθμός ανάπτυξης των απαιτήσεων και των κερδών διαφαίνεται πτωτικός, γεγονός που έρχεται σε αντίθεση με τον κύκλο εργασιών της εταιρίας που έχει αυξητικό ρυθμό ανάπτυξης.

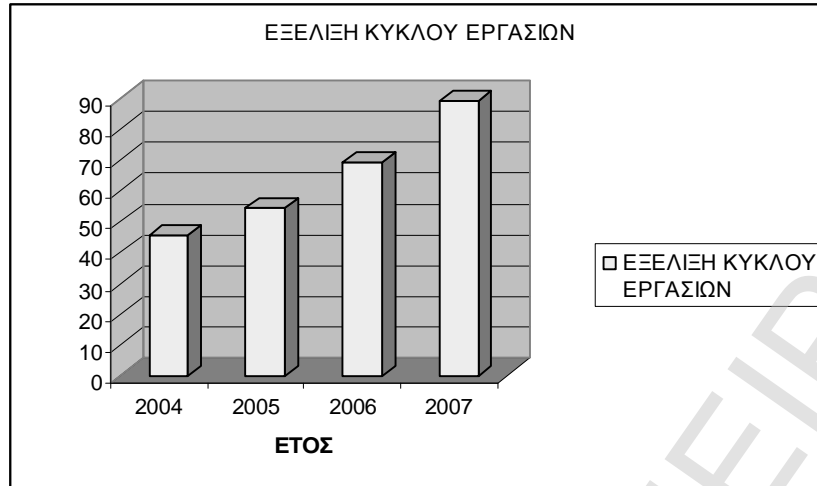
Διαγραμματικά, τα παραπάνω μεγέθη και η εξέλιξη τους :



Διάγραμμα 5.1. Εξέλιξη Απαιτήσεων EFG Eurobank Leasing



Διάγραμμα 5.2. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων EFG Eurobank Leasing



Διάγραμμα 5.3. Εξέλιξη κύκλου Εργασιών EFG Eurobank Leasing

EFG Eurobank Leasing – Ο ρόλος του leasing ακινήτων

Το 2006 το leasing ακινήτων αποτέλεσε το σημαντικότερο τμήμα των νέων εργασιών, ενώ μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάστηκε για το προϊόν «επενδυτικό leasing ακινήτων», το οποίο έχει σχεδιαστεί ειδικά για το χώρο του real estate καθώς και για το “releasing”, την αναχρηματοδότηση δηλαδή ήδη υφιστάμενων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Καινοτόμος ήταν επίσης η δυνατότητα σύναψης συμβάσεων leasing ακινήτων με διάρκεια μέχρι και 25 χρόνια.

Η στρατηγική της και η συνέχιση της δυναμικής ανάπτυξης του leasing ακινήτων βασίζεται στην μεγάλη εμπειρία και την υψηλή εξειδίκευση του προσωπικού στο χώρο των χρηματοδοτικών μισθώσεων στην αυξανόμενη ενεργοποίηση του δικτύου της μητρικής Τράπεζας, στην συνεχιζόμενη ζήτηση για leasing ακινήτων και στην προσπάθεια βελτίωσης και απλοποίησης των διαδικασιών για καλύτερη ποιότητα εξυπηρέτησης και ταχύτερης ανταπόκρισης στα αιτήματα των πελατών.

Το 2005 παρόλο που η αγορά κινούνταν με πτωτικούς ρυθμούς(-1,5%) η συνέχιση της ανοδικής πορείας οφείλεται στην έντονη δραστηριότητα των εξειδικευμένων στελεχών της Εταιρείας, στην ενεργοποίηση μεγάλου τμήματος του δικτύου της Τράπεζας, στην αυξημένη ζήτηση για leasing ακινήτων και στα χαμηλά επιτόκια της αγοράς.

EFG Eurobank Leasing -ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

Κατά το 2005, λειτούργησαν δυο εταιρείες leasing στη Βουλγαρία, που παρέχουν financial & operating leasing και μία Εταιρεία financial leasing στη Ρουμανία ενώ αρχές του 2006 ξεκίνησε Εταιρεία leasing στη Σερβία. Τα χρόνια που ακολουθούν, η παρουσία της εταιρείας εκτός Ελλάδας ενισχύθηκε ακόμη περισσότερο, με αποτέλεσμα ικανοποιητικό ποσοστό των εσόδων να προέρχεται από τη λειτουργία των θυγατρικών εταιρειών στη Νέα Ευρώπη και συγκεκριμένα στη Βουλγαρία, τη Ρουμανία και τη Σερβία. Η **EFG Eurobank Leasing** βραβεύθηκε ως η **Καλύτερη Εταιρεία Leasing της Ρουμανίας** για το 2007, από το περιοδικό **Piata Financiara**.

EFG Eurobank Leasing – ΠΡΟΒΟΛΗ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ.

Παρόλο που ο τραπεζικός όμιλος EFG-EUROBANK, έχει πολλές ιστοσελίδες αντίστοιχες με τις διαφορετικές εταιρίες που του ανήκουν, το leasing παρουσιάζεται σαν προϊόν για τους επιχειρηματίες και όχι σαν ξεχωριστή «εταιρία». Ωστόσο, ανάμεσα στα προϊόντα που παρουσιάζονται έμφαση δίνεται σε αυτά που αφορούν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων και στα φορολογικά πλεονεκτήματα που έχουν.

5.6.2 Alpha Leasing

Όπως είδαμε στην προηγούμενη προσέγγιση της αγοράς Leasing, η Alpha Leasing παρουσιάζεται στις πρώτες θέσεις του ανταγωνισμού. Όντας θυγατρική της Τράπεζας Alpha bank επικαρπώνεται σημαντικά πλεονεκτήματα από το μέγεθος, τους πελάτες και την επιτυχημένη πορεία της παρουσιάζοντας και η ίδια σημαντική και διαρκή ανάπτυξη

Στρατηγική

Έμφαση στον ανταγωνισμό- εφαρμογή ανταγωνιστικής και ορθολογιστικής τιμολογιακής πολιτικής προσανατολισμένης σε κερδοφόρους και χαμηλής επικινδυνότητας τομείς που εξασφαλίζουν ικανοποιητικά περιθώρια και σημαντικό περιορισμό των κινδύνων του χαρτοφυλακίου μεσοπρόθεσμα
Συστηματικής προβολή και διαφήμιση στα ΜΜΕ για την προσέλκυση του κοινού

Εντονότερη ενεργοποίηση του δικτύου καταστημάτων της Alpha Bank και των συστηματικών κινήσεων στο τομέα της προβολής μέσα στο κατάστημα.

Αποτελεσματικότερη διαχείριση κινδύνων που αφορούν το χαρτοφυλάκιο με σκοπό την αποφυγή επισφαλειών.

Το sale & leaseback αποτελεί ένα ιδιαίτερα χρήσιμο εργαλείο για την άμεση απόκτηση ρευστότητας από τις επιχειρήσεις με παράλληλο φορολογικό πλεονέκτημα, στο οποίο έχει δώσει έμφαση η εταιρία. Ειδική έμφαση δίνεται και στο νομοσχέδιο και για το sale & leaseback των εκατό χιλιάδων περίπου ακινήτων ιδιοκτησίας Ελληνικού Δημοσίου.

Στρατηγικοί στόχοι:

- § Βελτίωση της συνεργασίας με την Alpha Bank στον τομέα του leasing, με σκοπό η διαδικασία πωλήσεως των υφιστάμενων αλλά και νέων προϊόντων να απλοποιηθεί και να αυτοματοποιηθεί, ώστε να επιτευχθεί μεγαλύτερο ποσοστό διεισδύσεως στην πελατειακή βάση της Τραπέζης.

- § Διατήρηση της πολιτικής αποτελεσματικής διαχείρισεως του κόστους, με παράλληλη προσπάθεια για βελτίωση διαδικασιών και παραγωγικότητας και ενίσχυση των δραστηριοτήτων πωλήσεων μέσω συνεργασιών με επιλεγμένους προμηθευτές (vendor leasing) δικαιοπαρόχους (franchisers) και μεσίτες αστικών συμβάσεων.
- § Επιλεκτική ενίσχυση του δικτύου πωλήσεων σε επίπεδο εξειδικευμένων συμβούλων και επέκταση των εργασιών σε πόλεις, στις οποίες έως σήμερα δεν υπάρχει επαρκής παρουσία
- § Δραστηριοποίηση σε τομείς της οικονομίας που πρόκειται να έχουν σημαντική ανάπτυξη στα επόμενα χρόνια, όπως παραγωγή εναλλακτικών μορφών ενέργειας, περιβαλλοντολογική τεχνολογία, μεταφορές και έργα υποδομής.
- § Συνεχής και ποιοτική αναβάθμιση των προσφερομένων υπηρεσιών από τα δίκτυα πωλήσεων, καθώς οι διαφορές μεταξύ των προσφερομένων από την αγορά προϊόντων ελαχιστοποιούνται συνεχώς και η πρόσκτηση εργασιών εξαρτάται από την καλή εξυπηρέτηση.

Οικονομικά μεγέθη

Η Alpha Leasing ως θυγατρική του Ομίλου της Alpha Bank εφαρμόζει από 1/1/2005 τα Δ.Π.Χ.Π. Τα βασικά οικονομικά αποτελέσματα της και η εξέλιξη τους παρουσιάζονται παρακάτω:

Συνοπτική επισκόπηση – Βασικά μεγέθη

Το 2007 τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους αυξήθηκαν κατά 85% και ανήλθαν σε Ευρώ 13,4 εκ. έναντι Ευρώ 7,3 εκ. το 2006. Τα αντίστοιχα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε 20,7 και 11,8 3κ. Επίσης, σημαντική αύξηση παρουσίασαν τα κέρδη της εταιρίας και κατά τα προηγούμενα χρόνια, όπως παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Το 2007, οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αυξήθηκαν κατά 20% και ανήλθαν στις 31/12/2007 σε Ευρώ 1.194,4 εκατ. έναντι Ευρώ 995,1 εκατ. το 2006. Τόσο το 2005 όσο και το 2004 ήταν χρονιές που είχε παρουσιαστεί σημαντική αύξηση των απαιτήσεων κατά 31% περίπου.

Το μερίδιο αγοράς της είναι τα τελευταία χρόνια σχεδόν σταθερό γύρω στο 19% και τις δίνει τη 2^η θέση στην αγορά. Να σημειωθεί ότι σήμερα, η Alpha Leasing είναι μεγαλύτερη εταιρία Leasing στην Ελλάδα με βάση τα ίδια κεφάλαια, και η πρώτη σε κέρδη και αποδοτικότητα χαρτοφυλακίου χρηματοδοτήσεων.

ALPHA Leasing*	2004	2005	2006	2007
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ (ΑΞΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ)*	580,3	760	995,1	1.194
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	9,6	10,3	11,8	20,7
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	36,3	37,5	52,3	71,4

Πίνακας 5.5. Οικονομικά στοιχεία Alpha Leasing

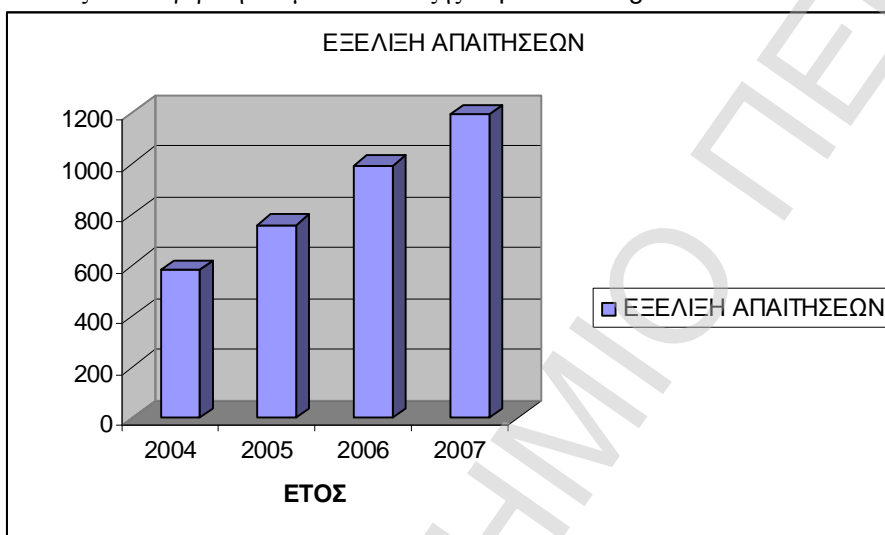
Πηγή : ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Alpha Leasing

*Ποσά σε εκ. Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

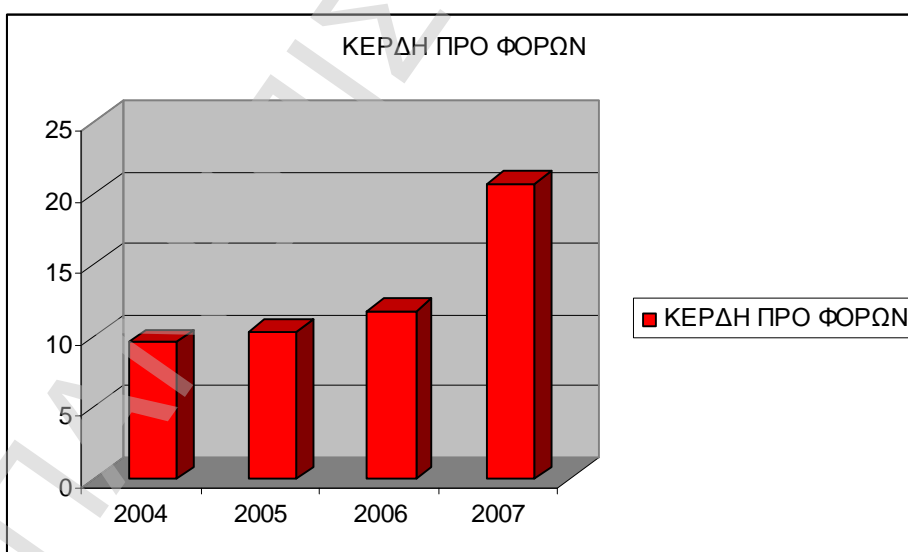
Παρουσίαση ρυθμών εξέλιξης των σημαντικών οικονομικών μεγεθών

ALPHA Leasing	ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΡΥΘΜΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		
	2005 vs 2004	2006 vs 2005	2007 vs 2006
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ (ΑΞΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ)	30,98%	30,92%	20,03%
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	7,29%	14,56%	75,42%
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	3,31%	39,47%	36,52%

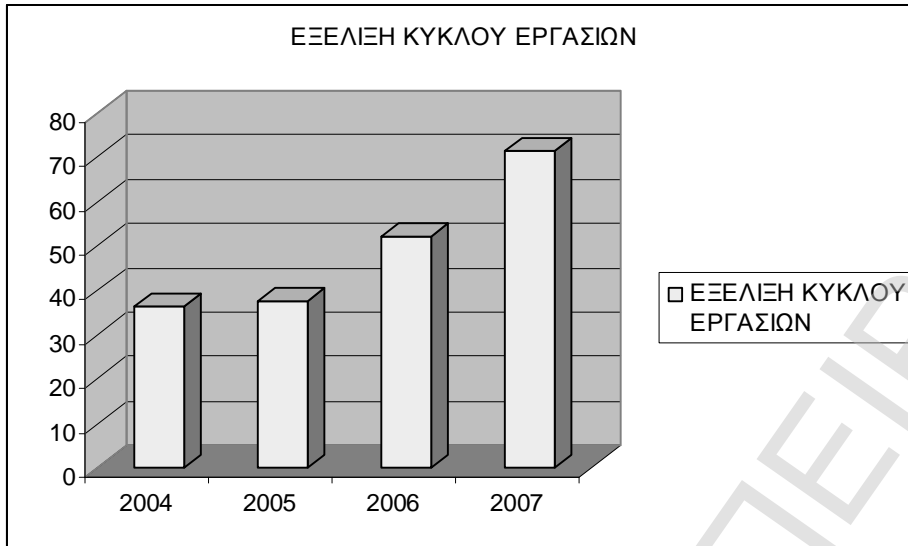
Πίνακας 5.6. Σύγκριση Ρυθμών Ανάπτυξης Alpha Leasing



Διάγραμμα 5.4. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων Alpha Leasing



Διάγραμμα 5.5. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων Alpha Leasing



Διάγραμμα 5.6. Εξέλιξη κύκλου Εργασιών Alpha Leasing

ALPHA Leasing –ΠΡΟΒΟΛΗ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ.

Η Alpha leasing παρουσιάζεται σε ξεχωριστή ιστοσελίδα, ως εταιρία, και υπάρχει η δυνατότητα για σύνδεση μέσω της βασικής ιστοσελίδας της τράπεζας ALPHABANK.

Στην ιστοσελίδα της Alpha leasing γίνεται μια γενική προσέγγιση και παρουσίαση του leasing, χωρίς να δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στα προϊόντα και τον τρόπο λειτουργίας τους. Υπάρχει ωστόσο ειδική ενότητα με τα πλεονεκτήματα του Leasing, γενικά και έμφαση στο μεγάλο δίκτυο καταστημάτων.

Ειδική ενότητα για τα ακίνητα δεν υπάρχει, ωστόσο παρουσιάζεται το Sale and Lease back ακινήτων και δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στις ευνοϊκές φορολογικές ρυθμίσεις που το συνοδεύουν.

ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

Αναφορικά με τον προσανατολισμό της εταιρίας στις αγορές του εξωτερικού, να σημειωθεί ότι συμμετέχει με ποσοστό 16,3% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας Alpha Leasing Romania S.A. με έδρα το Βουκουρέστι της Ρουμανίας

5.6.3 ΚΥΠΡΟΥ LEASING

Η Κύπρου Leasing ιδρύθηκε το 1997 και σ' αυτή τη δεκαετία έχει εξελιχθεί σε ηγετική μορφή στην αγορά του leasing, με τη δημιουργία ενός ευρύτατου πελατολογίου και την κατάκτηση της δεύτερης θέσης, στην οποία παραμένει σταθερά τα τελευταία χρόνια. Το μερίδιο αγοράς της Κύπρου Leasing διαμορφώθηκε σε 17,8% το 2004 έναντι 14,07% το 2003. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία, η Κύπρου Leasing κατέχει μερίδιο αγοράς πέραν του 18% για το 2007. Η ανάπτυξη της Κύπρου Leasing είναι σταθερά ανοδική στα 8 χρόνια λειτουργίας της και στηρίζεται στα πρωτοποριακά προϊόντα και στην υψηλή ποιότητα εξυπηρέτησης, για την οποία έχει πιστοποιηθεί με ISO 9001 από τον διεθνή οργανισμό TÜV.

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Έχει ως σταθερή πολιτική την παροχή υψηλής ποιότητας σύγχρονων και αποτελεσματικών υπηρεσιών.

Στηριζόμενη στην υψηλή εξειδίκευση των στελεχών της και επενδύοντας στη συνεχή βελτίωσή τους, έχει δημιουργήσει ευέλικτα και εξειδικευμένα προϊόντα, τόσο για leasing εξοπλισμού, όσο και για leasing ακινήτων, καλύπτοντας τις ανάγκες Ελεύθερων Επαγγελματιών όπως ιατρών, δικηγόρων κλπ., αλλά και κάθε είδους επιχείρησης

Επίσης, συνεργάζεται με επιλεγμένους οίκους προμηθευτών εξοπλισμού (vendor leasing), με σκοπό την αμοιβαία ανάπτυξη εργασιών μέσω της χρηματοδότησης των πελατών του προμηθευτή.

Η Κύπρου Leasing συνέβαλε σημαντικά στην έναρξη των εργασιών της θυγατρικής εταιρίας του Συγκροτήματος στη Ρουμανία, Cyprus Leasing Romania, ενώ η νεοσύστατη εταιρία βρίσκεται υπό την επίβλεψη της Κύπρου Leasing.

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ

Στρατηγικό στόχο της Κύπρου Leasing αποτελούν:

Η διατήρηση της υψηλής κερδοφορίας μέσω υγιών χρηματοδοτήσεων.

Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας με νέα προγράμματα για όλα τα είδη επιχειρήσεων.

Η εκμετάλλευση της επέκτασης του δικτύου καταστημάτων της Τράπεζας, μέσω των οποίων επιτυγχάνεται η ανάπτυξη της πελατειακής βάσης της Εταιρίας.

Ενίσχυση της φήμης και του ονόματός της

Αξιολόγηση επί συνεχούς βάσης ευκαιρίες εξαγορών με στόχο την επιτάχυνση της διεύρυνσης του στις επιλεγμένες αγορές.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της τράπεζας Κύπρου παρουσιάζουν εντυπωσιακή ανάπτυξη. Το 2007 η αξία των συμβάσεων ξεπέρασε το 1.350 Εκ. Ευρώ κατακτώντας τη 2^η θέση στην αγορά. Σε σχέση με το 2005, όπου η αξία των απαιτήσεων ήταν 988 εκ. Ευρώ το 2006 οι απαιτήσεις αυξήθηκαν κατά 20,3%. Ενώ η αξία των απαιτήσεων από το 2004 στο 2005 υπερδιπλασιάστηκε.

Διαχρονικά τόσο η κερδοφορία όσο και ο κύκλος εργασιών (έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις) παρουσιάζουν αξιοσημείωτη ανάπτυξη αγγίζοντας το 2007 τα 19,3 εκ. Και 96,5 εκ. αντίστοιχα

Στη συνέχεια παρατίθενται αναλυτικά τα αντίστοιχα μεγέθη:

ΚΥΠΡΟΥ LEASING	2004	2005	2006	2007
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ (ΑΞΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ)	416,5	988	1.189	1352
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	4,5	9,2	11,04	19,3
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ(ΕΣΟΔΑ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ)	35,1	51,8	68	96,5

Πίνακας 5.7. Οικονομικά στοιχεία ΚΥΠΡΟΥ Leasing

Πηγή : ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΥΠΡΟΥ Leasing/ ICAP

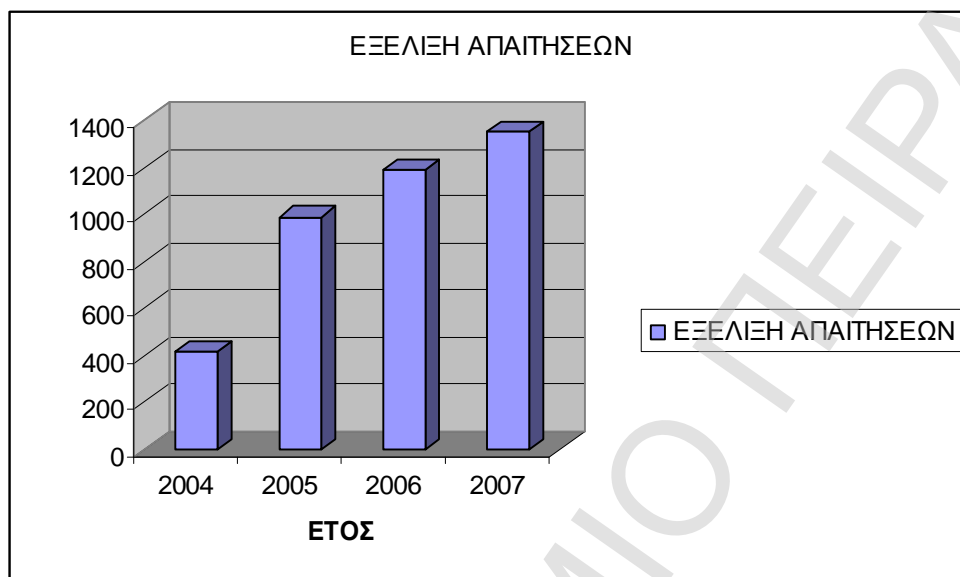
*Ποσά σε εκ. Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Παρουσίαση ρυθμών εξέλιξης των σημαντικών οικονομικών μεγεθών

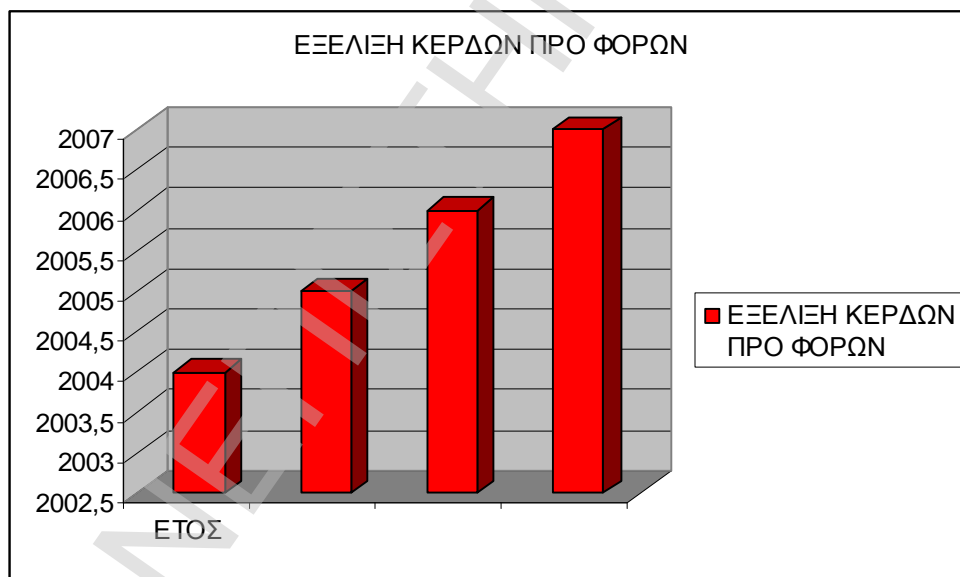
ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΡΥΘΜΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			
ΚΥΠΡΟΥ LEASING	2005 vs 2004	2006 vs 2005	2007 vs 2006
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ (ΑΞΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ)	137,21%	20,30%	13,75%
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	104,44%	20,00%	74,82%
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ(ΕΣΟΔΑ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ)	47,58%	31,27%	41,91%

Πίνακας 5.8. Σύγκριση Ρυθμών Ανάπτυξης ΚΥΠΡΟΥ Leasing

Διαγραμματικά:



Διάγραμμα 5.7. Εξέλιξη Απαιτήσεων ΚΥΠΡΟΥ Leasing



Διάγραμμα 5.8. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων ΚΥΠΡΟΥ Leasing



Διάγραμμα 5.9. Εξέλιξη κύκλου Εργασιών ΚΥΠΡΟΥ Leasing

ΚΥΠΡΟΥ LEASING – ΠΡΟΒΟΛΗ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ.

Η Κύπρου Leasing προβάλλεται μέσα από το κεντρικό site της τράπεζα Κύπρου παρέχοντας αναλυτικές πληροφορίες και δίνοντας σημαντική έμφαση στο σημαντικό μερίδιο 18% και τη 2^η θέση που κατέχει η Κύπρου Leasing στην αγορά.

Τόσο τα προϊόντα όσο τα πλεονεκτήματα από τη σύναψη συμβάσεων αναφέρονται αναλυτικά. Σημαντικό ρόλο έχει και το leasing ακινήτων όπου περιγράφονται όλοι οι τρόποι σύναψης μίσθωσης καθώς και η δυνατότητα του Sale and lease back.

Στην ιστοσελίδα της εταιρίας υπάρχει ειδική ενότητα με τα πλεονεκτήματα του Leasing. Σε αυτή γίνεται αναφορά στο Sale and Lease back, όπου αναλυτικά προβάλλονται τα φορολογικά και χρηματοοικονομικά οφέλη που παρέχει.

ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

Επέκταση σε νέες αγορές

Η επέκταση σε νέες αγορές έχει στόχο τη συνέχιση των υψηλών ρυθμών ανάπτυξης του Συγκροτήματος στα χρόνια που έρχονται και βασίζεται πάνω στα συγκριτικά πλεονεκτήματά του ώστε να ελαχιστοποιούνται οι σχετικοί κίνδυνοι και να δημιουργείται άμεσα αξία για τους μετόχους. Οι χώρες που έχουν επιλεγεί είναι αυτές με τις οποίες το Συγκρότημα έχει υφιστάμενες πελατειακές σχέσεις και οι οποίες έχουν μεγάλο πληθυσμό, θετικό μακροοικονομικό περιβάλλον, χαμηλή διείδυση του τραπεζικού τομέα και αναγνωρισιμότητα της Τράπεζας Κύπρου προσδίδοντας έτσι πολύ καλές προοπτικές στο Συγκρότημα. Η εμπειρία της επιτυχούς επέκτασης του Συγκροτήματος στην ανταγωνιστική Ελληνική αγορά και οι υπάρχουσες πελατειακές σχέσεις αποτελούν συγκριτικό πλεονέκτημα του Συγκροτήματος σε σχέση με τον ανταγωνισμό.

Δυναμική ανάπτυξη δραστηριοτήτων στη Ρουμανία και τη Ρωσία.

Το Συγκρότημα δραστηριοποιήθηκε στη Ρουμανία τον Μάρτιο του 2007 προσφέροντας υπηρεσίες χρηματοδοτικών μισθώσεων (leasing). Τον Ιούλιο του 2007 ξεκίνησε η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του Συγκροτήματος στον χώρο της τραπεζικής επιχειρήσεων (corporate banking). Το Συγκρότημα στοχεύει στη δημιουργία 40 καταστημάτων/επιχειρηματικών κέντρων μέχρι το 2010 καθώς και στην αξιοποίηση των ευκαιριών που παρουσιάζονται για την χρηματοδότηση μεγάλων έργων. Η Κύπρου Leasing συγχρόνως έχει εδραιώσει τη θέση της στη Ρουμανία καθώς καταγράφει σημαντική ανάπτυξη και κατέχει την 1^η θέση του κλάδου. (Θεοδώρα Λιακοπούλου, ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 2/05/08 Η Κύπρου Leasing προηγείται του κλάδου στη ρωσική αγορά)

5.6.4 ΕΘΝΙΚΗ LEASING

Η ΕΘΝΙΚΗ LEASING είναι η εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας με πολυετή δραστηριότητα και δυναμική παρουσία στον γοργά αναπτυσσόμενο χώρο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Η συνδεσή της με την Εθνική τράπεζα εξασφαλίζει σημαντικά πλεονεκτήματα για την Εθνική Leasing χωρίς ωστόσο η εταιρία να κατέχει μια από τις πρώτες θέσεις του ανταγωνισμού. Η Εθνική Leasing, αν και δεν έχει ισχυρό στίγμα στην αγορά του leasing, ωστόσο κατά τα έτη 2000 και 2001 πραγματοποίησε εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό τη βελτίωση της ανταγωνιστικής της θέσης.

Στρατηγική

Ως θυγατρική του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας αντλεί από αυτόν όλα τα πλεονεκτήματα της πρώτης δύναμης στην Τραπεζική αγορά εξασφαλίζοντας παράλληλα μεγάλη ευελιξία στην εξυπηρέτηση των πελατών της.

Έμφαση δίνεται στο μεγάλο δίκτυο καταστημάτων της Εθνικής Τράπεζας.

Η ΕΘΝΙΚΗ LEASING απευθύνεται σε πελάτες ενεργούς σε κάθε τομέα της οικονομικής δραστηριότητας, με έμφαση στις υπηρεσίες, βιομηχανία, βιοτεχνία, εμπόριο, κατασκευές και ελεύθερους επαγγελματίες.

Πλήρως μηχανογραφημένη, με υψηλής ποιότητας ανθρώπινο δυναμικό προσφέρει λύσεις που υπηρετούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τα επενδυτικά σχέδια των πελατών της.

Τα προϊόντα της ΕΘΝΙΚΗ LEASING περιλαμβάνουν κάθε είδους σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) σε ακίνητα και κινητά, καθώς και συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) για εξοπλισμό επενδύσεων που εντάσσονται στους αναπτυξιακούς Νόμους.

Ιδιαίτερη έμφαση και στην παρουσία της εταιρίας στο εξωτερικό με παρουσία σε Ρουμανία, Βουλγαρία, Τουρκία, Σερβία.

Ωστόσο, παρόλη την ύπαρξη ενός ομίλου με κυρίαρχη θέση στην αγορά η Εθνική LEASING, δεν παρουσιάζεται στις δεσπόζουσες θέσεις του κλάδου. Η ανάλυση της στρατηγικής της και των οικονομικών της μεγεθών παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη που παρουσιάζονται παρακάτω δείχνουν σημαντική διακύμανση από χρονιά σε χρονιά. Η σημαντική αύξηση παρατηρήθηκε το μεταξύ 2005 και 2006, ενώ πολύ μικρότερες αυξήσεις παρατηρούμε τις επόμενες χρονιές. Ωστόσο, παρά την ανάκαμψη στα οικονομικά μεγέθη της εταιρίας που παρατηρείται τα τελευταία 2 χρόνια η εταιρία δεν έχει καταφέρει ακόμα να κατέχει μια από τις πρώτες θέσεις του ανταγωνισμού.

Οι απαιτήσεις κάθε χρόνο από το 2004 έως και το 2007 αυξάνονται φθάνοντας τα 566 εκ. το 2007. Τα κέρδη προ φόρων παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς μεταξύ 2004 και 2005 υπάρχει μια σημαντική μείωση της κερδοφορίας και μεταξύ 2005 και 2006 μια σημαντική αύξηση. Το 2007 τα κέρδη προ φόρων διατηρήθηκαν στα επίπεδα του 2006.

Τέλος, ο κύκλος εργασιών παρουσιάζει μια σταθερή και σημαντική αύξηση ανά χρονιά κλείνοντας το 2008 στα 38,6 εκ. Ευρώ.

Πιο συγκεκριμένα η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών παρουσιάζεται παρακάτω:

ΕΘΝΙΚΗ LEASING	2004	2005	2006	2007
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ (ΑΞΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ)*	321	402	512	566
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	3,5	0,43	9,6	9,2
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ(ΕΣΟΔΑ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	12,4	18,7	30,6	38,6

Πίνακας 5.9. Οικονομικά στοιχεία Εθνική Leasing

Πηγή : ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ **Εθνική Leasing**

*Ποσά σε εκ. Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

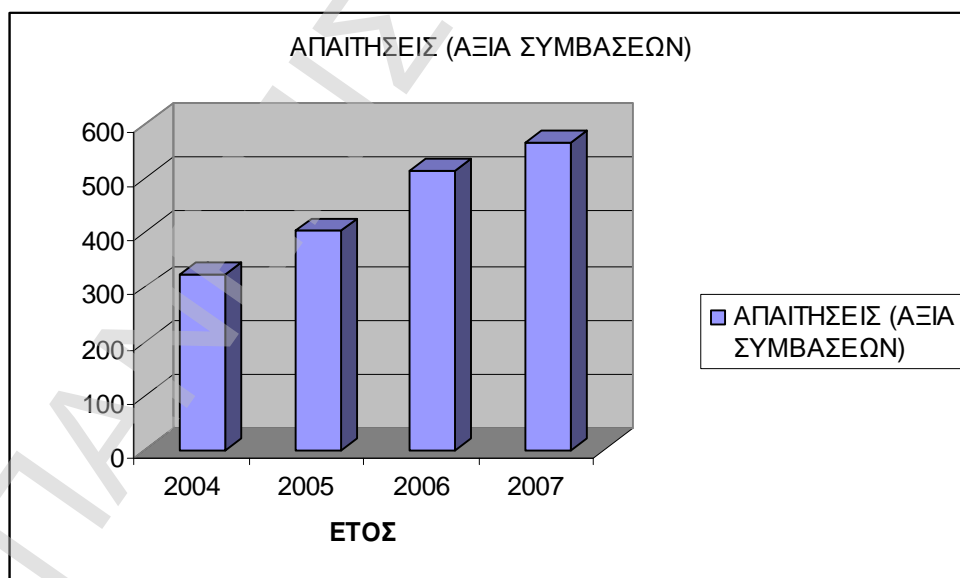
Παρουσίαση ρυθμών εξέλιξης των σημαντικών οικονομικών μεγεθών

ΕΘΝΙΚΗ LEASING	ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΡΥΘΜΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		
	2005 vs 2004	2006 vs 2005	2007 vs 2006
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ (ΑΞΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ)	25,23%	27,36%	10,55%
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	-87,71%	2132,56%	-4,17%
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ(ΕΣΟΔΑ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	50,81%	63,64%	26,14%

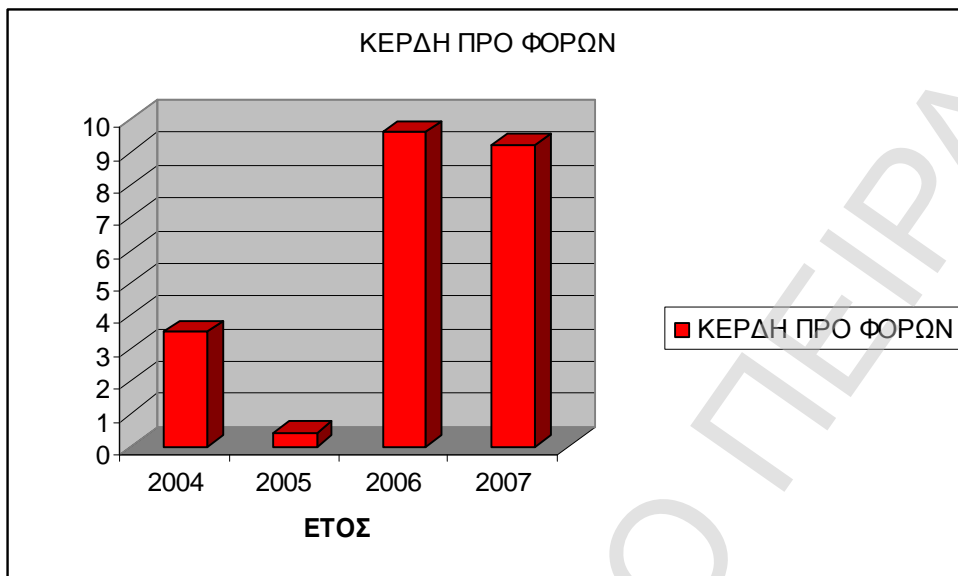
Πίνακας 5.10. Σύγκριση Ρυθμών Ανάπτυξης Εθνική Leasing

Πηγή : ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ **Εθνική Leasing**

Διαγραμματικά η εξέλιξη των μεγεθών:



Διάγραμμα 5.10. Εξέλιξη Απαιτήσεων Εθνική Leasing



Διάγραμμα 5.11. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων Εθνική Leasing



Διάγραμμα 5.12. Εξέλιξη κύκλου Εργασιών Εθνική Leasing

ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

Η Εθνική Τράπεζα δραστηριοποιείται στη Βουλγαρία με την **Interlease EAD** που είναι η μεγαλύτερη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στη χώρα και έχει εξειδίκευση στον εξοπλισμό και τα αυτοκίνητα, ενώ έχει εισέλθει και στον ανερχόμενο χώρο των ακινήτων. Στην Τουρκία δραστηριοποιείται με τη **Finans Leasing**, μία από τις κορυφαίες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία με παρουσία σε όλη τη χώρα με 19 γραφεία και έμφαση στις επενδυτικές ανάγκες μικρομεσαίων επιχειρήσεων, κατέχει το προβάδισμα έναντι των ανταγωνιστών της. Στη Ρουμανία, όπου η Εθνική στοχεύει να ενισχύσει την παρουσία της στο **leasing**, δραστηριοποιείται μέσω της **Eurial Leasing** - μεσαίου μεγέθους εταιρεία που δραστηριοποιείται κυρίως στο **leasing** αυτοκινήτων. Στη Σερβία, τέλος, η **NBG Leasing** είναι σχετικά νέα εταιρεία στην αγορά **leasing** της χώρας και δίνει έμφαση στους τομείς εξοπλισμού και αυτοκινήτων.

ΕΘΝΙΚΗ LEASING–ΠΡΟΒΟΛΗ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ

Σχολιασμός site- έμφαση στα ακίνητα : Η Εθνική **Leasing** προβάλλεται σε ξεχωριστή σελίδα από την Εθνική τράπεζα, παρέχοντας αναλυτικές πληροφορίες για τα προϊόντα και τις δυνατότητες χρηματοδότησης με **leasing**. Επίσης, παρατίθεται ειδική ενότητα με τα πλεονεκτήματα του **Leasing** και αναλυτική παρουσίαση των προϊόντων συγκεκριμένα για τα ακίνητα.

Το **Sale and Lease back** παρουσιάζεται σε ξεχωριστή ενότητα αλλά συνοπτικά χωρίς να γίνεται αναφορά στους ευνοϊκούς όρους που συνεπάγεται.

Σχολιασμός site – έμφαση στα φορολογικά πλεονεκτήματα

Στην ειδική ενότητα με τα πλεονεκτήματα του **Leasing** γίνεται αναφορά για στα φορολογικά πλεονεκτήματα καθώς αναφέρεται ότι «Τα μισθώματα θεωρούνται

λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή - επενδυτή.»

5.6.5. Πειραιώς Leasing

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η Πειραιώς Leasing ιδρύθηκε το Φεβρουάριο του 1993 με κύριο μέτοχό της την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. Η Πειραιώς Leasing κατέχει κυρίαρχη θέση στην αγορά leasing και από τους υψηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης στην αγορά leasing. Παρέχει όλο το φάσμα των υπηρεσιών leasing και έχει εμπειρία και εξειδίκευση.

Εντός του 2007 (4/10/07) ολοκληρώθηκε η απόσχιση τμημάτων της Πειραιώς Leasing και η εισφορά τους στην θυγατρική Πειραιώς Leases η οποία ανέλαβε πλέον το σύνολο της δραστηριότητας leasing του ομίλου. Η νέα εταιρία μετονομάστηκε σε «Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ», με διακριτικό τίτλο «Πειραιώς Leases».

Τα μεγέθη που αναλύονται στη συνέχεια αφορούν την συνδυασμένη δραστηριότητα των 2 εταιρειών.

Στα οικονομικά στοιχεία της Πειραιώς Leasing που παρουσιάζονται παρακάτω, παρατηρούμε τα τελευταία 4 χρόνια μια σημαντική και σταθερή ανάπτυξη. Έτσι το 2007, οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις έφτασαν τα 1.189 εκ. Ευρώ, παρουσιάζοντας διαχρονικά αύξηση όλα τα προηγούμενα χρόνια κατά 19,40% σε σχέση με το 2006, 27,76% σε σχέση με το 2005 και 13,23% σε σχέση με το 2004.

Ο κύκλος εργασιών παρουσίασε επίσης σημαντική εξέλιξη με έφτασε το 2007 στα 108,99 εκ, ευρώ.

Τέλος, τα κέρδη προ φόρων χρήσης 2007 διαμορφώθηκαν σε € 25,13 εκ., +16,3% σε σχέση με το 2006, ακολουθώντας την αντίστοιχη ανάπτυξη σε σχέση με το 2005 και 2004.

Παρακάτω παρουσιάζονται τα βασικά οικονομικά μεγέθη της εταιρίας και ο ρυθμός εξέλιξης τους.

Αναφορικά με το 2005, χρονιά εισαγωγής των Δ.Λ.Π., παρατηρούμε ότι υπήρξε η χρονιά αφετηρία της ανάπτυξης της εταιρίας, καθώς οι ρυθμοί ανάπτυξης των οικονομικών μεγεθών τα επόμενα χρόνια παρουσιάζουν ακόμα πιο αυξητικές τάσεις.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	2004	2005	2006	2007
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ * (ΑΞΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ)	688,26	779,35	995,69	1.189
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (ΕΣΟΔΑ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ)	15,6	18,3	21,61	25,13
	61,29	72,23	86,02	108,99

Πίνακας 5.11. Οικονομικά στοιχεία Πειραιώς Leasing

Πηγή : ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Leasing

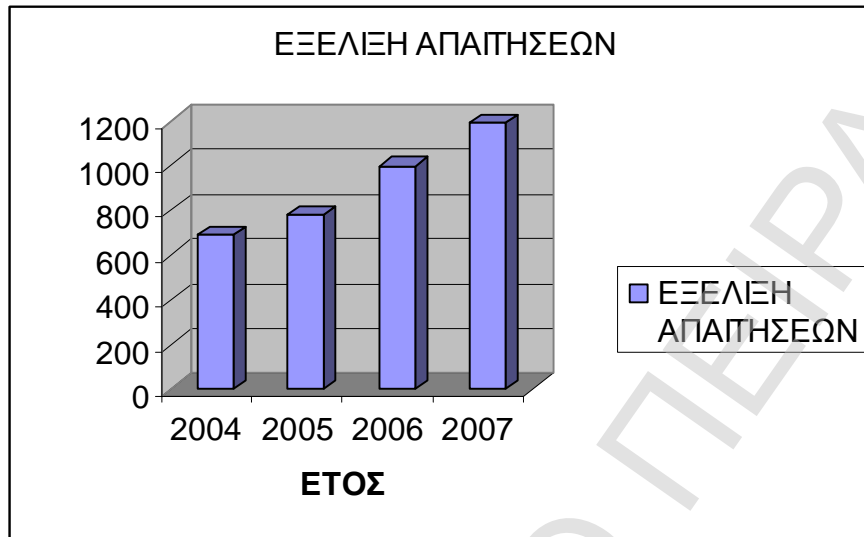
*Ποσά σε εκ. Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Παρουσίαση ρυθμών εξέλιξης των σημαντικών οικονομικών μεγεθών

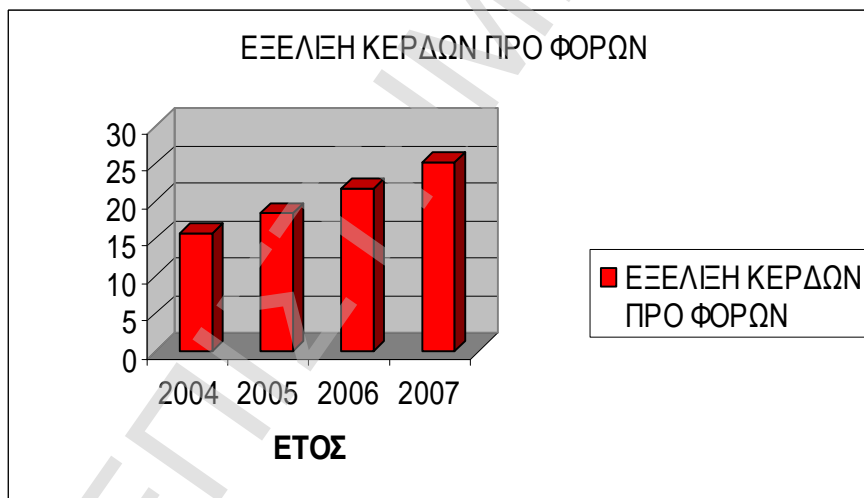
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΡΥΘΜΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		
	2005 vs 2004	2006 vs 2005	2007 vs 2006
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ (ΑΞΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ)	13,23%	27,76%	19,40%
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ(ΕΣΟΔΑ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ)	17,31%	18,09%	16,29%
	17,85%	19,09%	26,70%

Πίνακας 5.12. Σύγκριση Ρυθμών Ανάπτυξης Πειραιώς Leasing

Πηγή : ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Leasing



Διάγραμμα 5.13. Εξέλιξη Απαιτήσεων Πειραιώς Leasing



Διάγραμμα 5.14. Εξέλιξη Κερδών προ φόρων Πειραιώς Leasing



Διάγραμμα 5.15. Εξέλιξη κύκλου Εργασιών Πειραιώς Leasing

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Η στρατηγική ανάπτυξης και σχεδιασμού της Πειραιώς Leasing, δίνει μεγάλη έμφαση στο leasing ακινήτων και κυρίως, τα τελευταία χρόνια το leaseback.

Το leaseback και το leasing ακινήτων το 2007 απορρόφησαν το μεγαλύτερο μέρος της παραγωγής (52,5%) ενώ τα οχήματα (επαγγελματικά και επιβατικά) ακολούθησαν με 28,3%. Για το 2008, το ποσοστό συμβάσεων σε ακίνητων υπολογίζεται στο 62%.

Τάση αύξησης και προοπτικής για το μέλλον δείχνει το leasing αεροσκαφών, κυρίως ελικοπτέρων και ελαφρών αεροπλάνων ειδικών χρήσεων.

Το δίκτυο των καταστημάτων της Τράπεζας του ομίλου αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα για την Πειραιώς Leasing καθώς περίπου το 50% των συμβάσεων προκύπτουν μέσα από το δίκτυο καταστημάτων.

Προσανατολισμός υπάρχει και για την αγορά των λειτουργικών μισθώσεων, ειδικότερα μόλις ολοκληρωθεί η διαμόρφωση του σχετικού θεσμικού πλαισίου

από την Τράπεζα της Ελλάδος. Η ένταξη των λειτουργικών μισθώσεων στα προϊόντα των εταιρειών **leasing** θα προσφέρει καλές δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης καθώς και αύξησης της προστιθέμενης αξίας **leasing** σε τομείς όπως τα ιατρικά μηχανήματα, μηχανήματα έργων, τροχαίο υλικό, μεταφορικά μέσα.

Ένας άλλος τομέας πολλά υποσχόμενος είναι ο δημόσιος τομέας όπου το **leasing** μπορεί να αποτελέσει ένα πολύ καλό, χρήσιμο και αποτελεσματικό εργαλείο χρηματοδότησης δημόσιων επενδύσεων.

ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

Καθώς η χρηματοδοτική μίσθωση στα Βαλκάνια αποτελεί ένα πολύ δημοφιλές προϊόν, η εταιρεία **leasing** της τράπεζας Πειραιώς έχει ήδη σημαντική παρουσία στην Βουλγαρία, Ρουμανία και πριν από λίγους μήνες και στην Αίγυπτο.

Η στρατηγική της τράπεζας δίνει έμφαση στην επέκταση στις υπάρχουσες αλλά και σε νέες αγορές, δημιουργώντας ευέλικτα προϊόντα που προσαρμόζονται στις συνθήκες της αγοράς.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING –ΠΡΟΒΟΛΗ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ.

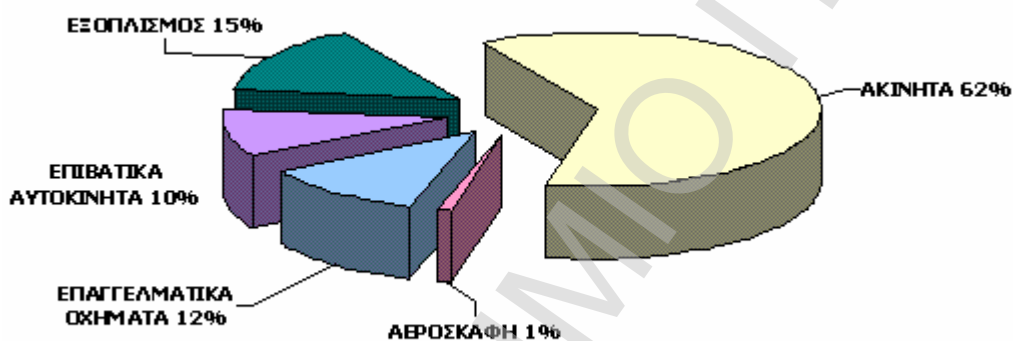
Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Leasing παρουσιάζεται τόσο σε ξεχωριστή ιστοσελίδα όσο και στην ιστοσελίδα της τράπεζας Πειραιώς, παρέχοντας στο κοινό σημαντική και αναλυτική πληροφόρηση για όλα τα προϊόντα που προσφέρει και τα πλεονεκτήματά τους. Υπάρχει ξεχωριστή αναφορά ανά προϊόν και ανά κατηγορία «ενδιαφερόμενου» ώστε να προσελκύσει το αντίστοιχο ενδιαφέρον. Έμφαση δίνεται και στην γενική παρουσίαση της λειτουργίας και των πλεονεκτημάτων του **Leasing**.

Το **leasing** ακινήτων έχει σημαντική θέση στην ιστοσελίδα της εταιρίας. Παρουσιάζονται τα οφέλη για τον επαγγελματία ενώ πρωτοπορεί καθώς μέσα

από την ίδια την ιστοσελίδα ο εν δυνάμει μισθωτής μπορεί να αναζητήσει ακίνητα της επιλογής του.

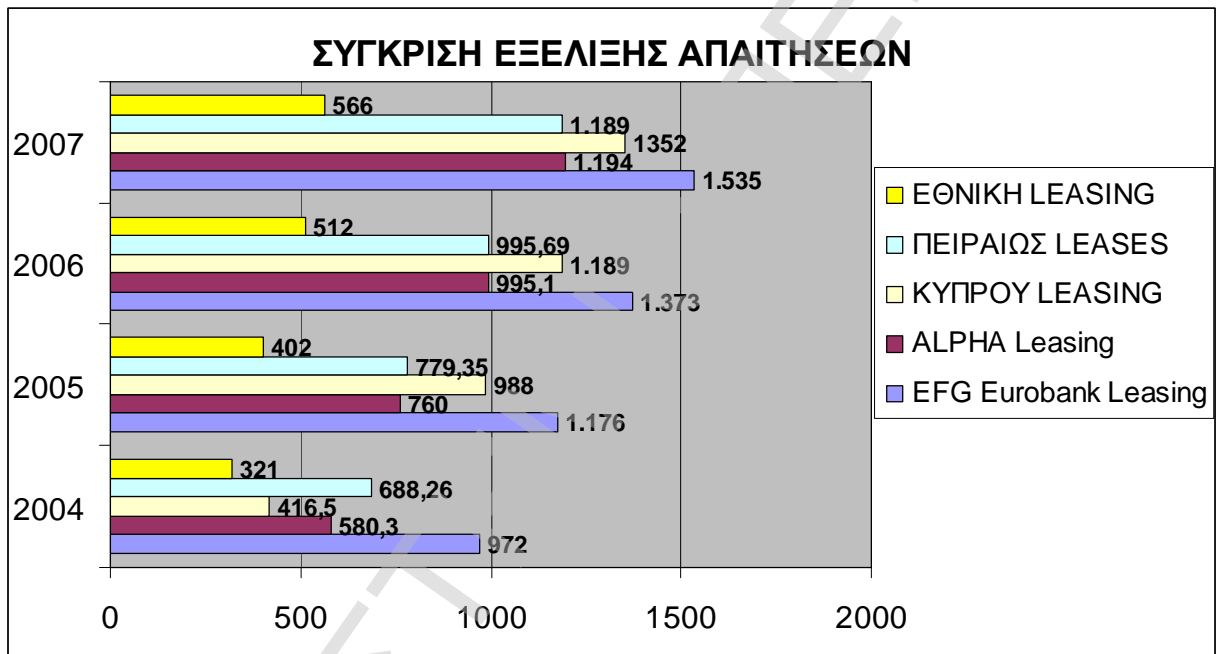
Το **sale and lease back** παρουσιάζεται αναλυτικά, χωρίς ωστόσο να δίνονται παραδείγματα ή έμφαση στα φορολογικά πλεονεκτήματα που έχει ο μισθωτής.

Προβολή της σημαντικότητας των συμβάσεων του **Leasing** ακινήτων, παρουσιάζεται και σχηματικά.



5.7. Συγκριτική παρουσίαση και συμπεράσματα

Κάνοντας μια συνολική και συγκριτική προσέγγιση των σημαντικών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης αναφορικά με την εξέλιξη των απαιτήσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης παρατηρούμε ότι:

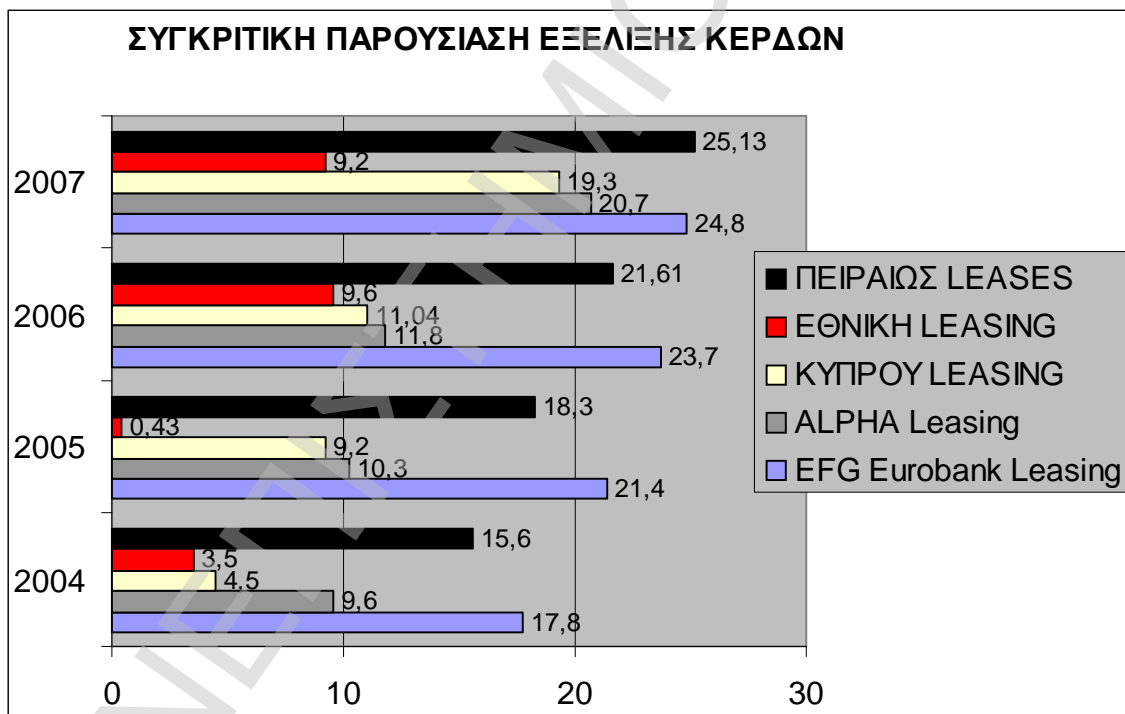


Διάγραμμα 5.16. Συγκριση Εξέλιξης Απαιτήσεων Εταιριών Leasing

- Και οι 5 εταιρίες που αναλύθηκαν παρουσιάζουν αύξηση των απαιτήσεων τους κάθε έτος από το 2004 και μετά. Η χρονιά που παρατηρήθηκε η μεγαλύτερη αύξηση ήταν το 2006 σε σχέση με το 2005.
- Η EFG Eurobank Leasing παραμένει σταθερά 1^η στην αξία των απαιτήσεων.
- Εντυπωσιακή είναι η πορεία της τράπεζας Κύπρου όπου υπερδιπλασίασε την αξία των απαιτήσεων μεταξύ 2004 και 2005 και τα έτη 2006 και 2007 εδραιώθηκε στην 2^η θέση.

- Οι εταιρίες Πειραιώς leases Alpha Leasing διατηρούν αντίστοιχα μεγέθη και παρόμοια ανάπτυξη της εξέλιξης των απαιτήσεων τους κατά την εξεταζόμενη περίοδο
- Η Εθνική Leasing παρουσιάζει απαιτήσεις που η αξία τους αντιστοιχεί περίπου το 1/3 της αξίας των απαιτήσεων που παρουσιάζει ο πρωτοπόρος του κλάδου.

Αναφορικά με την εξέλιξη της κερδοφορίας των εταιριών, όπως αυτή παρουσιάζεται παρακάτω μπορούμε να οδηγηθούμε στα ακόλουθα συμπεράσματα:



Διάγραμμα 5.17. Συγκριση Εξέλιξης Κερδών Εταιριών Leasing

- Οι εταιρίες Πειραιώς leases και EFG Eurobank Leasing έχουν τη σημαντικότερη κερδοφορία κατά τη διάρκεια της 4ετίας. Η εξέλιξη των κερδών προ φόρων είναι συνεχώς αναπτυσσόμενη.

ü Τα κέρδη που παρουσιάζει η Κύπρου Leasing είναι σημαντικά και αυξανόμενα ειδικότερα μεταξύ του 2004 και 2005 και αντανακλούν την γρήγορη ανάπτυξη του ομίλου. Ωστόσο, παρόλο που λόγω της αξίας των απαιτήσεων την κατατάσσει στην 2^η θέση, οι εταιρίες Πειραιώς Leases και EFG Eurobank Leasing συγκεντρώνουν σημαντικά μεγαλύτερα κέρδη.

5.8. ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ü Η αγορά leasing στην Ελλάδα εξακολουθεί να παρουσιάζει σημαντική ανάπτυξη και να προσελκύει το ενδιαφέρον των εταιριών/επαγγελματιών.

ü Τα τελευταία χρόνια οι βασικοί παίκτες του ανταγωνισμού παραμένουν οι ίδιες εταιρίες, παρουσιάζοντας συνεχώς αυξανόμενα οικονομικά μεγέθη.

ü Η μετάβαση το 2005 στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και οι ευνοϊκές ρυθμίσεις που συνεπάγεται η μετάβαση για τον μισθωτή και τον εκμισθωτή, φαίνεται να έχουν θετική συνέπεια 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 (σε σχέση με τα ποσοστά συμβάσεων στην Ευρώπη).

ü Το leasing ακινήτων αποτελεί το κυριότερο προϊόν για την σύναψη χρηματοδοτικών συμβάσεων, ειδικότερα για τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που ανήκουν στις πρώτες θέσεις του κλάδου.

ü Η στρατηγική ανάπτυξης και ανταγωνιστικότητας των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης επικεντρώνεται στη αύξηση συμβάσεων

ακινήτων καθώς τις θεωρούν ιδιαίτερα σημαντικές για την ανταγωνιστικότητά τους.

- Û Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων ακολουθούν τις τάσεις της αγοράς αναφορικά με το είδος του ακινήτου και το σκοπό εκμετάλλευσής του (εμπορικά κέντρα, γραφεία κ.λ.π)
- Û Νέα ευέλικτα προϊόντα, ειδικά προσαρμοσμένα στην σύγχρονη πραγματικότητα και τις ανάγκες του επαγγελματία προσφέρονται εντείνοντας τον ανταγωνισμό ειδικά στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.
- Û Τα φορολογικά και χρηματοοικονομικά πλεονεκτήματα που αφορούν τις χρηματοδοτικές συμβάσεις ακινήτων προβάλλονται από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σαν «εργαλείο» για την προσέλκυση του ενδιαφέροντος των επαγγελματιών/εταιριών.
- Û Ειδικότερα έμφαση από τις εταιρίες μισθώσεων δίνεται στο *Sale and lease back*, τόσο λόγω της δυνατότητας που δίνει στην διαμόρφωση της χρηματοοικονομικής εικόνας της εταιρίας όσο και των ευνοϊκών φορολογικών ρυθμίσεων που συνεπάγεται.

5.9. ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Στην παρούσα μελέτη, υπήρξε η δυνατότητα να γίνει μια συνολική προσέγγιση στο leasing ακινήτων με έμφαση τις σύγχρονες εξελίξεις συμπεριλαμβανομένων και των τελευταίων ετών που υπήρξαν καθοριστικά στην εξέλιξη του κλάδου. Πιο συγκεκριμένα, παρουσιάστηκε το νομικό, φορολογικό και χρηματο-λογιστικό πλαίσιο σύναψης συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων με έμφαση σε αυτές των ακινήτων. Παράλληλα υπήρξε και κριτική-συγκριτική αξιολόγηση των μεθόδων χρηματοδότησης και των κινδύνων – πλεονεκτημάτων που έχουν σε σχέση με τη χρηματοδοτική μίσθωση.

Η επισκόπηση του αντίκτυπου των νέων ρυθμίσεων έγινε μέσα από την μελέτη και ανάλυση των χρηματοοικονομικών μεγεθών των σημαντικών παικτών (εταιριών χρηματοδοτικών μισθώσεων) της αγοράς. Τέλος παρουσιάστηκαν οι σύγχρονες τάσεις τόσο για τα προϊόντα όσο και για τις εταιρίες χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Στην παραπάνω ανάλυση, σημείο που θα μπορούσε να επέλθει κριτική είναι το γεγονός ότι τα οικονομικά στοιχεία των εταιριών που εξετάστηκαν, μέσα από τους ισολογισμούς τους που παρατίθενται στο παράρτημα, αφορούν το σύνολο των δραστηριοτήτων των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης (κινητών και ακινήτων χρηματοδοτικών μισθώσεων). Ωστόσο, καθώς οι συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων ακινήτων αποτελούν περίπου το 50% των συνολικών συμβάσεων τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση των ισολογισμών των 5 εξεταζόμενων εταιριών μπορούν να θεωρηθούν αντιπροσωπευτικά της τάσης των συμβάσεων ακινήτων.

Ενδιαφέρον για μελλοντική μελέτη παρουσιάζει η διερεύνηση της εξέλιξης της σύναψης χρηματοδοτικών συμβάσεων ακινήτων καθώς και το είδος των ακινήτων που εκμισθώνονται. Ταυτόχρονα, περισσότερη έμφαση θα μπορούσε να δοθεί στην σύγκριση της εξέλιξης εκμετάλλευσης ακινήτων με σύναψη

συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων και τραπεζικού δανεισμού καθώς τα τελευταία χρόνια το κυμαινόμενο επιτόκιο (euribor) παρουσιάζει αυξητικές τάσεις. Τέλος, καθώς το φορολογικό και χρηματοοικονομικό πλαίσιο αναπροσαρμόζεται συνεχώς μια μελλοντική έρευνα θα μπορούσε να εστιάσει στις νέες τάσεις και στο πως αυτές επηρεάζουν την συνολική αγορά.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑΣ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 5^{ου} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ι. Κλοκίδης, Άρθρο στη Ναυτεμπορική, [«Κατά 16.5% αυξήθηκε η πιστωτική επέκταση για το σύνολο του κλάδου το 2007» 09/05/08](#))

Θ.Λιακοπούλου, «Leasing: οι τέσσερις μεγαλύτερες εταιρείες μοιράζονται την πίτα», 17/08/2004, ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ.

«**Είσοδος της FBBank στο χώρο του Leasing**, 08 Μάιος 2008, www.reporter.gr

Α. ΜΑΡΚΟΥ «Επενδυτικές ευκαιρίες με το leasing ακινήτων» Το ΒΗΜΑ, 20/08/2000 , Σελ.: Ε15

Λιακοπούλου Θ., «Το ελληνικό leasing διεισδύει στα Βαλκάνια», ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 16/1/2008

Γ .Μάντακας, 2006, ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ 11/02/2008 'ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΕΞΠΡΕΣ 14/1/2008»

Λιακοπούλου Θ., «**Το ελληνικό leasing σε Ουκρανία, Ρωσία, Πολωνία και Αίγυπτο** », ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 11-11-2007

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

www.euroleasing.gr

www.alphaleasing.gr/

www.piraeusleasing.gr/

www.piraeusbank.gr

www.bankofcyprus.gr/

www.ethniki.gr/

www.icap.gr

www.naftemporiki.gr

www.tovima.dolnet.gr

www.kathimerini.gr

www.sciencedirect.com

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ

Αποστολόπουλος Ι., ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ, ΑΘΗΝΑ, 2004

Αληφαντής Γ. «Λογιστικές εργασίες τέλους χρήσεως» εκδ. 2004, εκδόσεις Πάμισος, Αθήνα 2004

Αρτίκης Γ. «Χρηματοοικονομική Διοίκηση-Αποφάσεις χρηματοδοτήσεων», εκδόσεις INTERBOOKS, Αθήνα 2002

Γαλάνης Β., «Leasing Factoring Forfaiting Franchising Venture Capital», εκδ. Σταμούλης Α., Αθήνα 1994

Ετήσιο Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, 2005

Καραθανάσης Γ., «Χρηματοοικονομική Διοίκηση και Χρηματιστηριακές Αγορές», εκδ. Ευγενίου Μπένου., Γ' έκδοση., Αθήνα 1999.

Σακέλλης Ε., «Το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο», Αθήνα 1993

Μητσιόπουλος Γ., «Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing)», εκδ. το Οικονομικό., Αθήνα 1992

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Βαρβαρίτης Α., «ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, 2005.

Βουλγαράκης Β. «ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ LEASING», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ.

Ευστρατίου Χ., «ΝΕΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ : LEASING», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2006

Τσαγανός Γ., «ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΑΝΟΙΧΤΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ.

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΙΘΜ. 201 /III/200, 1Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ, ΣΥΜΦΩΝΙΑ "ΠΕΙΡΑΙΩΣ Leasing A.E" ΚΑΙ «ΟΤΕ LEASING».

Γιαννόπουλος Μ., «Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών», Τευχ. 31, Οκτώμβρης – Δεκέμβρης 2002

Ένωση Ελληνικών Τραπεζών «Κυριότερες διαφορές μεταξύ Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και Ελληνικών Λογιστικών Αρχών», Αθήνα 2002

Ετήσιο Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, 2005

Εφημερίδα Εξπρες «Συμβάσεις leasing 3 δισ. ευρώ το 2007», 14/01/08

Θώμη Μ., Εφημερίδα Επιλογή 1/04/2001 «Χρηματοδοτική μίσθωση. Ένας κλάδος με προβλήματα αλλά και προοπτικές.

Λιακοπούλου Θ., «Το 2008 αναμένεται να αυξηθεί η ζήτηση για υπηρεσίες leasing», εφημερίδα ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ , 30/01/2008, www.kathimerini.gr

Λιακοπούλου Θ., «Το ελληνικό leasing διεισδύει στα Βαλκάνια», ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 16/1/2008

Καθημερινή Εφημερίδα, Φορολογικός οδηγός, άρθρο «ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», 14/03/06

Κοντός Γ., Εφημ. Ναυτεμπορική 27/10/2003 , «Παγίδες στο δρόμο των νέων Λογιστικών Προτύπων»

Μάντακας Γ., ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ 11/02/2008 «ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΕΞΠΡΕΣ 14/1/2008», Το ελληνικό leasing σε Ουκρανία, Ρωσία, Πολωνία και Αίγυπτο

Μάρκου Α. « Επενδυτικές ευκαιρίες με το leasing ακινήτων», Το ΒΗΜΑ, 20/08/2000 , Σελ.: Ε15, Κωδικός άρθρου: Β13027Ε151

Μαυρομάτης Ελ, Μιχαλίου Μ., Περιοδικό Λογιστής Τεύχος 9/2003 , «...Λ.Π. Λογιστική των εσόδων»

Παπαδοκοστοπούλου Δ. Γ. «Πρόσκληση σε επενδυτές για τα ακίνητα του Δημοσίου», εφημερίδα ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ , 26/01/2006, www.kathimerini.gr

Πεχλιβανίδης Κ., senior manager της PricewaterhouseCoopers «Το Βήμα» 23/05/06), www.tovima.gr

Πρωτοψάλτης Ν. Βρουστύρης Π., «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και διεργασίες», Σ.Ο.Ε.Λ. 2002 , Σελ 477-491

Σιωμόπουλος Κ., «Προσφέρει λύσεις το leasing ακινήτων», Το ΒΗΜΑ, 14/12/2003 , Σελ.: D24, Κωδικός άρθρου: Β14041D241, www.tovima.gr

Σολομήτρου Ν. «Αγορά Ακινήτων-Στεγαστική Πίστη»– Περιοδικό Χρήμα ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2007

Σφάρνας ΑΛ., Εφημ. Ναυτεμπορική, «Τι αλλάζει για τις επιχειρήσεις με τα Δ.Λ.Π.» , 9/2/2002

Τριανταφυλλάκης Γ. - Α. Κοντοθανάση., «Σύγχρονες Εμπορικές εταιρίες & θεσμοί. Νομοθεσία –Νομολογία- Υποδείγματα».,Τόμος Τέταρτος.,Αθήνα 2001

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΑΡΘΟΓΡΑΦΙΑ

Andrew GM, DJ Gilstad "[A generation of bias against leasing](#)" - Journal of Equipment Lease Financing, 2005 –www.fcmrail.com

Clapham, Eric & Gunnelin, Åke, 2003. "[Rental Expectations and the Term Structure of Lease Rates](#),"

Ezzell, John R. Vora, Premal P., «Leasing versus purchasing: Direct evidence on a corporation's motivations for leasing and consequences of leasing», Article provided by Elsevier in its journal [The Quarterly Review of Economics and Finance](#),2001

Manning C. " [Leasing Versus Purchase of Corporate Real Property: Leases with Residual Equity Interests](#)" Journal of Real Estate Research, 1991 – www.ideas.repec.org

Massimo Regalli, Giulio Tagliavini,A new approach for estimating the tax advantage of leasing,Journal: Management Research News Year:2004 Volume: 27 Issue: 3 Page: 1 – 31

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

www.euroleasing.gr
www.alphaleasing.gr/
www.piraeusleasing.gr/
www.piraeusbank.gr
www.bankofcyprus.gr/
www.ethniki.gr/
www.icap.gr
www.naftemporiki.gr
www.taxheaven.gr
www.e-forologia.gr
www.hrima.gr
www.simerini.com
www.ase.gr
www.tovima.dolnet.gr
www.kathimerini.gr
www.sciencedirect.com.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17 Μισθώσεις

Ανάκληση του ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997)

Το αναθεωρημένο αυτό πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997): Μισθώσεις και θα πρέπει να εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2005. Η νωρίτερη εφαρμογή ενθαρρύνεται.

ΣΚΟΠΟΣ

1. Σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να προδιαγράψει, για τους μισθωτές και τους εκμισθωτές, τις κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις που πρέπει να εφαρμοσθούν για τις μισθώσεις.

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

2. Το παρόν Πρότυπο θα εφαρμόζεται για τη λογιστική όλων των μισθώσεων, εκτός από:

(α) μισθώσεις για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίων, φυσικού αερίου και ομοίων μη αναγεννώμενων πόρων, και
(β) συμβάσεις παραχώρησης δικαιώματος στοιχείων όπως οι κινηματογραφικές ταινίες, οι μαγνητοσκοπήσεις, τα θεατρικά έργα, τα χειρόγραφα κείμενα, οι ευρεσιτεχνίες και τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας.

Όμως το παρόν Πρότυπο δε θα εφαρμόζεται στη βάση επιμέτρησης για:
(α) ακίνητα που κατέχονται από μισθωτές που αντιμετωπίζονται λογιστικά ως επενδύσεις σε ακίνητα (βλέπε ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε Ακίνητα).

(β) επένδυση σε ακίνητο που παρέχεται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις (βλέπε ΔΛΠ 40).

(γ) βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται από μισθωτές με χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλέπε ΔΛΠ 41 Γεωργία), ή

(δ) βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που παρέχονται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις (βλέπε ΔΛΠ 41).

3. Αυτό το Πρότυπο εφαρμόζεται σε συμφωνίες που μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων, έστω και αν απαιτούνται από τον εκμισθωτή σημαντικές υπηρεσίες για τη λειτουργία ή τη συντήρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Το Πρότυπο αυτό δεν εφαρμόζεται σε συμφωνίες που αποτελούν συμβάσεις για υπηρεσίες, που δε μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο.

ΟΡΙΣΜΟΙ

4. Οι ακόλουθοι όροι χρησιμοποιούνται σε αυτό το Πρότυπο με τις έννοιες που καθορίζονται:

Μίσθωση είναι μία συμφωνία βάσει της οποίας ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία συμφωνημένη χρονική περίοδο με αντάλλαγμα μία πληρωμή ή μία σειρά πληρωμών.

Ως χρηματοδοτική μίσθωση χαρακτηρίζεται η μίσθωση που μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο τίτλος (ιδιοκτησίας) μπορεί τελικά είτε να μεταβιβαστεί είτε όχι. Λειτουργική μίσθωση είναι μία μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική.

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

(α) με την επέλευση κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος,

(β) με την έγκριση του εκμισθωτή,

(γ) εφόσον ο μισθωτής συνάψει μια νέα μίσθωση για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή,

ή

(δ) με την πληρωμή από το μισθωτή ενός πρόσθετου ποσού το ύψος του οποίου εξασφαλίζει ότι η συνέχιση της μίσθωσης είναι σχεδόν βέβαιη, κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης.

Έναρξη της μίσθωσης είναι η ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή, αν προηγείται, η ημερομηνία της δέσμευσης των μερών ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης. Την ημερομηνία αυτή:

(α) η μίσθωση κατατάσσεται είτε ως λειτουργική είτε ως χρηματοδοτική, και

(β) στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθορίζονται τα ποσά που θα αναγνωριστούν στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Η έναρξη της μισθωτικής περιόδου είναι η ημερομηνία από την οποία ο μισθωτής δικαιούται να ασκήσει το δικαίωμά του για τη χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης της μίσθωσης (ήτοι η αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων ή των δαπανών που προκύπτουν από τη μίσθωση, όπως αρμόζει).

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

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

(α) από πλευράς μισθωτή, κάθε ποσό εγγυημένο από τον ίδιο ή από τρίτο μέρος που συνδέεται με το μισθωτή,

ή

(β) από πλευράς εκμισθωτή, κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή από: (i) τον μισθωτή,

(ii) έναν τρίτο που συνδέεται με το μισθωτή, ή

(iii) ένα τρίτο μέρος που δε συνδέεται με τον εκμισθωτή και που έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που προβλέπει η εγγύηση. Αν όμως ο μισθωτής έχει ένα δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι αρκετά μικρότερη από την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία που καθίσταται ασκίσιμο το δικαίωμα, ώστε να είναι μάλλον βέβαιο κατά την έναρξη της μίσθωσης ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί, τότε η ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων αποτελείται από τα ελάχιστα μισθώματα τα οποία πρέπει να καταβληθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μέχρι την ημερομηνία άσκησης του προαναφερόμενου δικαιώματος και την καταβολή που απαιτείται για την άσκηση.

Εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα ανταλλάσσόταν ή μια υποχρέωση θα διακανονιζόταν μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με επίγνωση και με τη θέληση τους σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.

Οικονομική ζωή είναι είτε:

(α) η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες, ή

(β) ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή όμοιων μονάδων, τις οποίες ένας ή περισσότεροι χρήστες αναμένουν να λάβουν από το περιουσιακό στοιχείο.

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

Εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι:

(α) από πλευράς του μισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο που συνδέεται με το μισθωτή (το ποσό της εγγύησης όντας το μέγιστο ποσό το που θα μπορούσε σε κάθε περίπτωση να καταστεί πληρωτέο),

και

(β) από πλευράς του εκμισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας που είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο μη συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που προβλέπει η εγγύηση.

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

Τα αρχικά άμεσα κόστη είναι διαφορεικά κόστη που αφορούν άμεσα τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, με εξαίρεση του κόστους που επιβαρύνει εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι. Η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση είναι το σύνολο:

(α) των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων που μπορεί να απαιτήσει ο εκμισθωτής βάσει της χρηματοδοτικής μίσθωσης,

και

(β) κάθε μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας που δικαιούται ο εκμισθωτής. **Καθαρή επένδυση** στη μίσθωση είναι η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση, προεξοφλούμενη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.

Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο είναι η διαφορά μεταξύ:

(α) της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση,

και

(β) της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης εξισώνει τη συνολική παρούσα αξία: (α) της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων και (β) της μη εγγυημένης υπο λειμματικής αξίας με (i) την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και (ii) κάθε αρχικού άμεσου κόστους του εκμισθωτή.

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

Ενδεχόμενο μίσθωμα είναι το μέρος του μισθώματος που δεν έχει καθοριστεί σε συγκεκριμένο ποσό, αλλά που βασίζεται στο μελλοντικό ποσό ενός συντελεστή που αλλάζει με κριτήρια διαφορετικά από την απλή παρέλευση του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί των μελλοντικών πωλήσεων, πλήθος μελλοντικών χρησιμοποιήσεων, μελλοντικοί δείκτες τιμών, επιτόκια που θα ισχύουν μελλοντικά).

5. Ένα μισθωτήριο συμβόλαιο ή δέσμευση μπορεί να περιλαμβάνει πρόβλεψη για την προσαρμογή των καταβολών μισθωμάτων για αλλαγές στην κατασκευή ή το κόστος απόκτησης της μισθωμένης ιδιοκτησίας ή για αλλαγές που βασίζονται σε κάποια άλλη αποτίμηση του κόστους ή της αξίας, όπως τους γενικούς δείκτες τιμών ή το κόστος με το οποίο επιβαρύνεται ο εκμισθωτής για την χρηματοδότηση της μίσθωσης, κατά τη διάρκεια της περιόδου μεταξύ της έναρξης της μίσθωσης και της έναρξης της μισθωτικής περιόδου. Στην περίπτωση αυτή, η επίδραση τέτοιων αλλαγών θα θεωρείται ότι έλαβε χώρα κατά την έναρξη της μίσθωσης για τους σκοπούς του παρόντος Προτύπου.

6. Στον ορισμό της μίσθωσης περιλαμβάνονται οι μισθωτικές συμβάσεις με τις οποίες προβλέπεται δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων. Αυτές οι συμβάσεις είναι γνωστές και ως συμβόλαια ενοικίασης με δικαίωμα αγοράς.

ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

7. Η κατάταξη των μισθώσεων που υιοθετείται από αυτό το Πρότυπο βασίζεται στο βαθμό που οι κίνδυνοι και ωφέλειες που συνεπάγεται η κυριότητα ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου ανήκουν στον εκμισθωτή ή στο μισθωτή. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι πιθανότητες ζημιών λόγω αδράνειας ή τεχνολογικής απαξίωσης και οι μεταβολές στην απόδοση λόγω αλλαγής των οικονομικών συνθηκών. Οι ωφέλειες μπορεί να αφορούν την αναμενόμενη κερδοφόρο λειτουργία του περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του και το κέρδος από ανατίμηση ή εκποίηση της υπολειμματικής αξίας.

8. Μία μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση αν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Μία μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική αν δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα.

9. Επειδή η συναλλαγή μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή βασίζεται σε συμφωνία μίσθωσης, είναι ορθό να χρησιμοποιούνται συν επείς ορισμοί. Η εφαρμογή αυτών των ορισμών στις διαφορετικές συνθήκες του εκμισθωτή και του μισθωτή μπορεί μερικές φορές να καταλήξει σε διαφορετική κατάταξη της ίδιας μίσθωσης από το κάθε μέρος. Για παράδειγμα, αυτό μπορεί να συμβεί αν ο εκμισθωτής ωφελείται από εγγύηση υπολειμματικής αξίας που παρέχεται από μέρος που δε συνδέεται με τον μισθωτή.

10. Αν μια μίσθωση είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής μάλλον παρά από τον τύπο της σύμβασης (*). Παραδείγματα καταστάσεων που είτε μεμονωμένα είτε συνδυαστικά θα συνεπάγονταν υπό κανονικές συνθήκες την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι τα εξής:

(α) η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου,

(β) ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την

ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί, (γ) η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται,

(δ) κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων συμποσούται ουσιαστικά τουλάχιστον με το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και,

(ε) τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνον ο μισθωτής να μπορεί να τα χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

11. Ενδείξεις καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν επίσης να συνεπάγονται την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι οι εξής:

(α) αν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει τη μίσθωση, οι ζημίες του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση καλύπτονται από το μισθωτή, (β) κέρδη και ζημίες από τη διακύμανση της εύλογης αξίας του υπολείμματος ανήκουν στο μισθωτή (για παράδειγμα με τη μορφή έκπτωσης του μισθώματος που ισούται με το μεγαλύτερο μέρος του προϊόντος της πώλησης στη λήξη της μίσθωσης),

και

(γ) ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παρατείνει τη μίσθωση με μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς.

12. Τα παραδείγματα και οι δείκτες των παραγράφων 10 και 11 δεν είναι πάντα οριστικοί. Είναι φανερό από άλλα στοιχεία ότι αν η μίσθωση δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα, η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική. Για παράδειγμα, μπορεί να συμβεί κάτι τέτοιο αν η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβαστεί στο τέλος της μίσθωσης έναντι μεταβλητής καταβολής που ισούται με την τότε εύλογη αξία του, ή αν υπάρχουν ενδεχόμενα μισθώματα, ως αποτέλεσμα των οποίων ο μισθωτής δεν έχει ουσιαστικά όλα τα οφέλη ή όλους τους κινδύνους. (*) Βλέπε επίσης Διερμηνεία ΜΕΔ-27 Εκτίμηση της Ουσίας των Συναλλαγών που Συνεπάγεται το Νομικό Τύπο μιας Μίσθωσης.

13. Η κατάταξη μιας μίσθωσης πραγματοποιείται κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συμφωνήσουν να αλλάξουν τους όρους της μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένης της ανανέωσής της,

κατά τρόπο που θα συνεπαγόταν μία διαφορετική κατάταξη της μίσθωσης σύμφωνα με τα κριτήρια των παραγράφων 7-12, αν οι τροποποιημένοι όροι ίσχυαν από την έναρξη της μίσθωσης, η αναθεωρημένη συμφωνία θεωρείται νέα συμφωνία μέχρι τη λήξη της. Εντούτοις, μεταβολές στις εκτιμήσεις (για παράδειγμα, μεταβολές στις εκτιμήσεις της οικονομικής ζωής ή της υπολειμματικής αξίας της μισθωμένης ιδιοκτησίας) ή μεταβολές στις συνθήκες (για παράδειγμα, αθέτηση των υποχρεώσεων από τον μισθωτή), δε συνεπάγονται νέα κατάταξη μιας μίσθωσης για λογιστικούς σκοπούς.

14. Μισθώσεις γης και κτιρίων κατατάσσονται ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις με τον ίδιο τρόπο όπως οι μισθώσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων. Όμως, ένα χαρακτηριστικό της γης είναι ότι κανονικά έχει απεριόριστη οικονομική ζωή και, αν η κυριότητα δεν αναμένεται να μεταβιβαστεί στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής συνήθως δε λαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Στην περίπτωση αυτή η μίσθωση της γης θα είναι λειτουργική μίσθωση. Η καταβολή που γίνεται κατά την έναρξη ή την απόκτηση μισθίου που αντιμετωπίζεται λογιστικά ως λειτουργική μίσθωση αντιπροσωπεύει προκαταβολή μισθωμάτων που αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου σύμφωνα με τη διάρθρωση των ωφελειών που παρέχονται.

15. Τα στοιχεία της γης και των κτιρίων μιας μίσθωσης γης και κτιρίων αντιμετωπίζονται ξεχωριστά για τους σκοπούς της κατάταξης της μίσθωσης. Αν αναμένεται η κυριότητα αμφοτέρων των στοιχείων να μεταβιβαστεί στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου, αμφότερα τα στοιχεία κατατάσσονται ως χρηματοδοτική μίσθωση, είτε αναλύονται σε μία είτε σε δύο μισθώσεις, εκτός αν άλλα χαρακτηριστικά καθιστούν φανερό ότι η μίσθωση δε μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνοδεύουν την ιδιοκτησία του ενός ή και των δύο στοιχείων. Όταν η γη έχει απεριόριστη οικονομική ζωή, συνήθως κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση εκτός αν αναμένεται να μεταβιβαστεί η κυριότητα στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου, σύμφωνα με την παράγραφο 14. Το στοιχείο του κτιρίου κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση σύμφωνα με τις παραγράφους 7-13.

16. Όποτε απαιτείται για την κατάταξη και τη λογιστική αντιμετώπιση μίσθωσης γης και κτιρίων, οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων (συμπεριλαμβανομένων όποιων εφάπαξ προπληρωμών) κατανέμονται στα στοιχεία της γης και του κτιρίου ανάλογα με τις σχετικές εύλογες αξίες της συμμετοχής του μισθίου στα στοιχεία

της γης και του κτιρίου κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν οι καταβολές των μισθώσεων δεν μπορούν να επιμεριστούν αξιόπιστα στα δύο αυτά στοιχεία, ολόκληρη η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση, εκτός αν είναι φανερό ότι αμφότερα τα στοιχεία αποτελούν λειτουργικές μισθώσεις, οπότε η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση στο σύνολό της.

17. Για μίσθωση γης και κτηρίων όπου το ποσό που θα αναγνωρίζετο αρχικά για το στοιχείο του γης, σύμφωνα με την παράγραφο 20, είναι επουσιώδες, η γη και τα κτίρια μπορούν να αντιμετωπιστούν ως μία μονάδα για τον σκοπό της κατάταξης της μίσθωσης και η μίσθωση να καταταχθεί ως χρηματοδοτική ή λειτουργική σύμφωνα με τις παραγράφους 7-13. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομική ζωή των κτηρίων θεωρείται ως η οικονομική ζωή ολόκληρου του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

18. Η ξεχωριστή αποτίμηση των στοιχείων της γης και των κτηρίων δεν απαιτείται όταν η συμμετοχή του μισθωτή στη γη και τα κτίρια κατατάσσεται ως μία επένδυση σε ακίνητα σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 και υιοθετείται το μοντέλο της εύλογης αξίας. Απαιτούνται λεπτομερείς υπολογισμοί για την εκτίμηση αυτή μόνον όταν η κατάταξη ενός εκ των δύο ή και των δύο στοιχείων άλλως είναι αβέβαιη.

19. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, ένας μισθωτής μπορεί να κατατάξει δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης ως επένδυση σε ακίνητα. Αν πράξει έτσι, το δικαίωμα στο ακίνητο αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αν ήταν χρηματοδοτική μίσθωση και, επιπροσθέτως, χρησιμοποιείται η μέθοδος της εύλογης αξίας για το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται. Ο μισθωτής θα συνεχίσει να αντιμετωπίζει λογιστικά τη μίσθωση ως χρηματοδοτική μίσθωση, έστω και αν μεταγενέστερο γεγονός τροποποιήσει τη φύση του δικαιώματος του μισθωτή στο ακίνητο, ώστε να μην κατατάσσεται πλέον ως επένδυση σε ακίνητα. Αυτό θα συμβεί, για παράδειγμα, αν ο μισθωτής:

(α) χρησιμοποιεί το ακίνητο, το οποίο εν συνεχεία μεταβάλλεται σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο με τεκμαρτό κόστος που ισούται με την εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης, ή

(β) υπομίσθώνει το ακίνητο μεταφέροντας ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγονται τις ιδιοκτησίας σε τρίτο, μη συνδεδεμένο μέρος. Τέτοια υπομίσθωση αντιμετωπίζεται λογιστικά από τον μισθωτή ως χρηματοδοτική μίσθωση στο τρίτο μέρος, αν και μπορεί να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως λειτουργική μίσθωση από το τρίτο μέρος.

ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αρχική αναγνώριση

20. Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, με ποσό ίσο προς την εύλογη αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας ή, αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, η κάθε μία προσδιοριζόμενη κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, αν αυτό είναι μπορεί προσδιοριστεί. Διαφορετικά, πρέπει να χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού. Κάθε αρχικό άμεσο κόστος του μισθωτή προστίθεται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

21. Ο λογιστικός χειρισμός και η παρουσίαση των συναλλαγών και των λοιπών γεγονότων πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την ουσία και την οικονομική φύση τους και όχι μόνο με το νομικό τύπο τους. Μολονότι από το νομικό τύπο ενός μισθωτηρίου συμβολαίου ενδέχεται να μην προκύπτει δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η ουσία και η οικονομική φύση της πράξης αυτής υποδεικνύει την απόκτηση του μισθωτή του οικονομικού οφέλους από τη χρήση του μισθωμένου στοιχείου κατά το μεγαλύτερο μέρος της ωφέλιμης ζωής του, με αντάλλαγμα την υποχρέωσή του να καταβάλει για το δικαίωμά του αυτό ένα ποσό, στην έναρξη της μίσθωσης, το οποίο προσεγγίζει την εύλογη αξία του στοιχείου, προσαυξημένη με τη σχετική χρηματοοικονομική επιβάρυνση.

22. Αν τέτοιες συναλλαγές που αφορούν μισθώσεις δεν απεικονιστούν στον ισολογισμό του μισθωτή, τούτο θα προκαλέσει παραμόρφωση των οικονομικών δεικτών της οντότητας, αφού θα υπάρχει υποεκτίμηση τόσο των οικονομικών πόρων, όσο και του ύψους των υποχρεώσεων της. Κατά συνέπεια, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σκόπιμο να περιλαμβάνεται στον ισολογισμό του μισθωτή, τόσο ως περιουσιακό στοιχείο, όσο και ως υποχρέωση καταβολής των μελλοντικών μισθωμάτων. Κατά την έναρξη της μίσθωσης, τόσο το περιουσιακό στοιχείο, όσο και η υποχρέωση των μελλοντικών μισθωμάτων, αναγνωρίζονται στον ισολογισμό στα ίδια ποσά, εκτός από οποιαδήποτε αρχικά άμεσα κόστη του μισθωτή που προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

23. Δεν είναι ορθό οι υποχρεώσεις για μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία να παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις αφαιρητικά από τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία. Αν για την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην όψη του ισολογισμού γίνεται διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η ίδια διάκριση γίνεται και για τις υποχρεώσεις της μίσθωσης.

24. Συχνά υφίστανται αρχικά άμεσα κόστη που αφορούν συγκεκριμένες μισθωτικές δραστηριότητες, όπως κατά τη διαπραγμάτευση και εξασφάλιση των μισθωτικών συμφωνιών. Τα κόστη που αποδίδονται άμεσα στις ενέργειες του μισθωτή που πραγματοποιούνται στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

Μεταγενέστερη αποτίμηση

25. Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων θα επιμερίζονται στην χρηματοοικονομική επιβάρυνση και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Η χρηματοδοτική επιβάρυνση πρέπει να κατανέμεται στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης. Τα ενδεχόμενα μισθώματα θα αναγνωρίζονται ως δαπάνη στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

26. Στην πράξη, κατά την κατανομή της χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, μπορεί να χρησιμοποιείται κάποιος προσεγγιστικός τύπος που απλοποιεί τον υπολογισμό.

27. Η χρηματοδοτική μίσθωση δημιουργεί μία δαπάνη απόσβεσης των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και μία χρηματοδοτική δαπάνη για κάθε λογιστική περίοδο. Η μέθοδος αποσβέσεων των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων θα είναι συνεπής προς τη μέθοδο που ακολουθείται για τα αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην οντότητα και η αναγνωριζόμενη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΛΠ 16: Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις και το ΔΛΠ 38: Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία. Αν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου αυτού θα γίνει στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

28. Το αποσβέσιμο ποσό ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατανέμεται σε όλες τις λογιστικές περιόδους κατά τις οποίες αναμένεται να χρησιμοποιηθεί το στοιχείο αυτό, με τρόπο συστηματικό και σύμφωνα με τη μέθοδο αποσβέσεων που ακολουθεί ο μισθωτής για τα αποσβέσιμα στοιχεία της ιδιοκτησίας του. Αν υπάρχει μία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα, τότε ως αναμενόμενη περίοδος χρησιμοποίησης λαμβάνεται η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου, διαφορετικά η απόσβεση γίνεται στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

29. Το σύνολο της δαπάνης απόσβεσης του περιουσιακού στοιχείου και της χρηματοδοτικής δαπάνης της περιόδου, σπάνια είναι ίσο με τα πληρωτέα μισθώματα της περιόδου και συνεπώς, δεν αρκεί μόνον η αναγνώριση των πληρωτέων μισθωμάτων ως δαπάνες. Κατόπιν τούτου, δεν είναι πιθανό να υπάρχει ισότητα μεταξύ των ποσών του περιουσιακού στοιχείου και της σχετικής υποχρέωσης μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

30. Για να προσδιορίσει μία οντότητα πότε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο απομειώνεται, εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων.

31. Οι μισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις, πρέπει να προβαίνουν και στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

(α) για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων, της καθαρής λογιστικής αξίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

β) συμφωνία μεταξύ του συνόλου της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και της παρούσας αξίας τους. Επιπρόσθετα, η οντότητα πρέπει να γνωστοποιεί το σύνολο της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και την παρούσα αξία τους, για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

(i) όχι αργότερα από ένα έτος,

(ii) για περισσότερο από ένα έτος μέχρι πέντε έτη,

(iii) για περισσότερα από πέντε έτη.

(γ) ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως δαπάνη κατά τη διάρκεια της περιόδου.

(δ) το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής υπομισθωμάτων που αναμένεται να ληφθεί βάσει μη ακυρώσιμης υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

(ε) μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- (i) τη βάση υπολογισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων,
 - (ii) την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τους όρους κλιμάκωσης
- και,
- (iii) τους περιορισμούς που τίθενται από τις μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν σε μερίσματα, αύξηση χρεών και νέες μισθώσεις.

32. Επιπρόσθετα, οι απαιτήσεις γνωστοποίησης σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 36 ΔΛΠ 38, ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 41 εφαρμόζονται σε μισθωτές για περιουσιακά στοιχεία που μισθώθηκαν με χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Λειτουργικές Μισθώσεις

33. Οι καταβολές μισθωμάτων βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης θα αναγνωρίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων, με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής του οφέλους για το χρήστη (*).

34. Για τις λειτουργικές μισθώσεις, οι πληρωμές μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανομένου του κόστους για υπηρεσίες, όπως η ασφάλιση και συντήρηση) αναγνωρίζονται ως έξοδο με την ευθεία μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη, έστω και αν οι πληρωμές δε γίνονται σε αυτήν τη βάση. (*) Βλέπε επίσης ΜΕΔ-15 Λειτουργικές Μισθώσεις-Κίνητρα.

35. Οι μισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7, θα προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

- (α) το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτών λειτουργικών μισθώσεων για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:
 - (i) όχι αργότερα από ένα έτος,
 - (ii) για περισσότερο από ένα έτος μέχρι πέντε έτη,
 - (iii) για περισσότερα από πέντε έτη.

(β) το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής υπομισθωμάτων που αναμένεται να ληφθεί βάσει μη ακυρώσιμης υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

(γ) πληρωμές μισθωμάτων και υπομισθωμάτων που αναγνωρίστηκαν ως δαπάνες κατά τη διάρκεια της περιόδου, με διαχωρισμό των ποσών της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων, των ενδεχόμενων μισθωμάτων και των καταβολών υπομισθωμάτων.

(δ) μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- (i) τη βάση υπολογισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων,
- (ii) την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τους όρους κλιμάκωσης και,
- (iii) τους περιορισμούς που τίθενται από τις μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν σε μερίσματα, σε αύξηση χρεών και σε νέες μισθώσεις.

ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αρχική αναγνώριση

36. Οι εκμισθωτές θα αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους τα κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση και θα τα εμφανίζουν ως απαίτηση ποσού ίσου με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση.

37. Σε μία χρηματοδοτική μίσθωση, ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν τη νόμιμη κυριότητα μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή και έτσι οι απαιτήσεις μισθωμάτων αντιμετωπίζονται από τον εκμισθωτή ως εξόφληση (αποπληρωμή) κεφαλαίου και ως χρηματοοικονομικό έσοδο για την αποζημίωση και την ανταμοιβή του εκμισθωτή για την επένδυση και τις υπηρεσίες του.

38. Αρχικά άμεσα κόστη, όπως προμήθειες, αμοιβές νομικών συμβούλων και εσωτερικά κόστη που είναι διαφορετικά και επιρρίπτονται άμεσα στη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, συχνά βαρύνουν τους εκμισθωτές. Σε αυτά δε συμπεριλαμβάνονται γενικά έξοδα όπως αυτά που πραγματοποιούνται από ομάδες πωλήσεων και μάρκετιγκ. Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, εκτός εκείνες που αφορούν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι, τα αρχικά άμεσα κόστη συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση των απαιτήσεων της χρηματοδοτικής

μίσθωσης και είναι μειωτικά των εσόδων που αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης προσδιορίζεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε τα αρχικά άμεσα κόστη να συμπεριλαμβάνονται αυτόματα στις απαιτήσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δε συντρέχει λόγος να προστεθούν ξεχωριστά. Τα κόστη που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης εξαιρούνται από τον ορισμό του άμεσου αρχικού κόστους. Κατά συνέπεια, εξαιρούνται από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και αναγνωρίζονται ως δαπάνη όταν αναγνωρίζεται το κέρδος από την πώληση, που για χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι συνήθως στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Μεταγενέστερη αποτίμηση

39. Η αναγνώριση του χρηματοοικονομικού εσόδου θα βασίζεται σε ένα πρότυπο που αντανακλά μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση.

40. Ο εκμισθωτής επιδιώκει τη συστηματική και ορθολογική κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου σε ολόκληρη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου. Η κατανομή αυτή γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να προκύπτει μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση. Τα μισθώματα της κάθε περιόδου, εξαιρώντας τα κόστη υπηρεσιών, είναι μειωτικά της ακαθάριστης επένδυσης της μίσθωσης, μειώνοντας τόσο το κεφάλαιο, όσο και το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

41. Οι εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες, που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό της ακαθάριστης επένδυσης του εκμισθωτή σε μία μίσθωση, επανεξετάζονται τακτικά. Αν υπάρξει μείωση της εκτιμώμενης μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, αναθεωρείται η κατανομή του εσόδου για ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης και κάθε μείωση σε σχέση με τα δεδουλευμένα ποσά αναγνωρίζεται αμέσως.

541Α. Περιουσιακό στοιχείο που κατέχεται βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση (η συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση) σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5, θα αντιμετωπίζεται λογιστικά σύμφωνα με εκείνο το Δ.Π.Χ.Π. (ΔΠΧΠ)

42. Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές θα αναγνωρίζουν το κέρδος ή τη ζημία πώλησης στα αποτελέσματα της περιόδου, σύμφωνα με την πολιτική που ακολουθείται από την οντότητα για τις άμεσες πωλήσεις. Αν τα προσφερόμενα επιτόκια είναι πλασματικά χαμηλά, το κέρδος από τη πώληση θα περιορίζεται σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με επιτόκιο της αγοράς. Τα κόστη που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης θα αναγνωρίζονται ως δαπάνη κατά την αναγνώριση του κέρδους από την πώληση.

43. Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι συχνά προσφέρουν στους πελάτες την επιλογή είτε να αγοράσουν είτε να μισθώσουν ένα περιουσιακό στοιχείο. Μία χρηματοδοτική μίσθωση ενός περιουσιακού στοιχείου από κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή δημιουργεί δύο τύπους εσόδων:

(α) το κέρδος ή ζημία που ισοδυναμεί με το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από μία άμεση πώληση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, σε κανονικές τιμές πώλησης, που αντανakλά τις εφαρμοσίμες εμπορικές ή κλιμακωτές ανάλογα με το ύψος της παραγγελίας εκπτώσεις και

(β) το χρηματοοικονομικό έσοδο καθ'όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

44. Το έσοδο των πωλήσεων που αναγνωρίζεται κατά την έναρξη μιας μισθωτικής περιόδου από τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή, είναι η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή, αν είναι χαμηλότερη, η παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής

μισθωμάτων που δικαιούται ο εκμισθωτής, υπολογιζόμενη με εμπορικό επιτόκιο. Το κόστος πωλήσεων που αναγνωρίζεται κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι το κόστος ή η λογιστική αξία αν είναι διαφορετική, της μισθωμένης ιδιοκτησίας μείον την παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας. Η διαφορά μεταξύ του εσόδου και του κόστους της πώλησης αποτελεί το κέρδος πώλησης, το οποίο αναγνωρίζεται σύμφωνα με την πολιτική που εφαρμόζεται από την οντότητα για τις άμεσες πωλήσεις.

45. Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές μερικές φορές προσφέρουν πλασματικά χαμηλά επιτόκια για να προσελκύσουν πελάτες. Η χρήση τέτοιων επιτοκίων θα είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση ενός υπερβολικού τμήματος του συνολικού εσόδου από τη συναλλαγή κατά το χρόνο της πώλησης. Αν τα ζητούμενα επιτόκια είναι πλασματικά χαμηλά, το κέρδος από την πώληση περιορίζεται σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με επιτόκιο της αγοράς.

46. Το κόσθη που βαρύνουν τον κατασκευαστή η έμπορο εκμισθωτή για την διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, αναγνωρίζονται ως δαπάνη στην έναρξη τις μισθωτικής περιόδου, γιατί σχετίζονται κυρίως με την επίτευξη του κέρδους πώλησης από τον κατασκευαστή ή τον έμπορο.

47. Οι εκμισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7, θα προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

(α) συμφωνία μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και της παρούσας αξίας της εισπρακτέας ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Επιπρόσθετα, η οντότητα θα γνωστοποιεί την ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση και την παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

- (i) όχι αργότερα από ένα έτος,
- (ii) για περισσότερο από ένα έτος μέχρι πέντε έτη,
- (iii) για περισσότερα από πέντε έτη.

(β) το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

(γ) τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες που δικαιούται ο εκμισθωτής.

(δ) τη σωρευμένη πρόβλεψη για τις ανείσπρακτες απαιτήσεις από την ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων.

(ε) ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως δαπάνη κατά τη διάρκεια της περιόδου.

(στ) μία γενική περιγραφή των σημαντικών διακανονισμών του εκμισθωτή που αφορούν τη μίσθωση.

48. Ως ένδειξη της ανάπτυξης της οντότητας, είναι συχνά χρήσιμο να γνωστοποιείται επίσης η ακαθάριστη επένδυση μειωμένη κατά το μη πραγματοποιημένο κέρδος μιας νέας δραστηριότητας που προστέθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, μετά την αφαίρεση των σχετικών ποσών για ακυρωθείσες μισθώσεις.

Λειτουργικές Μισθώσεις

49. Οι εκμισθωτές θα παρουσιάζουν στον ισολογισμό τους τα περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου.

50. Τα έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του περιουσιακού στοιχείου (*).

51. Δαπάνες, συμπεριλαμβανομένης της απόσβεσης, που πραγματοποιούνται για την απόκτηση του εσόδου μισθωμάτων αναγνωρίζονται στις δαπάνες. Το έσοδο της μίσθωσης (μη συμπεριλαμβανομένων των εισπράξεων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν, όπως η ασφάλεια και η συντήρηση) αναγνωρίζεται με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης ακόμη και αν οι εισπράξεις δε βασίζονται σε τέτοια μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

52. Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με τα έσοδα της μίσθωσης.

53. Η μέθοδος απόσβεσης των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων θα ακολουθεί τη συνήθη πολιτική απόσβεσης του εκμισθωτή για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία και η απόσβεση θα υπολογίζεται σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16 και το ΔΛΠ 38.

54. Για να προσδιορίσει μία οντότητα πότε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο απομειώνεται, εφαρμόζει το ΔΛΠ 36.

55. Ένας κατασκευαστής ή έμπορος εκμισθωτής δεν αναγνωρίζει οποιοδήποτε κέρδος πώλησης όταν προβαίνει σε λειτουργική μίσθωση, γιατί αυτή δεν ισοδυναμεί με πώληση.

56. Οι εκμισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7, θα προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις λειτουργικές μισθώσεις:

- (α) τις μελλοντικές ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτών λειτουργικών μισθώσεων συνολικά και για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:
 - (i) όχι αργότερα από ένα έτος,
 - (ii) για περισσότερο από ένα έτος μέχρι πέντε έτη,
 - (iii) για περισσότερα από πέντε έτη.

(β) συνολικά ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως έσοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου.

(γ) μία γενική περιγραφή των μισθωτικών συμφωνιών του εκμισθωτή.

(*) Βλέπε επίσης ΜΕΔ-15 Λειτουργικές Μισθώσεις-Κίνητρα.

57. Επιπρόσθετα, οι απαιτήσεις γνωστοποίησης σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 36, ΔΛΠ 38, ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 41 εφαρμόζονται σε εκμισθωτές για περιουσιακά στοιχεία που μισθώθηκαν με λειτουργικές μισθώσεις.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ

58. Μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης, συνεπάγεται την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου και την επαναμίσθωση εν συνεχεία του ίδιου περιουσιακού στοιχείου. Συνήθως υπάρχει αλληλεξάρτηση μεταξύ μισθωμάτων και τιμής πώλησης, δεδομένου ότι η διαπραγμάτευσή τους γίνεται σε συνολική βάση. Ο λογιστικός χειρισμός μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από το είδος της σχετικής μίσθωσης.

59. Αν μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά υπέρ του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου αυτού, σε σχέση με τη λογιστική αξία του, δεν θα αναγνωριστεί άμεσα ως έσοδο από τον πωλητή-μισθωτή. Αντίθετα, θα εμφανιστεί στις οικονομικές καταστάσεις του πωλητή-μισθωτή ως έσοδο επόμενων περιόδων και θα αποσβένεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

60. Αν η επαναμίσθωση αποτελεί χρηματοδοτική μίσθωση, τότε η συναλλαγή αυτή αποτελεί μέσο χρηματοδότησης του μισθωτή από τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει για εξασφάλισή του το σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Για το λόγο αυτό, δεν είναι σωστό να θεωρηθεί ως πραγματοποιημένο έσοδο η θετική διαφορά υπέρ του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου, σε σχέση με η λογιστική αξία του. Η διαφορά αυτή εμφανίζεται ως έσοδο επόμενων περιόδων και αποσβένεται τμηματικά καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

61. Αν μία συναλλαγή πώλησης με επαναμίσθωση καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση και είναι φανερό ότι η συναλλαγή αυτή έχει γίνει στην εύλογη αξία, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως. Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του, τότε

οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία θα αναγνωρίζεται αμέσως, εκτός αν η ζημία συμψηφίζεται με επί έλαττον διαφορά των μελλοντικών μισθωμάτων, σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές, οπότε η ζημία αυτή παραμένει στον ισολογισμό και αποσβένεται αναλογικά με τα μισθώματα σε ολόκληρη την προβλεπόμενη διάρκεια που αναμένεται να χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο. Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία του τότε η θετική διαφορά παραμένει ως έσοδο επόμενων περιόδων και αποσβένεται καθ'όλη την προβλεπόμενη διάρκεια χρησιμοποίησης του περιουσιακού στοιχείου αυτού.

62. Αν η επαναμίσθωση αποτελεί λειτουργική μίσθωση και τόσο τα μισθώματα όσο και η τιμή πώλησης καθορίστηκαν σε εύλογες αξίες, τότε υπάρχει στην πραγματικότητα μία κανονική πώληση και οποιοδήποτε κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται αμέσως.

63. Για λειτουργικές μισθώσεις, αν η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, κατά τη χρονική στιγμή μιας συν αλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης, είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία του, τότε η ζημία που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως.

64. Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν είναι απαραίτητη αυτή η προσαρμογή, εκτός αν έχει υπάρξει απομείωση της αξίας του στοιχείου, οπότε η λογιστική αξία του μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36.

65. Οι υποχρεώσεις γνωστοποιήσεων από τους μισθωτές και τους εκμισθωτές εφαρμόζονται εξ ίσου για τις πράξεις πώλησης και επαναμίσθωσης. Η απαιτούμενη περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών συνεπάγεται τη γνωστοποίηση των
ιδιαιτέρων ή ασυνήθων προϋποθέσεων της συμφωνίας ή των όρων της συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης.

66. Μπορεί να απαιτηθεί η εφαρμογή των ιδιαίτερων κριτηρίων γνωστοποίησης του ΔΛΠ 1: Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

67. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 68, η αναδρομική εφαρμογή αυτού του Προτύπου ενθαρρύνεται, αλλά δεν απαιτείται. Αν το Πρότυπο δεν εφαρμόζεται

αναδρομικά, το υπόλοιπο κάθε προυπάρχουσας χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρείται ότι έχει κατάλληλα προσδιοριστεί από τον εκμισθωτή και θα τηρείται λογιστικά εφεξής σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του Προτύπου.

68. Η οντότητα που είχε κατά το παρελθόν εφαρμόσει το ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997) θα εφαρμόζει τις τροποποιήσεις που θέτει το παρόν Πρότυπο αναδρομικά για όλες τις μισθώσεις ή, αν το ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997) δεν είχε εφαρμοστεί αναδρομικά, για όλες τις μισθώσεις που αναλήφθηκαν από την αρχική εφαρμογή εκείνου του Προτύπου.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΙΣΧΥΟΣ

69. Η οντότητα θα εφαρμόσει το Πρότυπο αυτό για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2005. Η νωρίτερη εφαρμογή ενθαρρύνεται. Αν η οντότητα εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο για περίοδο που αρχίζει πριν την 1η Ιανουαρίου 2005, πρέπει να γνωστοποιεί το γεγονός αυτό.

ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΤΟΥ ΔΛΠ 17 (ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΟ ΤΟ 1997)

70. Το παρόν Πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17: Μισθώσεις (αναθεωρημένο το 1997).