

" Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ -
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ "

ΒΑΡΒΑΡΙΤΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ – ΟΛΙΚΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ

2005

ΤΙΤΛΟΣ - ΥΠΟΤΙΤΛΟΣ

Τίτλος : «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση στην Ελλάδα - Χρηματοοικονομική
Ανάλυση του Κλάδου»

Όνοματεπώνυμο : Απόστολος Βαρβαρίτης

Πατρώνυμο : Βασίλειος

Πρώτο Πτυχίο : Πτυχίο Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου
Πειραιώς

Μεταπτυχιακό : Ευρωπαϊκό Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών στη
Διοίκηση Επιχειρήσεων – Ολική Ποιότητα (ΕΜΠΣ.ΔΕ -
ΔΟΠ)

Τμήμα Μεταπτυχιακού : Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων

Έτος Υποβολής της Διατριβής : 2005

Τη Διπλωματική μου αυτή τη χρωστώ και την αφιερώνω στην οικογένεια μου, για την αμέριστη ηθική και υλική συμπαράσταση και στην Ειρήνη μου.

Τη Διπλωματική μου αυτή τη χρωστώ και την αφιερώνω στην οικογένεια μου, για την αμέριστη ηθική και υλική συμπαράσταση και στην Ειρήνη μου.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	8
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	8
1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΙ ΣΚΟΠΟΙ.....	8
1.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	8
1.3 ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ	9
1.4 ΔΟΜΗ.....	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	12
ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	12
2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	12
2.2 ΑΓΟΡΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	13
2.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	14
2.3.1 ΚΙΝΗΤΑ.....	14
2.3.2 ΑΚΙΝΗΤΑ.....	14
2.3.3 ΠΛΟΙΑ Η ΠΛΩΤΑ ΝΑΥΠΗΓΗΜΑΤΑ	15
2.4 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	16
2.5 ΒΑΣΙΚΑ ΕΙΔΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	17
2.5.1 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	17
2.5.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	18
2.6 ΛΟΙΠΑ ΕΙΔΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	19
2.6.1 ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ	20
2.6.2 ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Η ΕΙΣΩΡΟΠΗΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	21
2.6.3 ΔΙΕΘΝΗΣ Η ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	22
2.6.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	25
2.6.5 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ.....	25
2.6.6 ΑΜΕΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	26
2.6.7 ΠΩΛΗΣΗ – ΜΙΣΘΩΣΗ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ.....	27
2.6.8 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ – ΠΩΛΗΣΗΣ.....	27
2.6.9 ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΑΓΓΕΛΙΑ.....	28
2.6.10 ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	28
2.6.11 ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ.....	28
2.7 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	29
2.7.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	29
2.7.1.1 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ.....	29
2.7.1.2 ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ.....	30
2.7.1.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ.....	33
2.7.1.4 ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΗ ΑΠΑΞΙΩΣΗ.....	34
2.7.1.5 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	34
2.7.1.6 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ	34
2.7.1.7 ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	34
2.7.1.8 ΠΩΛΗΣΗ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ	35
2.7.1.9 ΠΤΩΧΕΥΣΗ.....	35
2.7.1.10 ΕΥΕΛΞΙΑ	36
2.7.1.11 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ.....	37
2.7.1.12 ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ	37
2.7.1.13 ΣΥΜΦΩΝΙΑ	38
2.7.1.14 ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ	38
2.7.2 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ	39
2.7.2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΣ	39
2.7.2.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	39

2.7.2.3	ΑΠΛΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	40
2.7.2.4	ΔΙΕΥΡΥΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ	40
2.7.2.5	ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΤΙΚΗ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ.....	40
2.7.2.6	ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	41
2.7.3	ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ	41
2.7.3.1	ΦΕΡΕΓΓΥΟΤΗΤΑ ΠΕΛΑΤΩΝ	41
2.7.3.2	ΠΩΛΗΣΕΙΣ.....	41
2.7.4	ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ.....	42
2.7.4.1	ΑΝΑΝΕΩΣΗ ΚΑΙ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ	42
2.7.4.2	ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	42
2.7.4.3	ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ – ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	42
2.7.4.4	ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΕΘΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ	43
2.7.4.5	ΔΙΟΧΕΤΕΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΣΕ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ	43
2.7.4.6	ΥΠΕΡΤΙΜΟΛΟΓΗΣΕΙΣ	43
2.7.4.7	ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ.....	43
2.8	ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	44
2.8.1	ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	44
2.8.1.1	ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	44
2.8.1.2	ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ.....	45
2.8.1.3	ΕΥΘΥΝΕΣ	45
2.8.1.4	ΜΕΙΩΣΗ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΙΚΗΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	45
2.8.1.5	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ.....	46
2.8.1.6	ΕΛΕΓΧΟΣ.....	46
2.8.2	ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ	46
2.8.2.1	ΑΦΕΡΕΓΓΥΟΤΗΤΑ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	46
2.8.2.2	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	47
2.8.2.3	ΕΙΔΙΚΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ	47
2.9	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	48

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3..... 50

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ..... 50

3.1	ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	50
3.1.1	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	50
3.1.1.1	ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ.....	50
3.1.1.2	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	51
3.1.1.3	ΜΙΣΘΩΜΑ	51
3.1.1.4	ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	52
3.1.1.5	ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΝΑ ΑΓΟΡΑΣΕΙ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ Ή ΝΑ ΑΝΑΝΕΩΣΕΙ ΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ	52
3.1.1.6	ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	53
	I. ΚΙΝΗΤΑ	53
	II. ΑΚΙΝΗΤΑ.....	53
3.1.1.7	ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	54
	I. ΚΙΝΗΤΑ	54
	II. ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΑΕΡΟΣΚΑΦΗ	54
3.1.1.8	ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	54
	I. ΚΙΝΗΤΑ	55
	II. ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΑΕΡΟΣΚΑΦΗ	55
3.1.2	ΟΙ ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	55
3.1.2.1	Η ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗ	55
	I. ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ.....	56
	II. ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΝΤΟΛΗΣ	56
	III. ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΚΧΩΡΗΣΕΩΣ	56
	IV. ΣΥΜΦΩΝΟ ΠΡΟΑΙΡΕΣΕΩΣ	57
3.1.2.2	Η ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ	57
3.1.2.3	Η ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ.....	57
3.1.3	ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	58
3.1.3.1	ΠΑΡΟΔΟΣ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ	58
3.1.3.2	ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ	58
3.1.3.3	ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	58
3.1.3.4	ΠΤΩΧΕΥΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	59
3.2	Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	59
3.2.1	Η ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ (ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΈΝΩΣΗ – Η.Π.Α.).....	59

3.2.1.1 ΓΑΛΛΙΑ.....	59
3.2.1.2 ΒΕΛΓΙΟ.....	60
3.2.1.3 ΓΕΡΜΑΝΙΑ.....	60
3.2.1.4 ΜΕΓΑΛΗ ΒΡΕΤΑΝΙΑ.....	61
3.2.1.5 ΙΤΑΛΙΑ.....	61
3.2.1.6 ΗΝΩΜΕΝΕΣ ΠΟΛΙΤΕΙΕΣ ΑΜΕΡΙΚΗΣ (Η.Π.Α.).....	62
3.3 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	64

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4..... 65

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ..... 65

4.1 Η ΥΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ (Δ.Λ.Π.) ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	65
4.2 ΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ, ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ, ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ (I.A.S.C.).....	65
4.2.1 ΜΙΣΘΩΣΗ.....	66
4.2.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	66
4.2.3 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	66
4.2.4 ΜΗ ΑΚΥΡΩΤΕΑ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	66
4.2.5 ΕΝΑΡΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	67
4.2.6 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	67
4.2.7 ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ.....	67
4.2.8 ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ.....	68
4.2.9 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΖΩΗ.....	68
4.2.10 ΩΦΕΛΙΜΗ ΖΩΗ.....	68
4.2.11 ΕΓΓΥΗΜΕΝΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ.....	69
4.2.12 ΜΗ ΕΓΓΥΗΜΕΝΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ.....	69
4.2.13 ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	69
4.2.14 ΜΗ ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΞΟΔΟ.....	69
4.2.15 ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	70
4.2.16 ΤΕΚΜΑΡΤΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	70
4.2.17 ΟΡΙΑΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	70
4.2.18 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ.....	70
4.3 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Ε.Γ.Λ.Σ.) ΚΑΙ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (Δ.Λ.Π.), ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ..	71
4.3.1 ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	71
4.3.2 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.....	72
4.3.3 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	73
4.3.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	74
4.3.4.1 ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ.....	75
4.3.4.2 ΕΞΟΔΑ – ΕΞΟΔΑ.....	75
4.3.4.3 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ.....	75
4.3.5 ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ.....	76
4.3.6 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	78
4.4 ΟΜΟΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (Ε.Γ.Λ.Σ.) ΚΑΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ (Δ.Λ.Π.) ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	79
4.4.1 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.....	79
4.4.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	79
4.5 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΠΑΓΙΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΑΠΟΚΤΗΘΕΙ ΜΕ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ, ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ.....	80
4.6 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	88

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....	89
ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	89
5.1 ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	89
5.2 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	90
5.2.1 ΤΜΗΜΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗΣ ΠΕΛΑΤΕΙΑΣ.....	91
5.2.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΤΜΗΜΑ	92
5.2.3 ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ	92
5.2.4 ΝΟΜΙΚΟ ΤΜΗΜΑ.....	93
5.3 ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	94
5.3.1 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	94
5.3.1.1 ALPHA LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	94
5.3.1.2 ASPIS LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	94
5.3.1.3 ΑΤΕ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	95
5.3.1.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	95
5.3.1.5 ΓΕΝΙΚΗ LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	95
5.3.1.6 ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	95
5.3.1.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	96
5.3.1.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	96
5.3.1.9 EFG EUROBANK LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	96
5.3.1.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	97
5.3.1.11 ΛΑΪΚΗ LEASING A.E ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	97
5.3.1.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ A.E ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	97
5.3.1.13 PROBANK LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	97
5.3.2 ΜΕΡΙΔΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	98
5.3.3 ΕΙΔΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ.....	100
5.3.4 ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ.....	101
5.4 Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1994 – 2002	102
5.5 Ο ΚΛΑΔΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΗΜΕΡΑ.....	104
5.6 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	105
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.....	107
ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ	107
6.1 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ	108
6.1.1 ALPHA LEASING	108
6.1.2 ASPIS LEASING	109
6.1.3 ΑΤΕ LEASING.....	110
6.1.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING.....	111
6.1.5 ΓΕΝΙΚΗ LEASING.....	112
6.1.6 ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING.....	113
6.1.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING.....	114
6.1.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING	115
6.1.9 EUROBANK LEASING.....	116
6.1.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING.....	117
6.1.11 ΛΑΪΚΗ LEASING.....	118
6.1.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	119
6.1.13 PROBANK LEASING.....	120
6.2 ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΔΕΙΚΤΩΝ	121
6.2.1 ALPHA LEASING	121
6.2.2 ASPIS LEASING	124
6.2.3 ΑΤΕ LEASING.....	127
6.2.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING.....	130
6.2.5 ΓΕΝΙΚΗ LEASING.....	133
6.2.6 ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING.....	136
6.2.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING.....	139
6.2.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING	142
6.2.9 EUROBANK LEASING.....	145
6.2.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING.....	148

6.2.11 ΛΑΪΚΗ LEASING.....	151
6.2.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING.....	154
6.2.13 PROBANK LEASING.....	157
6.3 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΤΟ 2003.....	160
6.4 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	165

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7..... 166

ΑΝΑΛΥΣΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ..... 166

7.1 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΩΝ.....	167
7.1.1 ALPHA LEASING.....	167
7.1.2 ASPIS LEASING.....	168
7.1.3 ΑΤΕ LEASING.....	169
7.1.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING.....	170
7.1.5 ΓΕΝΙΚΗ LEASING.....	171
7.1.6 ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING.....	172
7.1.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING.....	173
7.1.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING.....	174
7.1.9 EUROBANK LEASING.....	175
7.1.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING.....	176
7.1.11 ΛΑΪΚΗ LEASING.....	177
7.1.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING.....	178
7.1.13 PROBANK LEASING.....	179
7.2 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ.....	180
7.2.1 ALPHA LEASING.....	180
7.2.2 ASPIS LEASING.....	181
7.2.3 ΑΤΕ LEASING.....	182
7.2.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING.....	183
7.2.5 ΓΕΝΙΚΗ LEASING.....	184
7.2.6 ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING.....	185
7.2.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING.....	186
7.2.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING.....	187
7.2.9 EUROBANK LEASING.....	188
7.2.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING.....	189
7.2.11 ΛΑΪΚΗ LEASING.....	190
7.2.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING.....	191
7.2.13 PROBANK LEASING.....	192
7.3 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ ΚΙΝΗΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	193
7.3.1 ALPHA LEASING.....	193
7.3.2 ASPIS LEASING.....	194
7.3.3 ΑΤΕ LEASING.....	195
7.3.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING.....	196
7.3.5 ΓΕΝΙΚΗ LEASING.....	197
7.3.6 ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING.....	198
7.3.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING.....	199
7.3.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING.....	200
7.3.9 EUROBANK LEASING.....	201
7.3.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING.....	202
7.3.11 ΛΑΪΚΗ LEASING.....	203
7.3.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING.....	204
7.3.13 PROBANK LEASING.....	205
7.4 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	206

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8.....	207
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	207
8.1 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	207
8.2 ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	208
I. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	208
A. ΚΙΝΗΤΑ.....	209
B. ΑΚΙΝΗΤΑ.....	209
II. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	209
III. ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ.....	209
IV. ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Η ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	210
V. ΔΙΕΘΝΗΣ Η ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	210
VI. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	211
VII. ΑΜΕΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	211
VIII. ΠΩΛΗΣΗ – ΜΙΣΘΩΣΗ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ.....	211
IX. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ – ΠΩΛΗΣΗΣ.....	212
X. ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΑΓΓΕΛΙΑ.....	212
XI. ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	212
XII. ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ.....	212
8.3 ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	213
8.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	214
8.5 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	215
8.6 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	216
8.7 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ.....	217
8.8 ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	217
8.9 Ο ΚΛΑΔΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	218
8.10 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ.....	219
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	220
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	220
ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	221
ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ.....	222
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	223

Ευχαριστώ τον επιβλέποντα καθηγητή μου, Γεώργιο Π. Αρτίκη για την αμέριστη βοήθεια του για την εκπόνηση αυτής της διατριβής, τον καθηγητή Γ. Σώρρο για την πολύτιμη βοήθεια του αναφορικά με το κομμάτι της χρηματοοικονομικής ανάλυσης και την καθηγήτρια Π. Αγγαλοπούλου για την βοήθεια της όσον αφορά το νομικό τμήμα της εργασίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Αντικειμενικοί Σκοποί

Οι αντικειμενικοί σκοποί για την εκπόνηση αυτής της διατριβής είναι κατά βάση δύο. Πρώτον, να δώσει μία ολοκληρωμένη θεωρητική προσέγγιση αναφορικά με τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μορφή μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης των εταιριών, αναλύοντας τις μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα πράγματα που μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τα εμπλεκόμενα μέρη, το νομικό πλαίσιο στο οποίο υπόκειται και την εικόνα για το πως αντιμετωπίζουν το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.) και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.), τη χρηματοδοτική μίσθωση.

Ο δεύτερος κύριος στόχος της εργασίας αυτής είναι να πραγματοποιήσει μία χρηματοοικονομική ανάλυση (εμφάνιση οικονομικών καταστάσεων και εύρεση χρηματοοικονομικών δεικτών και ανάλυση τους) του κλάδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα για τη χρονική περίοδο 1995 – 2003, παρουσιάζοντας παράλληλα και στοιχεία όπως τα μερίδια αγοράς των εταιριών και τα είδη των συμβάσεων που συνάπτουν.

1.2 Μεθοδολογία

Η συγκεκριμένη εργασία έχει σαν θέμα της τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μορφή μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης στην Ελλάδα. Ουσιαστικά χωρίζεται σε δύο μέρη, το πρώτο μέρος (Κεφάλαια 2, 3, 4) αποτελεί τη θεωρητική προσέγγιση αναφορικά με τη χρηματοδοτική μίσθωση και το δεύτερο μέρος (Κεφάλαια 5, 6, 7) παρουσιάζει τη χρηματοοικονομική ανάλυση του κλάδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα για την περίοδο 1995 –

2003, καθώς και στοιχεία όπως η πορεία του κλάδου την τελευταία δεκαετία και τα μερίδια αγοράς των εταιριών. Χρησιμοποιήθηκε κατά κύριο λόγο Ελληνική βιβλιογραφία και αρθρογραφία, αλλά και στοιχεία της Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης καθώς και στοιχεία από ηλεκτρονικές διευθύνσεις εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Για το πρώτο μέρος χρησιμοποιήθηκε κατά κύριο λόγο Ελληνική βιβλιογραφία, ιδιαίτερα για το Κεφάλαιο 3 που ασχολείται με το νομικό πλαίσιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα, αλλά και για το Κεφάλαιο 4 που παρουσιάζει πως αντιμετωπίζουν το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.) και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.) τη χρηματοδοτική μίσθωση, η Ελληνική βιβλιογραφία και αρθρογραφία κάλυψε το θέμα απόλυτα. Για το Κεφάλαιο 1 που αποτελεί το εισαγωγικό θεωρητικό κομμάτι της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιήθηκε επίσης κατά κύριο λόγο Ελληνική αλλά και ξένη βιβλιογραφία.

Για το δεύτερο μέρος οι πηγές για το Κεφάλαιο 5, αντλήθηκαν από ηλεκτρονικές διευθύνσεις των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης και από την Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, ενώ οι πηγές των Κεφαλαίων 6 και 7 προήλθαν στην πλειοψηφία τους από τον καθηγητή Γ. Σώρρο, όπου και η βοήθεια του ήταν πολύτιμη.

1.3 Χρησιμότητα

Η χρησιμότητα της εργασίας έγκειται στους αντικειμενικούς σκοπούς που προσπαθεί να εκπληρώσει. Πιο συγκεκριμένα στο να δώσει μία ολοκληρωμένη θεωρητική προσέγγιση αναφορικά με τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μορφή μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης των εταιριών, εξηγώντας το τι είναι χρηματοδοτική μίσθωση και αναφέροντας τις μορφές της, τα αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα για τα ενδιαφερόμενα μέρη από τη χρησιμοποίησή αυτής της μορφής χρηματοδότησης, το νομικό πλαίσιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης και την λογιστική αντιμετώπιση της από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.) και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.).

Επιπλέον αποσκοπεί στο να παρουσιάσει μία ολοκληρωμένη χρηματοοικονομική ανάλυση του κλάδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης στον Ελληνικό χώρο, παραθέτοντας τις οικονομικές καταστάσεις (καταστάσεις ισολογισμών, αποτελεσμάτων χρήσης και πίνακες κινήσεως κεφαλαίων) όλων των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης για την περίοδο 1995 – 2003, υπολογίζοντας και αναλύοντας τους βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες για την παραπάνω περίοδο και συγκρίνοντας τους αντίστοιχους δείκτες των εταιριών για το τελευταίο έτος. Ακόμα επιθυμεί να δώσει μία γενικότερη εικόνα για την πορεία του κλάδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης, για τα μερίδια αγοράς των εταιριών και για τα είδη των συμβάσεων.

1.4 Δομή

Η συγκεκριμένη διατριβή αποτελείται από οχτώ κεφάλαια και η διάρθρωση τους είναι η εξής:

Το 1^ο Κεφάλαιο που είναι και το συγκεκριμένο, παρουσιάζει τους αντικειμενικούς σκοπούς της εργασίας τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την ολοκλήρωση της, τη χρησιμότητα και τη δομή της.

Το 2^ο Κεφάλαιο αποτελεί τη θεωρητική προσέγγιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Παρουσιάζει τον ορισμό, την αγορά και τα είδη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των ενδιαφερόμενων μερών, δηλαδή του εκμισθωτή, του μισθωτή, του προμηθευτή αλλά και της οικονομίας αναφορικά με την χρηματοδοτική μίσθωση.

Το 3^ο Κεφάλαιο παρουσιάζει το νομικό πλαίσιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα. Πιο συγκεκριμένα αναλύονται οι προϋποθέσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσον αφορά τα συμβαλλόμενα μέρη αλλά και το μίσθιο, οι σχέσεις των ενδιαφερόμενων μερών (εκμισθωτή, μισθωτή και προμηθευτή του αντικειμένου), οι παράγοντες που καθορίζουν τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και γίνεται αναφορά στη θεσμοθέτηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης για ορισμένες χώρες του εξωτερικού (Γαλλία, Βέλγιο, Γερμανία, Ιταλία, Μεγάλη Βρετανία και Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής).

Το 4^ο Κεφάλαιο παρουσιάζει τη λογιστική της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αναφέρονται οι ορισμοί της λογιστικής της χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι διαφορές ανάμεσα στο Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.) και στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.), αναφορικά με τις μισθώσεις και πως γίνεται αναπροσαρμογή παγίων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοοικονομική μίσθωση, με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Το 5^ο Κεφάλαιο αναφέρεται σε θέματα οργάνωσης και λειτουργίας των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι 13 εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και αναφέρονται τα μερίδια αγοράς τους, τα είδη και η χρονική διάρκεια των συμβάσεων που συνάπτουν τα τελευταία 3 έτη και τέλος αναφέρονται ορισμένες προβλέψεις αναφορικά με την πορεία του κλάδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης το 2005 στον Ελληνικό χώρο, αλλά και την πορεία του κλάδου τα τελευταία χρόνια.

Το 6^ο Κεφάλαιο παρουσιάζει τους βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες για όλες τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης για την περίοδο 1995 – 2003, αναλύει ορισμένους από αυτούς διαγραμματικά για την συγκεκριμένη περίοδο και συγκρίνει τους αντίστοιχους χρηματοοικονομικούς δείκτες των εταιριών για το 2003.

Το 7^ο Κεφάλαιο παρουσιάζει τους ισολογισμούς τα αποτελέσματα χρήσης και τους πίνακες κινήσεως κεφαλαίων των εταιριών για την περίοδο 1995 – 2003.

Το 8^ο και τελευταίο κεφάλαιο περιέχει μία σύνοψη της εργασίας και προτάσεις για περαιτέρω διερεύνηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.1 Ορισμός Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Με τον όρο χρηματοδοτική μίσθωση αποδίδεται στα Ελληνικά ο θεσμός του LEASING.¹ Ουσιαστικά η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μία σύγχρονη μορφή μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, η οποία αναπτύχθηκε ραγδαία την τελευταία εικοσαετία, λόγω των διευκολύνσεων που προσφέρει στις επιχειρήσεις που την χρησιμοποιούν (Γαλάνης 2000, σελ. 27). Ο θεσμός έχει χαρακτηριστεί ως μία ευφυής μορφή χρηματοδότησης (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 17). Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένας τρόπος χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου (κινητού ή ακινήτου ή και συνδυασμού των δύο), χωρίς να είναι αναγκαία η αγορά του (Αρτίκης 2002α, σελ. 201).

Με αυτό τον τρόπο μία επιχείρηση μπορεί να προχωρήσει στη μίσθωση ενός αντικειμένου το οποίο επιθυμεί, και να το εκμεταλλευτεί όπως θα έκανε εάν το αγόραζε, χωρίς να έχει την κυριότητα του από νομικής απόψεως, απολαμβάνοντας όμως όλα τα οικονομικά οφέλη που απορρέουν από τη χρήση του. Ο εκάστοτε ενδιαφερόμενος δεν είναι αναγκασμένος να διαθέσει ίδια κεφάλαια ή να καταφύγει σε μακροπρόθεσμο δανεισμό, αλλά να καταβάλλει περιοδικές πληρωμές (μισθώματα) για κάποιο συγκεκριμένο χρονικό διάστημα με το δικαίωμα να διακόψει ή να ανανεώσει τη σύμβαση αλλά και να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο μετά τη λήξη αυτής, σε προκαθορισμένη τιμή.

¹ Το LEASING είναι Αγγλικός όρος ο οποίος και έχει επικρατήσει διεθνώς, εκτός από τη Γαλλία και το Βέλγιο, όπου χρησιμοποιείται ο όρος Credit – Bail (πίστωση με εγγύηση).

2.2 Αγορά Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Συνήθως σε μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης εμπλέκονται τρία μέρη, αλλά οπωσδήποτε, τουλάχιστον δύο (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 48). Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που αποτελεί τον εκμισθωτή (lessor), ο εκάστοτε πελάτη της εταιρίας που αποτελεί τον μισθωτή (lessee) και οι προμηθευτές της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης (Αρτίκης 2002α, σελ. 201). Ο εκμισθωτής είναι και ο κυριότερος παράγοντας αναφορικά με τις δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επενδύοντας ίδια ή δανειακά κεφάλαια, αποκτά τα υπό εκμίσθωση στοιχεία (κινητά ή ακίνητα) από τους προμηθευτές του και τα εκμισθώνει στους πελάτες του (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 48).

Ο μισθωτής μισθώνει τα αντικείμενα που επιθυμεί από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης καταβάλλοντας περιοδικές πληρωμές για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Ο ίδιος ο μισθωτής θα καθορίσει το είδος αλλά και τις προδιαγραφές του εξοπλισμού που επιθυμεί (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 48). Το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ονομάζεται μίσθιο ενώ οι περιοδικές πληρωμές που καταβάλλει ο μισθωτής ονομάζονται μισθώματα. Το μίσθωμα αποτελείται από δύο μέρη, το επιτόκιο και την επιστροφή του κεφαλαίου δηλαδή του κόστους κτήσης του μισθίου (Γαλάνης 2000, σελ. 46). Με αυτόν τον τρόπο ο μισθωτής εξασφαλίζει τη χρήση του μισθίου για συγκεκριμένο διάστημα (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 48).

Οι προμηθευτές είναι αυτοί που κατασκευάζουν ή προμηθεύουν τον εκμισθωτή με τα στοιχεία που θα αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 48). Οι παραπάνω συναλλαγές θα λέγαμε ότι αποτελούν και την αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία μπορεί να είναι τόσο εγχώρια όσο και διεθνής. Όπως σε κάθε αγορά έτσι και στην συγκεκριμένη, οι οικονομικοί παράγοντες της ζήτησης από την πλευρά των μισθωτών και της προσφοράς από την πλευρά των εκμισθωτών, η διαθεσιμότητα της πηγής, το ύψος του κινδύνου, ο ανταγωνισμός αλλά και το μέγεθος της αγοράς θα καθορίσουν το ύψος της τιμής δηλαδή των μισθωμάτων που θα πρέπει να καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή (James S. Schallheim 1994, σελ. 1).

2.3 Αντικείμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Ως αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ. 1, του νόμου 1665/1986 και σύμφωνα με την τροποποίηση που επήλθε από το νόμο 2367/1995 θεωρείται κάθε κινητό ή ακίνητο στοιχείο ή και συνδυασμός των δύο τα οποία όμως θα πρέπει να προορίζονται για επαγγελματική και μόνο χρήση. Βάση της παρ. 3 του ίδιου άρθρου καθορίζεται το περιεχόμενο των όρων κινητών, ακινήτων, και πλοίων (Γεωργιάδης 2000, σελ.37).

2.3.1 Κινητά

Με τον όρο κινητά περιλαμβάνονται στοιχεία όπως κεφαλαιουχικός εξοπλισμός, γραφεία, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, φωτοτυπικά, τηλεομοιότυπα (fax), ιατρικά εργαλεία, αυτοκίνητα, φορτηγά, λεωφορεία, αεροπλάνα και άλλα. Αναφορικά με τα αεροπλάνα δεν είχε αμφισβητηθεί η δυνατότητα τους να αποτελούν αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης και πριν το νόμο 2367/1995 αλλά μετά την τροποποίηση του, θεσπίστηκε και ρητά πλέον αυτή η δυνατότητα. Στην κατηγορία των κινητών δεν υπόκεινται τα πλοία (Γεωργιάδης 2000, σελ. 37).

2.3.2 Ακίνητα

Τα ακίνητα απέκτησαν τη δυνατότητα να αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με την τροποποίηση του νόμου 1665/1986 από το νόμο 2367/1995. Η κατηγορία περιλαμβάνει καταστήματα, εμπορικά κέντρα, αποθήκες, γραφεία, ψυγεία, νοσοκομεία, υπεραγορές (super market), φαρμακεία και άλλα. Σύμφωνα με το νόμο η έννοια ακίνητο περιλαμβάνει, οριζόντιες και κάθετες εκτάσεις, μετά του ποσοστού των οικοπέδων που αναλογούν σε αυτά, σε συνάρτηση με τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου, καθώς και τον χώρο που χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης (parking). Περιλαμβάνει ακόμα και αγροτικές εκτάσεις. Από την κατηγορία εξαιρούνται τα οικόπεδα που είναι οικοδομήσιμα μεν, όχι οικοδομημένα δε (Γεωργιάδης 2000, σελ. 38). Περιπτώσεις οικοπέδων που πρόκειται να

χρησιμοποιηθούν ως θερινοί κινηματογράφοι ή ως υπαίθριοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων δε μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης (Γεωργιάδης 2000, σελ. 39).

Από την εξαίρεση του νόμου εκπίπτουν μη οικοδομημένα οικόπεδα τα οποία αποτελούν αντικείμενο απόκτησης από εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, με σκοπό την οικοδόμηση τους και την εκμίσθωση του οικοδομήματος ή τμήματος αυτού (οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας) σε μισθωτές. Μάλιστα η σύμβαση μπορεί να υπογραφεί πριν την ανέγερση της οικοδομής αλλά ο εκμισθωτής έχει να λαμβάνει μισθώματα μόνο μετά την παράδοση του μισθίου (Γεωργιάδης 2000, σελ. 39).

Πρόβλημα ενδέχεται να προκύψει σε περίπτωση κατάρρευσης οικοδομήματος που έχει ήδη αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου δεν διακόπτεται υποχρεωτικά. Βέβαια η καταστροφή του οικοδομήματος εγείρει λόγο καταγγελίας της σύμβασης από την πλευρά του μισθωτή. Ο μισθωτής θα μπορεί να συνεχίσει την χρηματοδοτική μίσθωση σταθμίζοντας τα συμφέροντα του (Γεωργιάδης 2000, σελ. 39). Ο εκμισθωτής θα πρέπει να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση, όχι στην κατάσταση της ήδη συμφωνημένης χρήσης, αλλά σε τέτοια κατάσταση έτσι ώστε να εξυπηρετεί τον μισθωτή όσον αφορά την άσκηση διαφορετικής αλλά πάντα επαγγελματικής χρήσης εάν ο τελευταίος βέβαια το επιθυμεί. Ο μισθωτής δεδομένου της καλής πίστης εκ μέρους του εκμισθωτή, θα μπορεί με δικά του έξοδα και να ανεγείρει νέο οικοδόμημα. Λαμβάνοντας υπόψη όμως ότι κατά τη σύναψη οποιουδήποτε είδους σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί αναγκαία συνθήκη η ασφάλιση του μισθίου, ο μισθωτής μπορεί να βασισθεί στην σύμβαση και να αξιώσει το ποσό της αποζημίωσης από την ασφαλιστική εταιρία, με το οποίο και θα μπορεί να προχωρήσει στην ανέγερση του οικοδομήματος (Γεωργιάδης 2000, σελ. 40)

2.3.3 Πλοία ή Πλωτά Ναυπηγήματα

Όπως ήδη προαναφέραμε τα πλοία δεν αποτελούν αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης όσον αφορά τα κινητά στοιχεία. Αποτελούν από μόνα τους ξεχωριστή κατηγορία. Βάση του άρθρου 8, παρ. 4, του νόμου 2743/1999, πλοίο μπορεί να γίνει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης όταν

πρόκειται για πλοίο αναψυχής και προορίζεται βέβαια για επαγγελματική χρήση (Γεωργιάδης 2000, σελ. 38).

2.4 Διαφορές Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Κινητών και Ακινήτων

Οι διαφορές ανάμεσα στη χρηματοδοτική μίσθωση κινητών και ακινήτων ουσιαστικά συνίστανται στις περισσότερες ιδιαιτερότητες που παρουσιάζει η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων. Οι ιδιαιτερότητες αυτές οφείλονται στη διαφορετική φύση των παγίων, αλλά και στις επιβαλλόμενες φορολογήσεις στη μεταβίβαση των ακινήτων σε διάφορες χώρες. Στην περίπτωση των κινητών ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η συσχέτιση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την οικονομική ζωή του παγίου (Γαλάνης 2000, σελ. 44). Λέγοντας οικονομική ζωή εννοούμε είτε την περίοδο κατά την οποία το περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από τον εκάστοτε χρήστη ή χρήστες, είτε τον αριθμό των μονάδων παραγωγής ή των ομοίων μονάδων που αναμένεται να λάβει ο χρήστης ή οι χρήστες από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ. 11).

Στην περίπτωση των ακινήτων η κατάσταση είναι διαφορετική. Πιο συγκεκριμένα η αξία του ακινήτου αυξάνεται σημαντικά με την πάροδο του χρόνου, κυρίως εξαιτίας της νομισματικής διαβρώσεως, σε αντίθεση με τα κινητά. Κατά συνέπεια αυξάνεται σε χρονική διάρκεια και η δυνατότητα εκμετάλλευσης, άρα και απόδοσης του μισθίου από την πλευρά του μισθωτή που είναι τις πιο πολλές φορές πολύ μεγαλύτερη από τη διάρκεια μισθώσεως του. Ακόμη το ακίνητο έχει σημαντική υπολειμματική αξία (του οικοπέδου) η οποία και δεν είναι εύκολο να προσδιοριστεί από πριν (Γαλάνης 2000, σελ. 44).

Η διάρκεια μισθώσεως των ακινήτων κυμαίνεται από 10 έως 25 ή και 30 χρόνια. Μέσα στην περίοδο αυτή γίνεται η πλήρης απόσβεση της αξίας των κατασκευών του οικοδομήματος ενώ η υπολειμματική αξία θα αποτελείται κυρίως από το οικόπεδο. Οι σημαντικές ιδιομορφίες που παρουσιάζει η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων έχει σαν αποτέλεσμα εταιρίες μισθώσεως να

ασχολούνται εξολοκλήρου με αυτό το αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης (Γαλάνης 2000, σελ. 44).

2.5 Βασικά Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.C.) με το πρότυπο 17 (I.A.S. – 17) το 1982 το οποίο και αναθεωρήθηκε το 1997 καθόρισε δύο βασικά είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τη χρηματοοικονομική και τη διαχειριστική μίσθωση (Αρτίκης 2002α, σελ. 201).

2.5.1 Χρηματοοικονομική Μίσθωση

Η χρηματοοικονομική μίσθωση (Financial Leasing ή Capital Leasing) καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το νόμο 1665/1986 (Αρτίκης 2002α, σελ. 201). Σε αυτή τη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης ο υποψήφιος μισθωτής επιλέγει με αποκλειστική του ευθύνη το αντικείμενο της μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα, έρχεται πρώτα σε επαφή με τον κατασκευαστή – προμηθευτή του αντικειμένου προς μίσθωση προκειμένου να συμφωνήσει μαζί του για τα τεχνικά ή λειτουργικά χαρακτηριστικά του αντικειμένου, την τιμή του, τον χρόνο παράδοσης αλλά και οτιδήποτε έχει να κάνει με το στοιχείο (Μαλάκος 1992, σελ. 9). Κατόπιν έρχεται σε επαφή με τον εκμισθωτή ο οποίος αγοράζει το μίσθιο και το εκμισθώνει στον μισθωτή (Αρτίκης 2002α, σελ. 201). Αυτή είναι και η κυριότερη διαφορά της χρηματοοικονομικής από την κοινή μίσθωση. Στην κοινή μίσθωση ο εκμισθωτής είναι αυτός ο οποίος παίρνει την επενδυτική απόφαση για την απόκτηση του αντικειμένου και στη συνέχεια το εκμισθώνει στον εκάστοτε ενδιαφερόμενο (Γεωργιάδης 2000, σελ. 43).

Ο εκμισθωτής δεδομένου ότι δε μετέχει στην επιλογή του αντικειμένου μεταβιβάζει όχι μόνο όλα τα οφέλη από τη χρήση του μισθίου αλλά και όλους τους κινδύνους που απορρέουν από αυτό. Τέτοιοι κίνδυνοι μπορεί να είναι κίνδυνοι τεχνολογικής απαξίωσης του στοιχείου, οικονομικοί κίνδυνοι όπως αλλαγή ζήτησης των καταναλωτών και άρα ανάγκη για την αντικατάσταση του περιουσιακού στοιχείου με ένα άλλο (Μαλάκος 1992, σελ. 9), κίνδυνοι τυχαίας

καταστροφής του μισθίου, κλοπής του και γενικότερα όλοι οι κίνδυνοι του αστικού δικαίου. Αυτό σημαίνει ότι ο μισθωτής είναι υπεύθυνος σε περίπτωση που προκαλέσει βλάβη στο μίσθιο να το αντικαταστήσει με κάποιο άλλο ισόποσης όμως αξίας ή να πληρώσει τα μισθώματα που απομένουν μέχρι τη λήξη της σύμβασης ή να το επιδιορθώσει εάν είναι εφικτό (Γεωργιάδης 2000, σελ. 43). Ο μοναδικός κίνδυνος που φέρει ο εκμισθωτής, είναι αυτός της ενδεχόμενης αφερεγγυότητας του μισθωτή, όσον αφορά την καταβολή των μισθωμάτων (Γεωργιάδης 2000, σελ. 68).

Ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για τη συντήρηση, επισκευή, ασφάλιση αλλά και τα λοιπά έξοδα που ακολουθούν την χρήση του μισθίου (Γεωργιάδης 2000, σελ. 43). Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής εξασφαλίζουν στον εκμισθωτή τη δαπάνη στην οποία είχε προβεί καθώς και μία καθαρή απόδοση των κεφαλαίων που επένδυσε (Αρτίκης 2002α, σελ. 201).

Η σύμβαση χρηματοοικονομικής μίσθωσης δεν μπορεί να ακυρωθεί πριν από τη λήξη της από κανένα από τα δύο μέρη (Αρτίκης 2002α, σελ. 201). Μετά τη λήξη της σύμβασης ο μισθωτής βάσει ειδικής ρήτρας μπορεί να αγοράσει το μίσθιο σε τιμή η οποία και έχει προκαθοριστεί ή να παρατείνει την σύμβαση χρηματοοικονομικής μίσθωσης ή και να μην την ανανεώσει (Μαλάκος 1992, σελ. 10). Η διάρκεια της σύμβασης συνδέεται άμεσα με την οικονομική ζωή του παγίου (Γαλάνης 2000, σελ. 44).

2.5.2 Λειτουργική ή Διαχειριστική Μίσθωση

Το βασικό χαρακτηριστικό της λειτουργικής μίσθωσης (Operating Leasing ή Service Leasing) είναι και η σπουδαιότερη διαφορά αυτής, με τη χρηματοοικονομική μίσθωση. Έτσι σε αυτή την μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής, βάση ρήτρας της σύμβασης έχει το δικαίωμα να την καταγγείλει πριν τη λήξη αυτής, μέσα σε ένα βραχυπρόθεσμο χρονικό διάστημα και να επιστρέψει το αντικείμενο στον εκμισθωτή. Το συγκεκριμένο χαρακτηριστικό αυτής της μορφής μίσθωσης είναι πολύ σημαντικό για τον μισθωτή αλλά και γενικότερα για την εθνική οικονομία αφού δίνει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να ανανεώνουν τον εξοπλισμό τους στην περίπτωση τεχνολογικής απαξίωσης του μισθίου ή εμφάνισης οικονομικού κινδύνου, με μία καινούργια μίσθωση (Μαλάκος 1992, σελ. 10). Οπότε ο επενδυτικός κίνδυνος

μεταφέρεται στον εκμισθωτή στη συγκεκριμένη μίσθωση. Ο εκμισθωτής είναι επίσης υπεύθυνος για την ασφάλιση και τη γενικότερη συντήρηση του μισθίου. Είναι δηλαδή ο ίδιος υπεύθυνος για να είναι το μίσθιο κατάλληλο για την προσδοκώμενη του χρήση (Γεωργιάδης 2000, σελ. 44). Για περιουσιακά στοιχεία επιχειρήσεων όπως ηλεκτρονικοί υπολογιστές, φωτοτυπικά, εκτυπωτές και άλλα τα οποία χαρακτηρίζονται από ταχεία τεχνολογική απαξίωση αυτή η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης ενδείκνυται (Αρτίκης 2002α, σελ. 202).

Εφόσον ο μισθωτής μπορεί να διακόψει τη σύμβαση είναι εύλογο ότι το κόστος κτήσης αλλά και η καθαρή απόδοση που επιθυμεί ο εκμισθωτής δεν θα έχουν καλυφθεί (Αρτίκης 2002α, σελ. 202). Η απόσβεση της αξίας του αντικειμένου από τον εκμισθωτή πιθανότατα θα ολοκληρωθεί από την εκμίσθωση του στοιχείου σε μία σειρά από διαφορετικούς κάθε φορά μισθωτές (Μαλάκος 1992, σελ. 10). Αυτό δεν αποτελεί αναγκαστικά μειονέκτημα για τον εκμισθωτή αφού μπορεί να μισθώσει το συγκεκριμένο αντικείμενο σε μεγάλο αριθμό μισθωτών ή ακόμα και να το πουλήσει (Γεωργιάδης 2000, σελ. 44). Το μίσθωμα στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης είναι μεγαλύτερο από αυτό της χρηματοοικονομικής αφού εκτός του κόστους κεφαλαίου και της καθαρής απόδοσης συνυπολογίζονται και τα έξοδα συντήρησης και ασφάλισης, που καταβάλλει ο εκμισθωτής (Γεωργιάδης 2000, σελ. 45). Στις περισσότερες περιπτώσεις λειτουργικής μίσθωσης ο εκμισθωτής είναι και ο κατασκευαστής του μισθίου (Μαλάκος 1992, σελ. 10).

2.6 Λοιπά είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Εκτός από αυτά τα δύο βασικά είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει και μία σειρά από άλλα που θα μπορούσαμε να τα εντάξουμε στη μια ή στην άλλη κατηγορία. Εξαιτίας των ιδιομορφιών όμως που παρουσιάζουν αποτελούν ξεχωριστά είδη από μόνα τους. Οι κυριότερες από αυτές τις κατηγορίες χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλύονται παρακάτω (Αρτίκης 2002α, σελ. 202).

2.6.1 Πώληση και Επαναμίσθωση

Στην πώληση και επαναμίσθωση (Sale and Leaseback) ο μισθωτής πωλεί το σύνολο του εξοπλισμού του ή ένα μέρος αυτού στον εκμισθωτή και κατόπιν προχωρεί στην σύναψη σύμβασης μίσθωσης για τα στοιχεία αυτά για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και κάτω από συγκεκριμένους όρους (Αρτίκης 2002α, σελ. 203). Αυτή η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί μία χρηματοοικονομική τεχνική ενίσχυσης της επιχείρησης με εισροή κεφαλαίου κίνησης με σκοπό τη βελτίωση της ρευστότητας και την διεύρυνση της οικονομικής της δραστηριότητας (Γαλάνης 2000, σελ. 43). Προσφέρει λύση για επιχειρήσεις που παρουσιάζουν υπερπαγιοποίηση ενεργητικού, εξαιτίας χρηματοδότησης πάγιων στοιχείων με κεφάλαια μικρής και όχι μεγάλης διάρκειας όπως και θα ήταν χρηματοοικονομικά ορθό (Μαλάκος 1992, σελ. 23).

Μία βασική διαφορά της πώλησης και επαναμίσθωσης με άλλες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι ενώ στις άλλες μορφές ο μισθωτής είναι διαφορετικό πρόσωπο από τον προμηθευτή του αντικειμένου, σε αυτή τη μορφή προμηθευτής και μισθωτής είναι το ίδιο πρόσωπο (Γεωργιάδης 2000, σελ. 46). Δηλαδή στη συγκεκριμένη μορφή μίσθωσης συμμετέχουν δύο πρόσωπα (μισθωτής, εκμισθωτής) ενώ στις περισσότερες άλλες τρία (μισθωτής, εκμισθωτής, προμηθευτής). Άλλη διαφορά είναι ότι ενώ με τις άλλες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης επιδιώκεται η χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, με την πώληση και επαναμίσθωση ρευστοποιείται μία προϋπάρχουσα επένδυση της επιχείρησης (Γαλάνης 2000, σελ. 43).

Ενδεχόμενο πρόβλημα εύρεσης κοινής βάσης πάνω στην οποία θα εκτιμηθεί η τρέχουσα αξία του εξοπλισμού έτσι ώστε να πουληθεί στον εκμισθωτή, λύνεται με τη λειτουργία μίας αποτελεσματικής αγοράς μεταχειρισμένων ειδών της κατηγορίας του μισθίου στην οποία και διαμορφώνεται η τιμή του αντικειμένου βάση της ζήτησης και προσφοράς αυτού. Η τιμή πώλησης των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης θα πρέπει βέβαια να βρίσκεται μέσα στα, κατά του εκμισθωτή, όρια της πιστοληπτικής ικανότητας του μισθωτή. Άλλο ενδεχόμενο πρόβλημα είναι να έχει επιβαρυνθεί το μίσθιο με δικαιώματα και βάρη υπέρ τρίτων όπως εκμίσθωση, υποθήκη και άλλα, εξαιτίας της μακροχρόνιας κτήσης του από τον

μισθωτή. Έτσι θα πρέπει να ελέγχεται η φερεγγυότητα του μισθωτή με αυστηρά κριτήρια (Αρτίκης 2002α, σελ. 203).

Με την επέκταση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στα ακίνητα με εξαίρεση της περίπτωσης κατά την οποία ο μισθωτής είναι ελεύθερος επαγγελματίας² η πώληση και επαναμίσθωση αποτελεί μία συνήθης μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων. Αντικίνητρο ενδέχεται να αποτελέσει για τη συγκεκριμένη μορφή μίσθωσης η έλλειψη κάποιας διάταξης αναφορικά με φορολογικές ελαφρύνσεις για τη μεταβίβαση του ακινήτου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή (Γεωργιάδης 2000, σελ. 46). Κίνδυνοι παρουσιάζονται και για τους δανειστές του μισθωτή στην περίπτωση πώλησης και επαναμίσθωσης των ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα βάση του άρθρου 4, παρ. 2, του νόμου 1665/1986 κανένας τρίτος δεν έχει το δικαίωμα να αποκτήσει την κυριότητα του μισθίου μέχρι τη λήξη της σύμβασης. Αν ληφθεί υπόψη ότι η ελάχιστη έκταση της χρονικής ισχύς της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου είναι 10 έτη και μπορεί να φτάσει μέχρι τα 25 ή και 30, ένας δανειστής του μισθωτή δε θα μπορεί να προχωρήσει σε κατάσχεση του ακινήτου κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου (Γεωργιάδης 2000, σελ. 47).

2.6.2 Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Χρηματοδοτική Μίσθωση

Στη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (Leveraged Leasing) συμμετέχουν τέσσερα μέρη. Ο μισθωτής, ο εκμισθωτής (που είναι και δανειολήπτης στη προκειμένη περίπτωση), ο προμηθευτής και ο χρηματοδότης (χρηματοδοτικός οργανισμός - τράπεζα). Τα τέσσερα αυτά μέρη συμμετέχουν αναλογικά (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 26). Το μίσθιο αγοράζουν από κοινού από τον προμηθευτή, ο χρηματοδότης με τον εκμισθωτή. Ο χρηματοδότης που μπορεί να είναι παραπάνω από ένα πρόσωπο παρέχει το μεγαλύτερο μέρος των κεφαλαίων για την αγορά του μισθίου (συνήθως από 60% έως 80%). Το υπόλοιπο ποσό καταβάλλει ο εκμισθωτής (Γαλάνης 2000, σελ. 45).

Σε αυτή τη μορφή μίσθωσης υπάρχουν δύο συμβάσεις. Η μία είναι ανάμεσα στον εκμισθωτή και στον χρηματοδότη. Η άλλη είναι μεταξύ του

² Άρθρο 1, παρ. 2, του νόμου 1665/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27, παρ. 1, του νόμου 2682/1999

εκμισθωτή, ο οποίος κατά κάποιο τρόπο ενεργεί ως εκπρόσωπος του χρηματοδότη (owner - trustee) και του μισθωτή. Ο εκμισθωτής καταβάλλει στον χρηματοδότη ένα ποσοστό των μισθωμάτων που έχει συμφωνηθεί εκ των προτέρων. Επίσης απολαμβάνει όλα τα φορολογικά πλεονεκτήματα που απορρέουν από την κυριότητα του μισθίου άσχετα εάν συμμετέχει κατά ένα μικρό ποσοστό (Αρτίκης 2002α, σελ. 204). Σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις του ο χρηματοδότης δεν έχει το δικαίωμα να στραφεί κατά του εκμισθωτή για την εξόφληση του δανείου αλλά αποκλειστικά κατά του μισθωτή δια μέσου της εκποίησης του αντικειμένου (Γεωργιάδης 2000, σελ. 48). Το επιτόκιο δανεισμού εξαρτάται από την δανειοληπτική ικανότητα του μισθωτή (Γαλάνης 2000, σελ. 46).

Ο νόμος 1665/1986 και με την τροποποίηση του δεν προβλέπει τίποτα αναφορικά με τις μορφές συνεργασίας ανάμεσα στον εκμισθωτή και στον χρηματοδότη αφήνοντας να επιλυθούν στην πράξη οποιαδήποτε προβλήματα προκύψουν (Γεωργιάδης 2000, σελ. 48). Η συγκεκριμένη μορφή μίσθωσης χρησιμοποιείται για αγορά μισθίων μεγάλης αξίας (Big Ticket Leasing) όπως αεροπλάνα, πλοία, τρένα, ακίνητα και άλλα (Αρτίκης 2002α, σελ. 204).

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιήθηκε πρώτη φορά το 1963 από την UNITED STATES LEASING INTERNATIONAL. Εφαρμόστηκε για σιδηρόδρομους και κατόπιν για αεροπορικές εταιρίες. Αυτή η μορφή μίσθωσης αποτελούσε και την μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να αντλήσουν μακροχρόνια κεφάλαια με σταθερό επιτόκιο, με ολική χρηματοδότηση των επενδύσεων τους και με κόστος χαμηλότερο από αυτό που θα είχαν εάν κατέφευγαν απ' ευθείας στην κεφαλαιαγορά για μακροπρόθεσμο δανεισμό (Γαλάνης 2000, σελ. 46).

2.6.3 Διεθνής ή Διασυνοριακή Χρηματοδοτική Μίσθωση

Η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση (Cross – Border Leasing) είναι μία μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την οποία δύο τουλάχιστον από τα συμβαλλόμενα μέρη δραστηριοποιούνται επιχειρηματικά σε διαφορετικές χώρες. Όταν ο μισθωτής και ο εκμισθωτής του αντικειμένου προς μίσθωση εδρεύουν στο εσωτερικό και ο προμηθευτής - κατασκευαστής στο εξωτερικό έχουμε εισαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση (Import Leasing). Όταν ο μισθωτής

εδρεύει στο εξωτερικό και ο εκμισθωτής και ο προμηθευτής – κατασκευαστής εδρεύουν στο εσωτερικό έχουμε εξαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση (Export Leasing) (Αρτίκης 2002α, σελ. 204) .

Σε σχέση με την εγχώρια η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση εμπεριέχει μία σειρά από κινδύνους για τον εκμισθωτή. Καταρχήν τον συναλλαγματικό κίνδυνο ο οποίος συνίσταται στις μεταβολές των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα, έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή. Ένας άλλος κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της χώρας (country risk), ο οποίος εμπεριέχει τόσο τον οικονομικό όσο και τον πολιτικό κίνδυνο. Ο οικονομικός κίνδυνος συνίσταται στην αδυναμία της χώρας του μισθωτή να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της στο εξωτερικό, π.χ. ενδεχόμενη πτώση της τιμής του βασικού εξαγόμενου αγαθού της συγκεκριμένης χώρας στη διεθνή αγορά, θα προκαλέσει στενότητα των συναλλαγματικών διαθεσίμων της χώρας αυτής με αποτέλεσμα την αδυναμία εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της. Το παραπάνω είναι φαινόμενο όχι σπάνιο για χώρες του Τρίτου Κόσμου. Ο πολιτικός κίνδυνος έχει να κάνει με μία ενδεχόμενη άρνηση ενός νέου καθεστώτος της χώρας να αποδεχθεί συμβατικές δεσμεύσεις παλαιού καθεστώτος. Τέλος η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση εμπεριέχει και αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο. Ο κίνδυνος αυτός συνίσταται στις αντικειμενικές δυσκολίες που υπάρχουν σχετικά, με την εκτίμηση της φερεγγυότητας του μισθωτή εξαιτίας διαφορετικού νομικού πλαισίου, αλλά και τις διαφορές στην εμφάνιση των οικονομικών καταστάσεων η αξιολόγηση των οποίων απαιτεί εξειδικευμένες γνώσεις, τις οποίες είναι αρκετά δύσκολο να έχουν στελέχη επιχείρησης χρηματοδοτικής μίσθωσης, που εδρεύει σε άλλη χώρα (Μαλάκος 1992, σελ. 24).

Αν και η διασυνοριακή μίσθωση μπορεί να έχει ολοφάνερη χρησιμότητα είτε ως μέσο αύξησης των εξαγωγών μίας χώρας, είτε ως μέσο υποβοήθησης μίας άλλης που βρίσκεται σε στάδιο ανάπτυξης, αλλά και γενικότερα ως μέσο αύξησης των διεθνών επενδύσεων, οι διαφορές που προκύπτουν αναφορικά με το νομικό προσδιορισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και με τη νομοθεσία περί φορολογίας από χώρα σε χώρα δημιουργούν φραγμούς στην ανάπτυξη αυτής της μορφής μίσθωσης. Παραδείγματα δεσμεύσεων που προκαλεί η νομοθεσία διαφόρων χωρών όσον αφορά τον εξοπλισμό που αποκτάται μέσω διασυνοριακής χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι στις Η.Π.Α.

όπου και δεν χορηγείται έκπτωση επένδυσης (investment tax credit) στον εξοπλισμό που αποκτάται και χρησιμοποιείται εκτός των συνόρων της. Άλλο παράδειγμα είναι στην Αγγλία, όπου το ποσοστό που δικαιούται ο εκμισθωτής να εκπέσει από το κόστος του μισθίου (capital allowance) τον πρώτο χρόνο, ενώ στις εθνικές χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι 100% σε διασυνοριακές είναι μόλις 25%. Έτσι είναι λογικό να ανεβαίνει το ύψος του μισθώματος από την πλευρά του εκμισθωτή και αυτό να αποτελεί αντικίνητρο για τις διασυνοριακές μισθώσεις. Τέτοια παραδείγματα έχουν αναγκάσει ορισμένες εταιρίες να προχωρήσουν στη σύσταση θυγατρικών εταιριών σε άλλες χώρες, έτσι ώστε να εξυπηρετούνται οι εκεί επενδυτές δια μέσου αυτών των θυγατρικών και όχι δια μέσου των μητρικών και να παρακάμπτονται όλες οι παραπάνω δυσκολίες (Αρτίκης 2002α, σελ. 205).

Εξαιτίας των παραπάνω εξηγείται γιατί έχει αναπτυχθεί η διασυνοριακή μίσθωση ορισμένων μόνο αντικειμένων, όπως αεροσκαφών και πλοίων. Αυτό γιατί για τα συγκεκριμένα αντικείμενα ισχύει το «δίκαιο της σημαίας»⁴ δηλαδή ποιας χώρας το δίκαιο εφαρμόζεται πάνω στο κάθε ένα. Όλα αυτά οδήγησαν στην ανάγκη για την κατάρτιση μίας διεθνούς σύμβασης η οποία και θα γινόταν αποδεκτή νομοθετικά, από την παγκόσμια κοινότητα (Μάζης 1999, σελ. 19). Οι προσδοκίες αυτές ευοδώθηκαν με τη σύναψη της διεθνούς σύμβασης της Οπτάβας στον Καναδά το 1988 (Μάζης 1999, σελ. 20).

Για την υλοποίηση της διεθνούς χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρείται απαραίτητη η προσεκτική μελέτη των νομοθεσιών των διαφόρων χωρών. Κάποιες φορές μάλιστα η λεπτομερής εξέταση των νομοθεσιών αποκαλύπτει χειρισμούς που καθιστούν μία διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση ιδιαίτερα ευνοϊκή για τους συμβαλλόμενους (Αρτίκης 2002α, σελ. 205).

⁴ Αντίθετα με τα νομοθετικά προβλήματα που παρουσιάζονται στα κινητά όταν αυτά ως αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταφερθούν σε άλλη χώρα από αυτή που εδρεύει ο εκμισθωτής, οι συμβάσεις των Βρυξελλών στις 1/4/1926 και της Γενεύης στις 19/6/1948 όρισαν ως ισχύοντα δίκαιο πλοίων και αεροσκαφών, το δίκαιο της χώρας που τη σημαίας της φέρουν τα συγκεκριμένα πλοία και αεροσκάφη. Το δίκαιο θα ισχύει αναφορικά με την έκταση εμπράγματων δικαιωμάτων πάνω σε αυτά, σε οποιαδήποτε χώρα και αν βρίσκονται, ασχέτως της χώρας που εδρεύει ο εκμισθωτής.

2.6.4 Φορολογική Χρηματοδοτική Μίσθωση

Η φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση (Tax Based Leasing) αποτελεί μία μορφή μίσθωσης η οποία δίνει την ευκαιρία σε επιχειρήσεις οι οποίες δεν έχουν φορολογητέα κέρδη και δε μπορούν να προμηθευτούν τον επιθυμητό εξοπλισμό, να τον αποκτήσουν δια μέσου χρηματοδοτικής μίσθωσης, εκχωρώντας όμως τα φορολογικά πλεονεκτήματα που θα είχαν στον εκμισθωτή (Αρτίκης 2002α, σελ. 205). Ο μισθωτής θα δίνει ένα λογικό μίσθωμα, αλλά το βασικό κίνητρο για τον εκμισθωτή είναι οι σημαντικές φορολογικές ωφέλειες που θα απολαμβάνει. Οι ωφέλειες αυτές περιλαμβάνουν μία 10% έκπτωση επί της αγοραίας αξίας του εξοπλισμού συν τις αποσβέσεις του μισθίου. Οι όροι της σύμβασης διατυπώνονται ύστερα από προσεκτική μελέτη της νομοθετικής φορολογίας έτσι ώστε να αποκομισθούν όλα τα φορολογικά οφέλη. Στις Η.Π.Α. τέτοιες μορφές σύμβασης είναι και οι συνηθέστερες (Αρτίκης 2002α, σελ. 206).

2.6.5 Χρηματοδοτική Υπομίσθωση

Βάση της παραγράφου 1, του άρθρου 1, και των παραγράφων 1, 6, και 7 του άρθρου 6, παρατηρείται μία ιδιαιτερότητα σχετικά με τον κλασικό τύπο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα, προκύπτει ότι η εκμισθώτρια εταιρία δεν είναι απαραίτητο να αγοράσει το αντικείμενο προκειμένου να το εκμισθώσει, αλλά μπορεί να το μισθώσει από τον προμηθευτή – κατασκευαστή ή και ακόμα από άλλη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό την υπεκμίσθωση του (Γεωργιάδης 2000, σελ. 47).

Ως προς την ορθότητα αυτής της ρύθμισης έχουν διατυπωθεί αρκετές επιφυλάξεις. Η δυνατότητα αυτή του εκμισθωτή αναφορικά με την απόκτηση του μισθίου φαίνεται να έρχεται σε αντίθεση με το βασικό χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, να είναι εξασφαλισμένος δηλαδή ο εκμισθωτής με το δικαίωμα κυριότητας πάνω στο μίσθιο. Αυτός είναι και ένας από τους κύριους λόγους για τους οποίους η συγκεκριμένη μορφή μίσθωσης δεν αναμένεται να βρει σημαντικό έδαφος εφαρμογής (Γεωργιάδης 2000, σελ. 47). Άλλα θέματα που έχουν ανακύψει είναι, τα δυσεπίλυτα ερμηνευτικά προβλήματα σχετικά με τη δημοσιότητα της σύμβασης, αλλά και το αυξημένο κόστος στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων εξαιτίας των περισσότερων

συμβολαιογραφικών εγγράφων και της υποβολής τους σε δημοσιότητα. Πάντως η απόφαση για τη σύναψη ή όχι μίας τέτοιας σύμβασης είναι ζήτημα επιχειρηματικής καθαρά απόφασης (Γεωργιάδης 2000, σελ. 48).

Αντίθετα δε φαίνεται να είναι δικαιολογημένες οι επιφυλάξεις σχετικά με τους κινδύνους που διατρέχουν οι δανειστές του εκμισθωτή, και αυτό γιατί αφενός ο εκμισθωτής θα πρέπει να θεωρείται κατά τεκμήριο φερέγγυος χρηματοδοτικός οργανισμός για να συναφθεί η σύμβαση και αφετέρου το μίσθιο δεν μεταφέρεται στην κυριότητα του εκμισθωτή και κατά συνέπεια δεν υπάρχει περίπτωση τα περιουσιακά στοιχεία του εκμισθωτή να μην μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διεκδίκησης από τους δανειστές του σε περίπτωση αφερεγγυότητας του (Γεωργιάδης 2000, σελ. 48).

2.6.6 Άμεση Μίσθωση

Η άμεση μίσθωση (Direct Leasing) θεωρείται πρόδρομος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή όπως και στην πώληση και επαναμίσθωση (Sale and Lease Back) η σχέση είναι διμερής. Πιο συγκεκριμένα ο εκμισθωτής σε αυτή την περίπτωση είναι θυγατρική εταιρία του κατασκευαστή – προμηθευτή ή μπορεί να είναι και το ίδιο πρόσωπο. Προσδιοριστικό στοιχείο αυτής της μορφής μίσθωσης είναι ότι υπερισχύει η «εμπορική» από την «χρηματοδοτική» πλευρά. Δηλαδή σε αυτή την περίπτωση ο εκμισθωτής έχει ως στόχο την προώθηση των προϊόντων της μητέρας επιχείρησης (ή των δικών του προϊόντων) με τη σύναψη των μισθώσεων. Έτσι μεγάλες εταιρίες κατασκευής φορτηγών, επιβατικών αυτοκινήτων και άλλων οχημάτων έχουν δημιουργήσει θυγατρικές επιχειρήσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για την προώθηση των προϊόντων τους. Εφόσον το κίνητρο τους για την δημιουργία αυτών των εταιριών είναι εμπορικό και όχι χρηματοδοτικό τότε μιλάμε για άμεση μίσθωση. Ουσιαστικά θα λέγαμε ότι αυτές οι επιχειρήσεις προσφέρουν στους πελάτες τους μία ακόμη δυνατότητα απόκτησης των προϊόντων τους (Γαλάνης 2000, σελ. 42).

Συνήθως ο εκμισθωτής αναλαμβάνει τη συντήρηση του μισθίου όταν αυτό είναι ειδικής τεχνολογίας όπως οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές ή οι μηχανές γραφείου, αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις όπου την υποχρέωση αυτή αναλαμβάνει ο μισθωτής, όταν το μίσθιο δεν θεωρείται ειδικής τεχνολογίας

όπως στην περίπτωση φορτηγών αυτοκινήτων, αγροτικών οχημάτων και άλλων. Χαρακτηριστικά αυτού του τύπου μίσθωσης είναι η τυποποίηση του μισθίου, η σύντομη χρονική διάρκεια της σύμβασης (συνήθως δώδεκα μήνες), η δυνατότητα ανανέωσης της, το δικαίωμα διακοπής της από μέρος του μισθωτή μετά από σύντομη προειδοποίηση του και η ανάληψη του οικονομικού κινδύνου από τον εκμισθωτή (Γαλάνης 2000, σελ. 42).

Επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν αυτή τη μορφή μίσθωσης είναι εταιρίες που κατασκευάζουν ηλεκτρονικούς υπολογιστές, αυτοκίνητα και μηχανές γραφείου. Γνωστά παραδείγματα εταιριών είναι η I.B.M. στους ηλεκτρονικούς υπολογιστές και η λιγότερο γνωστή αμερικάνικη εταιρία KEEPNEY AND TRACKER CORPORATION η οποία εκμισθώνει εργαλεία και διάφορες μηχανές (Γαλάνης 2000, σελ. 42).

2.6.7 Πώληση – Μίσθωση Υπό Όρους

Η πώληση και μίσθωση υπό όρους (Conditional Sale Lease) είναι μία μορφή μίσθωσης η οποία, ενώ τυπικά ακολουθεί τους ευρύτερους όρους και τη διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ουσιαστικά πραγματοποιείται για να προωθήσει την διαδικασία πώλησης και αγοράς του αντικειμένου ανάμεσα στα μέρη. Η δυνατότητα που δίνεται στους συμβαλλόμενους να εκμεταλλευτούν κατά τη διάρκεια της σύμβασης όλα τα οφέλη που αυτή αποδίδει μέχρι να πραγματοποιηθεί η αγοραπωλησία του αντικειμένου, αποτελεί σημαντικό κίνητρο από το να αγοραστεί εξ αρχής αυτό (Μητσίοπουλος 1992, σελ. 26).

2.6.8 Πρόγραμμα Μίσθωσης – Πώλησης

Το πρόγραμμα μίσθωσης πώλησης (Vendor Lease Program) είναι μία μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία χρησιμοποιείται ως μέσο προώθησης των πωλήσεων από τον προμηθευτή – κατασκευαστή του εξοπλισμού. Πιο συγκεκριμένα ο προμηθευτής υπογράφει μία σύμβαση με την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης και ουσιαστικά τίθεται εγγυητής στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που θα συνάψουν οι πελάτες (του προμηθευτή) με τον εκμισθωτή (Μαλάκος 1992, σελ. 26). Η σύμβαση που υπογράφεται είναι της μορφής άμεσης μίσθωσης (Direct Leasing), ή πώλησης – μίσθωσης υπό όρους

(Conditional Sale Lease) (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 27). Ουσιαστικά με τη σύμβαση που υπογράφει ο προμηθευτής με τον εκμισθωτή ο πρώτος εμφανίζεται ως πιστωτής του πελάτη του. Ο εκμισθωτής θα αγοράσει το αντικείμενο από τον προμηθευτή «τοίς μετρητοίς» και στη συνέχεια θα έχει να λαμβάνει τα μισθώματα από τον πελάτη. Έτσι με αυτή τη μορφή σύμβασης ο προμηθευτής έχει ένα σημαντικό εργαλείο για την προώθηση των πωλήσεων του, ενώ ο εκμισθωτής απολαμβάνει οικονομικά οφέλη (Μαλάκος 1992, σελ. 26).

2.6.9 Μίσθωση κατά Παραγγελία

Στη μίσθωση κατά παραγγελία (Custom Lease) αναγνωρίζονται ειδικές περιπτώσεις και ανάγκες του μισθωτή και αυτές αποτελούν το αντικείμενο πάνω στο οποίο καθορίζονται οι όροι της σύμβασης. Τέτοιες πιθανές ανάγκες μπορεί να είναι η διευθέτηση των πληρωμών των μισθωμάτων ανάλογα με τις δυνατότητες του μισθωτή, το ύψος των μισθωμάτων τα οποία μπορεί να είναι φθίνοντα ή αύξοντα, αλλά και εποχιακές ανάγκες του μισθωτή όταν αντικείμενο εκμετάλλευσης του είναι εποχιακά προϊόντα (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 26).

2.6.10 Ειδική Μορφή Μίσθωσης

Με την ειδική μορφή μίσθωσης (Master Lease Line) ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αποκτήσει τον εξοπλισμό που επιθυμεί σταδιακά, με βάση τους όρους της ίδιας σύμβασης χωρίς να είναι υποχρεωμένος να συνάπτει νέα σύμβαση διαπραγματευόμενος από την αρχή τους όρους της για τη μίσθωση νέου εξοπλισμού. Έτσι εφόσον συμφωνήσουν τα εμπλεκόμενα μέρη στη σύναψη της πρώτης σύμβασης οι επόμενες σύμβασης θα περιέχουν τους όρους της πρώτης (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 27).

2.6.11 Μίσθωση με Παροχή Υπηρεσιών

Η μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (Service Leasing) εξασφαλίζει στον μισθωτή την παροχή μιας σειράς υπηρεσιών με τη σύναψη της σύμβασης, όπως συντήρηση του εξοπλισμού, εκπαίδευση του προσωπικού και άλλα. Αυτή

η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης συνδέεται με την άμεση μίσθωση (Direct Leasing) (Μαλάκος 1992, σελ. 25).

2.7 Πλεονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα τόσο για τον μισθωτή, τον εκμισθωτή, και τον κατασκευαστή - προμηθευτή του μισθίου όσο και για την εθνική οικονομία μίας χώρας, τα οποία και αναπτύσσονται παρακάτω (Αρτίκης 2002α, σελ. 218).

2.7.1 Πλεονεκτήματα για τον Μισθωτή

2.7.1.1 Χρηματοδότηση

Ένα από τα βασικότερα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι ο μισθωτής μπορεί να προχωρήσει στην απόκτηση ενός αντικειμένου χωρίς να χρειάζεται να εκταμιεύσει κάποιο χρηματικό ποσό (Μαλάκος 1992, σελ. 27). Γεγονός πολύ σημαντικό για τον εκσυγχρονισμό κάθε επιχείρησης, ιδιαίτερα όταν αυτό κρίνεται ως ανταγωνιστικό πλεονέκτημα του κλάδου στον οποίο ανήκει. Τέτοιες επιχειρήσεις μπορεί να θεωρηθούν οι επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν υψηλή τεχνολογία (Μάζης 1999, σελ. 24).

Αντίθετα, με την τραπεζική χρηματοδότηση ο δανειολήπτης θα πρέπει να καλύψει το 30% της επένδυσης που θα πραγματοποιήσει, αφού συνήθως το δάνειο θα του χρηματοδοτήσει το 70% της επένδυσης του. Οπότε η χρηματοδοτική μίσθωση διευκολύνει την πραγματοποίηση επενδύσεων ακόμα και εάν ο επενδυτής δεν έχει στη διάθεση του ικανά ίδια κεφάλαια που θα καλύπτουν το 30% της επένδυσης για να πάρει το δάνειο (Μαλάκος 1992, σελ. 27). Αλλά και σε περίπτωση που τα διαθέτει θα μπορεί να τα αξιοποιήσει για άλλους λόγους (Αρτίκης 2002α, σελ. 221).

Έτσι ουσιαστικά είναι μία 100% χρηματοδότηση της επένδυσης και αποτελεί το μόνο μέσο για να αντιμετωπιστεί η στενότητα κεφαλαίων (Αρτίκης 2002α, σελ. 221). Αυτή η δυνατότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι

ιδιαίτερως σημαντική για την περίπτωση των ακινήτων καθώς ο επενδυτής δε χρειάζεται να καταφύγει σε μακροπρόθεσμο δανεισμό ή να εκταμιεύσει σημαντικά ποσά ώστε να πραγματοποιήσει επενδύσεις αυτού του μεγέθους.

2.7.1.2 Ρευστότητα

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση η επιχείρηση έχει τη δυνατότητα να αποκτήσει ένα περιουσιακό στοιχείο διατηρώντας αμείωτη τη ρευστότητα της. Η ρευστότητα της θα μειώνεται όταν θα καταβάλλει τα μισθώματα στον εκμισθωτή (Αρτίκης 2002α, σελ. 218). Ιδιαίτερα με την πώληση και επαναμίσθωση (Sale and Leaseback), όπου η επιχείρηση ρευστοποιεί μέρος των παγίων της έτσι ώστε να τα μισθώσει, το χαρακτηριστικό αυτό είναι πιο έντονο. Έτσι βελτιώνει κατά σημαντικό ποσοστό τη ρευστότητα της (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

Προκείμενου να γίνει άμεσα αντιληπτή η επίδραση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στον συγκεκριμένο δείκτη (δείκτης ρευστότητας), σκόπιμο είναι να γίνει ένα παράδειγμα. Να σημειώσουμε εδώ ότι ενώ μέχρι τώρα τα μισθωμένα στοιχεία της επιχειρήσεως δεν εμφανίζονταν στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, από τη χρήση του 2005, με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα τα μισθωμένα πάγια θα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού όπως και τα πάγια που είναι στην κυριότητα της επιχείρησης δηλαδή και ως υποχρεώσεις του παθητικού (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

Έτσι τις αποσβέσεις θα τις διενεργεί ο μισθωτής και όχι ο εκμισθωτής. Τα μισθώματα θα επιμερίζονται σε χρηματοοικονομικά έξοδα (αποπληρωμή τόκου) και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης (δότηση κεφαλαίου). Ως έξοδο του μισθωτή και αντίστοιχα έσοδο του εκμισθωτή αναγνωρίζεται το μέρος του μισθώματος που αφορά την αποπληρωμή τόκου και όχι την επιστροφή κεφαλαίου και έτσι δεν εκπίπτει ολόκληρο το μίσθωμα από τη φορολογητέα ύλη του μισθωτή ως λειτουργικό έξοδο, όπως ίσχυε πριν. Το παράδειγμα θα γίνει βάση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29). Ας υποθέσουμε ότι έχουμε την επιχείρηση «Α» με τον παρακάτω ισολογισμό.

Ισολογισμός			
Ενεργητικό		Παθητικό	
Πάγια	60.000	Ίδια κεφάλαια	40.000
Κυκλοφορούν	37.000	Μακρ. Υποχρεώσεις	26.000
Διαθέσιμα	15.000	Βραχυ. Υποχρεώσεις	46.000
Σύνολο	112.000	Σύνολο	112.000

Η επιχείρηση σκέφτεται την αγορά ενός πάγιου στοιχείου και θέλει να δει τι επιπτώσεις θα έχουν στους δείκτες ρευστότητας, δανειακής επιβάρυνσης και πιστοληπτικής ικανότητας οι εναλλακτικές που έχει (δανεισμός ή χρηματοδοτική μίσθωση). Το πάγιο θα έχει αγοραία αξία 20.000 ευρώ, και ωφέλιμη ζωή 10 έτη άρα θα έχει ετήσιες αποσβέσεις 2.000 ευρώ.

Στην περίπτωση του τραπεζικού δανεισμού η επιχείρηση θα καταβάλλει το 30% δηλαδή 6.000 ευρώ της αξίας του παγίου και το υπόλοιπο 70% θα είναι το δάνειο. Τα έσοδα της επιχείρησης θα ανέρχονται σε 60.000 ευρώ. Με την αγορά του παγίου το πάγιο ενεργητικό της επιχείρησης θα ανέλθει στα 80.000 ευρώ (60.000+20.000). Οι αποσβέσεις θα αυξηθούν κατά 8.000 ευρώ (2.000 από το καινούργιο μηχάνημα και 6.000 από το παλαιό) ποσό με το οποίο θα μειωθεί ισόποσα το πάγιο ενεργητικό. Τα διαθέσιμα θα μειωθούν κατά 10.000 ευρώ, 6.000 ευρώ που θα χρειαστούν για την αγορά του μηχανήματος και 4.000 ευρώ λόγο τόκων μακροπρόθεσμων δανείων ($26.000 * 10\%$ για τόκους παλαιού δανείου και $14.000 * 10\%$ για τόκους του νέου δανείου). Τα μακροπρόθεσμα δάνεια θα αυξηθούν κατά 14.000 ευρώ ($20.000 * 70\%$). Τέλος θα αυξηθούν τα έσοδα και τα διαθέσιμα κατά 60.000 ευρώ.

Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης η επιχείρηση θα καταβάλλει μίσθωμα 4.000 ευρώ το οποίο όπως και προαναφέραμε ουσιαστικά σπάει σε χρηματοοικονομικά έξοδα και μείωση ανεξόφλητων υποχρεώσεων (3.000 ευρώ τόκοι χρεωστικοί και 1.000 ευρώ δόση κεφαλαίου). Τα πάγια και οι αποσβέσεις θα είναι τα ίδια με την περίπτωση με δανεισμό καθώς το πάγιο θα εμφανίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της επιχείρησης. Τα διαθέσιμα θα μειωθούν κατά 6.600 ευρώ (2.600 από τόκους των παλαιών μακροπρόθεσμων δανείων, 3.000 από την καταβολή των τόκων του μισθώματος και 1.000 από την αποπληρωμή της δόσης κεφαλαίου). Στο παθητικό θα αυξηθούν οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης) κατά

19.000 ευρώ (20.000 – 1.000). Τέλος θα αυξηθούν τα έσοδα και τα διαθέσιμα κατά 60.000 ευρώ. Οι αλλαγές που θα επέλθουν στις οικονομικές καταστάσεις της επιχείρησης τόσο με το δανεισμό όσο με τη μίσθωση παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Ισολογισμός	Δανεισμός	Μίσθωση
Ενεργητικό		
Πάγια	72.000	72.000
Κυκλοφορούν	37.000	37.000
Διαθέσιμα	65.000	68.400
Σύνολο	174.000	177.400
Παθητικό		
Ίδια κεφάλαια	40.000	40.000
Μακρ. Υποχρεώσεις	40.000	45.000
Βραχυ. Υποχρεώσεις	46.000	46.000
Κέρδη Χρήσης	48.000	46.400
Σύνολο	174.000	177.400
Αποτελέσματα Χρήσης		
	Δανεισμός	Μίσθωση
Έσοδα	60.000	60.000
Μείον		
Τόκοι μακρ. Δανείων	4.000	5.600
Αποσβέσεις	8.000	8.000
Κέρδη προ Φόρων	48.000	46.400

Στη σύγκριση μίσθωσης και δανεισμού η επιχείρηση παρουσιάζει καλύτερη ρευστότητα. Αντίθετα λόγω του ότι πλέον τα μισθία θα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης και υποχρεώσεις, αυξάνεται η δανειακή επιβάρυνση σε σχέση με το παρελθόν όπου αποτελούσε και πλεονέκτημα, όπου δεν παρουσιαζόντουσαν ως περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης. Επίσης είναι μεγαλύτερη η δανειακή επιβάρυνση και σε σχέση με τη λήψη δανείου αφού στην περίπτωση του δανείου απομένει το 70% της μακροπρόθεσμης υποχρέωσης της επιχείρησης προς την τράπεζα (εφόσον έχει καταβάλλει η ίδια το 30%), ενώ στη χρηματοδοτική μίσθωση η υποχρέωση

προς την εταιρία εμφανίζεται ως 95% (μετά την καταβολή του πρώτου μισθώματος). Έτσι επιβαρύνεται αρνητικά και η πιστοληπτική ικανότητα της επιχείρησης στην μίσθωση όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα.

Δείκτες	Δανεισμός	Μίσθωση
Ρευστότητας (Διαθέσιμα / Βραχ. Υποχρεώσεις)	1,41 φορές	1,49 φορές
Δανειακής Επιβάρυνσης (Ξένα Κεφάλαια / Απασχοληθέντα Κεφάλαια)	32%	34%
Πιστοληπτικής ικανότητας (Κέρδη προ Φόρων + Τόκοι μακρ. δανείων) / Τόκοι μακρ. Δανείων	13,00 φορές	9,29 φορές

2.7.1.3 Φορολογικά πλεονεκτήματα

Στην χρηματοδοτική μίσθωση ο μισθωτής έχει το δικαίωμα διενέργειας αποσβέσεων με βάση την ωφέλιμη ζωή του παγίου για τα στοιχεία που μισθώνει και μάλιστα την ευχέρεια να καθορίσει ταχύτερη απόσβεση για το μίσθιο από ότι εκείνη που συνήθως προβλέπεται από το νόμο (Αρτίκης 2002α, σελ. 221). Ακόμα εκπίπτει φορολογικά ως λειτουργική δαπάνη από τον μισθωτή, όχι όλο το μίσθωμα όπως ίσχυε στο παρελθόν, αλλά μόνο το μέρος εκείνο του μισθώματος που αφορά την αποπληρωμή του τόκου (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

Επιπλέον στην περίπτωση της μεταβίβασης των ακινήτων από την εκμισθώτρια εταιρία στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης, αλλά και στην περίπτωση της αγοράς του αντικειμένου πριν τη λήξη αυτής, υπάρχει απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτου και από τον φόρο αυτόματου υπερτιμήματος (άρθρο 6, παρ. 9). Με βάση την παρ. 11, του άρθρου 6, οι μισθωτές έχουν υπό προϋποθέσεις, τη δυνατότητα να λάβουν επιχορηγήσεις, ή άλλες ενισχύσεις για την απόκτηση εξοπλισμού μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, εάν μετά τη λήξη της σύμβασης αγοράσουν τον εξοπλισμό αυτόν. Ο συγκεκριμένος νόμος περιλαμβάνει έναν αριθμό διατάξεων που ρυθμίζουν ειδικότερα ζητήματα αναφορικά με τις ενισχύσεις επιχειρήσεων, που αποκτούν εξοπλισμό μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης (Γεωργιάδης 2000, σελ. 106)

2.7.1.4 Τεχνολογική Απαξίωση

Σε πολλά πάγια περιουσιακά στοιχεία όπως κτίρια, οικόπεδα και άλλα αυξάνεται η αξία τους με την πάροδο του χρόνου, ενώ σε άλλα όπως στον μηχανολογικό εξοπλισμό η αξία τους μειώνεται. Έτσι μία επιχείρηση θα μπορεί να έχει στην κυριότητα της στοιχεία που αυξάνουν την αξίας τους με την πάροδο του χρόνου και να μισθώνει αυτά που απαξιώνονται με την πάροδο αυτού (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 82).

2.7.1.5 Προγραμματισμός Ταμειακών ροών

Η επιχείρηση με την χρηματοδοτική μίσθωση έχει την δυνατότητα να προσαρμόσει το ύψος αλλά και το ποσό των μισθωμάτων στις χρηματικές της εισροές, έτσι ώστε να επιτυγχάνει αυτοχρηματοδότηση των μισθωμάτων (Αρτίκης 2002α, σελ. 221).

2.7.1.6 Χρηματοοικονομικός Προγραμματισμός

Τα ποσά των μισθωμάτων είναι γνωστά και προκαθορισμένα εκ των προτέρων και καλύπτουν όλη τη διάρκεια της σύμβασης. Έτσι η επιχείρηση έχει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για τον προγραμματισμό των δαπανών και για την υλοποίηση του χρηματοοικονομικού της προγραμματισμού (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 82).

2.7.1.7 Κόστος Επένδυσης

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο μισθωτής γνωρίζει με ακρίβεια το κόστος της επένδυσης του, αφού ενημερώνεται λεπτομερώς από τον εκμισθωτή για όλες τις σχετικές λεπτομέρειες. Δεδομένου της εμπειρίας του εκμισθωτή στα αντικείμενα που εκμισθώνει, ο μισθωτής μπορεί να έχει ξεκάθαρη άποψη από μεριάς κόστους. Αντίθετα, στην περίπτωση αγοράς του εξοπλισμού η επιχείρηση θα πρέπει να εκτιμήσει την οικονομική ζωή, την υπολειμματική αξία καθώς και την απόσβεση του στοιχείου (Αρτίκης 2002α, σελ. 221).

2.7.1.8 Πώληση του Αντικειμένου

Η υπολειμματική αξία, είναι η αξία του μισθίου μετά τη λήξη της σύμβασης, δηλαδή η αγοραία αξία (market value) του αντικειμένου. Όπως αναφέραμε και παραπάνω ο μισθωτής στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι αναγκασμένος να υπολογίσει την υπολειμματική αξία του μισθίου, όπως θα έκανε στην περίπτωση που το αγόραζε έτσι ώστε να το πουλήσει όταν πλέον δε θα του είναι χρήσιμο. Αυτό είναι ένα ακόμα πλεονέκτημα για τον μισθωτή αφού εάν η επιχείρηση είναι απρόθυμη ή και ανίκανη να υπολογίσει την υπολειμματική αξία του μισθίου μπορεί με τη χρηματοδοτική μίσθωση να μεταφέρει αυτό το είδος του κινδύνου στον εκμισθωτή. Βέβαια ο εκμισθωτής αναλαμβάνει αυτόν τον κίνδυνο έχοντας κάποιο αντίτιμο. Συνήθως θα προσαρμόσει την τιμή του μισθώματος έτσι ώστε να καλύψει την υπολειμματική του αξία (James S. Schallheim 1994, σελ. 13).

Εδώ θα πρέπει να επισημανθεί ότι υπάρχουν πολλά παραδείγματα όπου ο εκμισθωτής έχει συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι του μισθωτή όσον αφορά την πώληση του μισθίου μετά τη λήξη της σύμβασης. Ο πρώτος πολλές φορές μπορεί να πουλήσει το μίσθιο σε τιμή μεγαλύτερη από αυτή που θα μπορούσε να επιτύχει ο μισθωτής στην αγορά. Έτσι το πλεονέκτημα του εκμισθωτή στη δεύτερη αγορά του αντικειμένου (την πώληση του στοιχείου δηλαδή μετά τη εκμίσθωση του), έχει ως αποτέλεσμα να κάνει τον τελευταίο να προσφέρει μία λογική τιμή μισθώματος, αφού γνωρίζει ότι μπορεί να επιτύχει καλή τιμή πώλησης του μισθίου (James S. Schallheim 1994, σελ. 13).

2.7.1.9 Πτώχευση

Αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου για μία επιχείρηση μπορεί να συνεπάγεται και πτώχευση αυτής. Αντίθετα με τη χρηματοδοτική μίσθωση τα πράγματα δεν είναι κατ' ανάγκη ίδια. Αυτό γιατί οι όροι που θα περιέχει η σύμβαση σχετικά με το πότε θα πρέπει να καταβληθούν τα μισθώματα αλλά και τις επιπτώσεις της μη καταβολής αυτών την ημερομηνία που θα έπρεπε, μπορούν να καθοριστούν και να είναι ευνοϊκές για τον μισθωτή, αλλά και να μην υποδεικνύουν σοβαρές επιπτώσεις για τον τελευταίο όταν δε μπορεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του (Αρτίκης 2002α, σελ. 221).

Γενικά ο κίνδυνος πτώχευσης στην περίπτωση του χρηματοδοτικής μίσθωσης ενυπάρχει, αλλά είναι μικρότερος από ότι στην περίπτωση του τραπεζικού δανεισμού (Αρτίκης 2002α, σελ. 222). Επίσης στην περίπτωση πτώχευσης του, ο μισθωτής δε φέρει ολόκληρο το βάρος των επενδύσεων του σε ίδια κεφάλαια ή σε τραπεζικό δανεισμό καθώς ένα μέρος από τον κίνδυνο (αφερεγγυότητα μισθωτή) στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης τον φέρει ο εκμισθωτής (Μητσίοπουλος 1992, σελ. 83).

2.7.1.10 Ευελιξία

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μία εύκολη θα μπορούσαμε να πούμε μορφή χρηματοδότησης σε σχέση με άλλες. Συνήθως η διεκπεραίωση της επιτυγχάνεται σε 15 μέρες και μάλιστα σε μερικές περιπτώσεις η απάντηση μπορεί να δοθεί και σε μία ημέρα (Αγαπητίδου – Αλογοσκούφη, Δημητρίου 1995, σελ. 4).

Ακόμα τα μισθώματα, αναφορικά τόσο με το ύψος τους όσο και με την ημερομηνία καταβολής τους προσαρμόζονται στις ανάγκες του μισθωτή. Για παράδειγμα πολλές επιχειρήσεις επιθυμούν χαμηλότερα μισθώματα στην αρχή και υψηλότερα στη συνέχεια ενώ άλλες σχετίζουν το ύψος του μισθώματος με τη χρησιμοποίηση του μισθίου. Έτσι η σύμβαση μπορεί να περιέχει όρους όπου, όταν το μίσθιο θα χρησιμοποιείται κατά κόρο από την επιχείρηση τα μισθώματα να είναι υψηλά ενώ όταν δεν θα υπάρχει τόσο εντατική χρήση του μισθίου τα μισθώματα να είναι χαμηλότερα. Παραδείγματος χάρη πολλά μαγαζιά σε εμπορικά κέντρα που έχουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης συσχετίζουν το ύψος του μισθώματος με τις πωλήσεις τους. Βέβαια θα πρέπει να πούμε ότι το πλεονέκτημα αυτό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ενυπάρχει και με τις δόσεις του τραπεζικού δανεισμού (James S. Schallheim 1994, σελ. 14).

Άλλα χαρακτηριστικά ευελιξίας είναι ότι δεν απαιτείται η προκαταβολή μέρους της αξίας του αντικειμένου, ούτε η διατήρηση αντισταθμικών υπολοίπων. Ακόμη η χρηματοδοτική μίσθωση είναι προσιτή μορφή χρηματοδότησης και για μικρές επιχειρήσεις που δεν έχουν την κατάλληλη χρηματοοικονομική κατάσταση για να καταφύγουν στον τραπεζικό δανεισμό ή να πουλήσουν ομολογίες. Το γεγονός ότι οι εκμισθωτές προηγούνται από άλλους πιστωτές όσον αφορά την ικανοποίηση τους σε περίπτωση

αφερεγγυότητας του μισθωτή, λόγο του ότι έχουν στην κυριότητα τους το αντικείμενο που εκμισθώνουν, κάνει τους πρώτους να είναι διατεθειμένοι να συνεργάζονται και με μικρές επιχειρήσεις (Αρτίκης 2002α, σελ. 220). Γενικότερα η χρηματοδοτική μίσθωση δεν απαιτεί χρονοβόρες διαδικασίες και παρακάμπτει περιοριστικούς όρους που μπορεί να υπάρχουν στον τραπεζικό δανεισμό (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 82). Δεν απαιτούνται ακόμη πρόσθετες εξασφαλίσεις συμβάσεων όπως υποθήκες και προσημειώσεις. Ακόμα οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απαλλάσσονται από επιβαρύνσεις δανειακών συμβάσεων όπως το χαρτόσημο (Αγαπητίδου και Αλογοσκούφη, Δημητρίου 1995, σελ. 4).

2.7.1.11 Εμπράγματα Εξασφαλίσεις

Στην χρηματοδοτική μίσθωση δεν απαιτούνται εμπράγματα εξασφαλίσεις από την πλευρά του εκμισθωτή όπως γίνεται στον τραπεζικό δανεισμό από τις τράπεζες (Αρτίκης 2002α, σελ. 221). Ο λόγος για αυτό είναι ότι ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα κυριότητας του μισθίου και συνήθως δεν απαιτεί περαιτέρω εξασφαλίσεις. Μάλιστα σε ορισμένες χώρες (Ελλάδα νόμος 1665/1986) ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να αφαιρέσει χωρίς δικαστική απόφαση το μίσθιο από τον μισθωτή (Αρτίκης 2002α, σελ. 222).

Αυτή η δυνατότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ιδιαίτερα χρήσιμη για μικρές επιχειρήσεις που παρουσιάζουν έλλειψη ακινήτων και έτσι δε μπορούν να τα παραχωρήσουν για εμπράγματα ασφάλεια, οπότε δε μπορούν να προχωρήσουν και σε δανεισμό. Για αυτές τις επιχειρήσεις η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μία σημαντική μορφή χρηματοδότησης των επενδύσεων τους.

2.7.1.12 Πληθωρισμός

Ένα άλλο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι δίνει τη δυνατότητα στον μισθωτή να προστατευθεί από τον πληθωρισμό. Αυτό γιατί τα μισθώματα είναι σταθερά και προκαθορισμένα και έτσι δεν επηρεάζονται από τις τάσεις του πληθωρισμού. Το γεγονός αυτό όμως έχει οδηγήσει τις εταιρίες μίσθωσης να επεξεργάζονται τρόπους αντιμετώπισης προστασίας των εταιριών

τους, όπως μεταβλητά μισθώματα τα οποία θα τους προστατεύουν από τις πληθωριστικές τάσεις (James S. Schallheim 1994, σελ. 14).

2.7.1.13 Συμφωνία

Η συμφωνία με την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ολοκληρώνεται σε μικρό χρονικό διάστημα σε αντίθεση με τη συμφωνία με την τράπεζα για τη σύναψη δανείου η οποία και απαιτεί χρονοβόρες διαδικασίες λόγω αναβολών, δυσλειτουργιών και άλλων γραφειοκρατικών διαδικασιών (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 82).

2.7.1.14 Συντήρηση

Η δυνατότητα παροχής υπηρεσιών συντήρησης στον μισθωτή από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης στην περίπτωση της λειτουργικής χρηματοδοτικής μίσθωσης (Operating Leasing) και της μίσθωσης με παροχή υπηρεσιών (Service Leasing) σε λογική αλλά και μικρότερη τιμή από αυτή που θα ίσχυε στην περίπτωση αγοράς του αντικειμένου, όπου και θα υπήρχε ξεχωριστό συμβόλαιο για τη συντήρηση του, αποτελεί ένα ακόμα πλεονέκτημα για τον μισθωτή (James S. Schallheim 1994, σελ. 12). Αυτή η δυνατότητα είναι ιδιαίτερα χρήσιμη για περιουσιακά στοιχεία υψηλής τεχνολογίας όπου είναι απαραίτητη η ύπαρξη προσωπικού μεγάλης εξειδίκευσης και η άμεση δυνατότητα χρησιμοποίησης ανταλλακτικών (Αρτίκης 2002α, σελ. 222).

Ακόμα ο μισθωτής δεν είναι αναγκασμένος να συντηρεί με τον ίδιο ζήλο το περιουσιακό του στοιχείο, όπως θα έκανε εάν το είχε αγοράσει η εάν θα είχε την κυριότητα στο τέλος της σύμβασης, καθώς δεν θα τον ενδιαφέρει η υπολειμματική του αξία. Βέβαια και αυτό το στοιχείο έχει προβλεφθεί από τον εκμισθωτή ο οποίος είτε θα ανεβάσει το ύψος του μισθώματος, είτε θα φροντίσει να περιέχει συγκεκριμένους όρους η σύμβαση για τη συντήρηση του μισθίου, είτε όπως και προαναφέραμε θα προσφέρει ο ίδιος υπηρεσίες συντήρησης (James S. Schallheim 1994, σελ. 12).

2.7.2 Πλεονεκτήματα για τον Εκμισθωτή

2.7.2.1 Κίνδυνος

Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ένα πολύ σημαντικό πλεονέκτημα όσον αφορά το ρόλο της ως. Αυτό είναι ότι διαθέτει την κυριότητα του μισθίου που εκμισθώνει και είναι σε θέση χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες να το αφαιρέσει από τον μισθωτή. Αντίθετα με την τραπεζική χρηματοδότηση κύριος του αντικειμένου είναι ο δανειολήπτης (Μαλάκος 1992, σελ. 32).

Έτσι ο κίνδυνος που αναλαμβάνει ο εκμισθωτής είναι σημαντικά μικρότερος. Ως μέσο προστασίας ο εκμισθωτής έχει συγκριτικό πλεονέκτημα σε σχέση με αυτά της υποθήκης, της προσημείωσης (στα ακίνητα) αλλά και του πλασματικού ενέχυρου (στα κινητά) για τρεις λόγους. Πρώτον, γιατί η σύσταση αυτού του δικαιώματος μπορεί να γίνει ταχύτατα, το δικαίωμα ισχύει με την υπογραφή της σύμβασης για την αγορά του μισθίου και μπορεί να ασκηθεί χωρίς την απασχόληση εξειδικευμένων νομικών (Μάζης 1999, σελ. 29). Δεύτερον, γιατί η πραγμάτωση του δικαιώματος σε περίπτωση που ο μισθωτής αθετήσει τους όρους της σύμβασης μπορεί να γίνει επίσης ταχύτατα, αφού δεν υπάρχει καμία διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης και πλειστηριασμού όπως σε επιβαρημένα με υποθήκη ή ενέχυρο αντικείμενα. Εδώ αφαιρείται απλά το μίσθιο από τον μισθωτή (στην περίπτωση των ακινήτων αποβάλλεται ο μισθωτής από τη εγκαταστάσεις) και παραδίδεται στην εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης με τη συνδρομή του αρμόδιου οργάνου εκτέλεσης. Τρίτον ο μισθωτής μετά την αφαίρεση του μισθίου θα το έχει στην κυριότητα του εις ολόκληρο, κάτι που δεν ίσχυε εάν το στοιχείο ήταν αντικείμενο υποθήκης ή ενέχυρου όπου η επιχείρηση θα έπαιρνε από την εκποίηση του, μόνο ένα μέρος μετά από φόρους, τέλη, αφανής απαιτήσεις, απαιτήσεις άλλων πιστωτών και άλλων (Μάζης 1999, σελ. 30).

2.7.2.2 Φορολογικά Πλεονεκτήματα

Φορολογικά πλεονεκτήματα εκτός από τον μισθωτή απολαμβάνει και ο εκμισθωτής. Ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών, της διενέργειας προβλέψεων (μόνο με βάση ειδικά

αιτιολογημένων παραδοχών) για επισφαλής πελάτες σε ποσοστό μικρότερο ή μεγαλύτερο του μέχρι τώρα ισχύοντος (2%) το οποίο και εκπίπτει φορολογικά (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

Ειδικότερα για τα ακίνητα, τα οποία και έχουν αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής δεν επιβαρύνεται με την καταβολή του Φ.Π.Α. καθώς ο φόρος αυτός επιρρίπτεται στον μισθωτή (άρθρο 22, παρ. 1, του νόμου 2459/1997). Επίσης ο Φ.Π.Α. που καταβάλλει ο εκμισθωτής για την αγορά των επενδυτικών του αγαθών, τα οποία και θα εκμισθώσει, εκπίπτει και επιστρέφεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 27, παρ. 1. Ακόμα σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου από την εκμισθώτρια στον μισθωτή, ή στους κληρονόμους αυτού, μετά τη λήξη της σύμβασης ή και ακόμα στην περίπτωση αγοράς του ακινήτου πριν τη λήξη αυτής, ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης (άρθρο 22, παρ. 1, του νόμου 2238/1994) (Γεωργιάδης 2000, σελ. 105).

2.7.2.3 Απλή διαδικασία

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μία απλή σχετικά διαδικασία τόσο για τον μισθωτή όπως και προαναφέραμε όσο και για τον εκμισθωτή. Σε αυτή τη μορφή χρηματοδότησης έχουμε ελαχιστοποίηση του χρόνου και απλοποίηση των διαδικασιών έγκρισης της μίσθωσης, άρα και μείωση του κόστους σε σχέση με την τραπεζική χρηματοδότηση (Μαλάκος 1992, σελ. 33).

2.7.2.4 Διεύρυνση Αγοράς

Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες είναι κατά κύριο λόγο θυγατρικές τραπεζών, έχουν διευρύνει την αγορά τους πλέον με νέες ευκαιρίες επιχειρηματικής δραστηριότητας (Μαλάκος 1992, σελ. 32).

2.7.2.5 Διαπραγματευτική Ικανότητα

Λόγο του ότι οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελούν σημαντικό μέρος των πελατών των προμηθευτών - κατασκευαστών του μισθίου μπορούν

να επιτύχουν καλές τιμές, διευκολύνσεις και πιστώσεις από τους προμηθευτές τους, τις οποίες μετακυλύουν στους πελάτες τους μέχρι ενός σημείου βέβαια (Αρτίκης 2002α, σελ. 223).

2.7.2.6 Κοινωνικό Κόστος

Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί με τις κατάλληλες ενέργειες να αυξήσει την υπολειμματική αξία του μισθίου μειώνοντας έτσι το κοινωνικό κόστος της οικονομικής απαξίωσης του. Συνδυάζοντας τον τραπεζικό δανεισμό και εξειδικευμένες υπηρεσίες συντήρησης μπορεί να το διατηρήσει σε τέτοια κατάσταση, έτσι ώστε και από τον συγκεκριμένο μισθωτή να μην κριθεί κατάλληλο για χρήση μετά τη λήξη της σύμβασης, να ικανοποιεί πλήρως τις ανάγκες ενός άλλου (Αρτίκης 2002α, σελ. 223).

2.7.3 Πλεονεκτήματα για τον Προμηθευτή – Κατασκευαστή

2.7.3.1 Φερεγγυότητα πελατών

Ένα βασικό πλεονέκτημα για τον προμηθευτή της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι συναλλάσσεται με φερέγγυους πελάτες. Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης αγοράζουν μετρητοίς τις περισσότερες φορές τα αντικείμενα που μισθώνουν από τον προμηθευτή και κατά τεκμήριο αποτελούν φερέγγυους πελάτες (Μάζης 1999, σελ. 31).

2.7.3.2 Πωλήσεις

Ένα άλλο έμμεσο θα λέγαμε πλεονέκτημα για τον προμηθευτή είναι ότι λόγω των μεγάλων δυνατοτήτων που παρουσιάζει η χρηματοδοτική μίσθωση για δημιουργία καινούργιων επενδύσεων αλλά και τυποποίηση των πωλούμενων αγαθών, έχει σαν αποτέλεσμα την αύξηση των αντικειμένων που εκμισθώνονται και άρα την αύξηση πωλήσεων των του προμηθευτή (Μάζης 1999, σελ. 32).

2.7.4 Πλεονεκτήματα για την Εθνική Οικονομία

2.7.4.1 Ανανέωση και Εκσυγχρονισμός

Όπως τονίστηκε και παραπάνω ένα βασικό πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι προσφέρει τη δυνατότητα σε επιχειρήσεις να βελτιώσουν την τεχνολογία που χρησιμοποιούν και να εκσυγχρονιστούν, χωρίς να χρησιμοποιήσουν ίδια κεφάλαια ή να καταφύγουν σε μακροπρόθεσμο δανεισμό. Εφόσον η χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιείται από τις επιχειρήσεις για το πλεονέκτημα αυτό που δίνει, οι ευεργετικές συνέπειες του αντανακλούνται και στην γενικότερη οικονομία της χώρας. Λόγο των διευκολύνσεων που προσφέρει η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί βασικό συστατικό για την ανανέωση και τον εκσυγχρονισμό κάθε οικονομίας (Μαλάκος 1992, σελ. 33).

2.7.4.2 Δημιουργία Καινούργιων Επιχειρήσεων

Εφόσον για την πραγματοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι αναγκαίες εμπράγματα εξασφαλίσεις, νέες επιχειρήσεις θα μπορούν να διευκολυνθούν στο ξεκίνημα τους χρησιμοποιώντας την χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο χρηματοδότησης των αρχικών επενδύσεων τους. Το στοιχείο αυτό αποτελεί κίνητρο και ώθηση για τη δημιουργία νέων επιχειρήσεων (Μαλάκος 1992, σελ. 33).

2.7.4.3 Βελτίωση Ανταγωνιστικότητας – Ανάπτυξη Επιχειρηματικότητας

Τα παραπάνω πλεονεκτήματα (ανανέωση, εκσυγχρονισμός και δημιουργία καινούργιων επιχειρήσεων) βοηθούν στην αύξηση της ανταγωνιστικότητας μεταξύ των επιχειρήσεων, άρα και στην ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας.

2.7.4.4 Δυνατότητες Εθνικοοικονομικού επιπέδου

Η χρηματοδοτική μίσθωση με την κατάλληλη υποβοήθηση μέσω λήψης κινήτρων μπορεί να αποτελέσει λύση, για τομείς της οικονομίας στους οποίους δεν παρατηρείται ανάπτυξη, για την βιομηχανική αποκέντρωση και την περιφερειακή ανάπτυξη (Μαλάκος 1992, σελ. 33).

2.7.4.5 Διοχέτευση Χρηματοδοτικών Πόρων σε Παραγωγικούς Σκοπούς

Ένα άλλο βασικό πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι χρηματοδοτείται η επένδυση (το μίσθιο) για την οποία υπάρχει το αρχικό ενδιαφέρον και όχι κάποια άλλη μορφή επένδυσης όπως αρκετές φορές συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό (Μαλάκος 1992, σελ. 33).

2.7.4.6 Υπερτιμολογήσεις

Αρκετές φορές όταν γίνεται εισαγωγή κεφαλαιουχικών αγαθών από κάποιον προμηθευτή του εξωτερικού παρατηρείται συχνά το φαινόμενο των υπερτιμολογήσεων αυτών των αντικειμένων. Αντίθετα με τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, ιδιαίτερα όταν αυτές είναι εγκατεστημένες στη χώρα του λήπτη του αντικειμένου, οι υπερτιμολογήσεις περιορίζονται σε μεγάλο βαθμό (Μαλάκος 1992, σελ. 34).

2.7.4.7 Αύξηση Επενδύσεων

Με την τυποποίηση των παραγόμενων κεφαλαιουχικών αγαθών (η οποία και συνεπάγεται μείωση του κόστους τους), φαινόμενο που εξαπλώθηκε ραγδαία μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης, αυξάνεται η ζήτηση των αγαθών αυτών, με αποτέλεσμα να επέρχεται μείωση της τιμής τους και οι επενδύσεις αυτών των αντικειμένων να γίνονται ακόμα πιο ελκυστικές για τους επενδυτές (Μάζης 1999, σελ. 32). Επιπλέον στοιχεία που οδηγούν στην αύξηση των επενδύσεων με την εμφάνιση και ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η μεγάλη ποικιλία όσον αφορά τις διαθέσιμες μορφές χρηματοδότησης που έχουν στη διάθεση τους πλέον οι επιχειρήσεις, η αύξηση των διαθεσίμων

κεφαλαίων για τον παραπάνω λόγο και ο ανταγωνισμός μεταξύ των χρηματοδοτικών οργανισμών (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 80).

2.8 Μειονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Εκτός από πλεονεκτήματα η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει και ορισμένα μειονεκτήματα για τον μισθωτή και για τον εκμισθωτή του μισθίου, τα οποία και παρουσιάζονται παρακάτω.

2.8.1 Μειονεκτήματα για τον Μισθωτή

2.8.1.1 Ονομαστικό Κόστος

Ένα από τα κυριότερα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι το υψηλό ονομαστικό κόστος σε σχέση με άλλες μορφές χρηματοδότησης. Αυτό γιατί το ονομαστικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό των μισθωμάτων είναι συνήθως υψηλότερο από αυτό της τραπεζικής χρηματοδότησης (Αρτίκης 2002α, σελ. 222). Εδώ πρέπει να σταθούμε όμως, γιατί το πραγματικό κόστος χρηματοδότησης εκτός από το ονομαστικό επιτόκιο περιλαμβάνει το κόστος της προμήθειας, το κόστος ασφάλειας, το κόστος εγγυήσεων (υποθήκες, χαρτόσημα, έρευνες τίτλων στο υποθηκοφυλακείο και άλλα), το κόστος συμμετοχής ιδίων κεφαλαίων και άλλες μορφές κόστους. Έτσι το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να μην είναι τόσο υψηλό όσο πιστεύεται σε σχέση με άλλες μορφές χρηματοδότησης (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 83).

Δεδομένου του μεγαλύτερου ονομαστικού κόστους της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό, καταβάλλεται συνήθως προσπάθεια από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για να μηδενιστεί η αρνητική διαφορά με την παροχή δωρεάν υπηρεσιών, όπως εκπαίδευση προσωπικού, συντήρηση εξοπλισμού και άλλα. Ο ρόλος, όμως, των φοροαπαλλαγών είναι σαφώς ο σημαντικότερος για να επιλέξει κάποιος τη

μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης έναντι άλλων μεθόδων επιχειρηματικής χρηματοδότησης.

2.8.1.2 Υπολειμματική Αξία

Η υπολειμματική αξία του εξοπλισμού στο τέλος της σύμβασης ανήκει στον εκμισθωτή εκτός και εάν υπάρχει σχετικός όρος στη σύμβαση όπου το μίσθιο επέρχεται στην κυριότητα του μισθωτή. Στην περίπτωση που η υπολειμματική αξία είναι μεγάλη ο μισθωτής βρίσκεται σε μειονεκτική θέση. Το φαινόμενο αυτό είναι εντονότερο στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων όπου η αξία τους αυξάνεται με την πάροδο του χρόνου. Έτσι ο μισθωτής θα είναι αναγκασμένος να καταβάλλει σημαντικό μίσθωμα για να μισθώσει ανάλογο χώρο μετά τη λήξη της σύμβασης (Αρτικής 2002α, σελ. 222).

2.8.1.3 Ευθύνες

Ο μισθωτής βαρύνεται με τα τυχαία περιστατικά καθώς και τις περιπτώσεις ανωτέρας βίας τα οποία μπορούν να προκαλέσουν ζημιά στο μίσθιο. Εάν ακόμη καθυστερήσει την καταβολή του μισθώματος πέρα από ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση, να αφαιρέσει το μίσθιο από τον μισθωτή αλλά και να απαιτήσει την αποπληρωμή των εναπομεινάντων δόσεων (Αρτικής 2002α, σελ. 223).

2.8.1.4 Μείωση Δανειοληπτικής Ικανότητας

Όταν η μισθώτρια εταιρία έχει αποκτήσει ένα μεγάλο μέρος του εξοπλισμού της μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν έχει την κυριότητα του και κατά συνέπεια δεν έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει αυτόν τον εξοπλισμό για εμπράγματα ασφάλεια στην περίπτωση που θέλει να καταφύγει σε τραπεζικό δανεισμό (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 84).

2.8.1.5 Οικονομική Επιφάνεια

Όταν ένα σημαντικό μέρος του εξοπλισμού της επιχείρησης έχει αποκτηθεί μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να προκαλέσει προβλήματα αναφορικά με την πιστοληπτική αλλά και διαπραγματευτική ικανότητα του μισθωτή. Αυτό γιατί ο χρησιμοποιούμενος εξοπλισμός δεν θα είναι στην κυριότητα του μισθωτή, στοιχείο το οποίο μπορεί να προκαλέσει δυσπιστία στους πιστωτές της επιχείρησης (Μαλάκος 1992, σελ. 35).

2.8.1.6 Έλεγχος

Ο μισθωτής πολλές φορές είναι υποχρεωμένος να υφίσταται επιθεωρήσεις από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης προκειμένου να εξακριβωθεί η καλή κατάσταση και λειτουργία του μισθίου. Έλεγχοι μπορεί να γίνονται και στα οικονομικά της επιχείρησης προκειμένου να είναι πάντα δεδομένη η φερεγγυότητα του πελάτη (Μητσιόπουλος 1992, σελ. 83).

2.8.2 Μειονεκτήματα για τον Εκμισθωτή

2.8.2.1 Αφερεγγυότητα Μισθωτή

Ένας σημαντικός κίνδυνος που αναλαμβάνει ο εκμισθωτής, ίσως και από τους λίγους με τη χρηματοδοτική μίσθωση, είναι η περίπτωση αδυναμίας εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, δηλαδή αδυναμίας εκ μέρους του μισθωτή καταβολής των μισθωμάτων. Στην περίπτωση αυτή βέβαια ο εκμισθωτής καλύπτεται, καθώς μπορεί να προχωρήσει στην καταγγελία της σύμβαση και χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες να αφαιρέσει το μίσθιο από τον μισθωτή. Γενικότερα θα λέγαμε ότι ο κίνδυνος αυτός ενυπάρχει για τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, αν και οι τελευταίες πριν προχωρήσουν σε σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ελέγχουν την πιστοληπτική ικανότητα και την γενικότερη χρηματοοικονομική κατάσταση των υποψηφίων πελατών τους (Γεωργιάδης 2000, σελ. 68).

2.8.2.2 Κατάσταση Μισθίου μετά τη λήξη της Σύμβασης

Η κατάσταση του μισθίου εφόσον αυτό δεν παραχωρείται στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης και μένει στην κυριότητα του εκμισθωτή, μπορεί να αποτελέσει μειονέκτημα για την εταιρία μίσθωσης. Αυτό γιατί το αντικείμενο μπορεί να μην είχε την κατάλληλη συντήρηση κατά τη διάρκεια της σύμβασης, κάτι που μπορεί να οφείλεται τόσο σε αδυναμία όσο και σε αμέλεια του μισθωτή. Ο εκμισθωτής βέβαια μπορεί να προβλέψει και να αντιμετωπίσει τέτοιου είδους προβλήματα όπως και αναφέραμε παραπάνω, φροντίζοντας να περιέχει συγκεκριμένους όρους η σύμβαση για τη συντήρηση του μισθίου, είτε προσφέροντας ο ίδιος υπηρεσίες συντήρησης (James S. Schallheim 1994, σελ. 12).

2.8.2.3 Ειδικά Αντικείμενα

Όταν μία εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης προχωρήσει στην εκμίσθωση στοιχείων τα οποία απευθύνονται σε περιορισμένο κύκλο επιχειρήσεων ή αγορών, είναι δηλαδή ειδικά αντικείμενα, αναλαμβάνει τον κίνδυνο αδυναμίας εκμίσθωσης τους σε περαιτέρω πελάτες όταν λήξει η σύμβαση με τον συγκεκριμένο μισθωτή. Στην περίπτωση αυτή οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης θα ανεβάσουν το ύψος του μισθώματος για να καλύψουν τον κίνδυνο (Γεωργιάδης 2000, σελ. 70).

2.9 Βιβλιογραφία Κεφαλαίου

Βασίλειος Π. Γαλάνης (2000), «Leasing – Factoring – Forfaiting – Franchising – Venture Capital, Η Λειτουργία των Σύγχρονων Χρηματοοικονομικών Θεσμών στη Χώρα μας», ΑΘ. ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ

Γιάννης Θ. Μητσιόπουλος (1992), «Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing) – Μία Σύγχρονη Μορφή Χρηματοδότησης», ΣΜΙΛΙΑΣ «ΤΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ»

Γεώργιος Π. Αρτίκης (2002α), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Αποφάσεις Χρηματοδοτήσεων», INTERBOOKS, Αθήνα

James S. Schallheim (1994), “Lease or buy ? : Principles for sound Decision Making (Financial Management Association Survey and Synthesis)”, Harvard Business School Press

Απόστολος Σ. Γεωργιάδης (2000), «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Leasing – Factoring, Forfaiting – Franchising», ΑΝΤ. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ

Σώμα Ορκωτών Λογιστών (Σ.Ο.Λ.) (1997), «Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 (αναθεωρημένο) – Λογιστική Μισθώσεων»

Π. Μαλάκος (1992), «Leasing (Χρηματοδοτική Μίσθωση)», Εθνική Τράπεζα, Αθήνα

Παναγιώτης Κ. Μάζης (1999), «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση – LEASING», Π. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ

Ένωση Ελληνικών Τραπεζών (2002), «Κυριότερες Διαφορές μεταξύ Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Και Ελληνικών Λογιστικών Αρχών (Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen)», διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.hba.gr/7logistika/diafores.pdf>

Δίκα Αγαπητίδου Αλογοσκούφη και Χαράλαμπος Δημητρίου (1995), «Η Επέκταση του Θεσμού του LEASING στα Ακίνητα», ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ Ι.Ο.Β.Ε., Αθήνα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3.1 Νομοθετική Ρύθμιση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα

3.1.1 Προϋποθέσεις της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Με τα άρθρα 1 – 3, του νόμου 1665/1986, καθορίζονται οι προϋποθέσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσον αφορά τα συμβαλλόμενα μέρη αλλά και το μίσθιο. Σύμφωνα με αυτές, ως εκμισθωτής ορίζεται ανώνυμη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, ως μισθωτής επιχείρηση ή επαγγελματίας και ως αντικείμενο⁵ της σύμβασης κάθε κινητό ή ακίνητο ή και συνδυασμός των δύο, το οποίο όμως θα προορίζεται καθαρά και μόνο για επαγγελματική χρήση. Μίσθωμα είναι περιοδικές πληρωμές που θα καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή. Διάρκεια της σύμβασης είναι ορισμένη διάρκεια, η οποία όμως δεν θα πρέπει να είναι μικρότερη από αυτή που ορίζει ο νόμος (Γεωργιάδης 2000, σελ. 49).

3.1.1.1 Εκμισθωτής

Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορούν να καταρτίσουν ανώνυμες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες πρέπει να έχουν ως αποκλειστικό λειτουργικό σκοπό, τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, με ελάχιστο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο ύψους 9.000.000 ευρώ. Είναι το μισό κεφάλαιο, από αυτό που θα πρέπει να έχει για να συσταθεί, μία ανώνυμη τραπεζική εταιρία, το οποίο είναι 18.000.000 ευρώ (Π.Δ.Τ.Ε. 2471/2001). Το κεφάλαιο μπορεί να καταβληθεί είτε σε μετρητά, είτε σε είδος, ενώ οι μετοχές

⁵ Βλέπε ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2, παρ. 2.3

της εταιρίας πρέπει απαραίτητως να είναι ονομαστικές (Γεωργιάδης 2000, σελ. 97). Απαραίτητη για τη σύσταση εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 2, παρ. 1, του νόμου 1665/1986, είναι και ειδική άδεια, η οποία συνδέεται με τη χρηματοδοτική λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, της Τράπεζας της Ελλάδος, που είναι και η εποπτεύουσα αρχή, αυτών των εταιριών (Γεωργιάδης 2000, σελ. 98).

Οι επιχειρήσεις που επιθυμούν να δραστηριοποιηθούν στην αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να έχουν, τόσο το μέγεθος ώστε να είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους, όσο και την απαραίτητη κεφαλαιακή διάρθρωση έτσι ώστε να παρέχουν κάποια εχέγγυα ασφάλειας για τις οικονομικές συναλλαγές στις οποίες δραστηριοποιούνται (Γεωργιάδης 2000, σελ. 49).

3.1.1.2 Μισθωτής

Ως μισθωτής μπορεί να προχωρήσει στη σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου, που επιθυμεί να χρησιμοποιήσει τα αντικείμενα της σύμβασης (κινητά ή ακίνητα ή συνδυασμός τους) αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση. Από τη σύμβαση αποκλείονται ιδιώτες οι οποίοι επιθυμούν το αντικείμενο για προσωπική τους χρήση, καθώς σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η ανάπτυξη των επενδύσεων των επιχειρήσεων, με απώτερο σκοπό την εξέλιξη των τελευταίων (Γεωργιάδης 2000, σελ. 51).

3.1.1.3 Μίσθωμα

Η παραχώρηση της χρήσης του αντικειμένου, από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, γίνεται έναντι περιοδικών πληρωμών, που ονομάζονται μισθώματα. Τα μισθώματα αυτά παρέχουν στον μισθωτή φορολογικά⁶ πλεονεκτήματα. Ο προσδιορισμός του μισθώματος γίνεται με βάση το κόστος κτήσης του

⁶ Εκπίπτει φορολογικά, ως λειτουργική δαπάνη από τον μισθωτή, μόνο το μέρος εκείνο του μισθώματος που αφορά την αποπληρωμή του τόκου (χρηματοοικονομικά έξοδα) και όχι το μέρος που αφορά την αποπληρωμή κεφαλαίου.

αντικειμένου, την διάρκεια απόσβεσης του, τα έξοδα χρηματοδότησης (τόκοι, προμήθειες και άλλα), τα λειτουργικά έξοδα του εκμισθωτή και την καθαρή απόδοση που επιθυμεί από την επένδυση του (Γεωργιάδης 2000, σελ. 53).

Τα μισθώματα καταβάλλονται ανά τρίμηνο ή εξάμηνο ανάλογα με τη συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών, αλλά πάντα στην αρχή της περιόδου (Γεωργιάδης 2000, σελ. 54).

3.1.1.4 Ελάχιστη Διάρκεια της Σύμβασης

Ο νόμος επιβάλλει ως ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης τα τρία έτη για τα κινητά, τα πέντε έτη για τα αεροσκάφη και τα δέκα έτη για τα ακίνητα. Η κατώτατη διάρκεια αρχίζει να υπολογίζεται όχι με την παράδοση του μισθίου, αλλά με την υπογραφή της σύμβασης. Ο λόγος είναι ότι γίνεται για να υπολογιστεί το κόστος απόκτησης του αντικειμένου, της ωφέλιμης ζωής του, της προοπτικής αγοράς του από τον μισθωτή, τα λειτουργικά έξοδα του, τα έξοδα χρηματοδότησης του, καθώς και το προσδοκώμενο κέρδος που επιθυμεί, για να υπολογίσει το μίσθωμα (Γεωργιάδης 2000, σελ. 56).

Κατά τη διάρκεια της σύμβασης μόνο στην περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής δεν θα ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις του όσον αφορά την καταβολή των μισθωμάτων, έχει το δικαίωμα ο εκμισθωτής να καταγγείλει τη σύμβαση. Η σύμβαση ακόμα λύεται όταν το μίσθιο αποκτάται από τον μισθωτή. Όταν αυτό συμβεί πριν την κατώτατη διάρκεια της σύμβασης, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει τις φορολογικές και λοιπές ελαφρύνσεις που απολάμβανε με τη σύναψη της σύμβασης (Γεωργιάδης 2000, σελ. 57).

3.1.1.5 Δικαίωμα του Μισθωτή να Αγοράσει το Αντικείμενο ή να Ανανεώσει τη Σύμβαση

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα προαίρεσης να ανανεώσει τη σύμβαση, ή και να αγοράσει το μίσθιο μετά τη λήξη αυτής (ή και πριν τη λήξη της). Η διάρκεια της σύμβασης καθορίζεται από την οικονομική ζωή του αντικειμένου. Ο εκμισθωτής μετά τη λήξη της σύμβασης θα έχει επανακτήσει το αρχικό κόστος της επένδυσης του αλλά και μία καθαρή απόδοση αυτής. Για το λόγο αυτό οι περισσότερες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχουν ρήτρες, οι

οποίες δίνουν το δικαίωμα στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης, είτε να αγοράσει το μίσθιο σε χαμηλή τιμή, είτε να ανανεώσει τη σύμβαση μίσθωσης με μίσθωμα κατά πολύ μικρότερο του αρχικού (Γεωργιάδης 2000, σελ. 57).

3.1.1.6 Κατάρτιση της Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Για τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται συστατικός τύπος που διαφέρει ανάλογα με το αντικείμενο (Γεωργιάδης 2000, σελ. 58).

I. Κινητά

Στην περίπτωση των κινητών και των αεροσκαφών, ο απαιτούμενος τύπος της σύμβασης είναι έγγραφο⁷ (άρθρο 4, παρ. 1), το οποίο δεν είναι ανάγκη, να είναι συμβολαιογραφικό. Το έγγραφο αυτό απαιτείται μόνο για τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και όχι για την σύμβαση αγοράς του αντικειμένου από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επιπλέον δεν υπάρχει υποχρέωση θεώρησης της σύμβασης από την Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών (Δ.Ο.Υ.) της περιοχής⁸ (Γεωργιάδης 2000, σελ. 58).

II. Ακίνητα

Στην περίπτωση σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων τόσο η κύρια, όσο και οι τροποποιητικές συμβάσεις καταρτίζονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο (άρθρο 1, παρ. 3, του νόμου 1665/1986). Ο συμβολαιογραφικός τύπος απαιτείται έτσι ώστε να αποκτήσει ο εκμισθωτής την κυριότητα του αντικειμένου (Γεωργιάδης 2000, σελ. 59).

⁷ Εξαιρέση αποτελούν τα φορτηγά για τη σύμβαση των οποίων απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο

⁸ Άρθρο 8 παρ. 16 του νόμου 1882/1990, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 27 παρ. 6 του νόμου 2682/1999

3.1.1.7 Δημοσιότητα της Σύμβασης

Ο νόμος επιπλέον απαιτεί και την τήρηση διατυπώσεως δημοσιότητας για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Καθιερώνεται διαφορετικό σύστημα δημοσιότητας για τα κινητά και διαφορετικό σύστημα για τα ακίνητα και τα αεροσκάφη (Γεωργιάδης 2000, σελ. 61).

I. Κινητά

Σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 2, εδάφιο α', η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών καταχωρείται σε ειδικό δημόσιο βιβλίο στο πρωτοδικείο της έδρας ή κατοικίας του μισθωτή, καθώς και στο Πρωτοδικείο Αθηνών (Γεωργιάδης 2000, σελ. 61).

II. Ακίνητα και Αεροσκάφη

Με το νόμο καθιερώνεται διπλό σύστημα δημοσιότητας για ακίνητα και αεροσκάφη. Πιο συγκεκριμένα οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων σύμφωνα με την παράγραφο 3, του άρθρου 1, του νόμου 1665/1986 (η οποία προστέθηκε με το νόμο 2367/1995) καταχωρούνται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου. Επίσης καταχωρούνται στο βιβλίο του άρθρου 5, του νομοθετικού διατάγματος 1083/1949, του Πρωτοδικείου Αθηνών (Γεωργιάδης 2000, σελ. 61).

Αντίστοιχα οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αεροσκαφών σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41, παρ. 3 και 47 εδάφιο α', καταχωρούνται στα μητρώα αεροσκαφών και στο βιβλίο του άρθρου 5, του νομοθετικού διατάγματος 1083/1949, του Πρωτοδικείου Αθηνών (Γεωργιάδης 2000, σελ. 61).

3.1.1.8 Έναρξη Ισχύος της Σύμβασης

Για την έναρξη ισχύος της σύμβασης, έχουμε επίσης διάκριση μεταξύ των κινητών και των ακινήτων και αεροσκαφών (Γεωργιάδης 2000, σελ. 62).

I. Κινητά

Όσον αφορά τα κινητά, η έναρξη ισχύος της σύμβασης για τα συμβαλλόμενα μέρη αρχίζει από την κατάρτιση της (Γεωργιάδης 2000, σελ. 63).

II. Ακίνητα και Αεροσκάφη

Για να μπορεί μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου, η οποία καταρτίσθηκε εγκαίρως, να δεσμεύει και τρίτους χρειάζεται να τηρηθούν οι ειδικές διατυπώσεις δημοσιότητας σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 2, του νόμου 1665/1986.

3.1.2 Οι Σχέσεις μεταξύ των Ενδιαφερόμενων Μερών

3.1.2.1 Η Σχέση μεταξύ Εκμισθωτή και Μισθωτή

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, που καταρτίζεται μεταξύ του εκμισθωτή (εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης) και του μισθωτή, δεν είναι μία σύμβαση απλής μίσθωσης, αλλά μία μεικτή σύμβαση. Η σύμβαση αυτή έχει τα χαρακτηριστικά τεσσάρων συμβάσεων. Πιο συγκεκριμένα, της σύμβασης μίσθωσης, της σύμβασης εντολής, με την οποία ο εκμισθωτής δίνει το δικαίωμα στον μισθωτή, να διαπραγματευτεί με τον προμηθευτή του αντικειμένου προς μίσθωση, τόσο το αντικείμενο, όσο και τους όρους της σύμβασης πώλησης, την οποία και θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή, της σύμβασης εκχωρήσεως, με την οποία ο εκμισθωτής εκχωρεί στον μισθωτή τις απαιτήσεις που έχει από τον προμηθευτή, έτσι ώστε να είναι σε θέση ο τελευταίος να αναγκάσει τον προμηθευτή, να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του και τέλος, του συμφώνου προαίρεσεως με το οποίο και παρέχεται το δικαίωμα στον μισθωτή να ανανεώσει τη σύμβαση μετά τη λήξη της ή να προβεί στην αγορά του αντικειμένου καταβάλλοντας το συμφωνηθέν τίμημα (Γεωργιάδης 2000, σελ. 67). Ειδικότερα :

I. Σύμβαση Μισθώσεως

Όπως αναφέραμε και παραπάνω, χαρακτηρίσαμε το βασικό περιεχόμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ως σύμβαση μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα, στην απλή μίσθωση, ο εκμισθωτής είναι υπεύθυνος στην διάρκεια της σύμβασης, να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για χρήση, είναι υπεύθυνος για τυχόν ελαττώματα του μισθίου και φέρει επίσης τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής του μισθίου (Γεωργιάδης 2000, σελ. 67).

Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για χρήση, είναι υπεύθυνος ο ίδιος για τυχόν ελαττώματα του αντικείμενου, για τυχαία γεγονότα καταστροφής του, για την κλοπή ή απώλεια του και υποχρεούται σε περίπτωση που προκληθεί βλάβη στο αντικείμενο να το επισκευάσει ή να καταβάλλει τα εναπομείναντα μισθώματα και έτσι να απαλλαγθεί από οποιαδήποτε υποχρέωση (Γεωργιάδης 2000, σελ. 68).

II. Σύμβαση Εντολής

Ένα χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, είναι ότι το αντικείμενο προς μίσθωση, είναι αποτέλεσμα της τελικής επιλογής του υποψηφίου μισθωτή. Ο υποψήφιος μισθωτής είναι ελεύθερος να επιλέξει τόσο το μίσθιο, όσο και τον προμηθευτή αυτού, στοιχείο πολύ σημαντικό για τον ενδιαφερόμενο μισθωτή, ιδιαίτερα όταν πρόκειται για αντικείμενα ειδικής τεχνολογίας, που τα χαρακτηρίζουν ιδιαίτερες τεχνικές προδιαγραφές (Γεωργιάδης 2000, σελ. 70).

III. Σύμβαση Εκχώρησης

Στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνεται συνήθως και η εκχώρηση του δικαιώματος από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, των απαιτήσεων που έχει ο πρώτος από τον προμηθευτή, από τη σύμβαση πώλησης του αντικείμενου (Γεωργιάδης 2000, σελ. 71).

IV. Σύμφωνο Προαιρέσεως

Η συμφωνία μεταξύ του μισθωτή και του εκμισθωτή, αναφορικά με το δικαίωμα του πρώτου να αγοράσει το αντικείμενο ή να ανανεώσει τη σύμβαση μετά τη λήξη αυτής (άρθρο 1, παρ. 1, εδάφιο α'), αποτελεί σύμφωνο προαίρεσης, με το οποίο θεμελιώνεται το συγκεκριμένο δικαίωμα του μισθωτή και καθορίζεται το περιεχόμενο της οριστικής σύμβασης (πώλησης ή μίσθωσης του αντικειμένου), που ολοκληρώνεται με μονομερή δήλωση του μισθωτή (Γεωργιάδης 2000, σελ. 73).

3.1.2.2 Η Σχέση μεταξύ Εκμισθωτή και Προμηθευτή

Ο εκμισθωτής και ο προμηθευτής - κατασκευαστής του αντικειμένου, συνδέονται μεταξύ τους με τη σύμβαση πώλησης. Η σύμβαση αυτή καταρτίζεται είτε αυτοπροσώπως μεταξύ των δύο μερών, είτε μέσω του μισθωτή, ο οποίος ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος του εκμισθωτή. Εδώ θα πρέπει να επισημάνουμε ότι ακόμα και εάν η σύμβαση πώλησης, πρόκειται να καταρτισθεί αυτοπροσώπως ανάμεσα στον εκμισθωτή και στον προμηθευτή, πολλές φορές ο μισθωτής είναι αυτός που κάνει τις διαπραγματεύσεις των όρων πώλησης με τον προμηθευτή (Γεωργιάδης 2000, σελ. 74).

3.1.2.3 Η Σχέση μεταξύ Μισθωτή και Προμηθευτή

Ο μισθωτής δεν συνδέεται με κάποια συμβατική σχέση με τον προμηθευτή του αντικειμένου. Παρόλα αυτά με βάση τα δικαιώματα που του έχουν εκχωρηθεί από τον εκμισθωτή, μετά την πώληση του αντικειμένου, έχει το δικαίωμα να στραφεί κατά του προμηθευτή και να τον εξαναγκάσει να τηρήσει τις υποχρεώσεις του ως πωλητής, όπως π.χ. την καταβολή αποζημίωσης (Γεωργιάδης 2000, σελ. 75).

3.1.3 Λήξη της Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

3.1.3.1 Πάροδος του Χρόνου

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει, μετά την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου, με την προϋπόθεση, ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα που έχει, για ανανέωση της σύμβασης. Μετά τη λήξη αυτής, ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να επιστρέψει το αντικείμενο στον εκμισθωτή και με τη σειρά του ο πρώτος, δεν έχει την υποχρέωση πλέον, για την καταβολή μισθωμάτων στον εκμισθωτή (Γεωργιάδης 2000, σελ. 94).

3.1.3.2 Αγορά του Αντικειμένου από τον Μισθωτή

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί επίσης να λήξει, όταν ο μισθωτής, ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης που έχει, μετά τη λήξη της σύμβασης, για να αγοράσει το αντικείμενο (άρθρο 1 παρ. 1, εδάφιο α'). Η άσκηση του δικαιώματος για την αγορά του μισθίου, γίνεται από τον μισθωτή μονομερώς και στη συνέχεια καταβάλλεται το τίμημα που έχει συμφωνηθεί (Γεωργιάδης 2000, σελ. 94).

3.1.3.3 Καταγγελία της Σύμβασης

Όπως και έχει προαναφερθεί, η διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, είναι συγκεκριμένη και δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να είναι μικρότερη, από την ελάχιστη που υποδεικνύει ο νόμος (άρθρο 3, παρ. 1) (Γεωργιάδης 2000, σελ. 95).

Ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να προχωρήσει σε καταγγελία της σύμβασης (άρθρο 3, παρ. 2), σε περίπτωση κατά την οποία υπάρξει αθέτηση των συμβατικών υποχρεώσεων του μισθωτή και κυρίως της υποχρέωσης του τελευταίου, όσον αφορά την καταβολή των μισθωμάτων. Με την καταγγελία της σύμβασης, το αντικείμενο επέρχεται στην κυριότητα του εκμισθωτή και η σύμβαση λήγει. Μάλιστα ο εκμισθωτής έχει και το δικαίωμα, να αξιώσει και τα

εναπομείναντα συμφωνηθέντα μισθώματα, μέχρι τη λήξη της σύμβασης (Γεωργιάδης 2000, σελ. 95).

3.1.3.4 Πτώχευση του Μισθωτή

Στην περίπτωση κατά την οποία, ο μισθωτής εφόσον είναι έμπορος, πτωχεύσει κατά τη διάρκεια της σύμβασης, η σύμβαση λύεται σύμφωνα με το νόμο (άρθρο 4, παρ. 3) (Γεωργιάδης 2000, σελ. 96).

3.2 Η Διεθνής Χρηματοδοτική Μίσθωση

3.2.1 Η Θεσμοθέτηση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στο Εξωτερικό (Ευρωπαϊκή Ένωση – Η.Π.Α.)

3.2.1.1 Γαλλία

Η Γαλλία, είναι ένα από τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στα οποία και ρυθμίζεται ειδικά η κατάρτιση και η λειτουργία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις (CREDIT - BAIL), ορίζονται ως δικαιοπραξίες, οι οποίες αφορούν μισθώσεις επιχειρησιακού εξοπλισμού, ο οποίος και αγοράζεται. Ο εκμισθωτής διατηρεί τη κυριότητα του αντικειμένου κατά τη διάρκεια της σύμβασης, αλλά υπάρχει η δυνατότητα από τον μισθωτή για αγορά του αντικειμένου, μετά τη λήξη της, σε προκαθορισμένη τιμή (Γαλάνης 2000, σελ. 33). Για τον καθορισμό της τιμής αγοράς του μισθίου συνυπολογίζονται εν μέρη και τα μισθώματα (Γαλάνης 2000, σελ. 34).

Όσον αφορά τις διατυπώσεις δημοσιότητας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, το Γαλλικό σύστημα του νόμου 2.7.1966, προβλέπει δύο διατάξεις δημοσιότητας. Η πρώτη διάταξη έχει να κάνει με την καταχώρηση της σύμβασης σε ειδικό βιβλίο του Εμπορικού Δικαίου, ή του Πρωτοδικείου της έδρας του μισθωτή, ύστερα από αίτηση του εκμισθωτή και η δεύτερη, με την υποχρεωτική ειδική αναγραφή των ετήσιων, αλλά και των εναπομεινάντων

συμφωνηθέντων μισθωμάτων, στον ισολογισμό του μισθωτή. Η τήρηση των παραπάνω διατυπώσεων, δίνει το δικαίωμα στον εκμισθωτή να αναζητήσει το αντικείμενο, αλλά και να αντιτάξει το δικαίωμα κυριότητας αυτού, έναντι σε κάθε τρίτο (Γαλάνης 2000, σελ. 35).

3.2.1.2 Βέλγιο

Το Βέλγιο και η Γαλλία είναι οι μόνες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίες ρυθμίζουν ειδικά την κατάρτιση και τη λειτουργία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (CREDIT - BAIL) (Γαλάνης 2000, σελ. 33). Η Βελγική νομοθεσία ορίζει ως προϋπόθεση, αναφορικά με την χρονική διάρκεια έκτασης της σύμβασης, να συμπίπτει αυτή, με την οικονομική διάρκεια της ζωής του αντικειμένου. Η σύμβαση ακόμη περιέχει υποχρεωτικά, το δικαίωμα προαίρεσεως (OPTION) του μισθωτή, για αγορά του αντικειμένου μετά τη λήξη αυτής. Η τιμή αγοράς του μισθίου πρέπει να είναι ίση περίπου με την εμπορική, ή υπολειμματική αξία του αντικειμένου, μετά τη λήξη της σύμβασης (Γαλάνης 2000, σελ. 34).

3.2.1.3 Γερμανία

Στη Γερμανία η χρηματοδοτική μίσθωση (FINANZIERUNGS LEASING), υπάγεται στις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (B.G.B.), που ρυθμίζουν την αστική μίσθωση, καθώς και στις ειδικές διατάξεις του Νόμου του 1977, ο οποίος ρυθμίζει τις εμπορικές συμβάσεις (Γαλάνης 2000, σελ. 34). Το Γερμανικό νομοθετικό σύστημα χαρακτηρίζεται από την απουσία συστήματος δημοσιότητας της σύμβασης. Το παραπάνω, οδήγησε στη διατύπωση πολύπλοκων συμβάσεων, όπου οι διατάξεις του ενδοτικού δικαίου του Αστικού Κώδικα (B.G.B.), όπως και θα ήταν αναμενόμενο, ρυθμίζονται από τα συμβαλλόμενα μέρη με ποικίλους τρόπους (Γαλάνης 2000, σελ. 35).

Το κύρος των συμβάσεων αυτών, αμφισβητήθηκε έντονα, με την εισαγωγή του Νόμου περί γενικών εμπορικών όρων του 1977 (Γαλάνης 2000, σελ. 35). Η νομολογία όμως του Ανωτάτου Ομοσπονδιακού Ακυρωτικού Δικαστηρίου, προσανατολίζεται προς την αποδοχή ορισμένων αποκλίσεων από την παραπάνω γενική αρχή και πιο συγκεκριμένα για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής

μίσθωσης, έτσι ώστε να είναι δυνατή η συμβατική διατήρηση της αυτοτέλειας του αντικειμένου (Γαλάνης 2000, σελ. 36).

3.2.1.4 Μεγάλη Βρετανία

Στη Μεγάλη Βρετανία η χρηματοδοτική μίσθωση (FINANCIAL LEASING), διέπεται από τους Κανόνες του Κοινού Δικαίου, που διέπουν τη μίσθωση κινητών, καθώς και από μερικές διατάξεις του θετικού δικαίου, που έχουν να κάνουν, τόσο με την καταναλωτική πίστη, όσο και με αθέμιτους όρους συμβάσεων (Γαλάνης 2000, σελ. 34). Επίσης στο συγκεκριμένο νομικό σύστημα γίνεται δεκτό, ότι η χρηματοδοτική μίσθωση επιτελεί την ίδια λειτουργία με την πώληση υπό αίρεση ή με την πώληση με ενέχυρο (Γαλάνης 2000, σελ. 35).

Η παρακράτηση του μισθίου από τον εκμισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, παρά τις φορολογικές ελαφρύνσεις που αποδίδει στον τελευταίο, είναι στην ουσία μία μορφή ασφάλειας (Γαλάνης 2000, σελ. 35). Το Βρετανικό σύστημα, δεν παρέχει ειδική προστασία στον εκμισθωτή αναφορικά με το μίσθιο (Γαλάνης 2000, σελ. 36).

Η απαλλαγή του εκμισθωτή, από την υποχρέωση να αποζημιώσει τον μισθωτή, σε περίπτωση ευθύνης του προμηθευτή, ενυπάρχει μόνο κατά την περίπτωση της αμέλειας. Ειδικότερα, στην περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν αναμειγνύεται στην διαδικασία της επιλογής του εκμισθουμένου εξοπλισμού, δε φέρει καμία υποχρέωση αποζημίωσης, του συμβαλλόμενου (Γαλάνης 2000, σελ. 37).

3.2.1.5 Ιταλία

Στην Ιταλία, το Ιταλικό δίκαιο δίνει μεν ορισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς όμως να ρυθμίζει ειδικότερα τη σύμβαση (Γαλάνης 2000, σελ. 34).

3.2.1.6 Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής (Η.Π.Α.)

Οι Η.Π.Α. είναι η χώρα, στην οποία γεννήθηκε και αναπτύχθηκε, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Γαλάνης 2000, σελ. 33). Η εξάπλωση του θεσμού δημιούργησε την ανάγκη, για την δημιουργία ρυθμίσεων, είτε από τα δίκαια κάθε πολιτείας, είτε από τον Ενιαίο Εμπορικό Κώδικα (U.C.C.), ο οποίος και ισχύει σε όλες τις πολιτείες, εκτός από αυτή της Λουϊζιάνας (Γαλάνης 2000, σελ. 34).

Ο Ενιαίος Εμπορικός Κώδικας διακρίνει τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σε αληθείς (TRUE LEASE) και μη αληθείς (NON TRUE LEASE). Η διάκριση αυτή συνίσταται στο αν η σύμβαση, δίνει το δικαίωμα προαίρεσης στον μισθωτή για αγορά του μισθίου μετά τη λήξη αυτής. Εάν η σύμβαση δίνει αυτό το δικαίωμα, χαρακτηρίζεται ως μη αληθής σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, την οποία ο Κώδικας θεωρεί πώληση. Στη σύμβαση αυτή δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις προστασίας των δικαιωμάτων κυριότητας του εκμισθωτή, εκτός μόνο στην περίπτωση, κατά την οποία τηρούνται συγκεκριμένες διατυπώσεις που επιβάλλει ο Ενιαίος Εμπορικός Κώδικας, για την παραχώρηση των εμπράγματων δικαιωμάτων του εκμισθωτή στο μίσθιο. Οι αληθείς χρηματοδοτικές μισθώσεις, είναι οι μισθώσεις που δεν περιέχουν το δικαίωμα προαίρεσης του μισθωτή (Γαλάνης 2000, σελ. 34).

Στις Η.Π.Α. ο Κώδικας αναφορικά με την προστασία του εκμισθωτή απέναντι στο μίσθιο, αντιμετωπίζει το θέμα με νομοθετημένες διατυπώσεις δημοσιότητας. Για τις μη αληθείς χρηματοδοτικές μισθώσεις, ισχύει η μη τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας. Εφόσον οι μισθώσεις αυτές αντιμετωπίζονται ως πωλήσεις από τον Κώδικα, το προστατευόμενο δικαίωμα του εκμισθωτή που περιέχουν, είναι δικαίωμα εμπράγματης ασφάλειας, και όχι δικαίωμα κυριότητας. Αντίθετα οι αληθείς χρηματοδοτικές μισθώσεις, δεν υπάγονται στις διατυπώσεις του Κώδικα και το δικαίωμα του εκμισθωτή προστατεύεται από γενικές διατάξεις (Γαλάνης 2000, σελ. 36).

Με βάση το κριτήριο αν μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, θεωρείται αληθής ή μη, αντιμετωπίζεται και το θέμα απαλλαγής ή μη του εκμισθωτή από τις ευθύνες του πωλητή έναντι του μισθωτή. Πιο συγκεκριμένα, στις μη αληθείς χρηματοδοτικές μισθώσεις, όπου και ο εκμισθωτής θεωρείται ως πωλητής, ο νόμος καθιερώνει ευθύνη στον εκμισθωτή. Σε περίπτωση που

δεν ισχύουν οι όροι της σύμβασης ή προκληθεί ζημία (π.χ. σωματική βλάβη) από το αντικείμενο στον μισθωτή, σε τρίτους, ή σε περιουσία του μισθωτή, ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να αποζημιώσει τον μισθωτή. Στις αληθείς μισθώσεις, σύμφωνα με πρόσφατη νομολογία των δικαστηρίων των Η.Π.Α η ευθύνη του εκμισθωτή ισχύει και σε αυτές, αλλά κατ' αναλογία (Γαλάνης 2000, σελ. 37).

3.3 Βιβλιογραφία Κεφαλαίου

Απόστολος Σ. Γεωργιάδης (2000), «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Leasing – Factoring, Forfaiting – Franchising», ANT. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ

Βασίλειος Π. Γαλάνης (2000), «Leasing – Factoring – Forfaiting – Franchising – Venture Capital, Η Λειτουργία των Σύγχρονων Χρηματοοικονομικών Θεσμών στη Χώρα μας», ΑΘ. ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

4.1 Η υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Δ.Λ.Π.) στην Ελλάδα

Με το νόμο 3229/2004, μετατέθηκε για την οικονομική χρήση του 2005, η υποχρεωτική εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στην Ελλάδα. Τα Δ.Λ.Π., είναι υποχρεωμένα να τα εφαρμόσουν όλα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τα οποία βρίσκονται, υπό την εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι τραπεζικές εταιρίες, οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Χ.Α.Α.), οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά και όλες οι εταιρίες που ανήκουν σε μητρική, των παραπάνω προϋποθέσεων. Τα ιδρύματα που εξαιρούνται από την υποχρεωτική εφαρμογή των Προτύπων, μπορούν προαιρετικά να προχωρήσουν στην εφαρμογή τους (Τράπεζα της Ελλάδος 2004, σελ. 351).

Αναφορικά με τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπάρχει σε εκκρεμότητα παρέμβαση της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, καθώς η πλήρης εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, στην ουσία αναιρεί το λόγο ύπαρξης των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης και αχρηστεύει τον σχετικό νόμο 1665/1986.

4.2 Ορισμοί της Λογιστικής, της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, με βάση την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.C.)

Με βάση το Δ.Λ.Π. – 17, περί μισθώσεων, οι ορισμοί που δίνονται, από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.C.), αναφορικά με τους όρους της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, είναι οι παρακάτω :

4.2.1 Μίσθωση

Μίσθωση, είναι μία συμφωνία, κατά την οποία, το ένα συμβαλλόμενο μέρος, ο εκμισθωτής, παραχωρεί τη χρήση ενός αντικειμένου (κινητό, ακίνητο ή συνδυασμός των δύο), για μία συγκεκριμένη χρονική περίοδο, στον αντισυμβαλλόμενο μισθωτή, με αντάλλαγμα, μία σειρά περιοδικών πληρωμών (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 10).

4.2.2 Χρηματοδοτική Μίσθωση

Χρηματοδοτική Μίσθωση, είναι ένα είδος μίσθωσης, στην οποία μεταβιβάζονται όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες, από τη χρήση του αντικειμένου, στον αντισυμβαλλόμενο μισθωτή, ασχέτως με το αν τελικά, θα μεταβιβασθεί η νομική κυριότητα του αντικειμένου στον τελευταίο (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 10).

4.2.3 Λειτουργική Μίσθωση

Λειτουργική μίσθωση, είναι η μίσθωση, η οποία δεν είναι χρηματοδοτική (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 10).

4.2.4 Μη Ακυρωτέα Μίσθωση

Μη ακυρωτέα μίσθωση, είναι μία μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί, μόνο εάν οι συντρέχουν οι παρακάτω λόγοι :

- Επέλευση κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος
- Έγκριση του εκμισθωτή
- Σύναψη νέας σύμβασης, του συγκεκριμένου μισθωτή, με τον ίδιο εκμισθωτή, για το ίδιο, ή ισοδύναμο, αντικείμενο
- Την πληρωμή από τον μισθωτή, ενός πρόσθετου ποσού, το ύψος του οποίου, κατά την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης, εξασφαλίζει σε ένα βαθμό τη μη διακοπή της σύμβασης (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 10).

4.2.5 Έναρξη της Μίσθωσης

Έναρξη της μισθώσεως, είναι η ημερομηνία συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών για τη σύμβαση, ή εάν προηγείται, η ημερομηνία κατά την οποία δεσμεύονται, τα συμβαλλόμενα μέρη, για τους κύριους όρους της σύμβασης (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 10).

4.2.6 Διάρκεια της Μίσθωσης

Διάρκεια της μίσθωσης, είναι η αμετάκλητη χρονική περίοδος, για την οποία, ο μισθωτής, έχει συμβληθεί, να μισθώσει το συγκεκριμένο αντικείμενο, καθώς και κάθε περαιτέρω περίοδος, για την οποία ο μισθωτής, έχει το δικαίωμα, να παρατείνει τη μίσθωση του συγκεκριμένου αντικειμένου, με ή χωρίς αύξηση του μισθώματος, εφόσον κατά τη σύναψη της σύμβασης, είναι βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα του αυτό (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 10).

4.2.7 Ελάχιστο σύνολο Μισθωμάτων

Ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων, είναι το σύνολο των μισθωμάτων, που υποχρεούται να καταβάλλει ο μισθωτής, ή μπορεί να υποχρεωθεί να καταβάλλει, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, μη περιλαμβανομένων των δαπανών συντήρησης, επισκευής και των φόρων του αντικειμένου, που καταβάλλονται από τον εκμισθωτή και επιστρέφονται σε αυτόν. Επίσης, ως σύνολο ελάχιστων μισθωμάτων ορίζεται :

- Κάθε ποσό εγγυημένο από τον μισθωτή, ή από τρίτο πρόσωπο, συνδεδεμένο με αυτόν
- Κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή, από τον μισθωτή, ή από ένα τρίτο μέρος, που έχει την οικονομική δυνατότητα, να αντιμετωπίσει αυτή την εγγύηση.

Στην περίπτωση τώρα που ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του αντικειμένου και κατά την έναρξη της σύμβασης, είναι μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί, επειδή κατά το χρόνο που θα γίνει αυτό, αναμένεται η τιμή του αντικειμένου, να είναι αρκετά μικρότερη από την πραγματική του

αξία, τότε το σύνολο των ελάχιστων μισθωμάτων, θα είναι το σύνολο των μισθωμάτων που θα πρέπει να καταβληθούν κατά τη διάρκεια της σύμβασης, προσαυξημένα με το ποσό που θα απαιτηθεί για την άσκηση του παραπάνω δικαιώματος (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 11).

4.2.8 Πραγματική Αξία

Πραγματική αξία είναι το ποσό το οποίο, πρέπει να καταβληθεί, έτσι ώστε να γίνει η ανταλλαγή ενός αντικειμένου, μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, ή να διακανονιστεί μία υποχρέωση, με προϋπόθεση τα μέρη να ενεργούν, με τη θέληση τους και με πλήρη γνώση, σε μία αντικειμενική συναλλαγή (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 11).

4.2.9 Οικονομική Ζωή

Οικονομική ζωή είναι, είτε η περίοδος κατά την οποία το περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από τον εκάστοτε χρήστη ή χρήστες, είτε ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή των ομοίων μονάδων που αναμένεται να λάβει ο χρήστης ή οι χρήστες, από τη χρήση του αντικειμένου (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 11).

4.2.10 Ωφέλιμη Ζωή

Ωφέλιμη ζωή, είναι η εκτιμώμενη χρονική περίοδος, μετά την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης, κατά τη διάρκεια της οποίας, τα οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα στο αντικείμενο, αναμένεται να αναλωθούν από τον μισθωτή, εφόσον το επιτρέπει η διάρκεια της σύμβασης (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 11).

4.2.11 Εγγυημένη Υπολειμματική Αξία

Εγγυημένη υπολειμματική αξία, είναι :

- Από την πλευρά του μισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας του αντικειμένου, το οποίο είναι εγγυημένο από τον μισθωτή, ή από έναν τρίτο που συνδέεται με τον τελευταίο
- Από την πλευρά του εκμισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας του αντικειμένου, το οποίο είναι εγγυημένο από τον μισθωτή, ή από έναν τρίτο που δε συνδέεται με τον εκμισθωτή, ο οποίος όμως έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις σύμφωνα με την εγγύηση (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 12).

4.2.12 Μη Εγγυημένη Υπολειμματική Αξία

Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία, είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας ενός αντικειμένου που έχει μισθωθεί, η ρευστοποίηση του οποίου δεν είναι εξασφαλισμένη για τον εκμισθωτή, ή είναι εγγυημένη, μόνον από έναν τρίτο, ο οποίος και συνδέεται με τον εκμισθωτή (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 12).

4.2.13 Ακαθάριστη Επένδυση στη Μίσθωση

Ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση, είναι το σύνολο των ελάχιστων μισθωμάτων, σύμφωνα με τη χρηματοδοτική μίσθωση, από την πλευρά του εκμισθωτή καθώς και κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που ανήκει στον τελευταίο (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 12).

4.2.14 Μη Δεδουλευμένο Χρηματοοικονομικό Έσοδο

Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο, είναι η διαφορά μεταξύ :

- Του συνόλου των ελάχιστων μισθωμάτων, σύμφωνα με την χρηματοδοτική μίσθωση, από την πλευρά του εκμισθωτή και κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που ανήκει στον εκμισθωτή

- Της παρούσας αξίας του ανωτέρω, με τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 12).

4.2.15 Καθαρή Επένδυση στη Μίσθωση

Καθαρή επένδυση στη μίσθωση, είναι η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση, μείον το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 12) .

4.2.16 Τεκμαρτό Επιτόκιο της Μίσθωσης

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο, με βάση το οποίο, κατά την έναρξη της σύμβασης, προκύπτει ισότητα μεταξύ, της πραγματικής αξίας του αντικειμένου και της συνολικής παρούσας αξίας, του ελάχιστου των μισθωμάτων και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 12).

4.2.17 Οριακό Επιτόκιο Δανεισμού του Μισθωτή

Οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή, είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο τελευταίος, σε μία μίσθωση, ή αν αυτό δε μπορεί να προσδιοριστεί, το επιτόκιο κατά την έναρξη της μίσθωσης, που θα αποδεχόταν ο μισθωτής, έτσι ώστε να δανειστεί τα απαραίτητα κεφάλαια, με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις, για να αγοράσει το αντικείμενο (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 13).

4.2.18 Ενδεχόμενο Μίσθωμα

Ενδεχόμενο μίσθωμα, είναι το μέρος εκείνο του μισθώματος, που δεν έχει καθοριστεί σε ένα συγκεκριμένο ποσό, αλλά που υπολογίζεται με διαφορετικά κριτήρια κατά την παρέλευση του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί των πωλήσεων, δείκτες τιμών, τρέχοντα επιτόκια) (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1997, σελ 13).

4.3 Διαφορές ανάμεσα στο Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.) και στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.), αναφορικά με τις Μισθώσεις

Το Δ.Λ.Π. που αναφέρεται στις μισθώσεις, είναι το Δ.Λ.Π. - 17 (I.A.S. - 17), το οποίο και αναθεωρήθηκε το 1997. Το συγκεκριμένο πρότυπο, παρουσιάζει ορισμένες διαφορές, από τις διατάξεις του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.) και πιο συγκεκριμένα, του Νόμου 1665/1986, περί μισθώσεων, που εφαρμόζονταν μέχρι τώρα αναφορικά με τις μισθώσεις. Πιο συγκεκριμένα :

4.3.1 Αντιμετώπιση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Κατά το Ε.Γ.Λ.Σ. οι χρηματοοικονομικές μισθώσεις αντιμετωπίζονται διαφορετικά σε σχέση με τα Δ.Λ.Π.. Πιο συγκεκριμένα καταγράφονται στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή τα εκμισθωμένα πάγια, χωρίς όμως ο τελευταίος να έχει ευθύνη για τη λειτουργία και τη συντήρησή τους. Αυτή η λογιστική αντιμετώπιση, έχει σαν αποτέλεσμα, να επηρεάζονται άμεσα, τόσο οι οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών και των μισθωτών, όσο και οι χρηματοοικονομικοί δείκτες των δύο παραπάνω (Σακέλλης 2002, σελ. 472). Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία, στη διάρκεια της μίσθωσης ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει τους τόκους και το κεφάλαιο για τη μίσθωση του στοιχείου και στο τέλος της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αποκτήσει την κυριότητα του μισθίου, σε τιμή πολύ χαμηλότερη από την πραγματική του αξία (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

Το Δ.Λ.Π. 17, διακρίνει τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, σε χρηματοοικονομικές και λειτουργικές. Οι χρηματοοικονομικές, είναι αυτές οι μισθώσεις, που ουσιαστικά μεταβιβάζουν όλους τους κινδύνους αλλά και τις ωφέλειες, που συνεπάγονται με τη χρήση του μισθίου, στον μισθωτή. Στις συγκεκριμένες μισθώσεις, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα χρήσης του μισθίου, μέχρι τη λήξη της σύμβασης. Έχει το δικαίωμα προαίρεσης επιπλέον, να αποκτήσει την κυριότητα του μισθίου μετά τη λήξη της σύμβασης, σε τιμή

αρκετά χαμηλή. Η διάρκεια της μίσθωσης συνδέεται άμεσα με την οικονομική ζωή του στοιχείου (στην πράξη όμως δεν ισχύει, συνήθως συμβαίνει το αντίθετο). Επιπλέον, η παρούσα αξία των μισθωμάτων είναι μεγαλύτερη, ή περίπου ίση, με την αγοραία αξία του αντικειμένου. Οι λειτουργικές, είναι αυτές οι μισθώσεις, οι οποίες δεν είναι χρηματοοικονομικές (Σακέλλης 2002, σελ. 435), δηλαδή δεν μεταβιβάζουν πλήρως όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες στον μισθωτή (Αρτίκης 2002α, σελ. 202).

4.3.2 Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Εκμισθωτή

Κατά το Ε.Γ.Λ.Σ. τα εκμισθωμένα στοιχεία, παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις της εκμισθώτριας εταιρίας και πιο συγκεκριμένα, στο ενεργητικό του ισολογισμού της, στα πάγια. Για τα περιουσιακά αυτά στοιχεία, διενεργούνται αποσβέσεις από την εκμισθώτρια, κατά τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοοικονομικής μίσθωσης. Τα μισθώματα καταχωρούνται στο λογαριασμό «Έσοδα», στα αποτελέσματα χρήσης, με την ευθεία μέθοδο, (ως ευθεία μέθοδο, θεωρούμε την κατανομή των μισθωμάτων με βάση την αρχή του «δεδουλευμένου» και την παράλληλη επιβάρυνση των αποτελεσμάτων χρήσης με την ανάλογη δαπάνη, η οποία είναι οι αποσβέσεις), σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

Σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. και εφόσον αναγνωρίζεται η οικονομική φύση της σύμβασης, ότι δηλαδή όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες, στην χρηματοοικονομική μίσθωση, μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή του αντικειμένου, στον μισθωτή, οι εκμισθωτές αντί των περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει να καταχωρούν στις οικονομικές τους καταστάσεις και πιο συγκεκριμένα, στο ενεργητικό του ισολογισμού τους, μία απαίτηση, ίση με την αξία της επένδυσης, της χρηματοοικονομικής μίσθωσης (Σακέλλης 2002, σελ. 448). Η απαίτηση αυτή ουσιαστικά κεφαλαιοποιεί, το σύνολο των τοκοχρεολυτικών μισθωμάτων, που πρόκειται να εισπραχθούν κατά τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοοικονομικής μίσθωσης, πλέον της υπολειμματικής αξίας του αντικειμένου (σε περίπτωση που αυτό αποκτηθεί από τον μισθωτή). Η καταβολή των μισθωμάτων από πλευράς του μισθωτή, έχει σαν συνέπεια την μείωση αυτής της απαίτησης. Το

σύνολο του μέρους του μισθώματος, που αφορά την αποπληρωμή των τόκων, πιστώνει τον μεταβατικό λογαριασμό, «Έσοδα Επόμενων Χρήσεων» και μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσης, κατά τη διάρκεια σύμβασης (Σακέλλης 2002, σελ. 435).

4.3.3 Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Μισθωτή

Το Ε.Γ.Λ.Σ. όσον αφορά τους μισθωτές, αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργική δαπάνη, με την καταβολή της οποίας, χρεώνεται ο αντίστοιχος λογαριασμός «Μισθώματα» των αποτελεσμάτων χρήσης, με την ευθεία μέθοδο. Τα μισθώματα, αποτελούν λειτουργική δαπάνη του μισθωτή και εκπίπτουν ολόκληρα φορολογικά (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

Τα Δ.Λ.Π. αναγνωρίζουν την οικονομική φύση της σύμβασης και όχι το νομικό τύπο αυτής. Πιο συγκεκριμένα, μολονότι ότι από το νομικό τύπο της σύμβασης χρηματοοικονομικής μίσθωσης, δεν προκύπτει δικαίωμα του μισθωτή όσον αφορά την νομική κυριότητα του μισθίου, τα Πρότυπα αναγνωρίζουν ότι από τη χρήση του μισθίου, ο μισθωτής επωφελείται όλα τα οικονομικά οφέλη της χρήσης του αντικειμένου, κατά το μεγαλύτερο μέρος της ωφέλιμης ζωής αυτού. Ταυτόχρονα αναγνωρίζει την υποχρέωση του μισθωτή, να καταβάλλει για το δικαίωμα αυτό, ένα ποσό (μίσθωμα), το οποίο θα περιλαμβάνει τόσο την αποπληρωμή του κεφαλαίου, όσο και τους τόκους. Εάν οι παραπάνω μισθωτικές συναλλαγές, δεν αναγνωρισθούν (όπως και γίνεται στην περίπτωση με το Ε.Γ.Λ.Σ.) τότε θα υπάρχει νόθευση των χρηματοοικονομικών δεικτών των μισθωτών, αφού οι τελευταίοι, θα παρουσιάζουν, μειωμένη εμφάνιση των οικονομικών τους πόρων, αλλά και μείωση των υποχρεώσεων τους. (Σακέλλης 2002, σελ. 444).

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).

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 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 (Σακέλλης 2002, σελ. 445).

4.3.4 Φορολογικά θέματα αναφορικά με τις Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις

Τα Δ.Λ.Π. αντιμετωπίζουν διαφορετικά από την Ελληνική Νομοθεσία, την χρηματοοικονομική μίσθωση. Το παραπάνω έχει σαν αποτέλεσμα, να παρατηρούνται αντιθέσεις, σχετικά με τους λογιστικούς χειρισμούς, διαφόρων φορολογικών θεμάτων, σε σημείο που να έρχονται σε άμεση αντίθεση, το Πρότυπο 17, περί μισθώσεων και ο Νόμος 1665/1986 για τα συγκεκριμένα

θέματα (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29). Πιο συγκεκριμένα :

4.3.4.1 Αποσβέσεις

Με βάση τα Δ.Λ.Π. αποσβέσεις διενεργεί ο μισθωτής της χρηματοοικονομικής μίσθωσης, με βάση την ωφέλιμη ζωή του παγίου. Αυτό έρχεται σε άμεση αντίθεση με το άρθρο 6, παρ. 5, του νόμου 1665/1986, ο οποίος και προβλέπει, τη διενέργεια αποσβέσεων, από την πλευρά του εκμισθωτή του αντικειμένου (κινητό ή ακίνητο, πλην οικοπέδων), κατά τη διάρκεια της σύμβασης (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

4.3.4.2 Έσοδα – Έξοδα

Βάση των Δ.Λ.Π. ως έσοδο του εκμισθωτή και αντίστοιχα ως έξοδο του μισθωτή, αναγνωρίζεται εκείνο το μέρος του τοκοχρεολυτικού μισθώματος, που αφορά την αποπληρωμή του τόκου (χρηματοοικονομικά έξοδα) και όχι την αποπληρωμή κεφαλαίου. Το συγκεκριμένο μέρος του μισθώματος, αποτελεί λειτουργική δαπάνη και εκπίπτει φορολογικά από τον μισθωτή. Αντίθετα ο νόμος 1665/1986, με την παρ. 4, του άρθρου 6, ορίζει ότι ολόκληρο μέρος του μισθώματος αποτελεί λειτουργικά δαπάνη για τον μισθωτή (και αντίστοιχα έσοδο του εκμισθωτή) και εκπίπτει φορολογικά ολόκληρο. (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

4.3.4.3 Προβλέψεις

Όπως αναφέρεται και στο κεφάλαιο περί χορηγήσεων, των Δ.Λ.Π. δεν αναγνωρίζεται η διενέργεια προβλέψεων βάση αυθαίρετων οριζόμενων ποσοστών. Η διενέργεια προβλέψεων είναι επιτρεπτή, μόνο βάση ειδικά αιτιολογημένων παραδοχών. Αντίθετα το άρθρο 6, παρ. 8, του νόμου 1665/1986, ορίζει το φορολογικά εκπιπτόμενο ποσοστό, από τη διενέργεια προβλέψεων, για απόσβεση επισφαλών πελατών, στο 2% του συνόλου των

μισθωμάτων που δημιουργείται από τις νέες αποσβέσεις. Οπότε με την εφαρμογή των Δ.Λ.Π. οι προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων, που διενεργούν οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, για σκοπούς οικονομικών καταστάσεων, θα μπορούν να είναι μεγαλύτερες, ή μικρότερες του μέχρι τώρα ισχύοντος 2%, αλλά σε κάθε περίπτωση, απόλυτα δικαιολογημένες (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

4.3.5 Πώληση και Επαναμίσθωση

Η πράξη της πώλησης και επαναμίσθωσης (Sale and Leaseback), όπως και έχουμε προαναφέρει, είναι μία μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης, κατά την οποία, ο υποψήφιος μισθωτής πωλεί το αντικείμενο (αντικείμενα) που επιθυμεί να μισθώσει στον εκμισθωτή και στη συνέχεια προχωρεί στην εκμίσθωση του.

Στο Ε.Γ.Λ.Σ. δεν γίνεται καμία διάκριση, αναφορικά με τα λογιστικά αποτελέσματα, στην περίπτωση που μία πράξη πώλησης και επαναμίσθωσης, καταλήξει σε χρηματοοικονομική ή λειτουργική μίσθωση. Αυτό γιατί στην Ελλάδα σήμερα δεν υπάρχει λειτουργική μίσθωση. Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία οτιδήποτε έχει να κάνει με τη λειτουργική μίσθωση, αφορά τη νομοθεσία περί μισθώσεων και όχι το νόμο 1665/1986. Η διαφορά τώρα μεταξύ της πραγματικής αξίας του αντικειμένου και της τιμής πώλησης του, λογίζεται κατευθείαν στα αποτελέσματα χρήσης σε όλες τις περιπτώσεις (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

Τα Δ.Λ.Π. κάνουν διάκριση, αναφορικά με τα λογιστικά αποτελέσματα, της κατάληξης, μίας πράξης πώλησης και επαναμίσθωσης, σε χρηματοοικονομική ή λειτουργική μίσθωση. Στην περίπτωση που μία πράξη πώλησης και επαναμίσθωσης καταλήξει σε χρηματοοικονομική μίσθωση, η διαφορά του εσόδου από την πώληση του στοιχείου και της λογιστικής αξίας αυτού, δε θα πρέπει να συμπεριληφθεί σε λογαριασμό των αποτελεσμάτων χρήσης, αλλά στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή – πωλητή, σαν έσοδο επόμενων χρήσεων και να μεταφέρεται τμηματικά στα αποτελέσματα σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης (Σακέλλης 2002, σελ. 452).

Αν η πράξη πώλησης και επαναμίσθωσης καταλήξει σε λειτουργική μίσθωση, τότε το αποτέλεσμα για τον μισθωτή θα είναι κέρδος ή ζημιά. Ο προσδιορισμός του αποτελέσματος εξαρτάται από τη λογιστική αξία του μισθωμένου αντικειμένου, την πραγματική αξία αυτού και την τιμή πώλησης του. Ο παρακάτω πίνακας που περιλαμβάνεται στο προσάρτημα, του Δ.Λ.Π. – 17, δείχνει τους διάφορους συνδυασμούς των παραπάνω, καθώς και το αποτέλεσμα σε κάθε μία περίπτωση (Σακέλλης 2002, σελ. 454).

Τιμή πώλησης εκφρασμένη σε πραγματική αξία	Λογιστική αξία ίση με την πραγματική αξία	Λογιστική αξία μικρότερη της πραγματικής αξίας	Λογιστική αξία μεγαλύτερη της πραγματικής αξίας
Κέρδος	Όχι κέρδος	Καταχώρηση κέρδους αμέσως	Μη εφαρμόσιμη
Ζημιά	Όχι ζημιά	Μη εφαρμόσιμη	Καταχώρηση ζημιάς αμέσως
Τιμή πώλησης μικρότερη από την πραγματική αξία			
Κέρδος	Όχι κέρδος	Καταχώρηση κέρδους αμέσως	Όχι κέρδος (Σημείωση 1)
Ζημιά μη καλυπτόμενη από μελλοντικά μισθώματα κάτω της τρέχουσας τιμής	Καταχώρηση ζημιάς αμέσως	Καταχώρηση ζημιάς αμέσως	(Σημείωση 1)
Ζημιά καλυπτόμενη από μελλοντικά μισθώματα κάτω της τρέχουσας τιμής	Αναβολή και απόσβεση της ζημιάς	Αναβολή και απόσβεση της ζημιάς	(Σημείωση 1)
Τιμή πώλησης μεγαλύτερη από την πραγματική αξία			
Κέρδος	Έσοδα επόμενων χρήσεων και απόσβεση	Έσοδα επόμενων χρήσεων και απόσβεση	Έσοδα επόμενων χρήσεων και απόσβεση (Σημείωση 2)
Ζημιά	Όχι ζημιά	Όχι ζημιά	(Σημείωση 1)

(Σακέλλης 2002, σελ. 454)

Σημείωση 1 : Τα συγκεκριμένα τμήματα του πίνακα, αντιπροσωπεύουν καταστάσεις, που θα αντιμετωπίζονταν από τη παράγραφο 54, του Προτύπου (Σακέλλης 2002, σελ. 454). Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη παράγραφο απαιτείται, η λογιστική αξία ενός αντικειμένου πώλησης και επαναμίσθωσης, να αποτιμάται στην πραγματική του αξία (Σακέλλης 2002, σελ. 455).

Σημείωση 2 : Το κέρδος, θα ήταν η διαφορά, μεταξύ της πραγματικής αξίας και της τιμής πώλησης του αντικειμένου προς πώληση και επαναμίσθωση, εφόσον η λογιστική αξία θα είχε αποτιμηθεί στην πραγματική αξία του αντικειμένου, σύμφωνα με την παράγραφο 54, του Προτύπου (Σακέλλης 2002, σελ. 455).

4.3.6 Κίνητρα για Λειτουργικές Μισθώσεις

Στο Ε.Γ.Λ.Σ. δεν υπάρχει καμία διάταξη, σχετικά με κίνητρα για τις λειτουργικές μισθώσεις. Αυτό γιατί αφού δεν υπάρχει νόμος για τις λειτουργικές μισθώσεις, παρά μόνο η νομοθεσία περί μισθώσεων και όχι ο νόμος 1665/1986, είναι λογικό να μην προβλέπονται και κίνητρα για αυτές (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29).

Σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. κατά τη διαπραγμάτευση μίας καινούργιας, ή ήδη υπάρχουσας λειτουργικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής μπορεί να παρέχει κίνητρα στον μισθωτή, έτσι ώστε ο τελευταίος να προχωρήσει στη σύναψη της σύμβασης. Πιο συγκεκριμένα, τέτοια κίνητρα μπορεί να είναι ανάληψη από τον εκμισθωτή δαπανών του μισθωτή, όπως δαπάνες μετεγκατάστασης, δαπάνες βελτιώσεις του μισθίου, και άλλες. Άλλα κίνητρα μπορεί να είναι, προκαταρτική ταμειακή πληρωμή στον μισθωτή, ή αποζημίωση και άλλα. Επίσης μία άλλη μορφή κινήτρων μπορεί να είναι η συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών, έτσι ώστε κάποιοι περίοδοι της μίσθωσης να μην αντιστοιχούν σε μίσθωμα, ή να αντιστοιχούν σε μειωμένα μισθώματα (Σακέλλης 2002, σελ. 455).

Όσον αφορά τον λογιστικό χειρισμό των κινήτρων των λειτουργικών μισθώσεων, θα πρέπει να καταχωρούνται ως ένα αναπόσπαστο μέρος της αντιτίμου για τη χρήση του μισθίου (Ένωση Ελληνικών Τραπεζών – Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen 2002, σελ. 26 - 29). Ο εκμισθωτής θα πρέπει να καταχωρεί τα έξοδα των κινήτρων ως μία έκπτωση των εσόδων των μισθωμάτων, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με μία σταθερή

μέθοδο. Ο μισθωτής θα πρέπει να καταχωρεί το σωρευμένο ύψος των κινήτρων, ως μία έκπτωση των δαπανών μίσθωσης, κατά τη διάρκεια αυτή επίσης με μία σταθερή μέθοδο (Σακέλλης 2002, σελ. 455).

4.4 Ομοιότητες του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.) και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Δ.Λ.Π.) αναφορικά με τις Μισθώσεις

Το μόνο σημείο του Προτύπου περί μισθώσεων (I.A.S. - 17), που αντιμετωπίζεται το ίδιο, από τα Δ.Λ.Π. και το Ε.Γ.Λ.Σ. (αφού στην Ελλάδα δεν έχει δημιουργηθεί νομικό πλαίσιο για τις λειτουργικές μισθώσεις), είναι οι λειτουργικές μισθώσεις. Πιο συγκεκριμένα :

4.4.1 Λειτουργικές Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Εκμισθωτή

Τα αντικείμενα των λειτουργικών μισθώσεων, πρέπει να εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή και πιο συγκεκριμένα στο ενεργητικό του ισολογισμού τους, στα πάγια, σύμφωνα με τη φύση των παγίων, δηλαδή στα μηχανήματα εάν είναι μηχάνημα, στους υπολογιστές εάν είναι υπολογιστές και λοιπά. (Σακέλλης 2002, σελ. 450).

Τα μισθώματα καταχωρούνται στο λογαριασμό «Έσοδα», στα αποτελέσματα χρήσης, με την ευθεία μέθοδο (μέθοδο του «δεδουλευμένου»), σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης (Σακέλλης 2002, σελ. 451).

Η μέθοδος απόσβεσης των αντικειμένων λειτουργικής μίσθωσης, πρέπει να είναι η ίδια, με αυτή που χρησιμοποιεί ο εκμισθωτής και για τα άλλα περιουσιακά του στοιχεία (Σακέλλης 2002, σελ. 451).

4.4.2 Λειτουργικές Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Μισθωτή

Στις λειτουργικές μισθώσεις, οι πληρωμές μισθωμάτων από τον μισθωτή, εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών και ειδικότερα στο λογαριασμό «Μισθώματα» στα αποτελέσματα χρήσης. Λογίζονται με την ευθεία

μέθοδο, (μέθοδο του «δεδουλευμένου»), για όλη τη διάρκεια της σύμβασης (Σακέλλης 2002, σελ. 447).

4.5 Αναπροσαρμογή Παγίων που έχουν αποκτηθεί με Χρηματοοικονομική Μίσθωση, με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα

Οι επιχειρήσεις που έχουν αποκτήσει πάγια περιουσιακά στοιχεία με χρηματοοικονομική μίσθωση, από την οικονομική χρήση του 2005, θα πρέπει να προχωρήσουν σε αναπροσαρμογή των παγίων τους, έτσι ώστε να προχωρήσουν στην εφαρμογή των Δ.Λ.Π. Για να γίνει άμεσα αντιληπτή, η διαδικασία αναπροσαρμογής, σκόπιμο είναι να παρουσιαστεί ένα παράδειγμα.

Εταιρία αποκτά με χρηματοοικονομική μίσθωση, την 1/1/2004, πάγιο στοιχείο, αξίας 20.000 ευρώ, το οποίο έχει ωφέλιμη ζωή 10 χρόνια. Το μίσθωμα που θα πρέπει να καταβάλλει είναι 4.000 ευρώ. Επιμερίζεται σε 1.000 ευρώ για τη δόση του κεφαλαίου και 3.000 ευρώ για την αποπληρωμή του τόκου (χρηματοοικονομικά έξοδα).

Συντελεστής απόσβεσης : $1 / 10 \text{ έτη} = 10 \%$

Ετήσια απόσβεση : $20.000 * 10\% = 2.000 \text{ ευρώ}$

1^{ος} χρόνος

α) Βιβλία εταιρίας σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία, την 31/12/2004

Με βάση την Ελληνική νομοθεσία, ο μισθωτής χρεώνει λογαριασμό εξόδων των αποτελεσμάτων χρήσης και πιο συγκεκριμένα τα «Μισθώματα» (1), δηλαδή

Μισθώματα	
(1) 4.000	

β) Βιβλία εταιρίας σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. την 31/12/2004

Βάση των Δ.Λ.Π. και εφόσον όπως και προαναφέραμε, αναγνωρίζουν την οικονομική φύση της σύμβασης χρηματοοικονομικής μίσθωσης, το πάγιο στοιχείο που αποκτήθηκε με χρηματοοικονομική μίσθωση, θα πρέπει να απεικονίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού της επιχείρησης και πιο συγκεκριμένα στο λογαριασμό «Πάγια». Έτσι θα χρεωθούν τα «Πάγια» με το αντίστοιχο ποσό. Συγχρόνως ο μισθωτής θα είναι αυτός που θα διενεργεί τις αποσβέσεις για το μίσθιο, για τη διάρκεια της σύμβασης, οπότε θα χρεωθεί ο λογαριασμός των αποτελεσμάτων χρήσης, «Αποσβέσεις» (1) με το ποσό των 2.000 ευρώ, και θα πιστωθεί ο λογαριασμός «Αποσβεθέντα Πάγια» με το ίδιο ποσό. Επιπλέον η εταιρία θα πιστώσει λογαριασμό υποχρέωσης, του παθητικού της, τον «Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης», με 20.000 ευρώ, έτσι ώστε να εμφανίσει την υποχρέωση της για τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου. Δηλαδή :

<u>Πάγια</u> 20.000	<u>Αποσβέσεις</u> (1) 2.000	<u>Αποσβεθέντα Πάγια</u> 2.000
	<u>Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης</u> 20.000	

Όσον αφορά τώρα την καταβολή του μισθώματος από την μισθώτρια εταιρία, ο μισθωτής, με την καταβολή των 4.000 ευρώ, θα χρεώσει, τον λογαριασμό υποχρέωσης του παθητικού της, «Εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης» (αποπληρωμή κεφαλαίου), με 1.000 ευρώ. Οπότε η υποχρέωση της εταιρίας θα μειωθεί κατά 1.000 ευρώ. Επιπλέον θα χρεώσει 3.000 ευρώ τον λογαριασμό εξόδων των αποτελεσμάτων χρήσης, «Τόκοι Χρεωστικοί» (χρηματοοικονομικά έξοδα) (1). Δηλαδή :

<u>Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης</u> 1.000	<u>20.000</u> 19.000	<u>Τόκοι Χρεωστικοί</u> (1) 3000
---	-------------------------	-------------------------------------

γ) Αναπροσαρμογή Βιβλίων, με βάση τα Δ.Λ.Π.

Οι μέχρι τώρα λογαριασμοί τόσο με την Ελληνική νομοθεσία, όσο και με τα Δ.Λ.Π. είναι :

Μισθώματα	Πάγια	Αποσβέσεις	Αποσβεθέντα Πάγια
(1) 4000 4000 (2)	20.000	(1) 2.000	2.000
Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης		Τόκοι Χρεωστικοί	
19.000		(1) 3.000	

Η εγγραφή που πρέπει να γίνει, για την αναπροσαρμογή των βιβλίων θα είναι :

Πάγια	20.000
Αποσβέσεις	2.000
Χρεωστικοί Τόκοι	3.000
Αποσβεθέντα Πάγια	2.000
(2) Μισθώματα	4.000
Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	19.000

δ) Αποτελέσματα Χρήσης της εταιρίας με βάση την Ελληνική Νομοθεσία

Αποτελέσματα Χρήσης	χ
<u>Μείον : Μισθώματα</u>	<u>4.000</u>
Κέρδη	χ – 4.000

ε) Αποτελέσματα Χρήσης της εταιρίας με βάση τα Δ.Λ.Π.

Αποτελέσματα Χρήσης	χ
Μείον : Αποσβέσεις	2.000
Μείον : Τόκοι Χρεωστικοί	3.000
Κέρδη	χ – 5.000

στ) Αναπροσαρμογή Αποτελεσμάτων Χρήσης, με βάση τα Δ.Λ.Π.

Παρατηρούμε ότι με βάση τα Δ.Λ.Π. ($\chi - 5.000$), έχουμε μικρότερο κόστος (κατά 1.000 ευρώ) για την επιχείρηση, από ότι με βάση την Ελληνική νομοθεσία ($\chi - 4.000$) (ουσιαστικά έχουμε μεγαλύτερο κέρδος για την εταιρία, με βάση την Ελληνική Νομοθεσία, άρα και μεγαλύτερο κόστος, αφού θα έχουμε αυξημένο φορολογικό συντελεστή, στα έσοδα). Οι λογαριασμοί που θα πρέπει να κλείσουν είναι :

Αποσβέσεις	
(1) 2.000	2.000 (2)

Τόκοι Χρεωστικοί	
(1) 3.000	3.000 (2)

Μισθώματα	
(1) 4000	4000 (2)
(3) 4000	

Οπότε η λογιστική εγγραφή αναπροσαρμογής, των αποτελεσμάτων χρήσης της εταιρίας, θα είναι :

Κέρδη Χρήσης	1.000	
(3) Μισθώματα	4.000	
		(2) Αποσβέσεις 2.000
		(2) Χρεωστικοί Τόκοι 3.000

2^{ος} χρόνος

Τον δεύτερο χρόνο (2005), το μίσθωμα που θα καταβάλλει η εταιρία (4.000 ευρώ), θα αποτελείται από, 2.500 ευρώ τόκους (χρηματοοικονομικά άξοδα) και 1.500 ευρώ, επιστροφή κεφαλαίου.

α) Βιβλία εταιρίας σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία, την 31/12/2004

Με βάση την Ελληνική νομοθεσία, όπως και στον πρώτο χρόνο, ο μισθωτής θα χρεώσει λογαριασμό εξόδων των αποτελεσμάτων χρήσης και πιο συγκεκριμένα τα «Μισθώματα» (1), δηλαδή :

Μισθώματα	
(1) 4.000	

β) Βιβλία εταιρίας σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. την 31/12/2004

Βάση των Δ.Λ.Π. ο λογαριασμός «Πάγια» θα έχει χρεωθεί από την πρώτη χρονιά με 20.000 ευρώ. Θα χρεωθεί ο λογαριασμός των αποτελεσμάτων χρήσης «Αποσβέσεις» (1) με το ποσό των 2.000 ευρώ (απόσβεση του καινούργιου έτους), και θα πιστωθεί ο λογαριασμός «Αποσβεθέντα Πάγια» με το ίδιο ποσό.

Πάγια	
20.000	

Αποσβεθέντα Πάγια	
2.000	1/1/2004
2.000	31/12/2004
4.000	

Αποσβέσεις	
(1) 2.000	

Όσον αφορά τώρα την καταβολή του μισθώματος από την μισθώτρια εταιρία, ο μισθωτής, με την καταβολή των 4.000 ευρώ, θα χρεώσει τον λογαριασμό υποχρέωσης του παθητικού της, «Εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης» (αποπληρωμή κεφαλαίου), με 1.500 ευρώ. Οπότε η υποχρέωση της εταιρίας θα μειωθεί κατά 1.500 ευρώ. Επιπλέον θα χρεώσει 2.500 ευρώ τον λογαριασμό εξόδων των αποτελεσμάτων χρήσης, «Τόκοι Χρεωστικοί» (χρηματοοικονομικά έξοδα) (1). Δηλαδή :

Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	
1.500	19.000
	17.500

Τόκοι Χρεωστικοί	
(1) 2.500	

γ) Αναπροσαρμογή Βιβλίων, με βάση τα Δ.Λ.Π.

Οι μέχρι τώρα λογαριασμοί τόσο με την Ελληνική νομοθεσία, όσο και με τα Δ.Λ.Π. είναι :

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">Πάγια</td> <td style="width: 50px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">20.000</td> <td></td> </tr> </table>	Πάγια		20.000		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">Αποσβεθέντα Πάγια</td> <td style="width: 50px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">2.000</td> <td style="text-align: right;">1/1/2004</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">2.000</td> <td style="text-align: right;">31/12/2004</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">4.000</td> <td style="border-top: 1px dashed black;"></td> </tr> </table>	Αποσβεθέντα Πάγια		2.000	1/1/2004	2.000	31/12/2004	4.000	
Πάγια													
20.000													
Αποσβεθέντα Πάγια													
2.000	1/1/2004												
2.000	31/12/2004												
4.000													
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">Αποσβέσεις</td> <td style="width: 50px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">(1) 2.000</td> <td></td> </tr> </table>	Αποσβέσεις		(1) 2.000		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης</td> <td style="width: 50px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">17.500</td> <td></td> </tr> </table>	Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης		17.500					
Αποσβέσεις													
(1) 2.000													
Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης													
17.500													
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">Τόκοι Χρεωστικοί</td> <td style="width: 50px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">(1) 2.500</td> <td></td> </tr> </table>	Τόκοι Χρεωστικοί		(1) 2.500		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">Μισθώματα</td> <td style="width: 50px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">(1) 4.000</td> <td style="text-align: right;">4.000 (2)</td> </tr> </table>	Μισθώματα		(1) 4.000	4.000 (2)				
Τόκοι Χρεωστικοί													
(1) 2.500													
Μισθώματα													
(1) 4.000	4.000 (2)												

Η εγγραφή που πρέπει να γίνει, για την αναπροσαρμογή των βιβλίων θα είναι :

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Πάγια</td> <td style="text-align: right;">20.000</td> </tr> <tr> <td>Αποσβέσεις</td> <td style="text-align: right;">2.000</td> </tr> <tr> <td>Χρεωστικοί Τόκοι</td> <td style="text-align: right;">2.500</td> </tr> <tr> <td>Κέρδη εις νέο</td> <td style="text-align: right;">1.000</td> </tr> </table>	Πάγια	20.000	Αποσβέσεις	2.000	Χρεωστικοί Τόκοι	2.500	Κέρδη εις νέο	1.000	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; text-align: right;">Αποσβεθέντα Πάγια</td> <td style="text-align: right;">4.000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">(2) Μισθώματα</td> <td style="text-align: right;">4.000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης</td> <td style="text-align: right;">17.500</td> </tr> </table>	Αποσβεθέντα Πάγια	4.000	(2) Μισθώματα	4.000	Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	17.500
Πάγια	20.000														
Αποσβέσεις	2.000														
Χρεωστικοί Τόκοι	2.500														
Κέρδη εις νέο	1.000														
Αποσβεθέντα Πάγια	4.000														
(2) Μισθώματα	4.000														
Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	17.500														

δ) Αποτελέσματα Χρήσης της εταιρίας με βάση την Ελληνική Νομοθεσία

Αποτελέσματα Χρήσης	χ
<u>Μείον : Μισθώματα</u>	<u>4.000</u>
Κέρδη	χ – 4.000

ε) Αποτελέσματα Χρήσης της εταιρίας με βάση τα Δ.Λ.Π.

Αποτελέσματα Χρήσης	χ
Μείον : Αποσβέσεις	2.000
Μείον : Τόκοι Χρεωστικοί	2.500
Κέρδη	χ – 4.500

στ) Αναπροσαρμογή Αποτελεσμάτων Χρήσης, με βάση τα Δ.Λ.Π.

Παρατηρούμε ότι με βάση τα Δ.Λ.Π. (χ – 4.500), έχουμε μικρότερο κόστος (κατά 500 ευρώ) για την επιχείρηση, από ότι με βάση την Ελληνική νομοθεσία (χ – 4.000). Οι λογαριασμοί που θα πρέπει να κλείσουν είναι :

Αποσβέσεις		Τόκοι Χρεωστικοί	
(1) 2.000	2.000 (2)	(1) 2.500	2.500 (2)

Μισθώματα	
(1) 4.000	4.000 (2)
(3) 4.000	

Οπότε η λογιστική εγγραφή αναπροσαρμογής, των αποτελεσμάτων χρήσης της εταιρίας, θα είναι :

<hr/>		<hr/>	
Κέρδη εις νέο	500		
(3) Μισθώματα	4.000		
		(2) Αποσβέσεις	2.000
		(2) Χρεωστικοί Τόκοι	2.500
<hr/>		<hr/>	

Επομένως το κέρδος της επιχείρησης στα δύο έτη, μειώθηκε κατά 1.500 ευρώ, με τα Δ.Λ.Π. σε σχέση με την Ελληνική Νομοθεσία, αλλά ταυτόχρονα μειώθηκε το κόστος (η επιχείρηση θα έχει μειωμένο φορολογικό συντελεστή) της επιχείρησης κατά το ίδιο ποσό.

4.6 Βιβλιογραφία Κεφαλαίου

Τράπεζα της Ελλάδος (2003), «Έκθεση του Διοικητή για το Έτος 2003», Αθήνα

Σώμα Ορκωτών Λογιστών (Σ.Ο.Λ.) (1997), «Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 (αναθεωρημένο) – Λογιστική Μισθώσεων»

Εμμανουήλ Ι. Σακκέλης (2002), «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Ανάλυση και Εφαρμογή σε Συνδυασμό με το Ε.Γ.Λ.Σ. και την Εμπορική και Φορολογική Νομοθεσία, Πρακτικές Εφαρμογές», ΤΟΜΟΣ Α', ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΕΚΗ

Ένωση Ελληνικών Τραπεζών (2002), «Κυριότερες Διαφορές μεταξύ Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Και Ελληνικών Λογιστικών Αρχών (Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen)», διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.hba.gr/7logistika/diafores.pdf>

Γεώργιος Π. Αρτίκης (2002α), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Αποφάσεις Χρηματοδοτήσεων», INTERBOOKS, Αθήνα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

5.1 Γενικά περί Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, ουσιαστικά αποτελούν χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, που έχουν σαν κύριο σκοπό την εκμίσθωση αντικειμένων. Προκειμένου να επιτελέσουν τον κύριο τους σκοπό, είναι απαραίτητη η διεκπεραίωση κάποιων συμπληρωματικών λειτουργιών, όπως η εξεύρεση διαθεσίμων, η προσέλκυση πελατείας (υποψήφιοι μισθωτές), η ανάλυση της πιστοληπτικής ικανότητας των ενδεχομένων μισθωτών και άλλες λειτουργίες (Γαλάνης 2000, σελ. 63).

Μία ιδιαιτερότητα αναφορικά με τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε σχέση με άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, είναι ότι δεν έχουν τη δυνατότητα, της κάλυψης, με εμπράγματα εξασφαλίσεις ή άλλες εγγυήσεις (πράγμα που ενυπάρχει στον τραπεζικό δανεισμό), στις χρηματοδοτικές πράξεις στις οποίες και προβαίνουν. Σαν αποτέλεσμα του τελευταίου, είναι αναγκαίο για τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, να στελεχώνονται με ανθρώπινο δυναμικό, υψηλής επαγγελματικής κατάρτισης, αλλά και να δίνουν έμφαση στην επιστημονική αξιολόγηση του μισθωτή, έτσι ώστε να αντιμετωπίζουν αυτή τη μορφή του κινδύνου. (Γαλάνης 2000, σελ. 63).

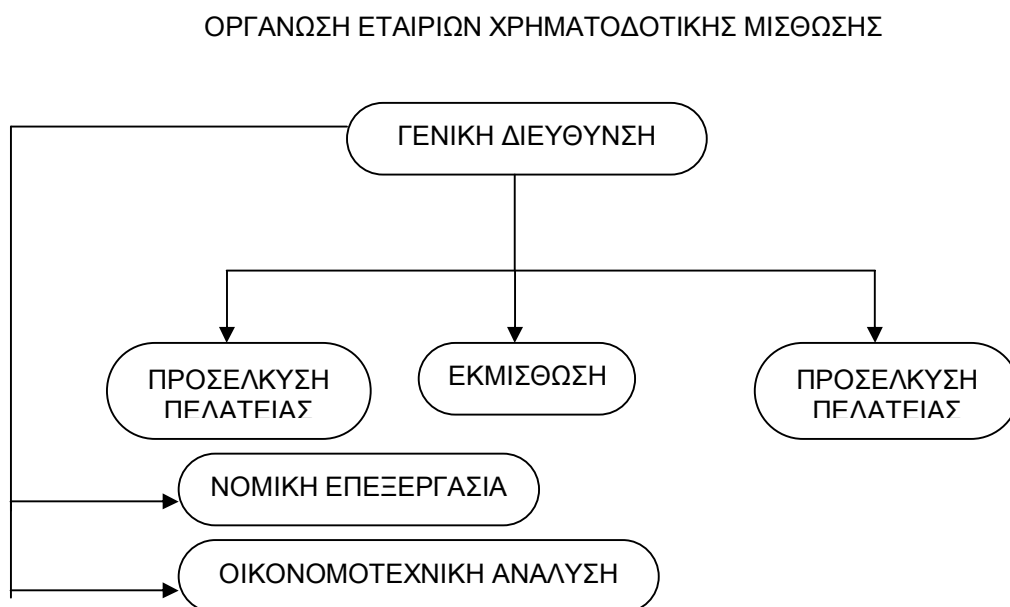
Η προσέλκυση πελατείας, όπως και σε κάθε επιχείρηση, έτσι και στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, είναι μία ιδιαίτερα σημαντική λειτουργία. Τόσο στα πρώτα στάδια λειτουργίας της επιχείρησης, που θα πρέπει να γίνουν γνωστά τα πλεονεκτήματα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και των προϊόντων και υπηρεσιών τα οποία προσφέρει η επιχείρηση, όσο και στη συνέχεια της λειτουργίας της εταιρίας, όπου η ποιότητα του χαρτοφυλακίου της, θα αποτελέσει τον κύριο μοχλό απόκτησης ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος στην αγορά που δραστηριοποιείται, η προσέλκυση της κατάλληλης πελατείας, τόσο σε ποσότητα, όσο και σε ποιότητα (φερεγγυότητα

πελατών) αποτελεί, ίσων έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες (Γαλάνης 2000, σελ. 63).

Τα στελέχη της εταιρίας θα πρέπει να είναι ικανά τόσο στην πραγματοποίηση πωλήσεων, όσο και σε θέματα λογιστικής χρηματοδοτικής λειτουργίας, οικονομικής και διοίκησης των επιχειρήσεων και σε άλλα θέματα. Θα πρέπει επιπλέον να αξιολογούν τα επενδυτικά προγράμματα της εταιρίας (Γαλάνης 2000, σελ. 63), να αντλούν πηγές χρηματοδότησης με τους πιο ευνοϊκούς, για την εταιρία όρους και να αξιολογούν διεξοδικά τους υποψήφιους τους μισθωτές, έτσι ώστε να αποκλείουν συνεργασία με αφερέγγυους πελάτες. Ασφαλώς, θα είναι επιζήμιο για την επιχείρηση, εάν αποκλειστούν πελάτες, οι οποίοι τελικά ήταν φερέγγυοι, λόγω μη αποτελεσματικής αξιολόγησης αυτών, αλλά θα είναι ακόμη πιο επιζήμιο για την εταιρία, η περίπτωση προώθησης και συνεργασίας με μη κατάλληλους (αφερέγγυους) πελάτες (Γαλάνης 2000, σελ. 64).

5.2 Οργάνωση και Λειτουργία των Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η οργάνωση των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε μία απλή μορφή, απεικονίζεται στο παρακάτω διάγραμμα (Γαλάνης 2000, σελ. 64).



Η οργάνωση των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης παίζει πρωταρχικό ρόλο, τόσο για την ίδρυση και διατήρηση της εταιρίας, όσο και για την ανταγωνιστικότητα που αυτή θα επιδείξει, σε έναν συνεχώς ανεπτυγμένο κλάδο, όπως αυτός της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κύριο στοιχείο της οργάνωσης μίας εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η Γενική Διεύθυνση της εταιρίας, όπως φαίνεται και από το διάγραμμα. Η Γενική Διεύθυνση επιτελεί τις κυριότερες λειτουργίες της επιχείρησης, όπως την Οικονομική Διαχείριση, η οποία επιτελεί διαδικασίες εξεύρεσης διαθέσιμων και λογιστικής παρακολούθησης. Επίσης από το διάγραμμα φαίνεται, πόσο σημαντική είναι η προσέλκυση πελατείας, κυρίως για την ενημέρωση του καταναλωτικού κοινού ως προς το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Γαλάνης 2000, σελ. 64).

5.2.1 Τμήμα Εκμίσθωσης – Υπηρεσίες Προσέλκυσης Πελατείας

Η υπηρεσία της εταιρίας που ασχολείται με την εκμίσθωση, αποτελεί και τον κορμό της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα στελέχη αυτής της υπηρεσίας, θα πρέπει να έχουν άρτια επιστημονική κατάρτιση και την απαιτούμενη πείρα, στα θέματα που σχετίζονται με τις υπηρεσίες προσέλκυσης πελατείας. Δεν κρίνεται απαραίτητο όμως, το ανθρώπινο δυναμικό της συγκεκριμένης υπηρεσίας, να έχει το ταλέντο του «πωλητή». Η υπηρεσία προσέλκυσης πελατείας είναι το τμήμα της επιχείρησης, που από αυτό θα περάσουν τον απαιτούμενο έλεγχο και αξιολόγηση, οι υποψήφιοι μισθωτές. Οι πελάτες που θα προκριθούν από αυτό το τμήμα, θα γίνουν αντικείμενο ανάλυσης, τόσο από το τμήμα υπηρεσίας προσέλκυσης πελατείας, όσο και από αυτό της οικονομοτεχνικής ανάλυσης. Με τη συνεργασία των παραπάνω υπηρεσιών θα καταρτισθεί το κατάλληλο πρόγραμμα εκμίσθωσης, έτσι ώστε να ικανοποιούνται οι ανάγκες του εκάστοτε πελάτη (Γαλάνης 2000, σελ. 64). Στη συνέχεια με τη συμβολή του νομικού τμήματος της επιχείρησης, καταρτίζεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (Γαλάνης 2000, σελ. 66).

Κατόπιν υπογράφεται η σύμβαση μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών και στη συνέχεια ακολουθεί ο έλεγχος εκτέλεσης των όρων που αυτή περιλαμβάνει, όπως παράδοση του αντικειμένου στον μισθωτή, αποδοχή από τον μισθωτή της καταλληλότητας του μισθίου, υπογραφή των σχετικών πρωτοκόλλων, καταβολή του τιμήματος στον προμηθευτή – κατασκευαστή, έλεγχος

εκπληρώσεως οικονομικών όρων που ενδεχομένως να είχαν τεθεί στον μισθωτή και άλλα (Γαλάνης 2000, σελ. 66).

Μετά την ολοκλήρωση της εκμίσθωσης, τα αρμόδια στελέχη της υπηρεσίας, θα αναλάβουν την παρακολούθηση, της ομαλής εξέλιξης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα στελέχη αυτά θα έχουν ως αρμοδιότητες, να παρακολουθούν την δραστηριότητα του μισθωτή και να επεμβαίνουν, εάν εμφανίζονται αποκλίσεις από τις προβλέψεις, αναφορικά με την ικανοποίηση των όρων της σύμβασης. Τέτοιες περιπτώσεις πιθανώς να είναι, η μη ομαλή καταβολή των μισθωμάτων. Αν πράγματι παρατηρηθούν τέτοιες αποκλίσεις, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, έχει τη δυνατότητα να λάβει τα κατάλληλα μέτρα, έτσι ώστε να υπερασπιστεί τα συμφέροντα της. Μάλιστα στην περίπτωση, που ο μισθωτής επιδείξει απόλυτη αδυναμία εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του, η εταιρία έχει το δικαίωμα, να καταγγείλει τη σύμβαση, να αφαιρέσει το μίσθιο από τον μισθωτή και στη συνέχεια να προχωρήσει στην εκμίσθωση του αντικειμένου σε άλλους πελάτες (Γαλάνης 2000, σελ. 66).

5.2.2 Οικονομικό τμήμα

Η υπηρεσία που είναι υπεύθυνη για την οικονομική διαχείριση της εταιρίας, έχει ως κύριες λειτουργίες, την εξεύρεση και τη διαχείριση των διαθεσίμων της επιχείρησης, καθώς και τη λογιστική παρακολούθηση των εργασιών. Σημαντικό στοιχείο (όπως και για κάθε επιχείρηση) για την εταιρία, έτσι ώστε να επιτυγχάνει τόσο χαμηλό λειτουργικό κόστος, όσο πλήρη και άμεση λογιστική ενημέρωση, είναι η μηχανογράφηση των εργασιών της. (Γαλάνης 2000, σελ. 66).

5.2.3 Τμήμα Οικονομοτεχνικής Ανάλυσης

Το τμήμα οικονομοτεχνικής ανάλυσης, έχει ουσιαστικό ρόλο στην διαδικασία αξιολόγησης της εκάστοτε περίπτωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό γιατί η οικονομοτεχνική αξιολόγηση των διαφόρων περιπτώσεων εκμίσθωσης, αποτελεί και τη μόνη εξασφάλιση της εταιρίας, δεδομένου ότι στη χρηματοδοτική μίσθωση δεν ενυπάρχουν οι εμπράγματα εξασφαλίσεις. Το

συγκεκριμένο τμήμα θα πρέπει να είναι καταρτισμένο από έμπειρους μηχανικούς και οικονομολόγους (Γαλάνης 2000, σελ. 66). Το τμήμα αυτό, μπορεί να χωρίζεται και σε επιμέρους τμήματα (Οικονομικό και Τεχνικό) και να υπάρχει συνεργασία μεταξύ αυτών, στις διαδικασίες αξιολόγησης (Γαλάνης 2000, σελ. 67).

Όσον αφορά την τεχνική πλευρά του τμήματος, οι μηχανικοί που το αποτελούν, εμπλέκονται σε διαδικασίες όπως ο έλεγχος της αξίας του αντικειμένου που θα εκμισθωθεί, η ταχύτητα οικονομικής απαξίωσης του, η τεχνολογική εξέλιξη του κλάδου, η αξιολόγηση από τεχνικής άποψης του μισθωτή και άλλα. Λέγοντας τεχνική αξιολόγηση του μισθωτή εννοούμε, την αξιολόγηση του βαθμού εκσυγχρονισμού των παραγωγικών του εγκαταστάσεων, την αξιολόγηση των παραγωγικών του διαδικασιών, τον έλεγχο ποιότητας των προϊόντων του και άλλα. Η τεχνική στελέχωση του τμήματος γίνεται από μηχανικούς, που είναι ειδικευμένοι σε βιομηχανικά θέματα (Industrial Engineering), με την απαραίτητη πείρα (Γαλάνης 2000, σελ. 67).

Αναφορικά με την οικονομική πλευρά του τμήματος, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην χρηματοοικονομική αξιολόγηση του μισθωτή, αλλά και στην όσο το δυνατόν ακριβέστερη πρόβλεψη της ταμειακής ρευστότητας (Cash Flow) του, δεδομένου ότι από την τελευταία εξαρτάται άμεσα, η ικανότητα του μισθωτή για την απρόσκοπτη καταβολή των μισθωμάτων. Έμφαση ακόμη δίνεται και στην έρευνα του κλάδου στον οποίο και δραστηριοποιείται ο μισθωτής, στην αξιολόγηση του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος του τελευταίου στην αγορά που δραστηριοποιείται, αλλά και στην επιχειρηματική δραστηριότητα και αξιοπιστία του φορέα (Management Credibility) (Γαλάνης 2000, σελ. 68).

5.2.4 Νομικό Τμήμα

Το νομικό τμήμα από την πλευρά του, καταρτίζεται σε συνεργασία με το τμήμα υπηρεσιών εκμίσθωσης, τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και παρακολουθεί την τήρηση όλων των νομικών προϋποθέσεων που αυτή περιέχει (Γαλάνης 2000, σελ. 68).

5.3 Εταιρίες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα

5.3.1 Παρουσίαση Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που εδρεύουν στην Ελλάδα, μέχρι στιγμής είναι 13. Όλες τους, είναι θυγατρικές τραπεζικών ανωνύμων εταιριών. Πιο συγκεκριμένα :

5.3.1.1 ALPHA LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η Alpha Leasing ιδρύθηκε το 1982 και είναι θυγατρική της τράπεζας Alpha Bank. Εισήχθηκε στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών στις 17/7/1987 και είναι η εταιρία που πραγματοποίησε πρώτη, σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου, τον Απρίλιο του 1999. Επιπλέον το 2000 συμμετέχει κατά 16,36% στην Alpha Leasing Ρουμανίας, ενώ το 2001 προβαίνει σε συγχώνευση, μέσο απορροφήσεως, με την ΙΟΝΙΚΗ LEASING A.E. (<http://www.alphaleasing.gr>)

Η Απλή Χρηματοδοτική Μίσθωση (Direct Leasing), η Πώληση και Επαναμίσθωση (Sale and Leaseback) και η Συνεργασία Εκμισθωτή με τον Μισθωτή και Προμηθευτή (Vendor Leasing) είναι οι μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης στις οποίες και δραστηριοποιείται (<http://www.alphaleasing.gr>).

5.3.1.2 ASPIS LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η ASPIS Leasing A.E ιδρύθηκε το 1992 με την επωνυμία ABN AMRO LEASING (HELLAS) SA, ως θυγατρική εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης της Ολλανδικής τράπεζας ABN AMRO BANK. Το 2002 εξαγοράστηκε από την ASPIS BANK συνεχίζοντας σήμερα τη δραστηριότητά της με την επωνυμία ASPIS Leasing A.E. (<http://www.aspisbank.gr/article/greek/100/100/index.htm>).

5.3.1.3 ΑΤΕ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η ΑΤΕ LEASING ιδρύθηκε το 1992 και είναι θυγατρική εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης της ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ.

5.3.1.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING ιδρύθηκε το 2002 και είναι θυγατρική εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης της τράπεζας ΑΤΤΙΚΗΣ (<http://www.bankofattica.gr/index.htm>).

5.3.1.5 ΓΕΝΙΚΗ LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Θυγατρική εταιρία της Γενικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. ιδρύθηκε το 1987 από την Citibank N.A με την επωνυμία CITILEASING και αποκλειστικό σκοπό την Χρηματοδοτική Μίσθωση κινητών πραγμάτων. Εξαγοράστηκε από την Γενική Τράπεζα τον Αύγουστο του 2001 με σκοπό την επέκταση των εργασιών του Ομίλου της Γενικής Τράπεζας και στις Χρηματοδοτικές Μισθώσεις. Μετά την εξαγορά, άλλαξε και ο τίτλος της εταιρίας και συνεχίζει πλέον τις δραστηριότητές της με τον τίτλο Γενική Leasing (<http://www.geniki.gr>).

Η εταιρία σήμερα δραστηριοποιείται στην Χρηματοδοτική Μίσθωση κινητών (μηχανών παραγωγής, μηχανημάτων παντός τύπου, επαγγελματικών αυτοκινήτων, εξοπλισμούς ξενοδοχείων, software, κλπ) καθώς και ακινήτων, κλάδος στον οποίο έχει εισέλθει με πολύ δυναμισμό. Προσφέρει όλα τα είδη του Leasing, όπως Απλή χρηματοδοτική μίσθωση, Πώληση και επανεκμίσθωση (sale and leaseback) και Χρηματοδοτική μίσθωση πωλήσεων (Vendor Leasing) (<http://www.geniki.gr>).

5.3.1.6 ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING ιδρύθηκε το 2001 και είναι θυγατρική εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης της ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ (<http://www.egnatiabank.gr>).

5.3.1.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η Εμπορική Leasing ιδρύθηκε το 1990 και είναι θυγατρική της Εμπορικής Τράπεζας στον τομέα των χρηματοδοτικών μισθώσεων. Η Εταιρία ιδρύθηκε το 1989 από την Τράπεζα BANQUE NATIONALE DE PARIS και λειτούργησε από το 1990 μέχρι το 1993 σαν ένα (Joint Venture) της BANQUE NATIONALE DE PARIS με την Εμπορική Τράπεζα. Από τον Αύγουστο 1993 και μετά η Εταιρία απορροφήθηκε εξ ολοκλήρου από την Εμπορική Τράπεζα και έκτοτε λειτουργεί αποκλειστικά σαν μία θυγατρική της Εμπορικής Τράπεζας (<http://www.leasing.gr>).

Η Εμπορική Leasing είναι σήμερα η μεγαλύτερη εταιρία εκμισθώσεων επαγγελματικών αυτοκινήτων Δ.Χ. (φορτηγά και λεωφορεία). Επίσης, η εταιρία δραστηριοποιείται ενεργά στον χώρο των μεγάλων πελατών (βιομηχανία, εταιρίες Παροχής Υπηρεσιών). Παράλληλα, η Εταιρεία δραστηριοποιείται στο χώρο των Προμηθευτών Εξοπλισμού, μέσω ειδικών προγραμμάτων χρηματοδότησης των πωλήσεων τους (Vendor Leasing) (<http://www.leasing.gr>).

5.3.1.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η ΕΘΝΙΚΗ LEASING ιδρύθηκε το 1991 και είναι η εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας. Προσφέρει όλα τα είδη του Leasing, όπως Απλή χρηματοδοτική μίσθωση, Πώληση και επανεκμίσθωση (sale and leaseback) και Χρηματοδοτική μίσθωση πωλήσεων (Vendor Leasing) (<http://www.ethnolease.gr>).

5.3.1.9 EFG EUROBANK LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ, ιδρύθηκε το 1999 και είναι 100% θυγατρική εταιρία της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias. Η εταιρία είχε προχωρήσει σε συγχώνευση με την ERGOLEASING Α.Ε. Δραστηριοποιείται στις χρηματοδοτικές μισθώσεις (Leasing) παντός είδους κινητού εξοπλισμού και ακινήτων (άμεση μίσθωση, πώληση και επαναμίσθωση και χρηματοδοτικής μίσθωσης πωλήσεων (Vendor Leasing)) για επαγγελματική χρήση (<http://www.eurobank.gr>).

5.3.1.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η Κύπρου Leasing ιδρύθηκε το 1997 και είναι μέλος του Συγκροτήματος της Τράπεζας Κύπρου. Συνεργάζεται ευρέως με οίκους προμηθευτών (Vendor Leasing) και στη μίσθωση πάγιου εξοπλισμού και ακινήτων (<http://www.laiki.gr>).

5.3.1.11 ΛΑΪΚΗ LEASING A.E ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η εταιρία ΛΑΪΚΗ LEASING ιδρύθηκε το 1998 και είναι θυγατρική εταιρία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων της ΛΑΪΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ (ΕΛΛΑΣ) και της ΛΑΪΚΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ (<http://www.laiki.gr>).

5.3.1.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ A.E ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

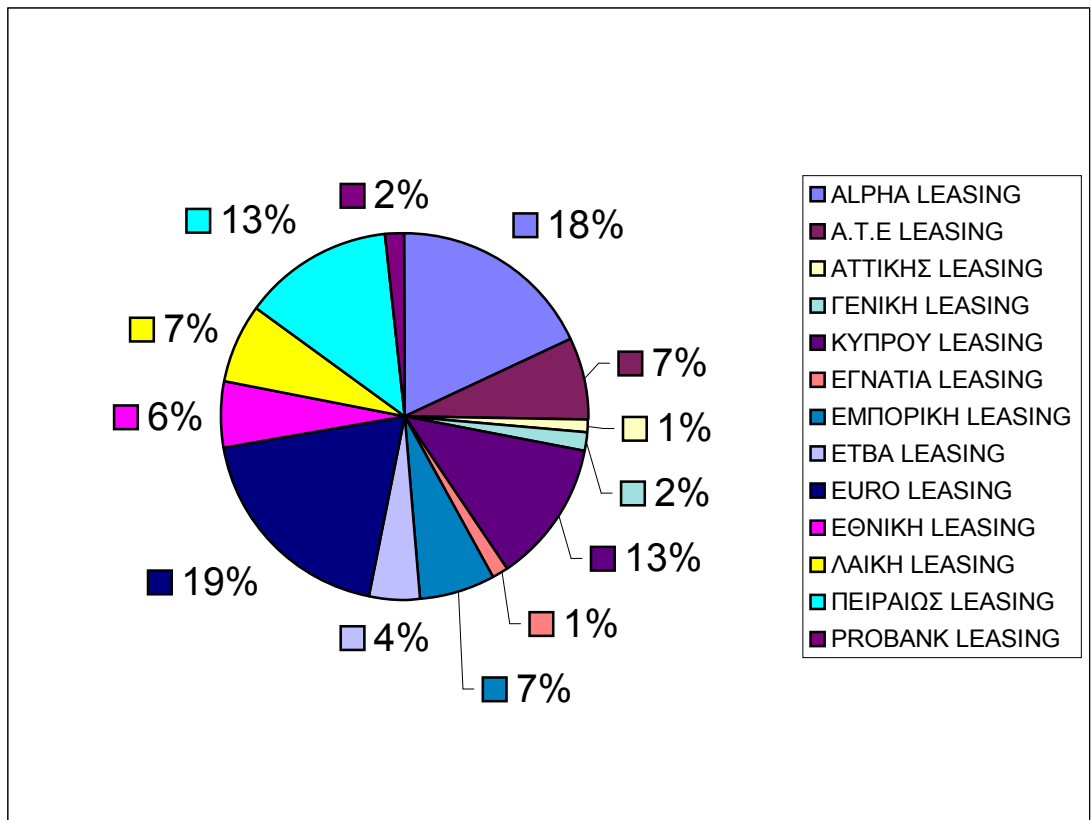
Η Πειραιώς Leasing ιδρύθηκε το 1991 και είναι μέλος του ομίλου Πειραιώς και θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς. Η εταιρία, είναι η μόνη μαζί με την Alpha Leasing, από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών. Το 2001 προχώρησε στην εξαγορά της ΟΤΕ Leasing, και το 2003 στη συγχώνευση δια απορροφήσεως της ETBA Leasing ΑΕ και κατά συνέπεια στην αύξηση του μεριδίου της στην αγορά. Δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (<http://www.piraeusleasing.gr>).

5.3.1.13 PROBANK LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η PROBANK LEASING ΑΕ, είναι θυγατρική εταιρεία της Τράπεζας PROBANK και ιδρύθηκε το 2002. Η PROBANK LEASING ΑΕ δραστηριοποιείται σε όλες τις κατηγορίες συμβάσεων leasing, προσφέροντας χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, αποθήκες κ.α.), κινητού εξοπλισμού (μηχανήματα, επαγγελματικά αυτοκίνητα, Ι.Χ. επιβατικά, εξοπλισμό γραφείου), πώληση και επαναμίσθωση (sale and lease back) κινητών και ακινήτων, vendor leasing, χρηματοδοτικής μίσθωσης αντικειμένων σε σχέση με τον αναπτυξιακό νόμο και άλλα (<http://www.probank.gr/bank.php?id=176>).

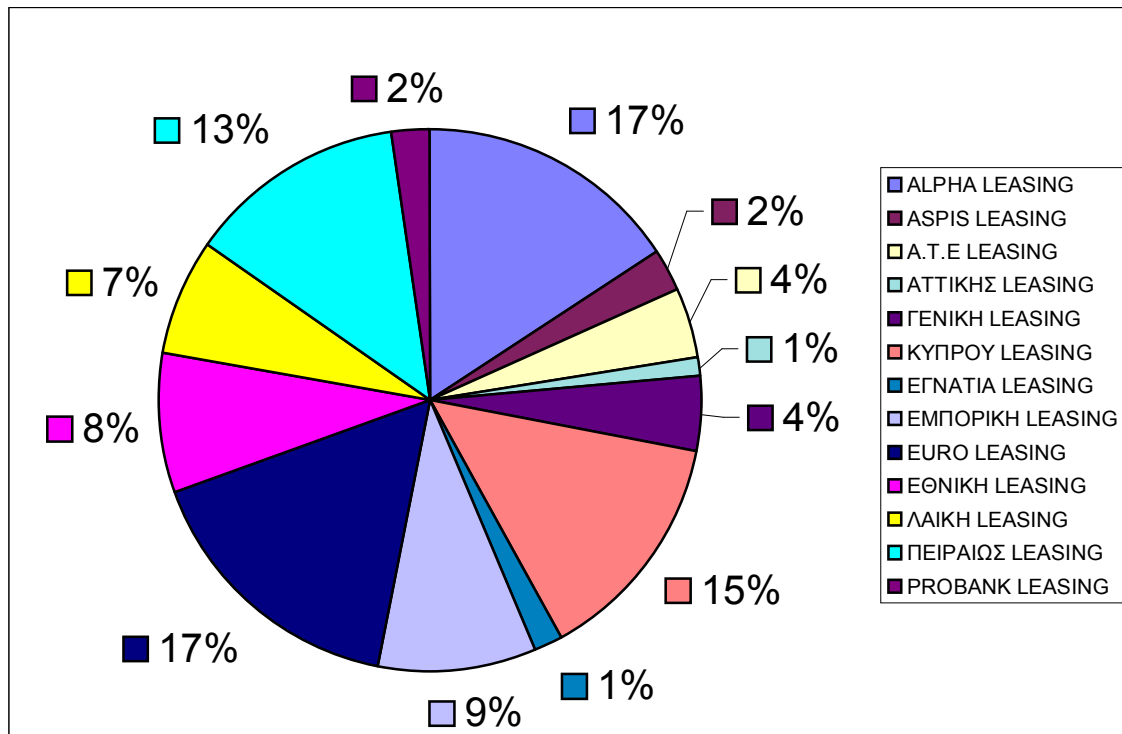
5.3.2 Μερίδια Αγοράς Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Τα μερίδια αγοράς των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα το 2002 ήταν :



Πηγή : Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Τα μερίδια αγοράς των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα το 2003 ήταν :



Πηγή : Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

5.3.3 Είδη Συμβάσεων

Τα είδη των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχαν συναφθεί το 2002 ήταν :



Πηγή : Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

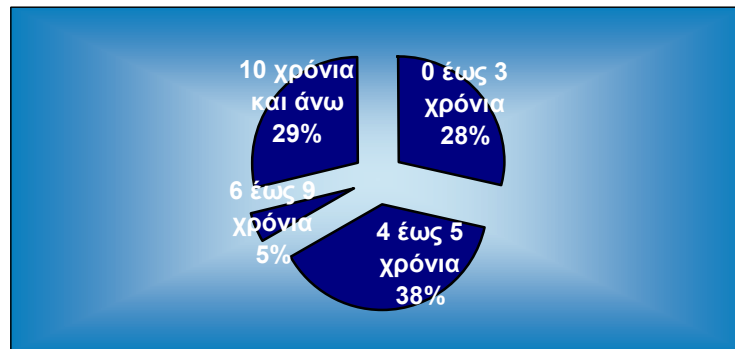
Τα είδη των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχαν συναφθεί το 2003 ήταν :



Πηγή : Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

5.3.4 Χρονική Διάρκεια Συμβάσεων

Η χρονική διάρκεια των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχαν συναφθεί το 2002 ήταν :



Πηγή : Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η χρονική διάρκεια των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχαν συναφθεί το 2003 ήταν :



Πηγή : Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

5.4 Η Χρηματοδοτική Μίσθωση την Περίοδο 1994 – 2002

Κατά την τελευταία δεκαετία, οι ιδιωτικές επιχειρήσεις ανέπτυξαν σαφές ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο χρηματοδοτικό εργαλείο, με αιχμή το 1999, οπότε και επετράπη η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα :

Το 1994 το ύψος των συνολικών επενδύσεων με χρηματοδοτική μίσθωση διαμορφώθηκε σε 153.000.000 €.

Το 1995 αυξήθηκε κατά 5,19% και ανήλθε σε 201.300.000 €.

Το 1996 διατήρησε τους ίδιους ρυθμούς ανάπτυξης (ποσοστό 5,13%) καθώς ανήλθε σε 253.100.000 €. Οι επενδύσεις σε μηχανολογικό εξοπλισμό απορρόφησαν 145.000.000 € και τα υπόλοιπα αφορούσαν κυρίως οχήματα.

Το 1997 οι επενδύσεις σε κινητά με χρηματοδοτική μίσθωση ανήλθαν σε 349.800.000 €, ποσοστό 6,42% επί των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων.

Το 1998 το ύψος των συνολικών επενδύσεων με χρηματοδοτική μίσθωση ανήλθαν σε 418.000.000 €, ποσοστό 5,99% επί των ιδιωτικών επενδύσεων. Οι επενδύσεις σε μηχανολογικό εξοπλισμό απορρόφησαν 239.000.000 €.

Την επόμενη χρονιά, το 1999, το ποσοστό επενδύσεων σε κινητά με χρηματοδοτική μίσθωση αυξήθηκε αισθητά και διαμορφώθηκε σε 8,36% επί των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων. Έτσι, επενδύσεις ύψους 610.000.000 € χρηματοδοτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ τη χρονιά αυτή «εγκαινιάστηκε» η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, που επέφερε στις εταιρείες συνολικά έσοδα 121.000.000 € αυξάνοντας τη συνολική παραγωγή τους σε 731.000.000 €.

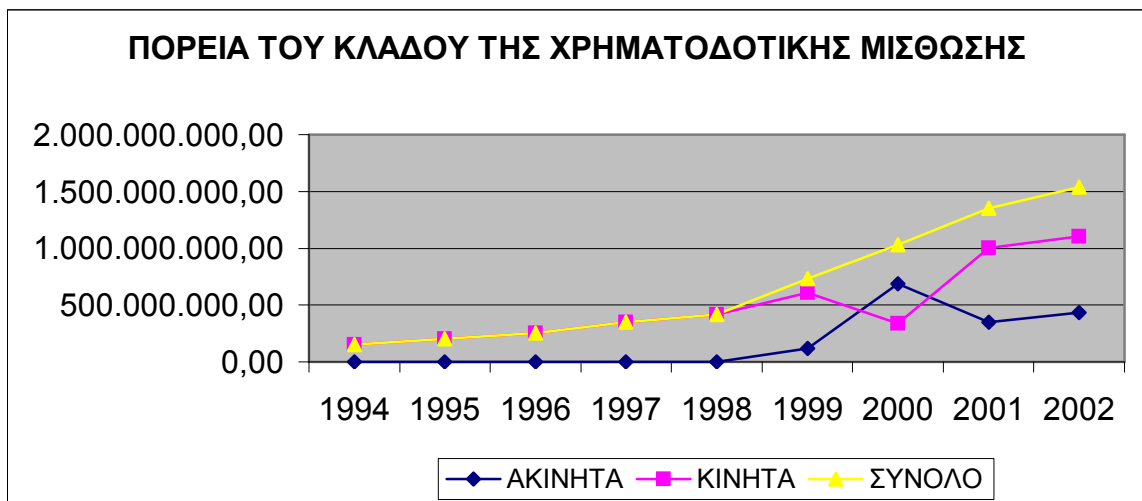
Το 2000, η συνολική παραγωγή των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ανήλθε σε 1.030.000.000 € εκ των οποίων τα 340.700.000 € αφορούσαν επενδύσεις σε ακίνητα, ενώ από τα υπόλοιπα σε ακίνητα.

Το 2001 αυξήθηκε κατά 26,2% η αξία των νέων συμβάσεων που διαμορφώθηκε σε 1.350.000.000 €. Η συνολική εκμίσθωση ακινήτων αντιπροσωπεύει το 25,74% της συνολικής αξίας των νέων συμβάσεων του 2001, δηλαδή 347.490.000 €.

Το 2002 παρατηρήθηκε επιβράδυνση στους ρυθμούς ανάπτυξης, δεδομένης της αναμονής για την ψήφιση της απαλλαγής του ΦΜΑ επί των συμβάσεων Πώλησης και Επαναμίσθωσης (sale and leaseback) που τελικά

ψηφίστηκε στο τέλος του έτους. Έτσι, η αξία των νέων συμβάσεων αυξήθηκε κατά 18,5% και ανήλθε σε 1.536.000.000 €. Η συνολική εκμίσθωση ακινήτων αντιπροσωπεύει το 28,22% δηλαδή 433.459.200 €.

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό ότι, η ελληνική αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπεται να παρουσιάσει σημαντικό ρυθμό ανάπτυξης η οποία θα οφείλεται τόσο στο γενικό πλαίσιο ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας όσο και στις συνθήκες του κλάδου.



5.5 Ο Κλάδος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Σήμερα

Το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον που διαμορφώνεται το 2005 έχει άμεσες επιπτώσεις και στον κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Λόγο του παραπάνω, η άνοδος του κλάδου θα συνεχιστεί, αλλά σε βραδύτερους ρυθμούς σε σχέση με τις προηγούμενες χρήσεις. Γενικά προβλέπεται μία αύξηση της τάξης του 15% για το 2005, έναντι του 20% του 2004 (Λιακοπούλου Θεωδώρα 2005, σελ. 11).

Ως αποτέλεσμα του δυσμενούς οικονομικού περιβάλλοντος και της στενότητας κεφαλαίων που παρουσιάζουν οι επιχειρήσεις στην αγορά, η ζήτηση των δανείων θα παρουσιάσει αύξηση, άρα και η ζήτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης (ως προϊόν χρηματοδότησης) θα αυξηθεί. Δεδομένου του προβλήματος ρευστότητας οι επιχειρήσεις θα καταφύγουν κυρίως στην πώληση και επαναμίσθωση (Sale and Leaseback) ως μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης, έτσι ώστε να βελτιώσουν τη ρευστότητα τους. Αναφορικά με το είδος των συμβάσεων η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων προβλέπεται ότι θα είναι και τη χρονιά του 2005 η επικρατέστερη (Λιακοπούλου Θεωδώρα 2005, σελ. 11).

Η επιδείνωση του οικονομικού κλίματος θα έχει ως αποτέλεσμα και την ανάγκη για τον σχηματισμό μεγαλύτερων προβλέψεων για επισφαλής απαιτήσεις από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που εκτιμούνται ότι θα είναι τριπλάσιες των εκτιμώμενων. Επιπλέον γίνεται αναγκαιότητα η επιδίωξη για την υπογραφή ποιοτικών και όχι ποσοτικών συμβάσεων. Οι εταιρίες πλέον θα προχωρούν στη σύναψη συμβάσεων με πελάτες που θα πληρούν όλα τα κριτήρια φερεγγυότητας, ακόμη και εάν αυτό σημαίνει μείωση των εργασιών τους, όπως επισημαίνουν υψηλόβαθμα στελέχη εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης (Λιακοπούλου Θεωδώρα 2005, σελ. 11).

5.6 Βιβλιογραφία Κεφαλαίου

Βασίλειος Π. Γαλάνης (2000), «Leasing – Factoring – Forfaiting – Franchising – Venture Capital, Η Λειτουργία των Σύγχρονων Χρηματοοικονομικών Θεσμών στη Χώρα μας», ΑΘ. ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ

Λιακοπούλου Θεοδώρα, «Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ», Αθήνα, (Κυριακή 20 Φεβρουαρίου 2005)

Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

<http://www.alphaleasing.gr>

<http://www.bankofcyprus.gr>

<http://egnatiasite.egnatibank.gr>

<http://www.ethnolease.gr>

<http://www.eurobank.gr>

<http://www.geniki.gr>

<http://www.laiki.gr>

<http://www.leasing.gr>

<http://www.piraeusleasing.gr>

<http://www.egnatibank.gr>

<http://www.bankofattica.gr/index.htm>

<http://www.probank.gr/bank.php?id=176>

<http://www.disabled.gr/at/?p=1325>

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες όλων των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης για την περίοδο 1995 – 2003. Επίσης παρουσιάζονται διαγραμματικά ορισμένοι δείκτες από αυτούς κατά την παραπάνω περίοδο. Στη συνέχεια συγκρίνονται οι αντίστοιχοι δείκτες όλων των εταιριών για το τελευταίο έτος (2003).

Η επιλογή των προς παρουσίαση δεικτών (Αρτίκης 2002β, σελ. 127 - 130), αλλά και η μορφή των πινάκων (Αρτίκης 2002β, σελ. 144 - 145) έχει γίνει σύμφωνα με το βιβλίο του κύριου Γεώργιου Π. Αρτίκη, «Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Ανάλυση και Προγραμματισμός».

6.1 Παρουσίαση Χρηματοοικονομικών Δεικτών

6.1.1 ALPHA LEASING

6.1.2 ASPIS LEASING

6.1.3 ATE LEASING

6.1.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING

6.1.5 ΓΕΝΙΚΗ ΛΕΑΣΙΝΓ

6.1.6 ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING

6.1.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING

6.1.8 ΕΘΝΙΚΗ ΛΙΑΣΙΝΓ

6.1.9 EUROBANK LEASING

6.1.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING

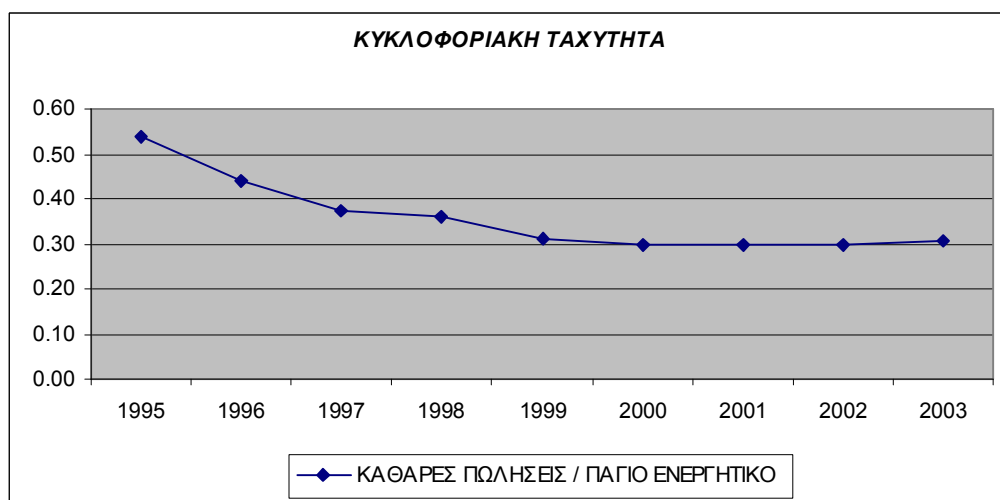
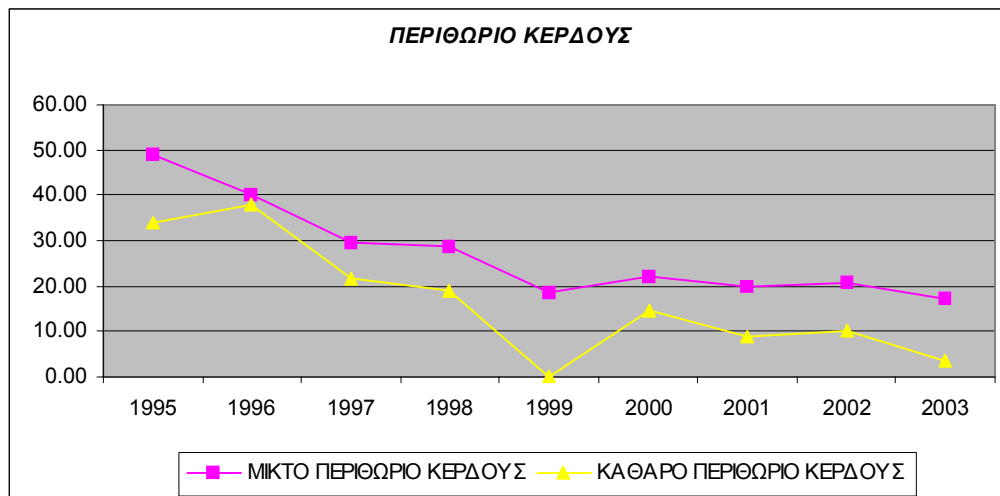
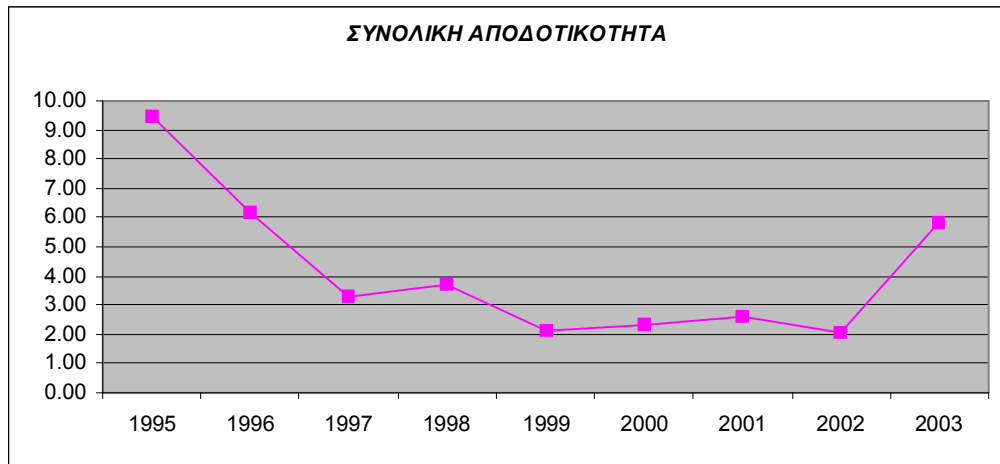
6.1.11 ΛΑΪΚΗ LEASING

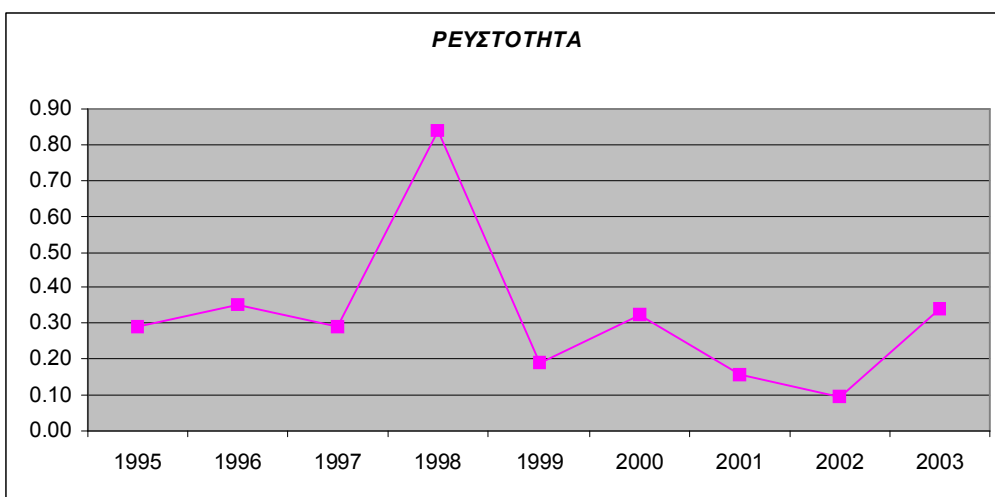
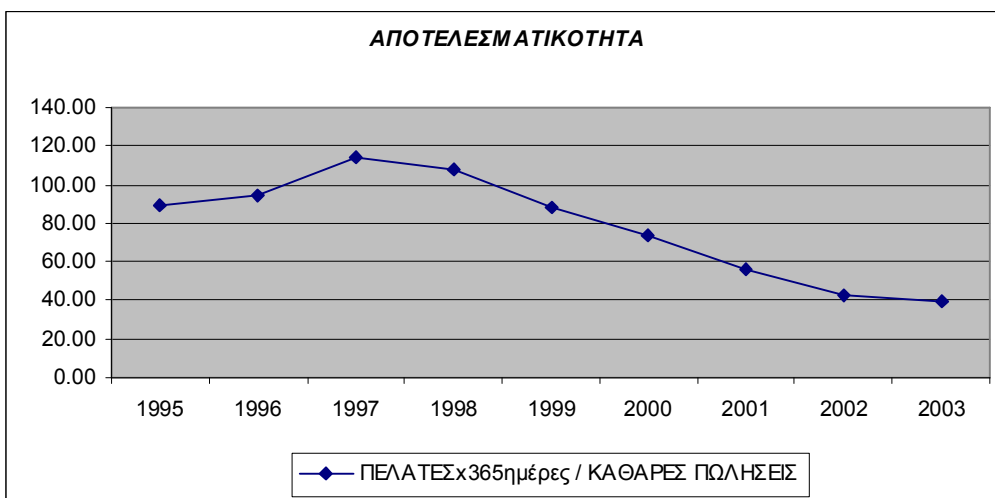
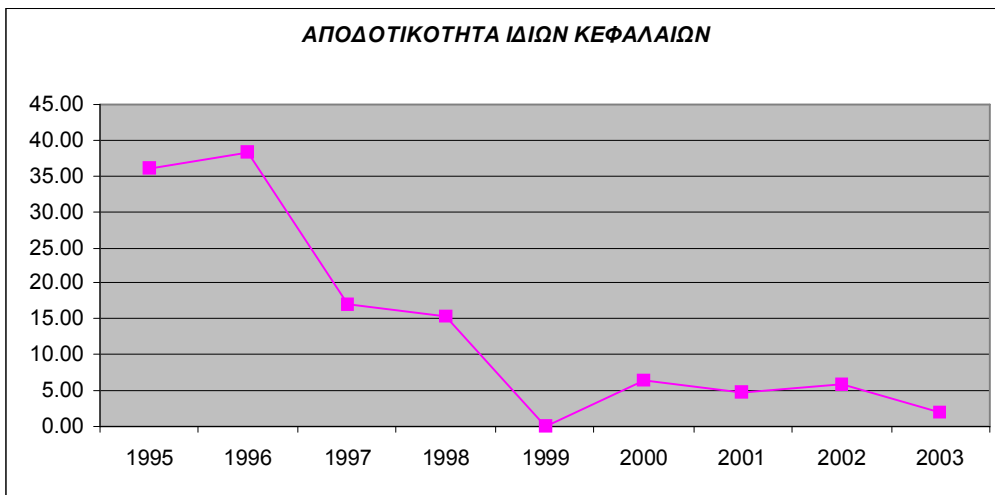
6.1.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING

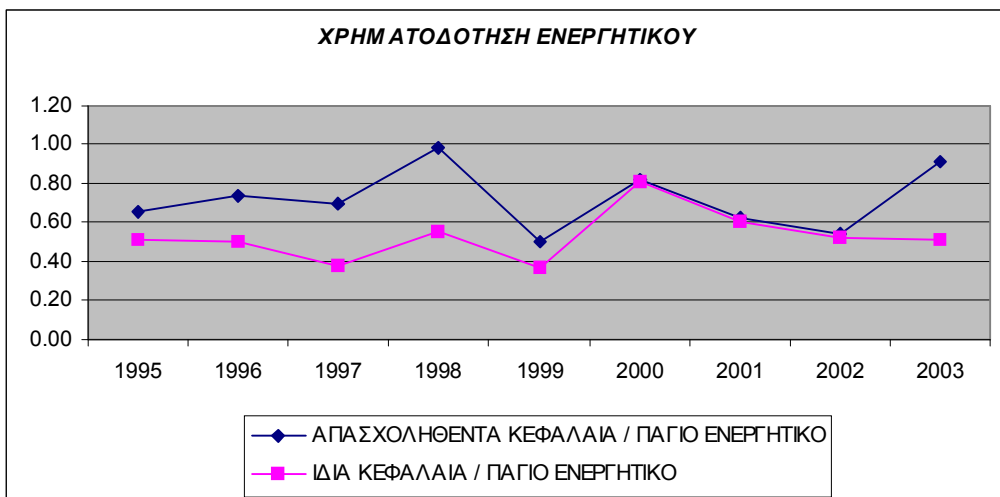
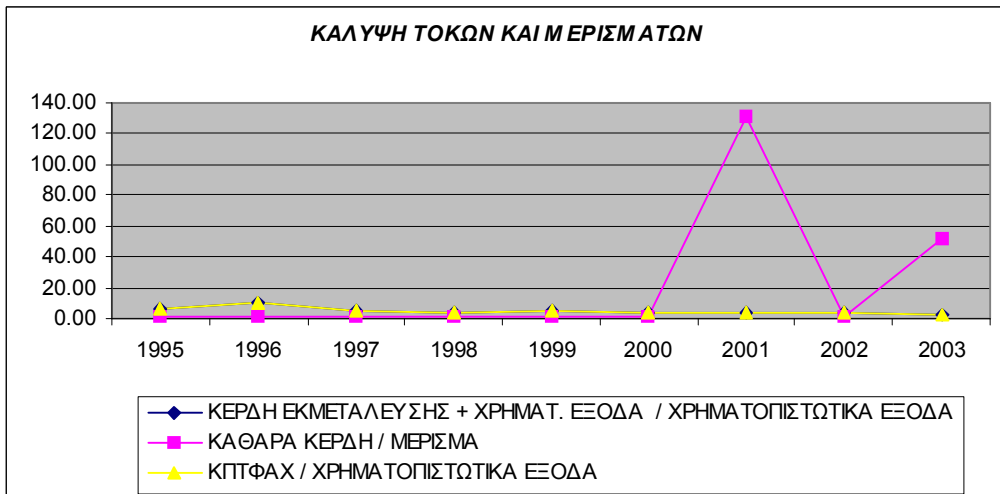
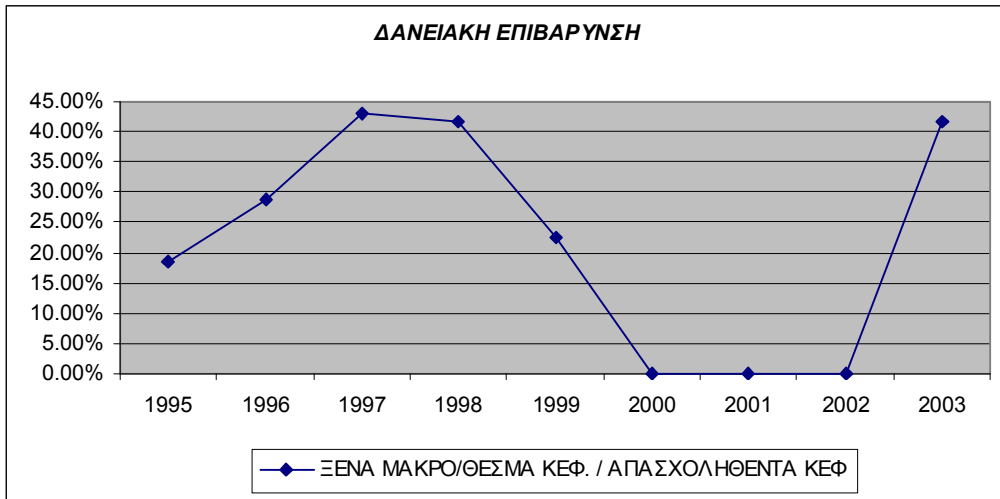
6.1.13 PROBANK LEASING

6.2 Διαγραμματική Παρουσίαση Δεικτών

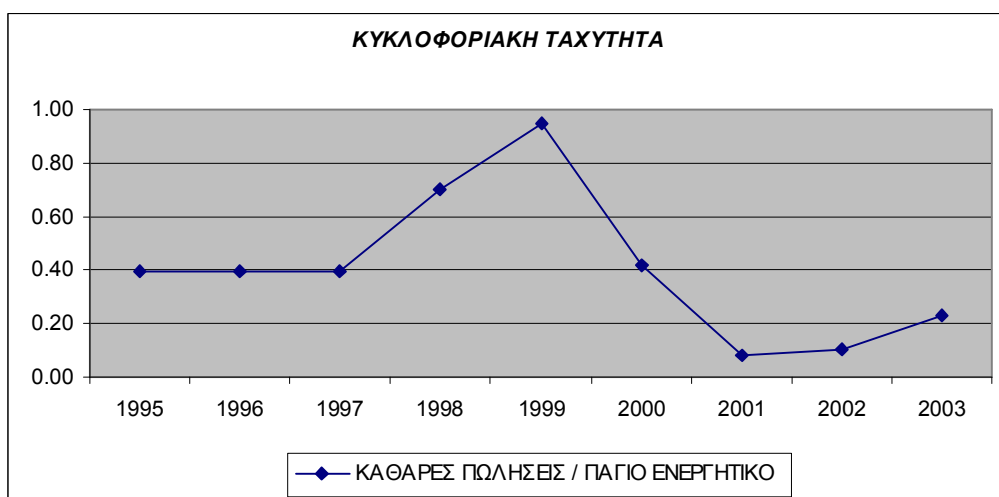
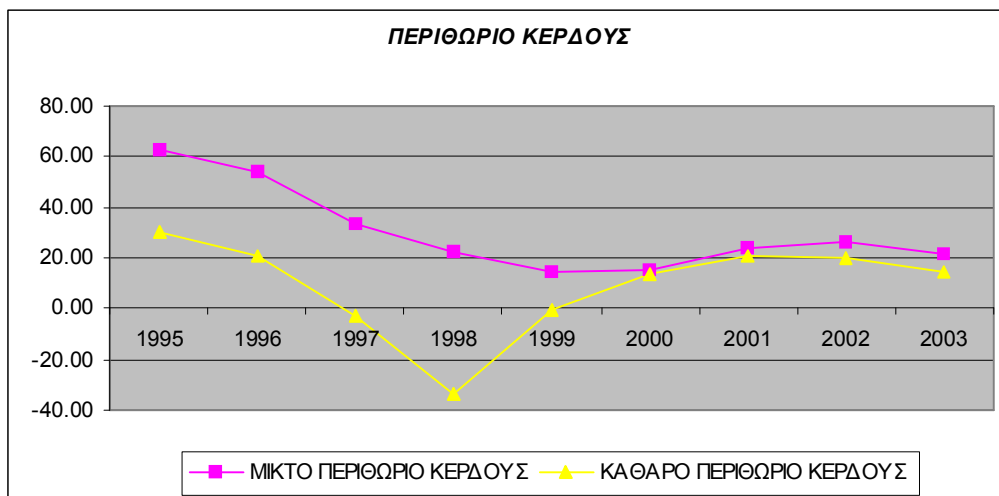
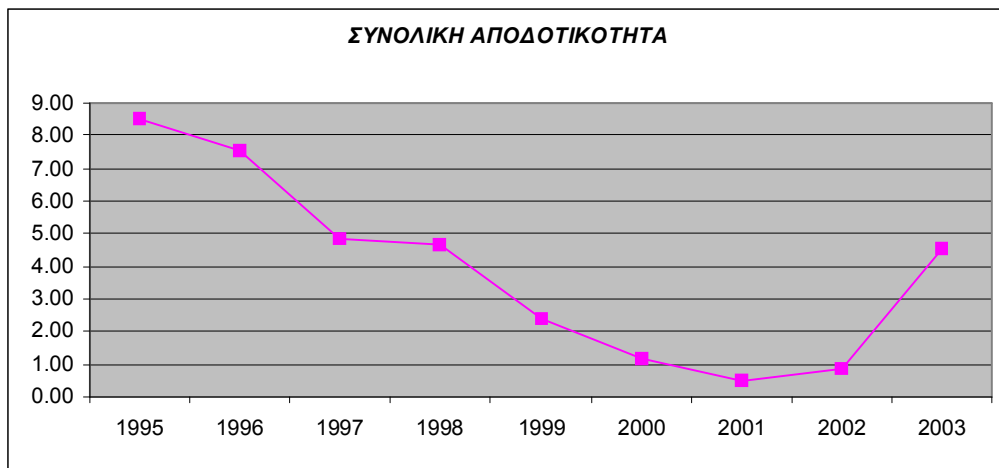
6.2.1 ALPHA LEASING

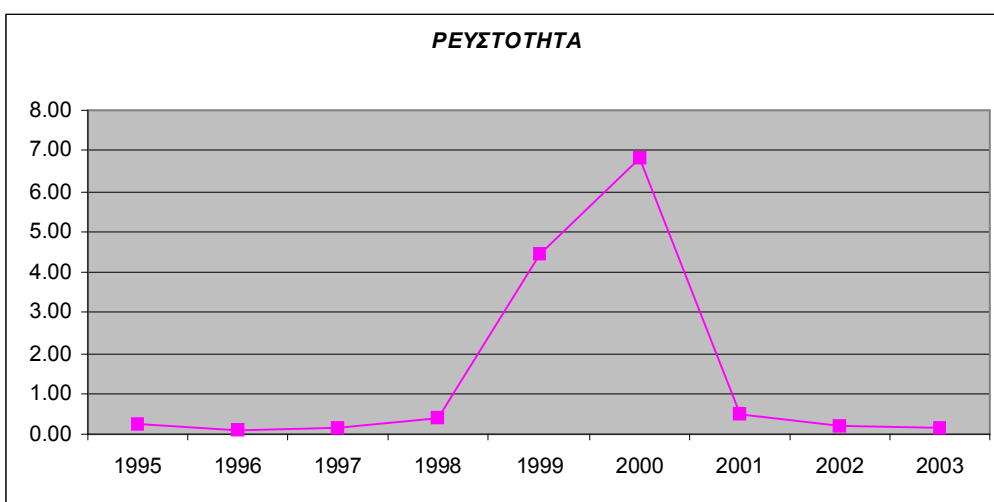
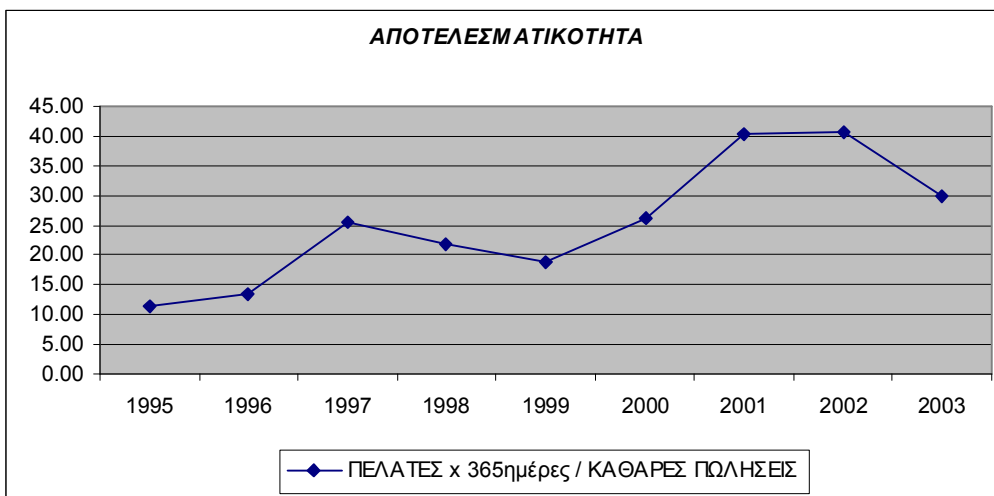
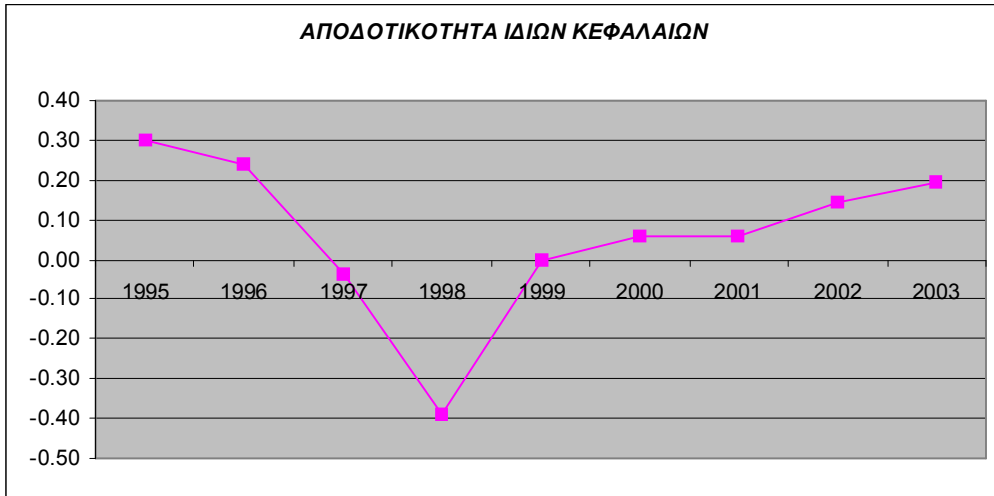




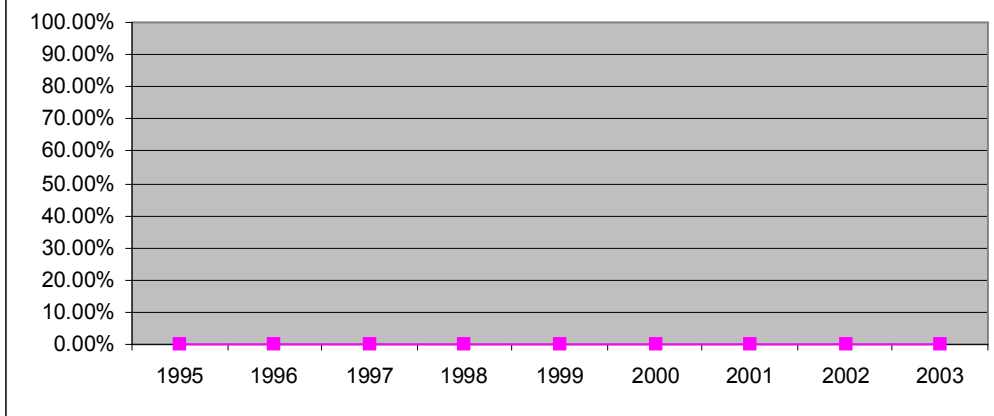


6.2.2 ASPIS LEASING

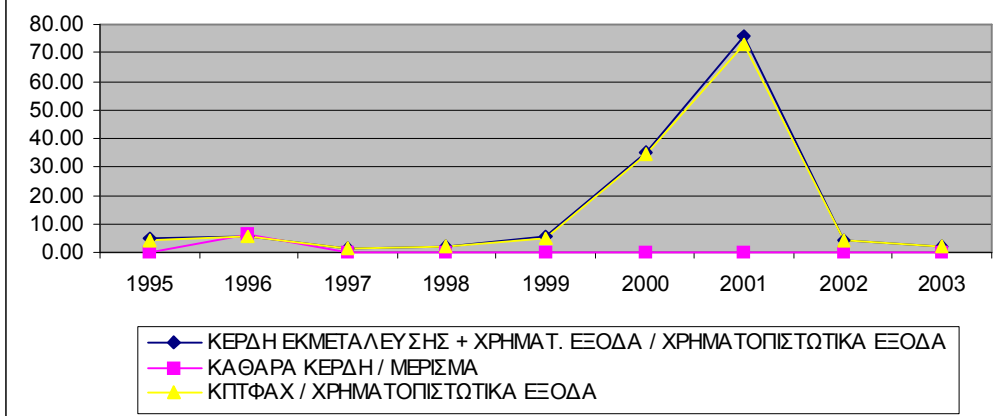




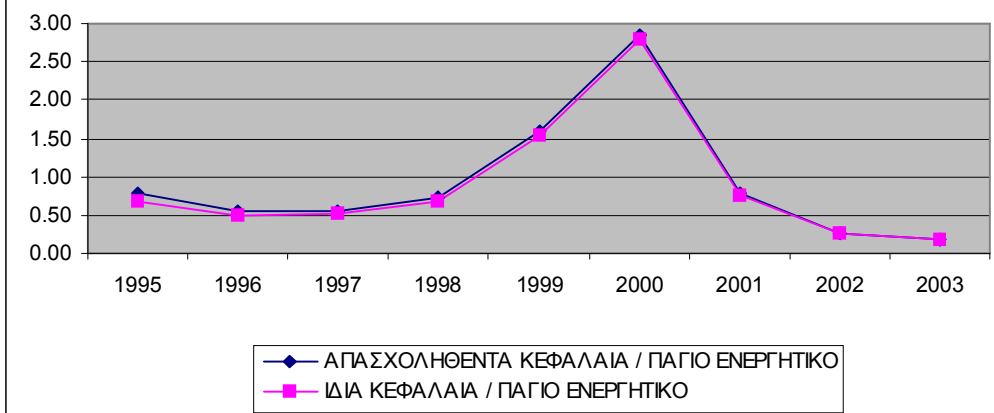
ΔΑΝΕΙΑΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ



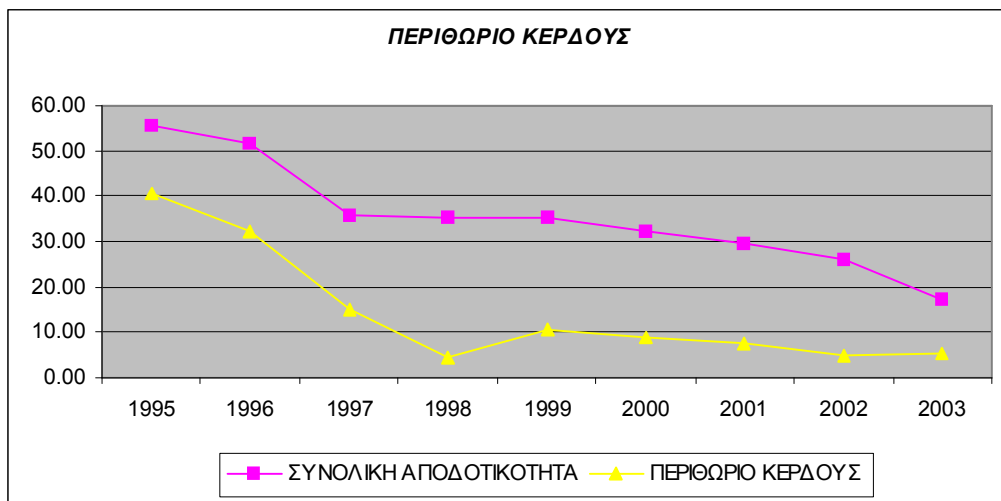
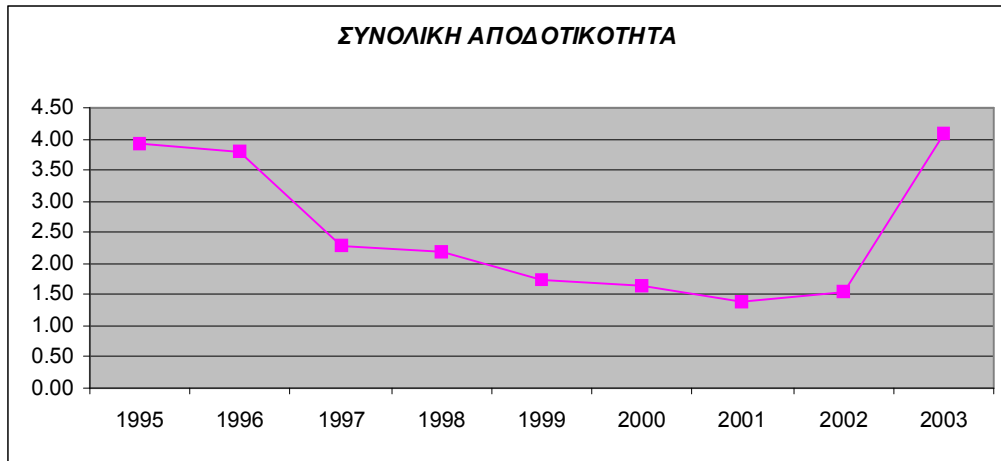
ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

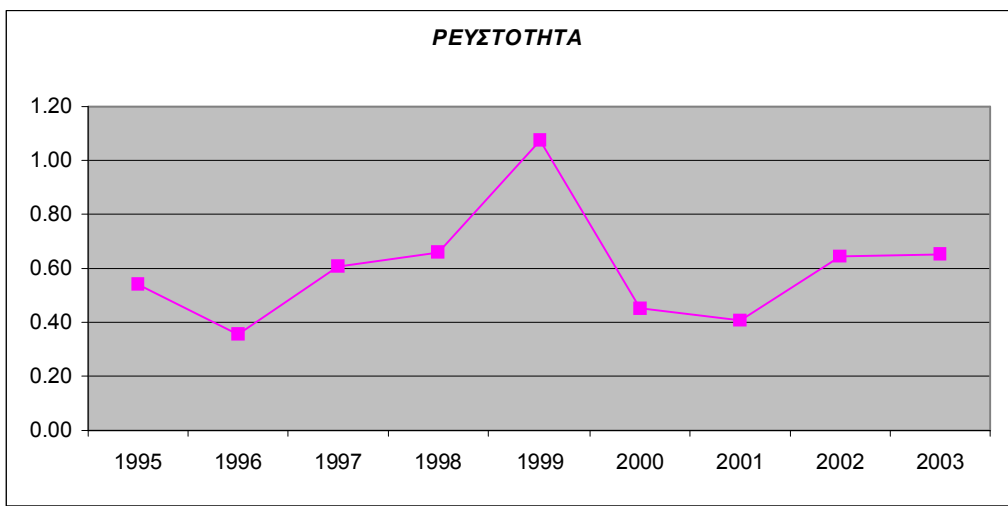
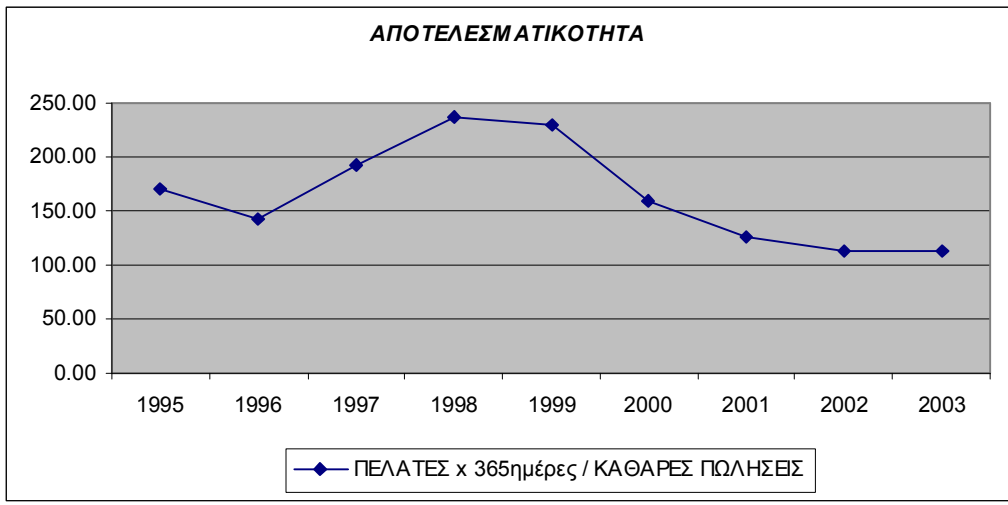
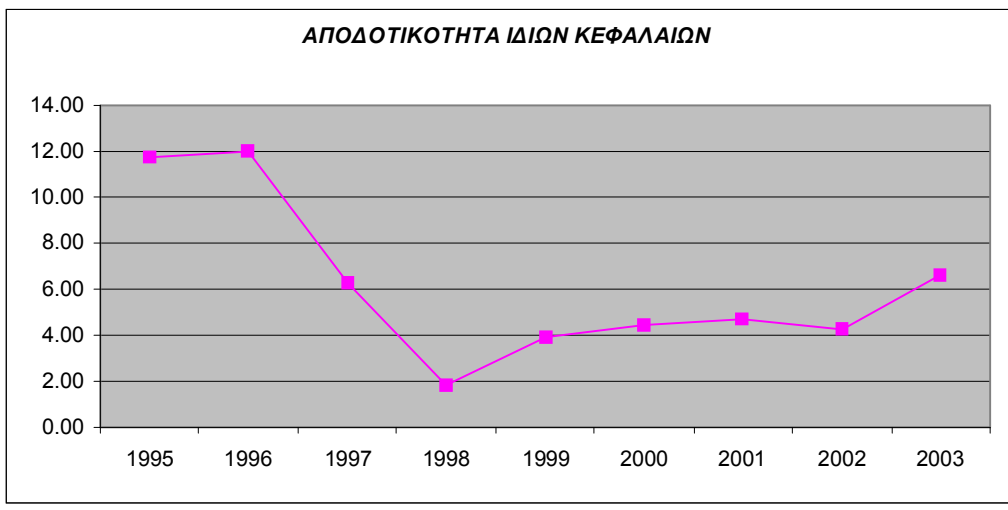


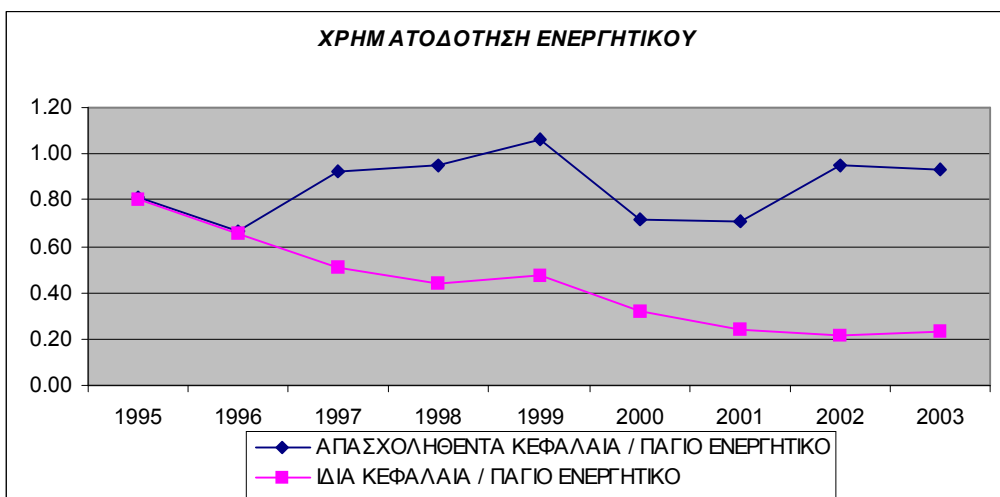
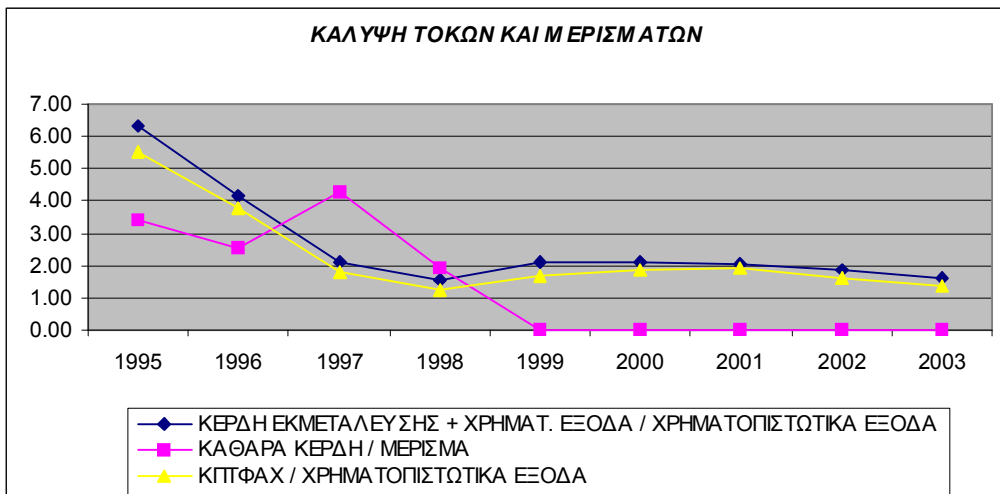
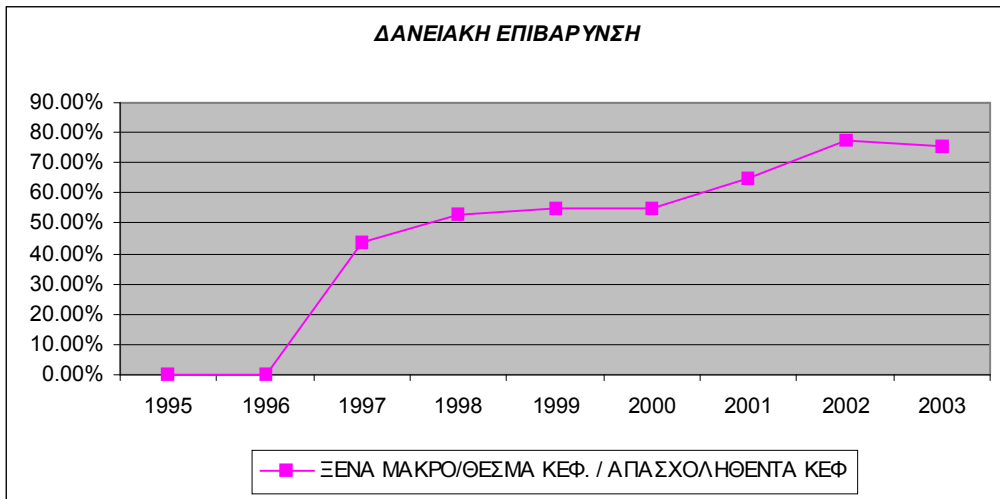
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ



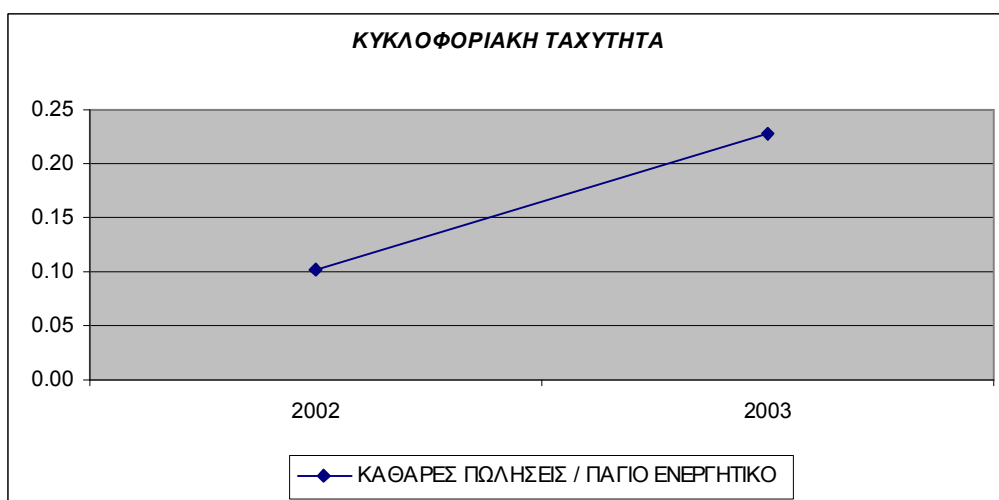
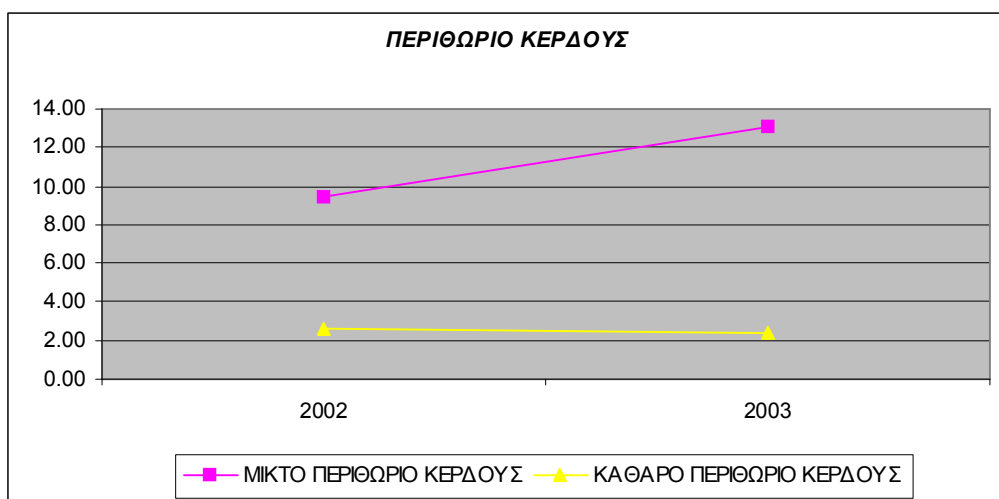
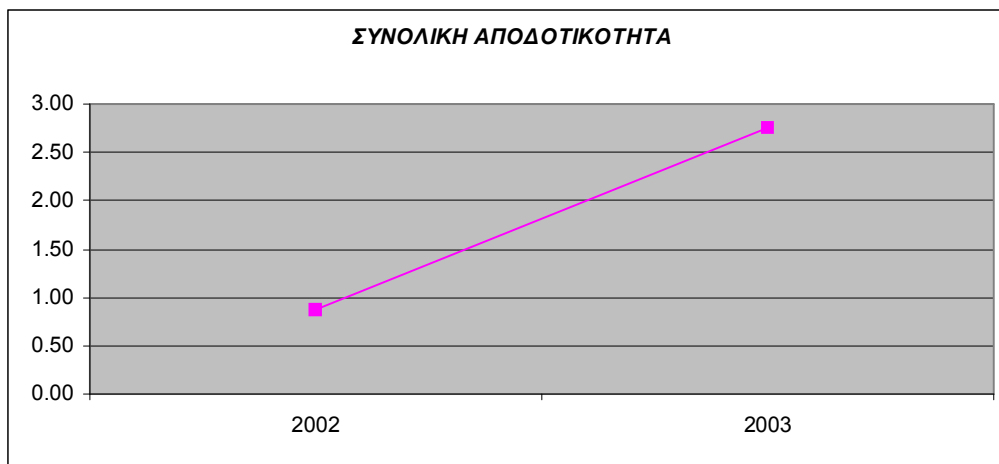
6.2.3 ATE LEASING

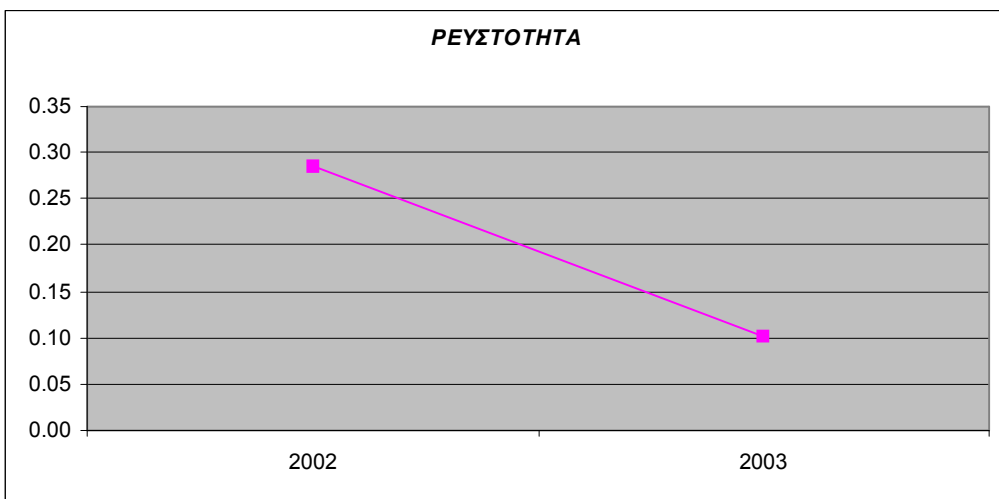
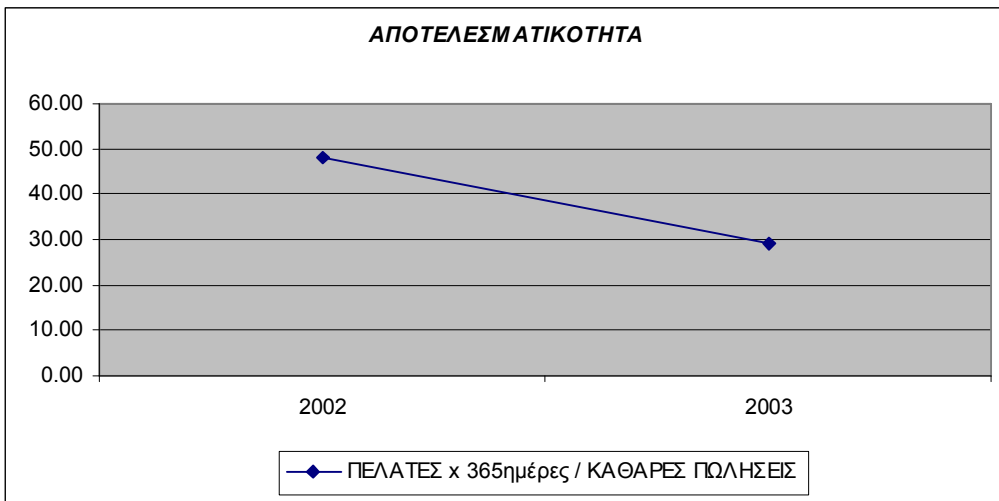
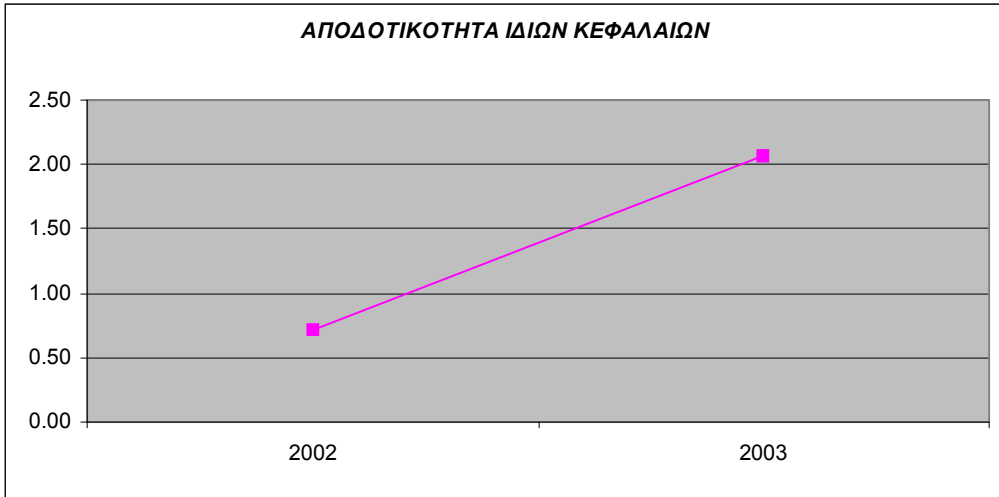


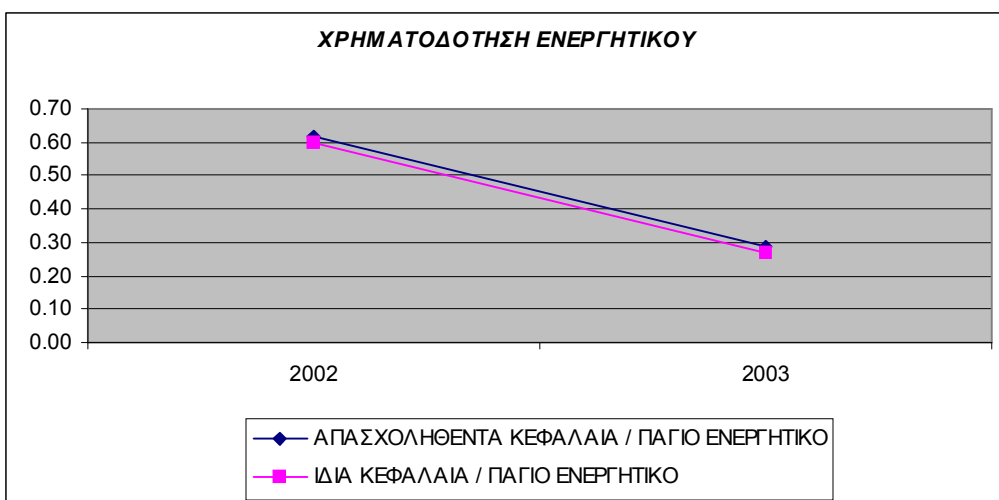
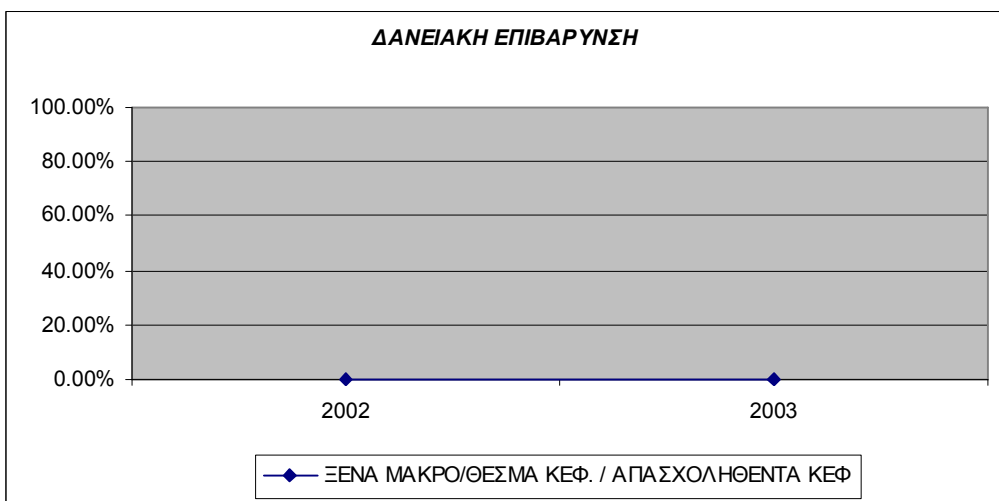
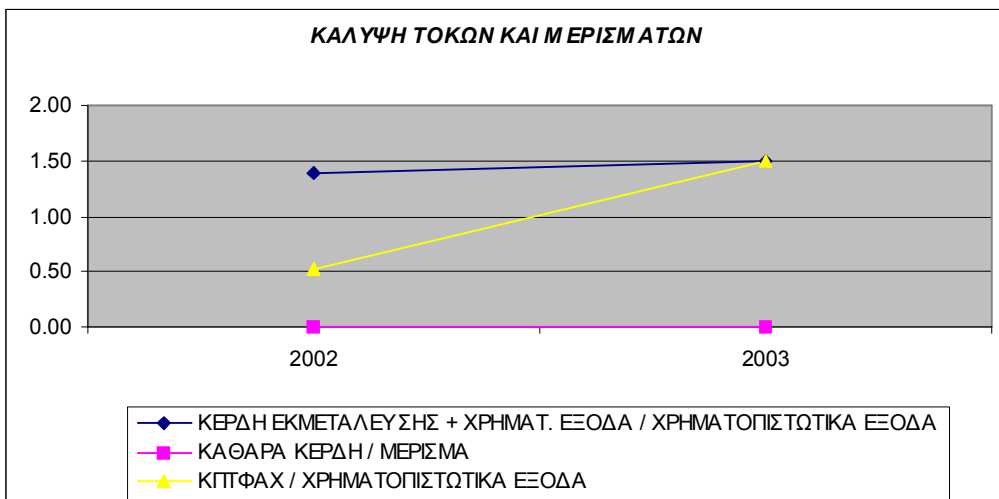




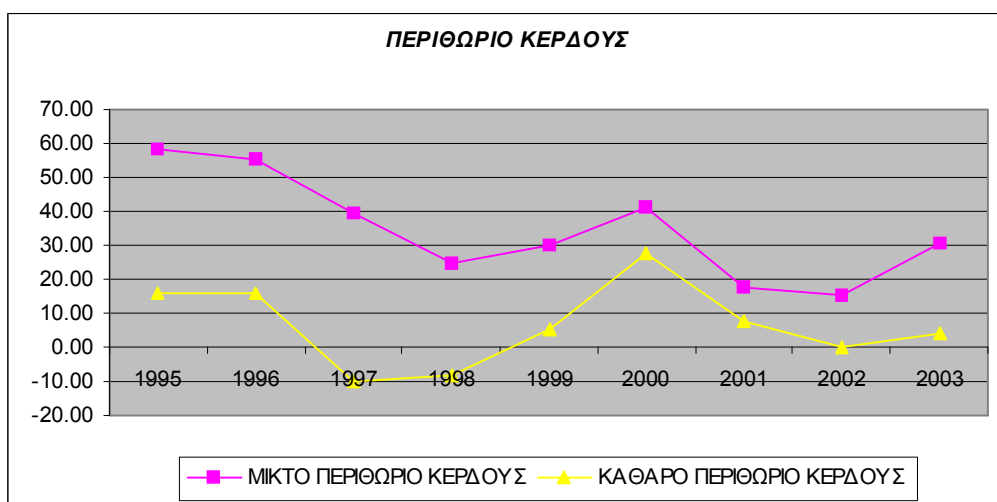
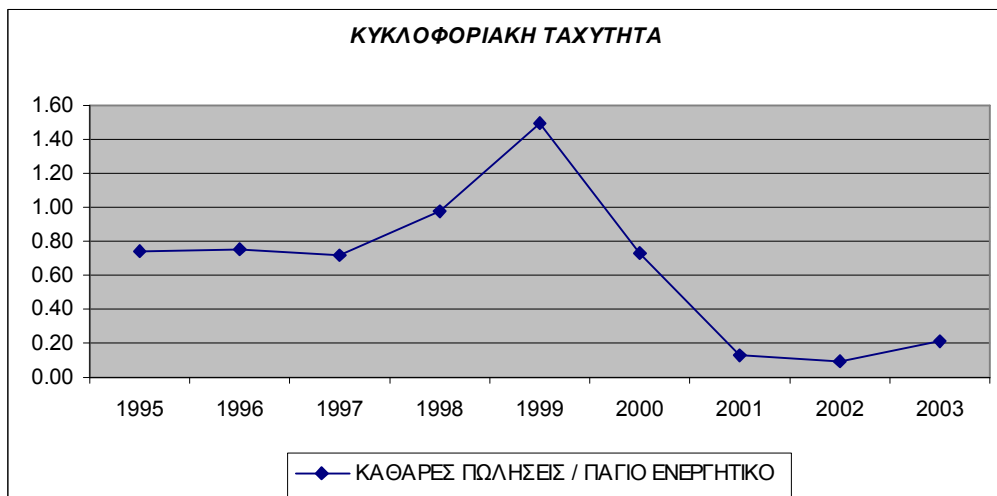
6.2.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING

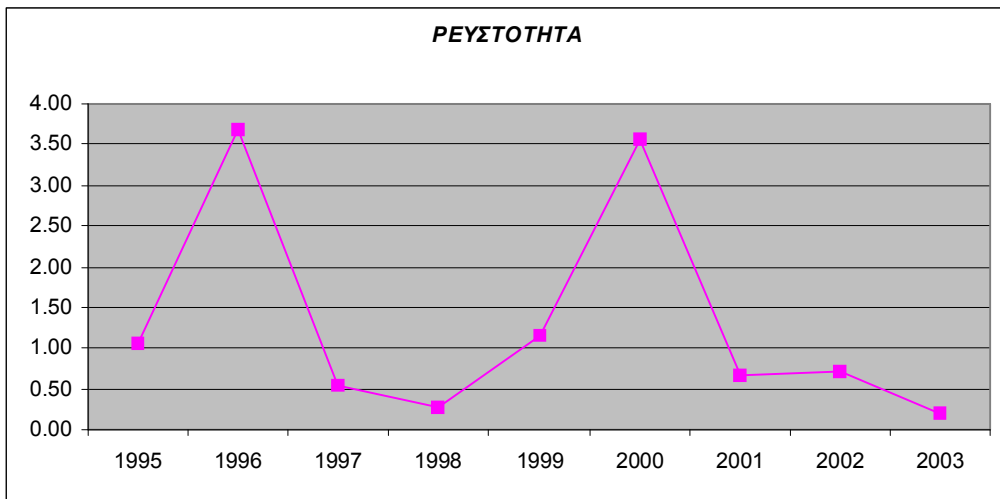
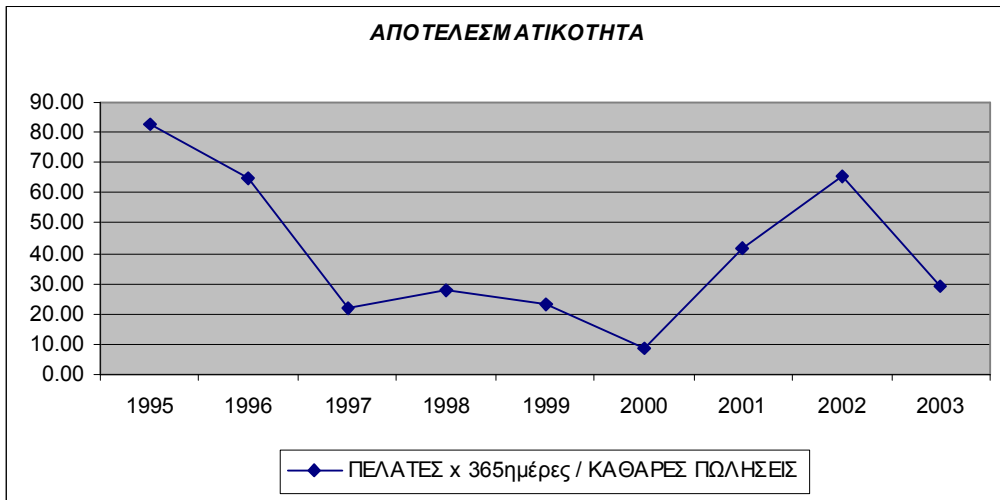
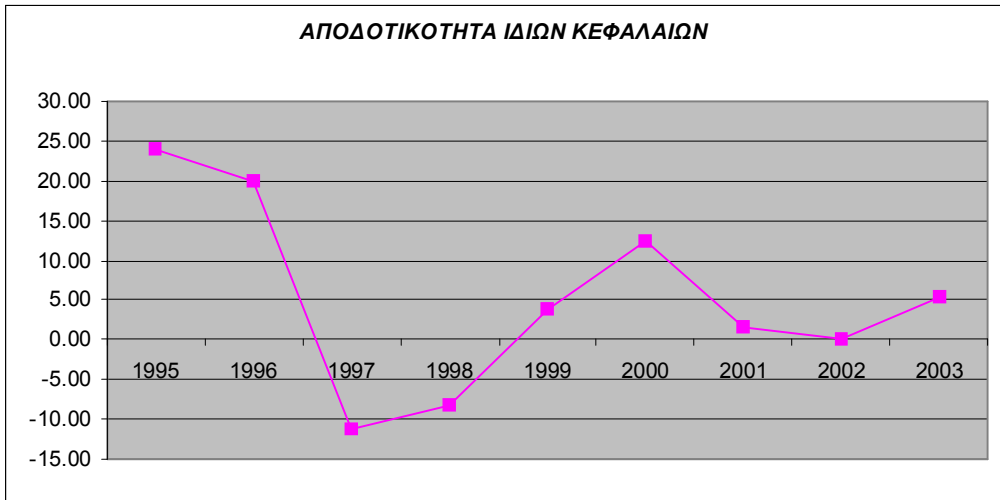


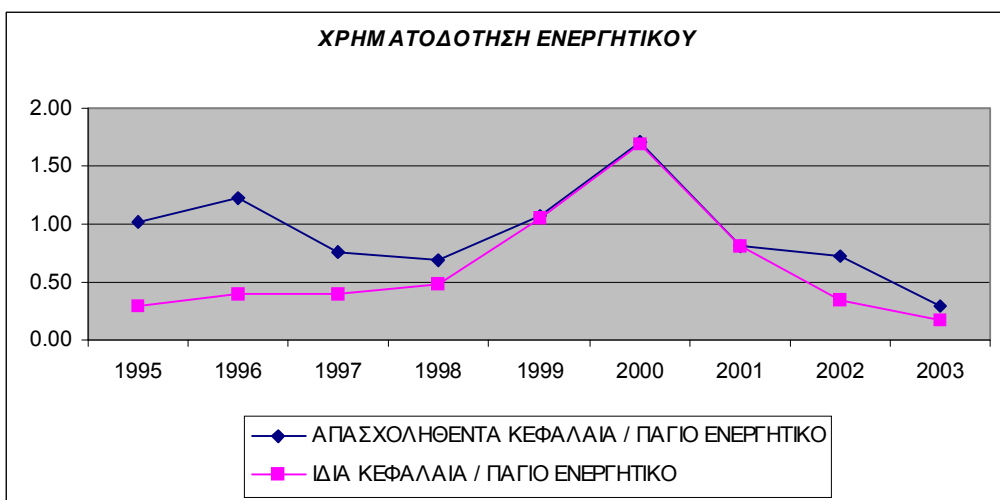
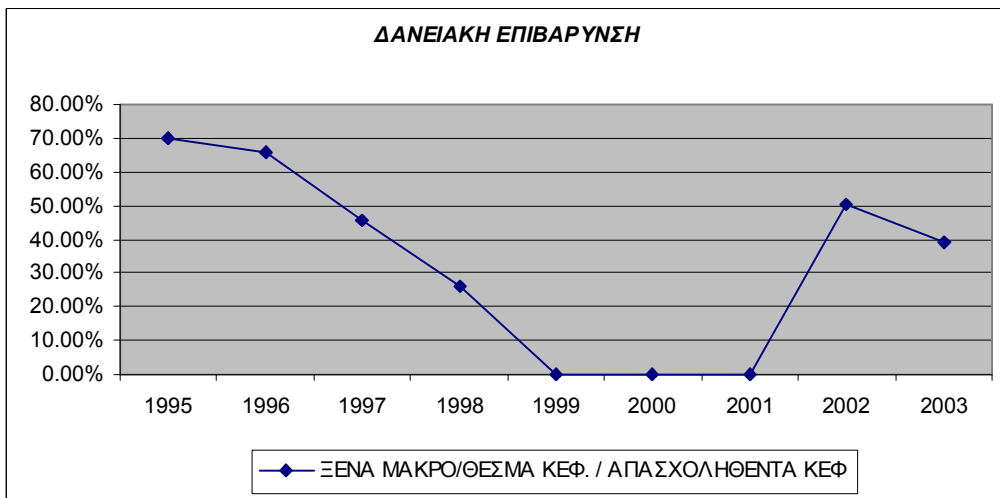
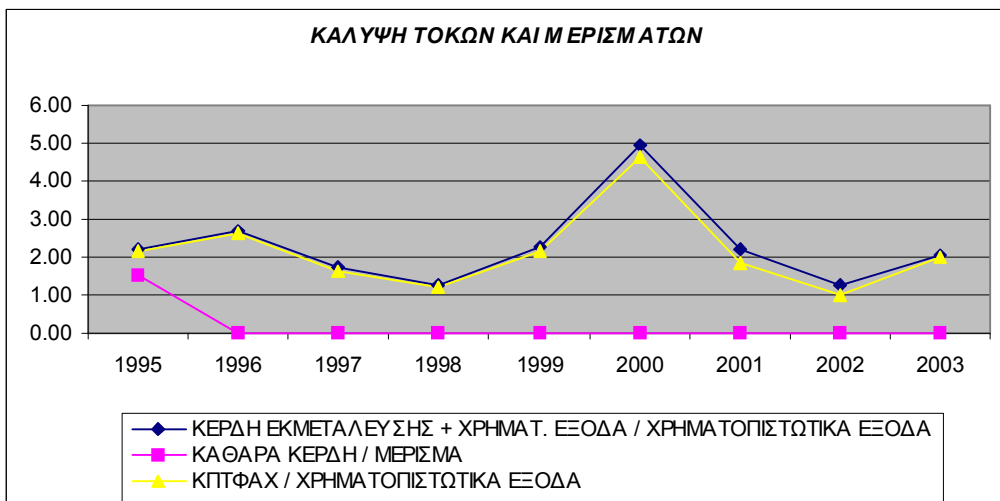




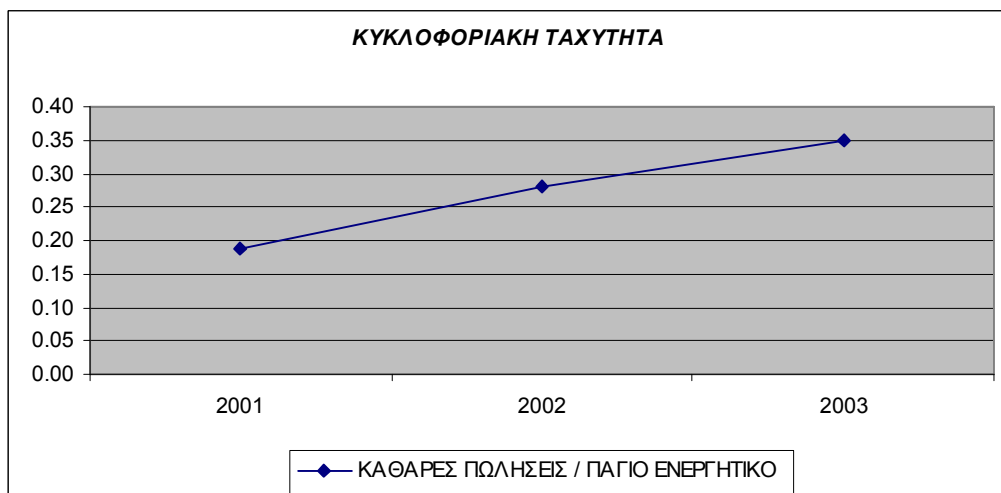
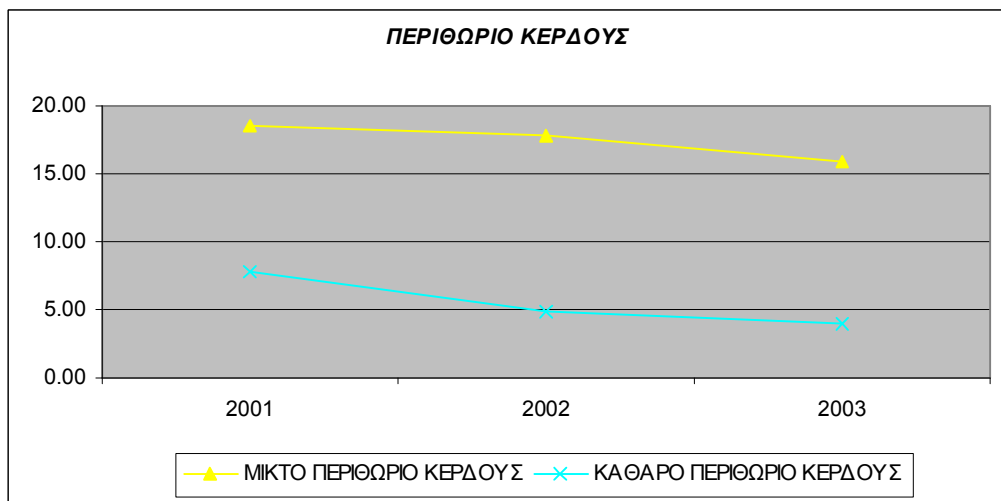
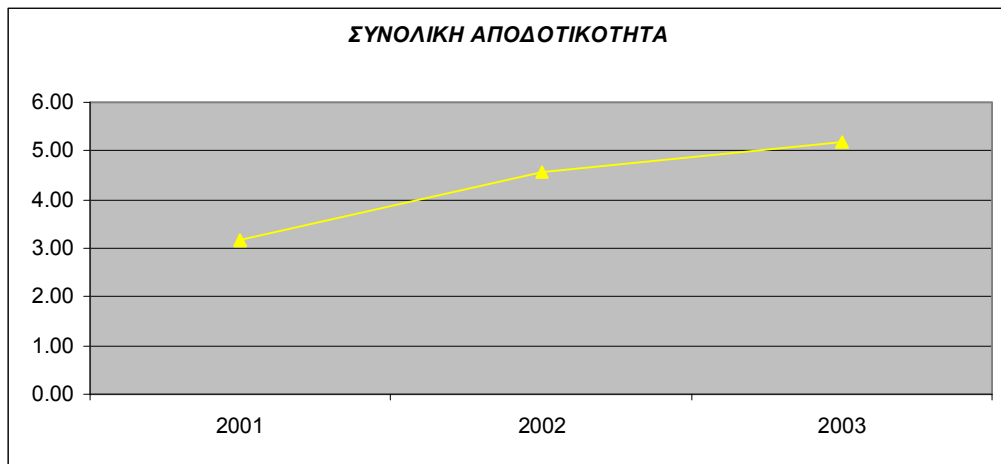
6.2.5 ΓΕΝΙΚΗ LEASING

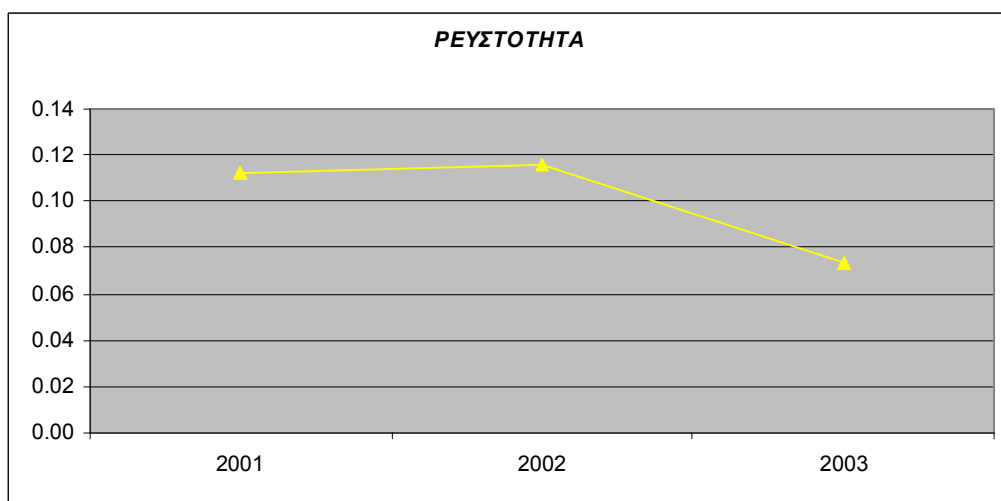
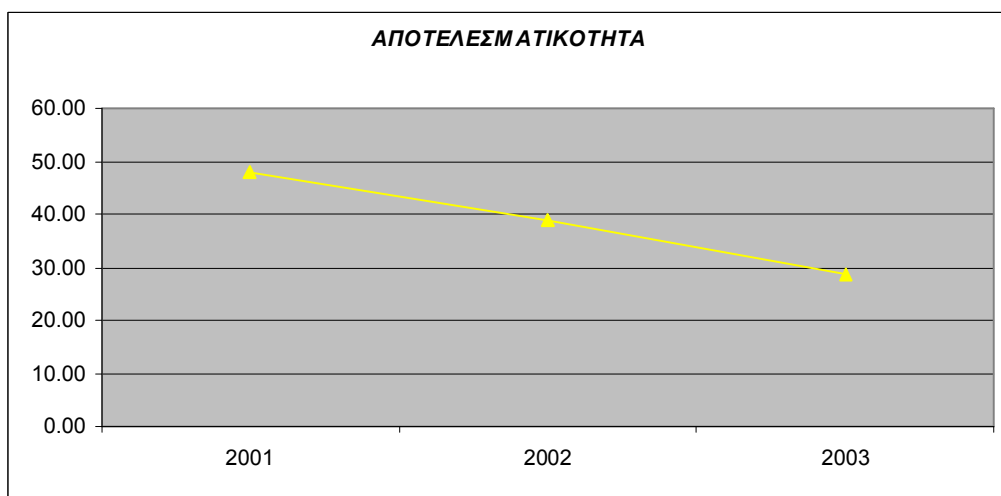
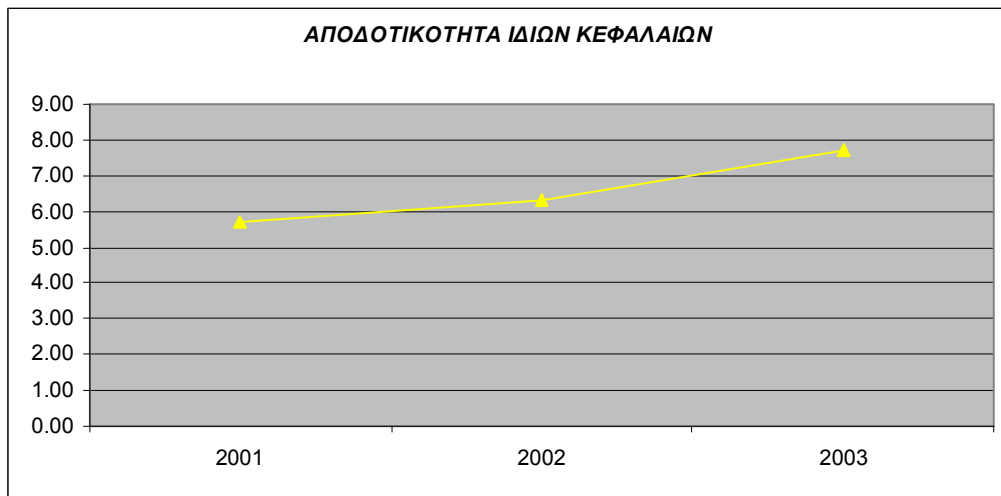


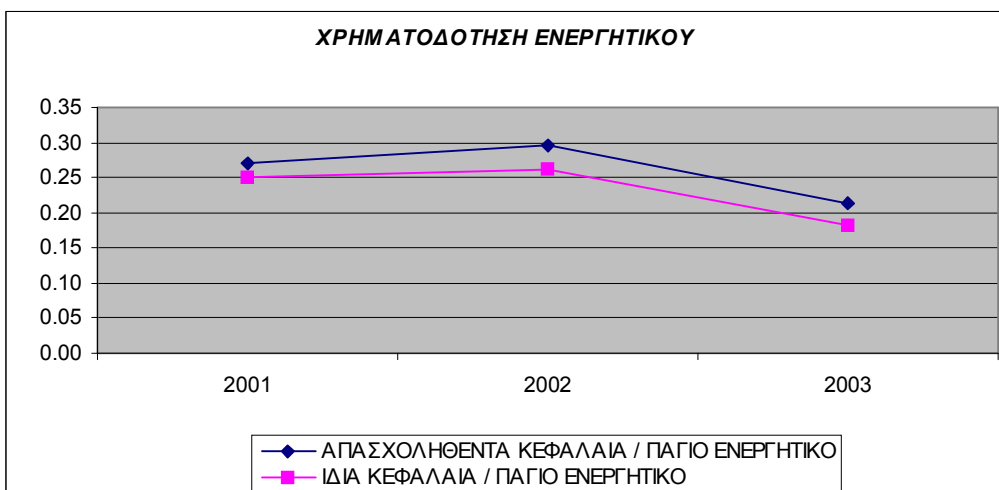
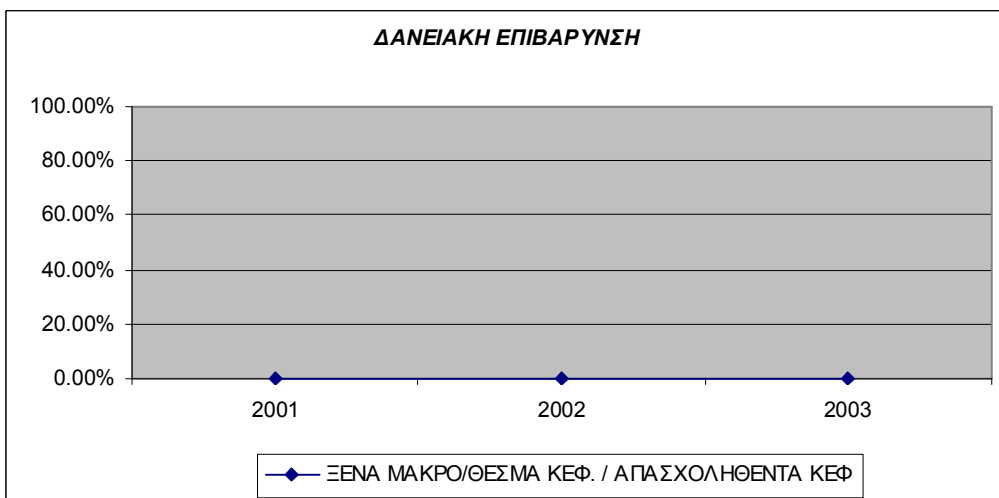
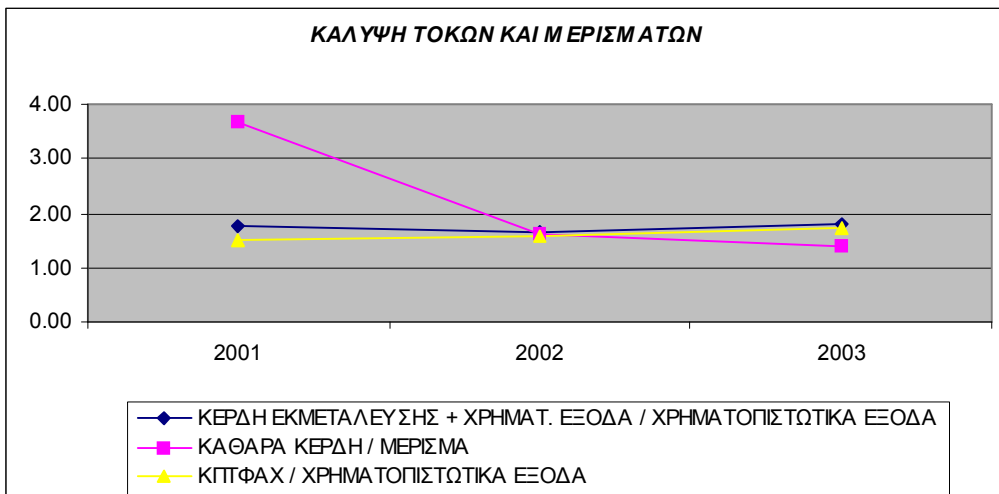




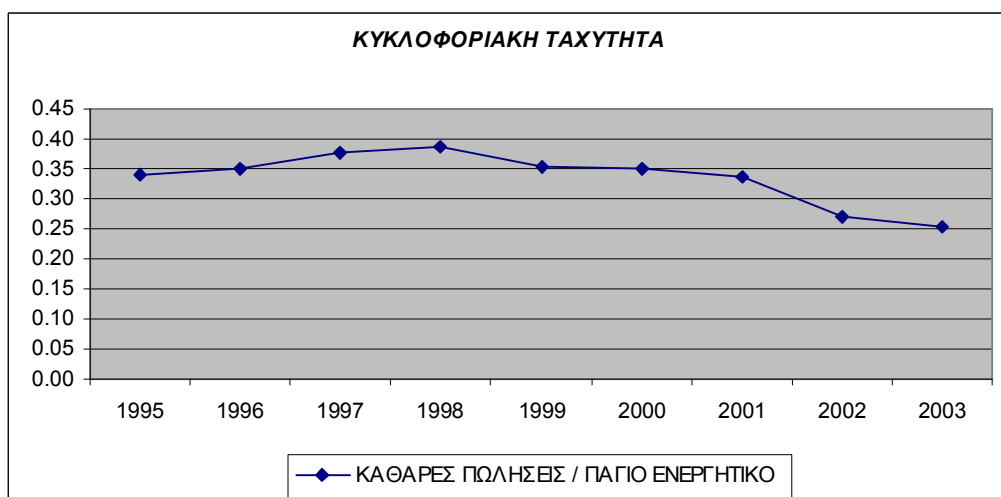
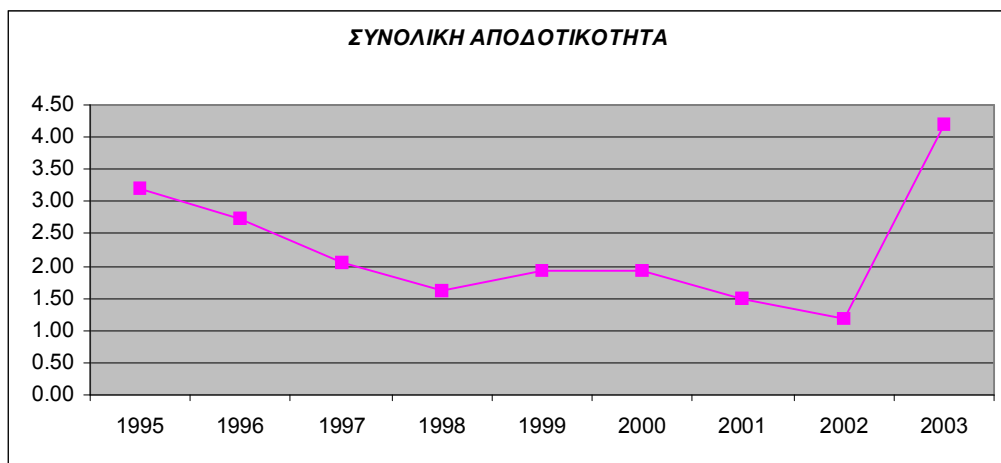
6.2.6 ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING

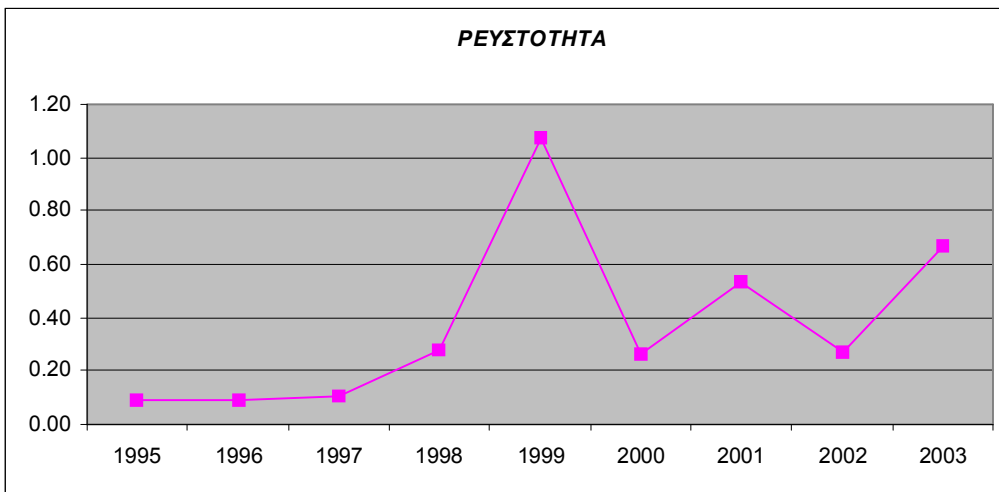
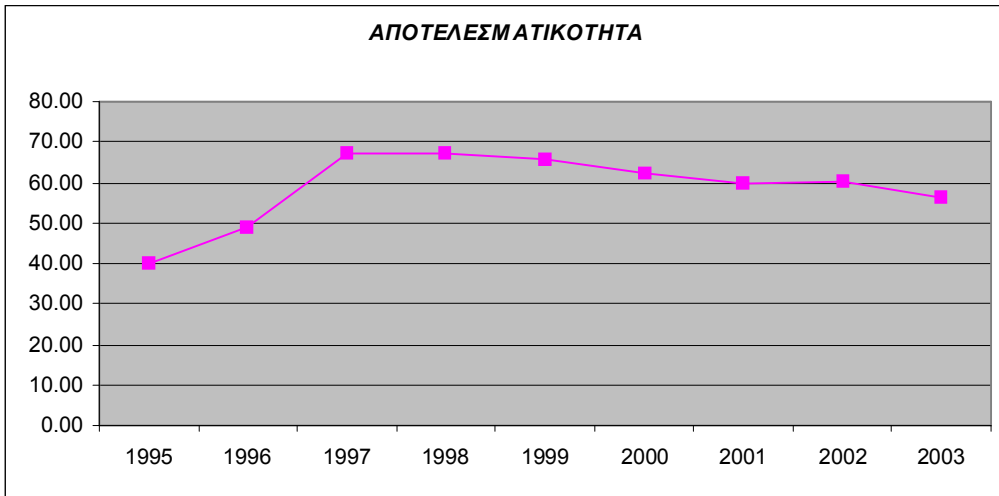
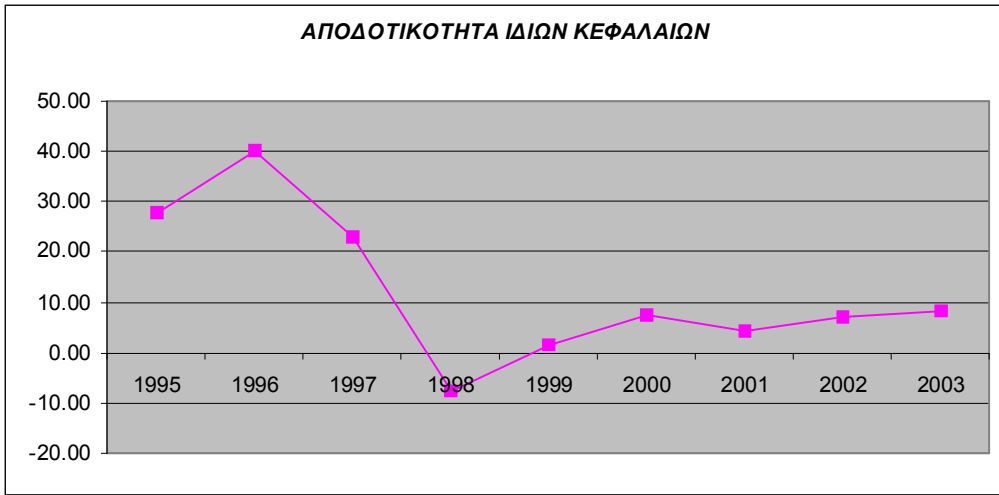


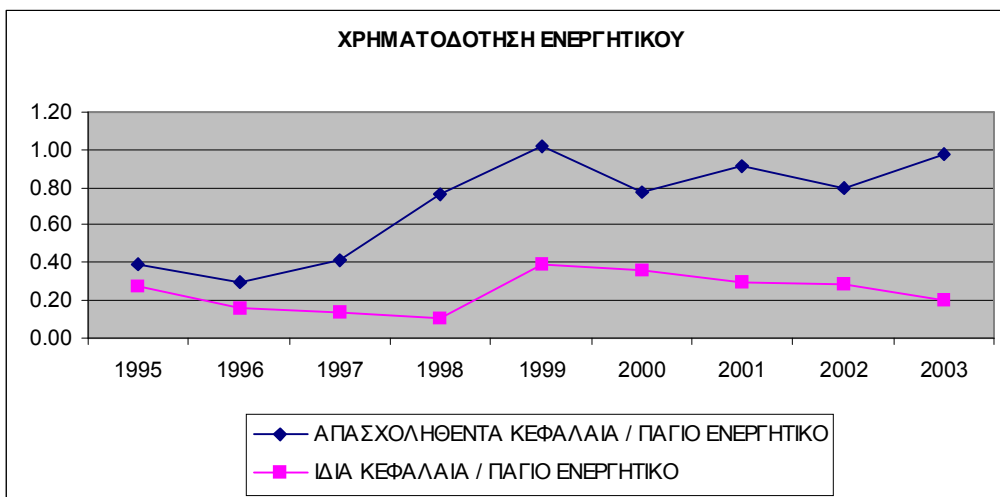
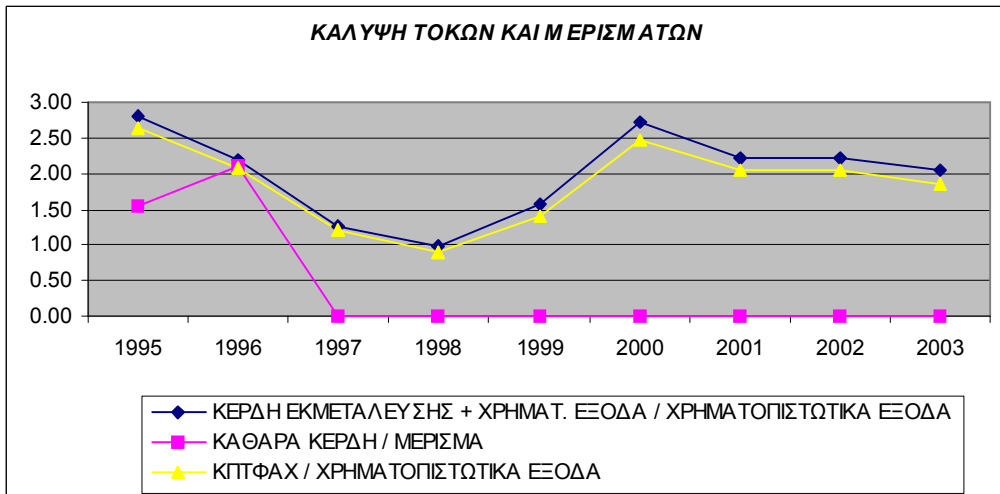
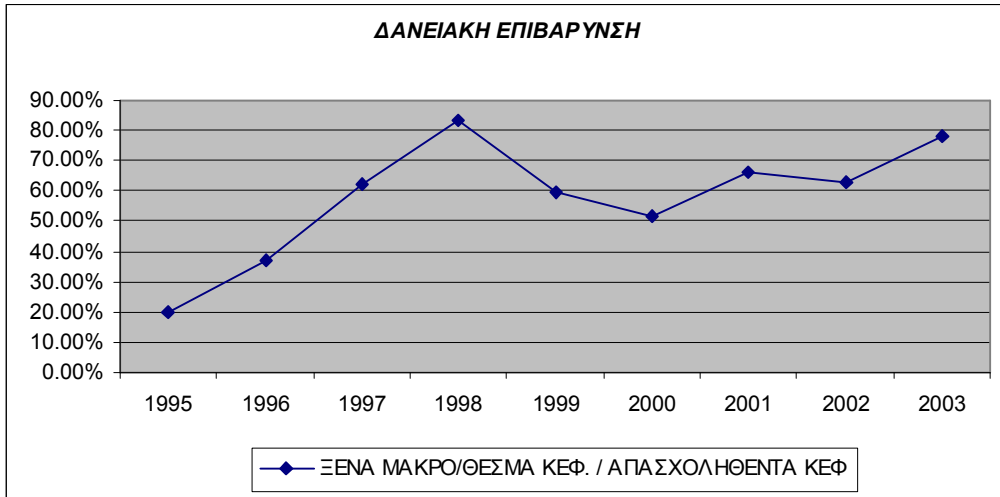




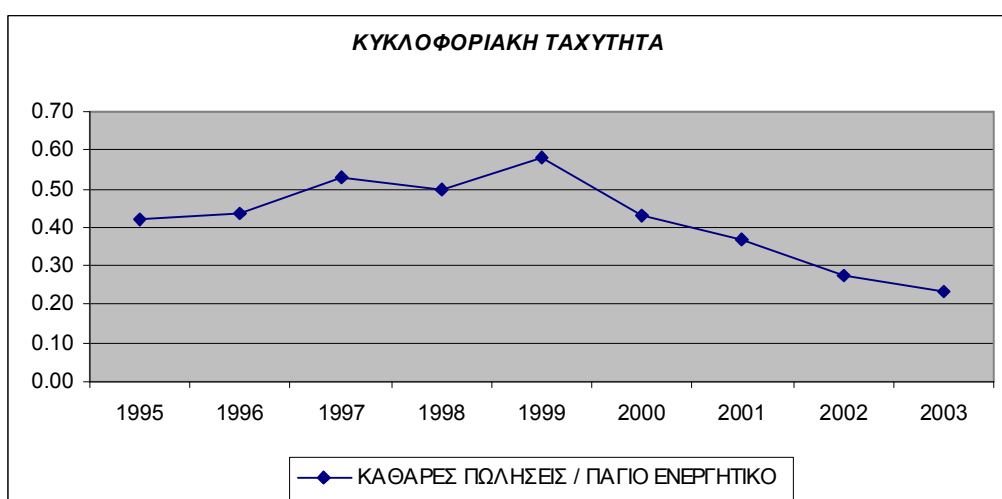
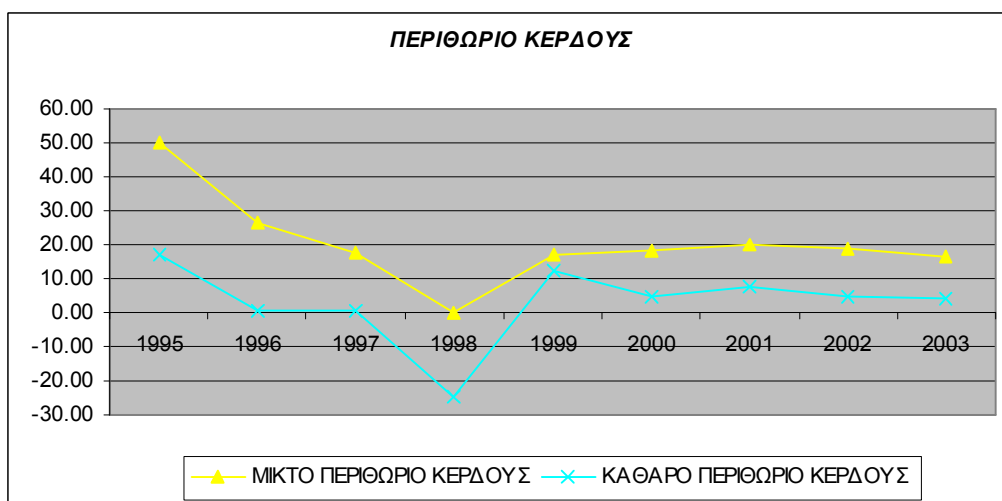
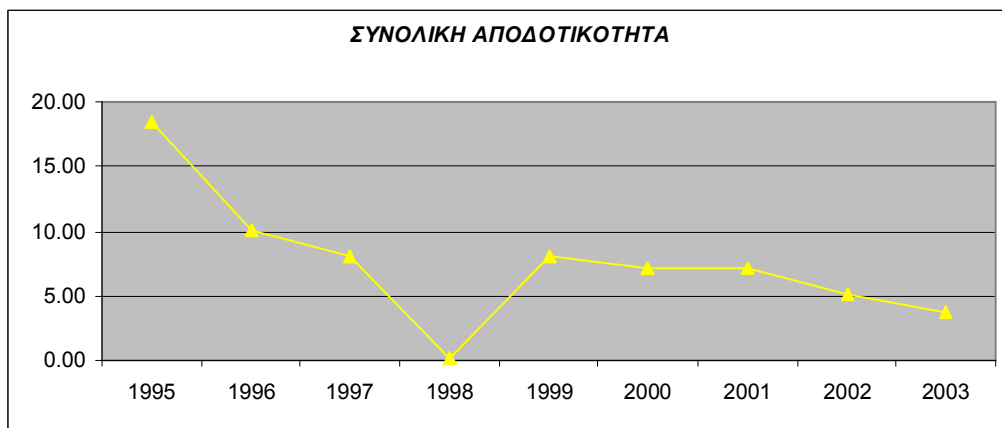
6.2.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING

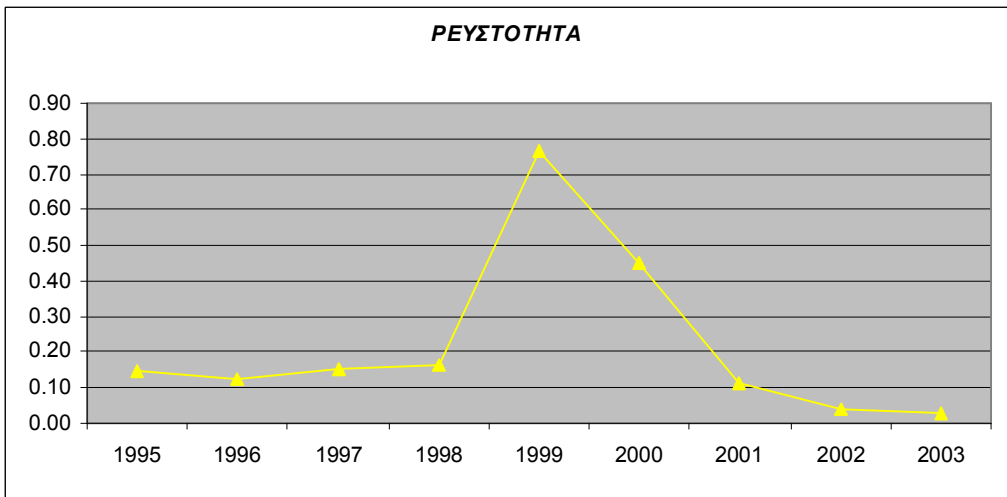
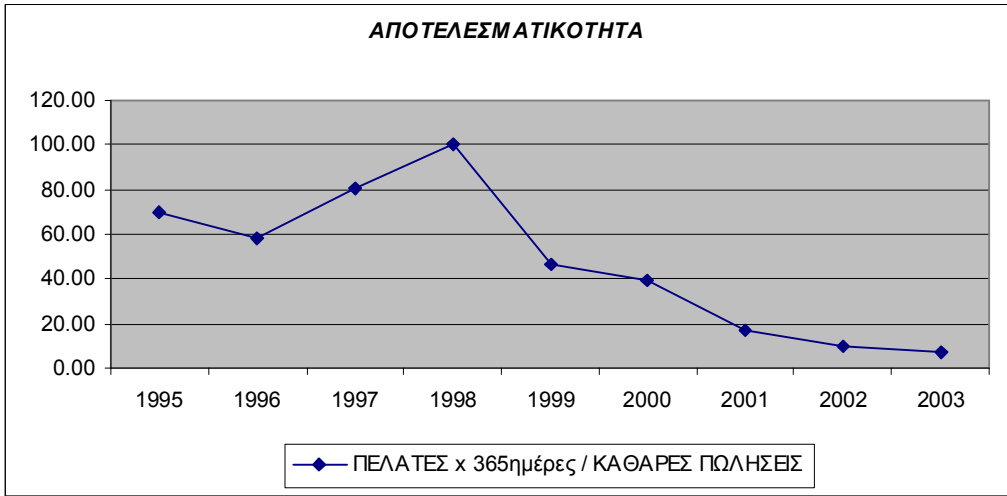
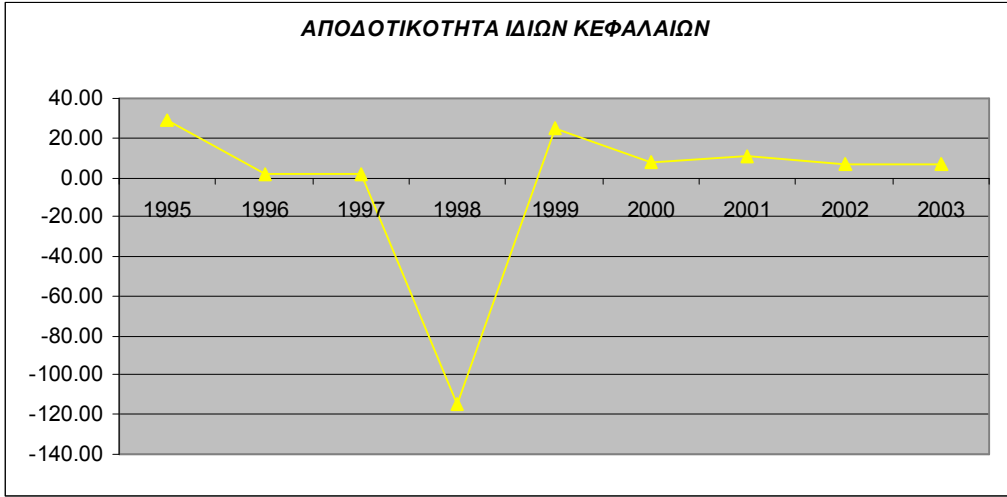




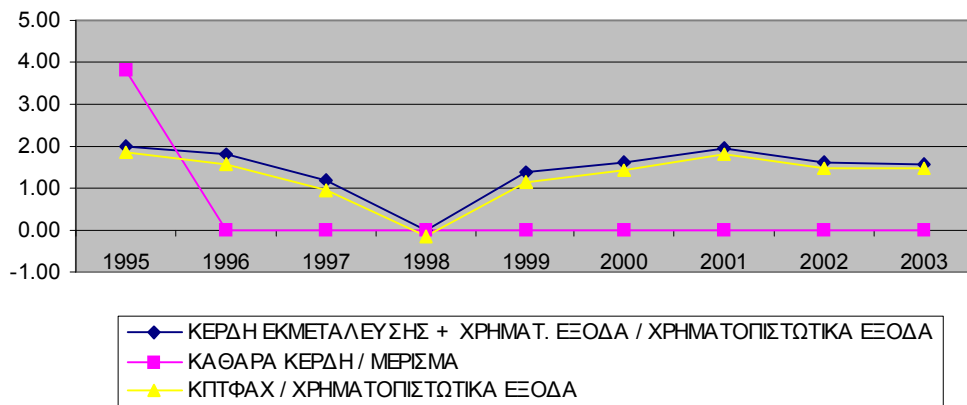


6.2.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING

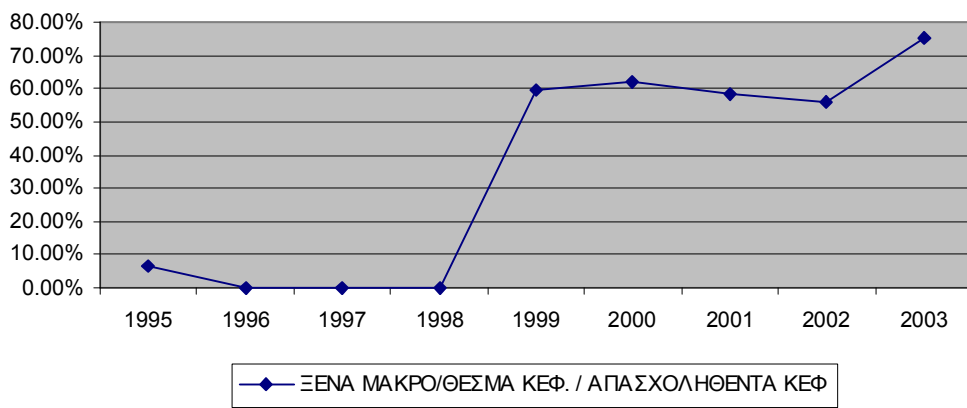




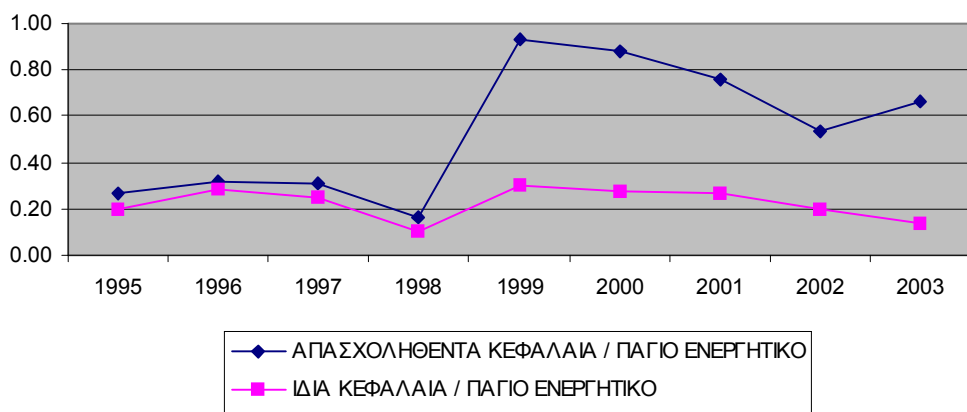
ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ



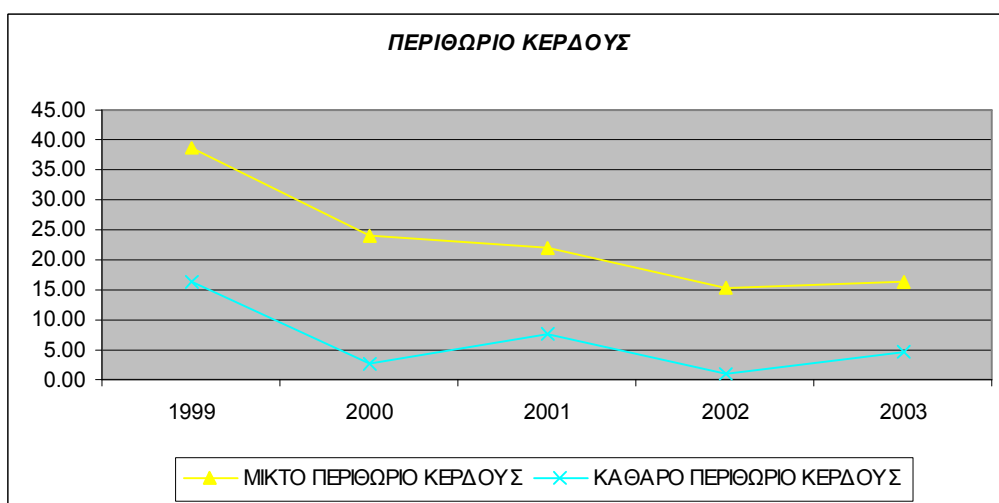
ΔΑΝΕΙΑΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ

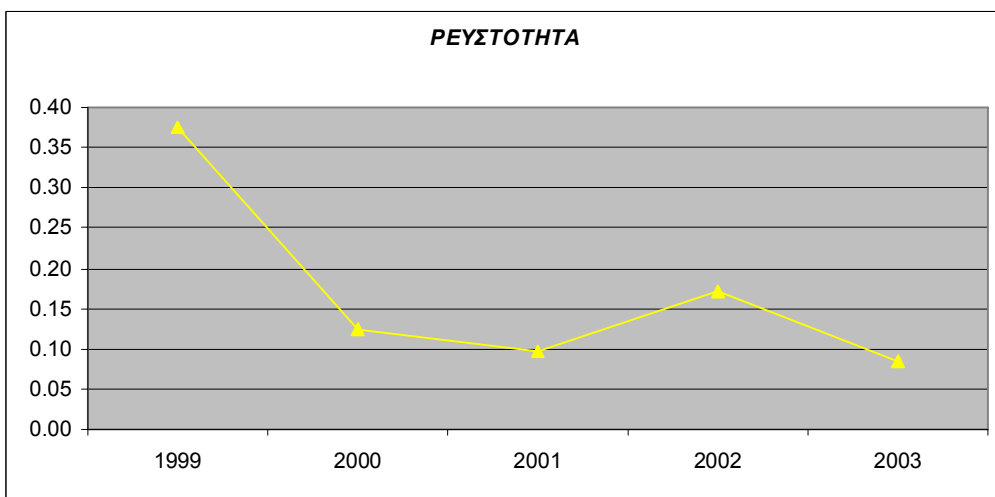
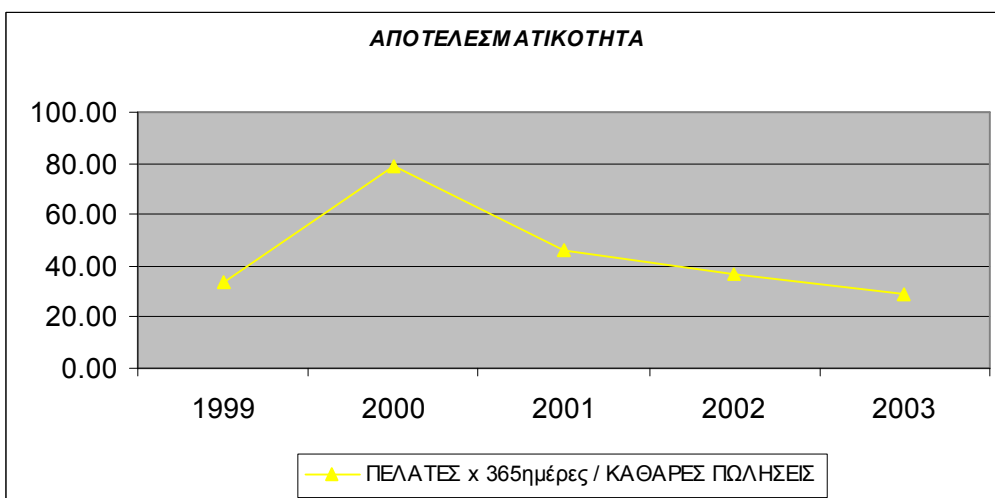
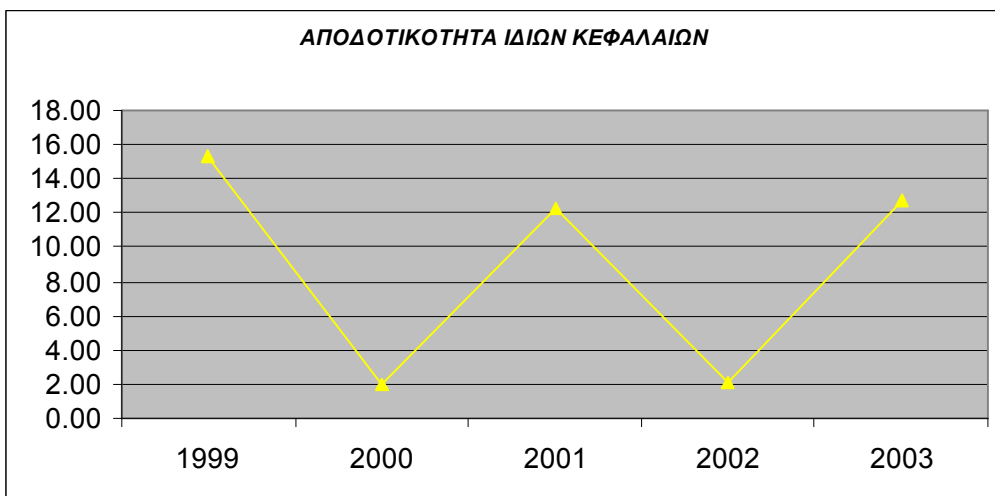


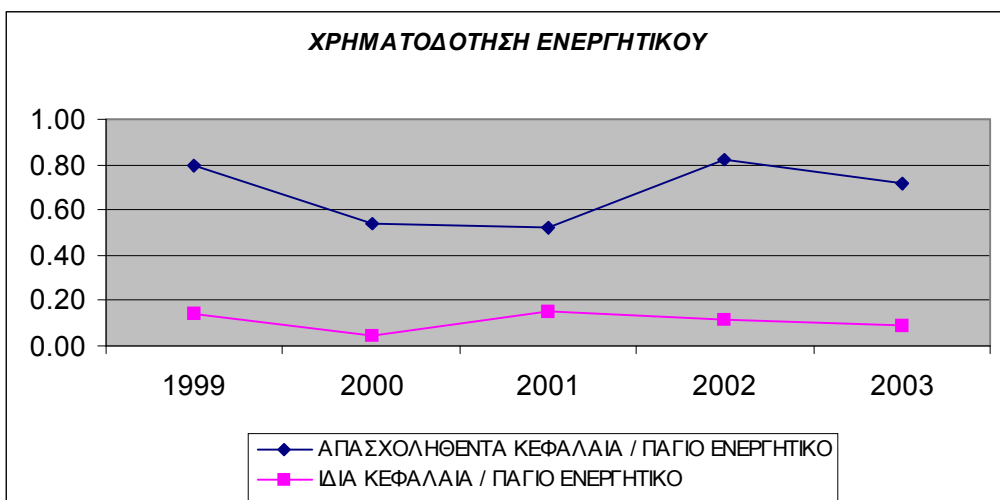
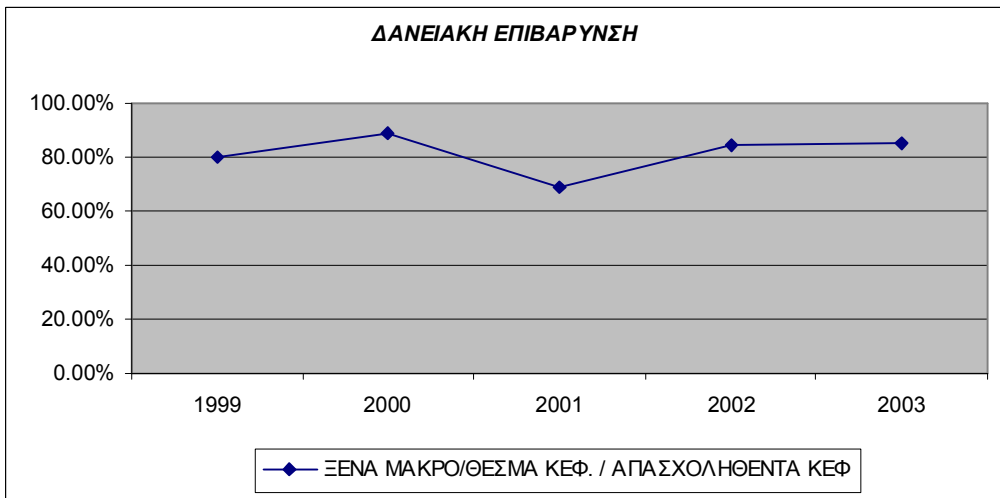
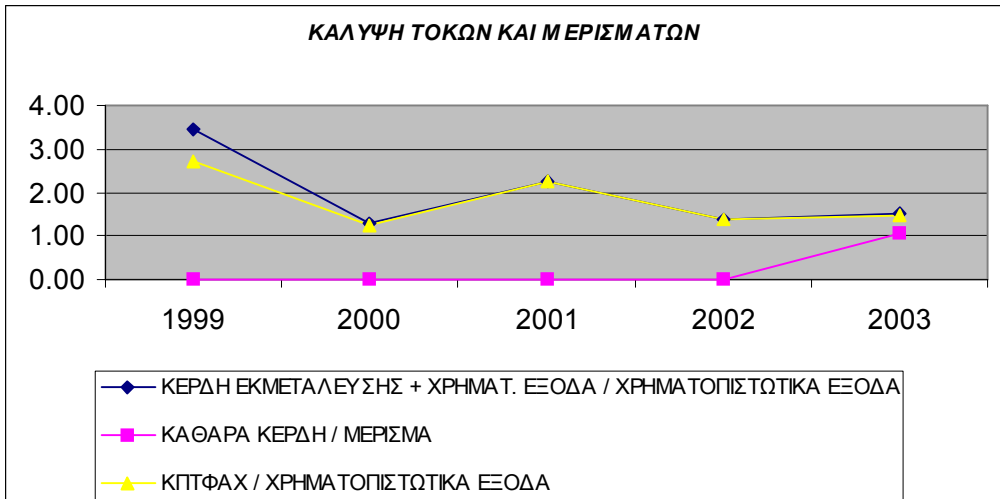
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ



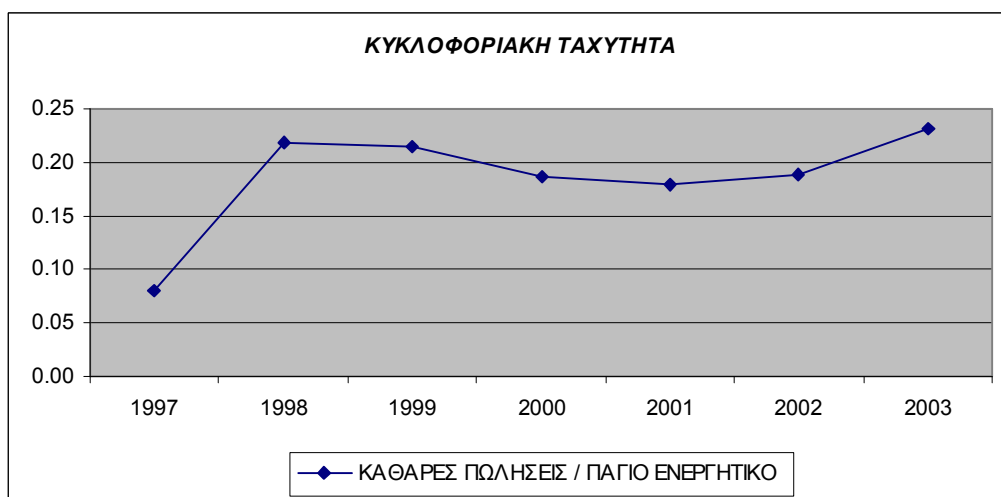
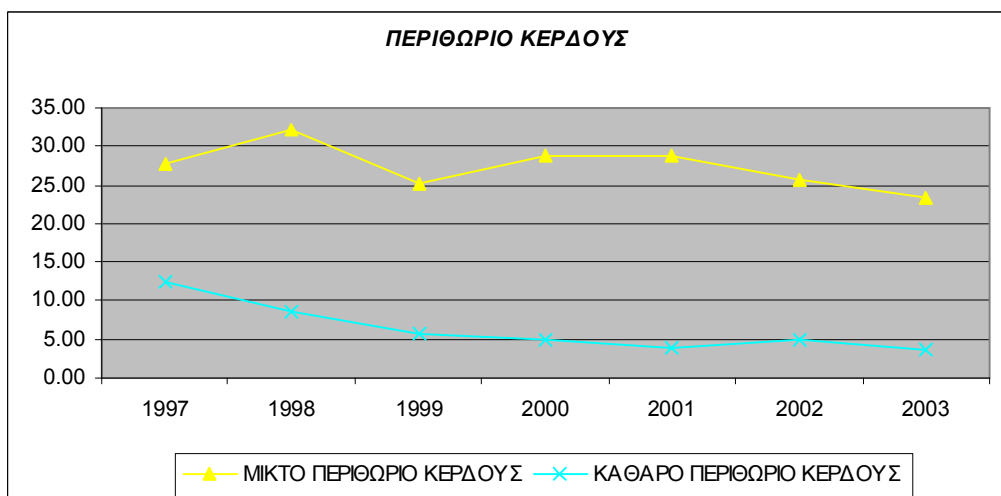
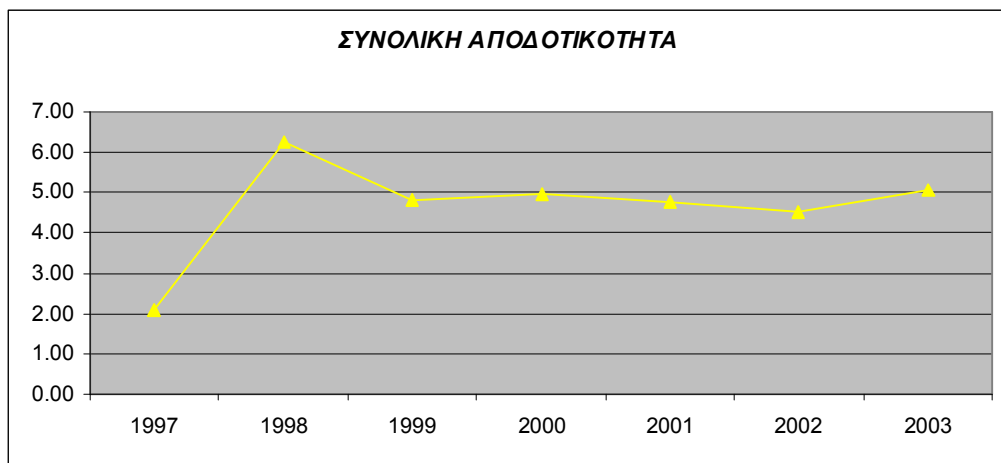
6.2.9 EUROBANK LEASING

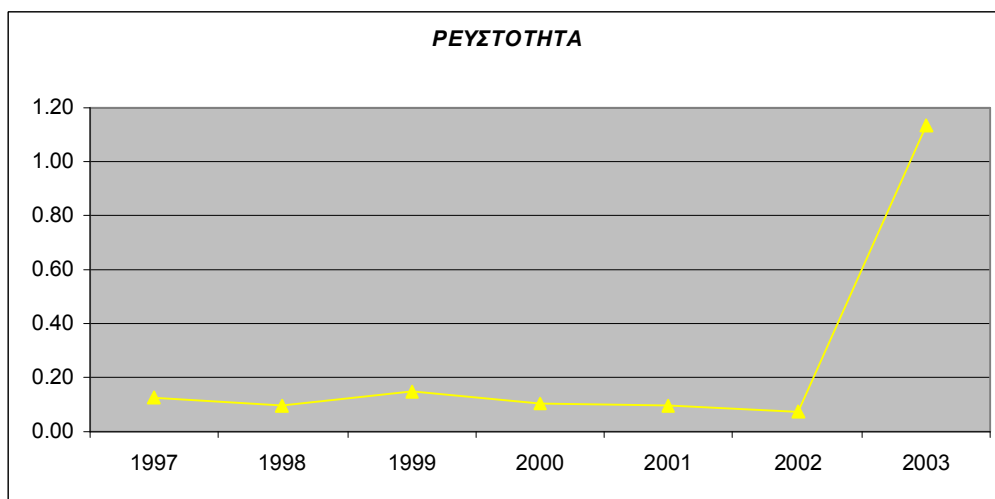
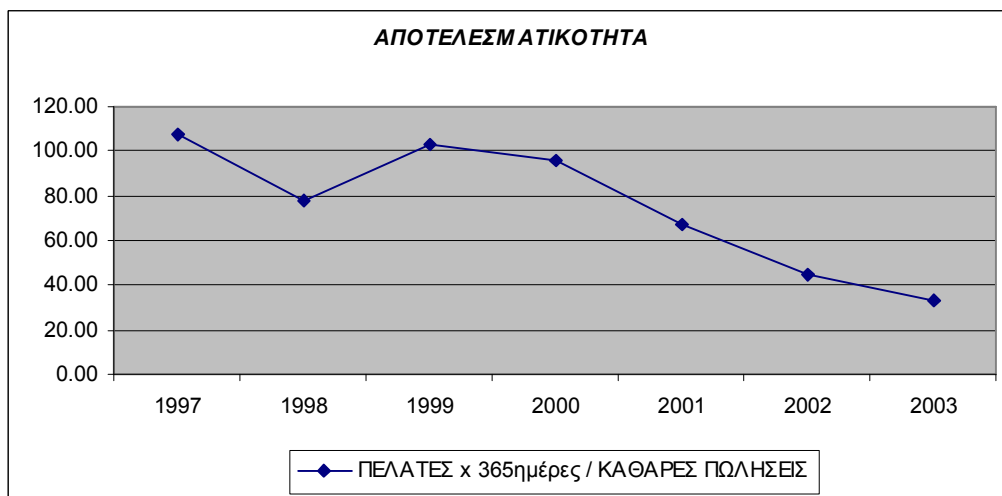
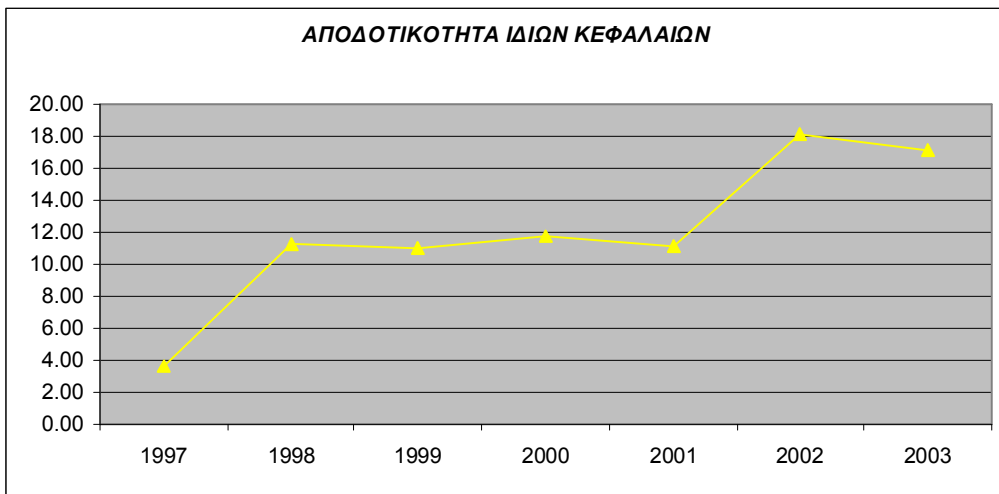


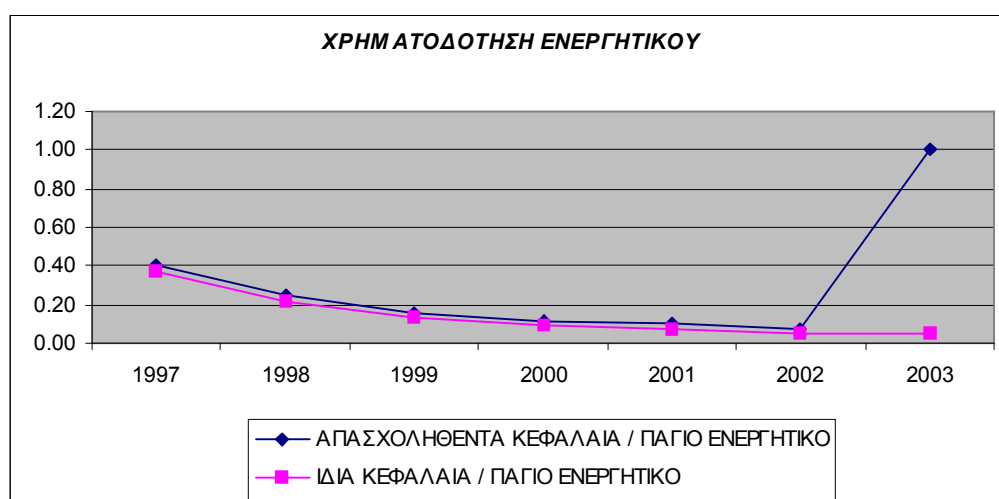
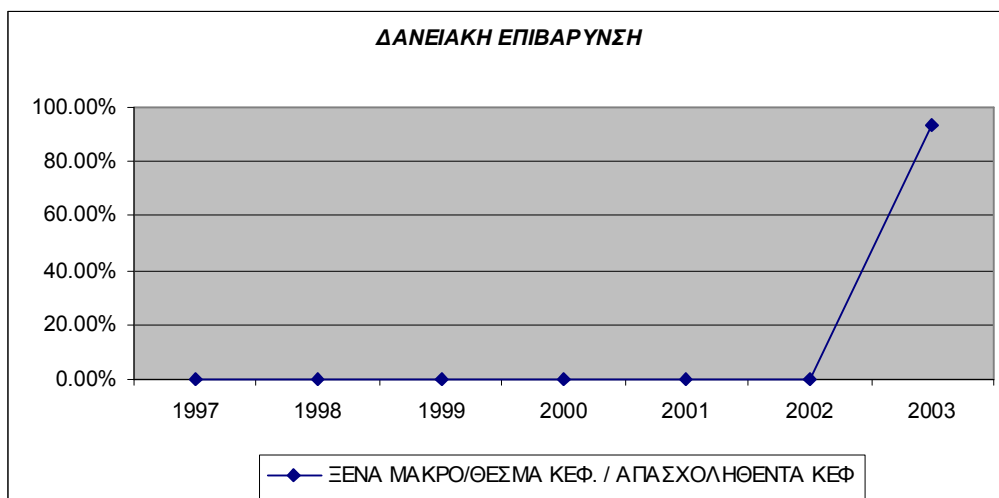
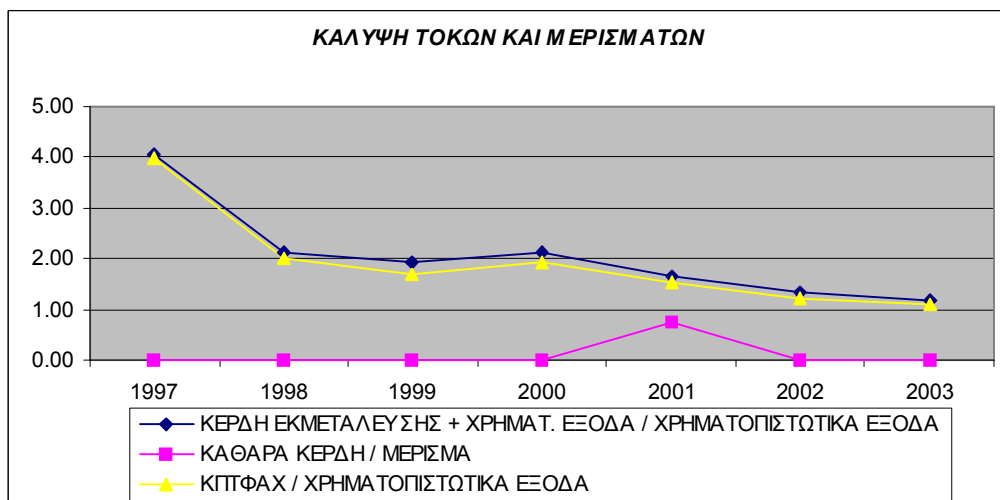




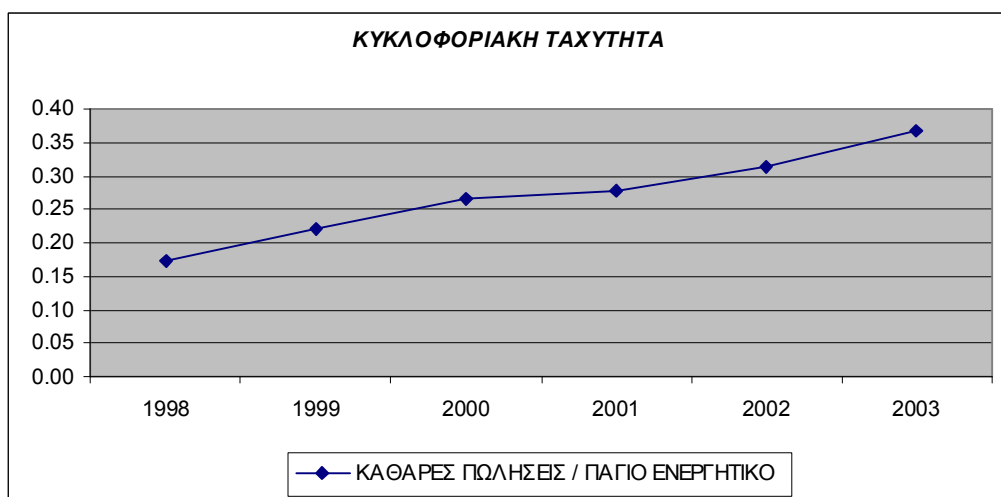
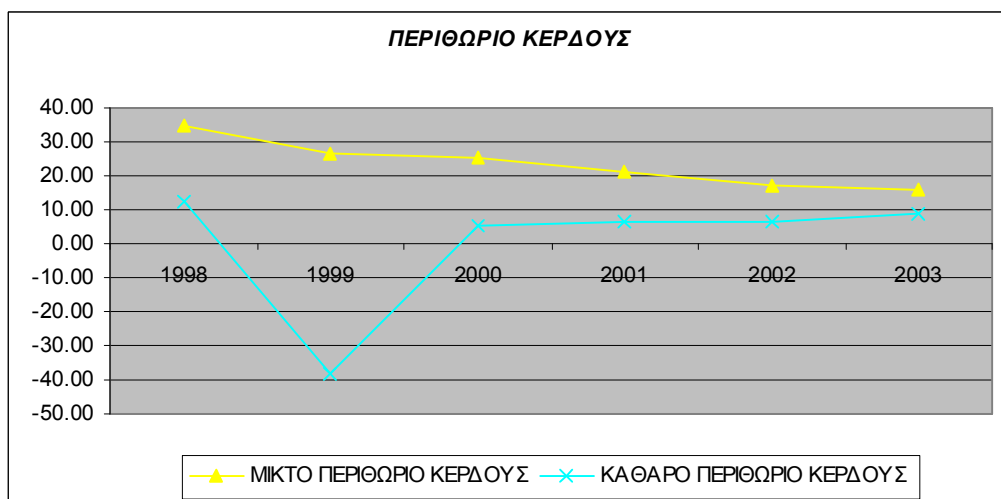
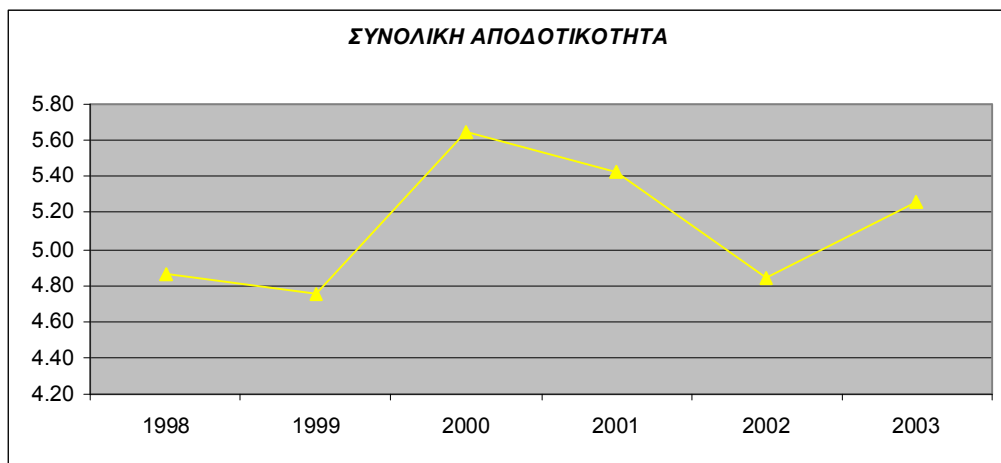
6.2.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING

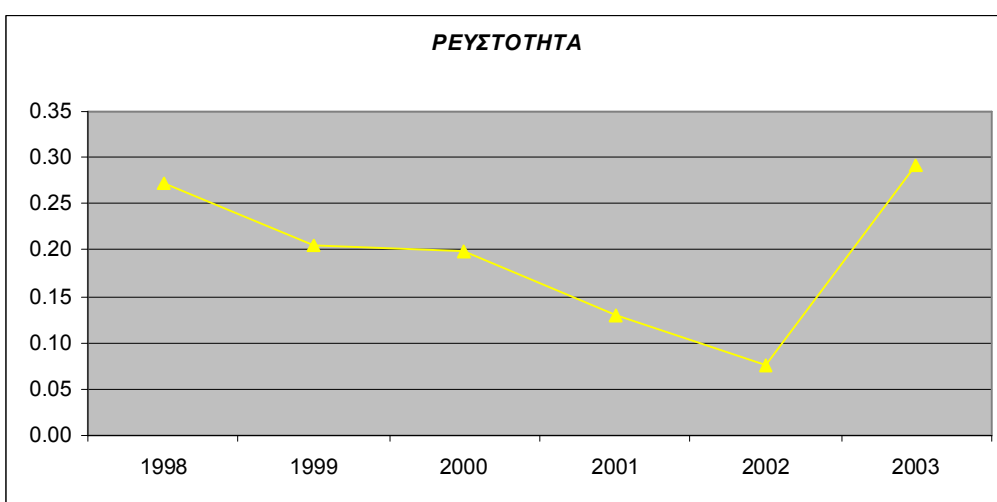
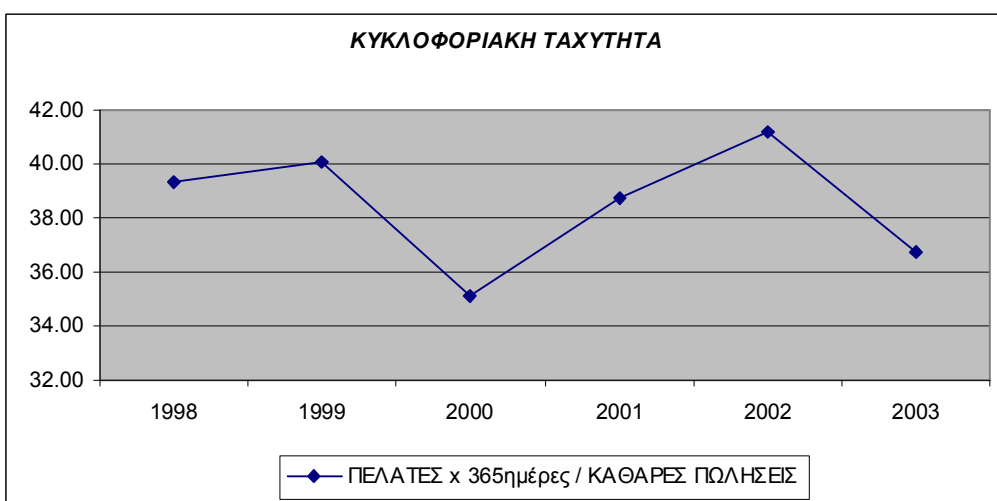
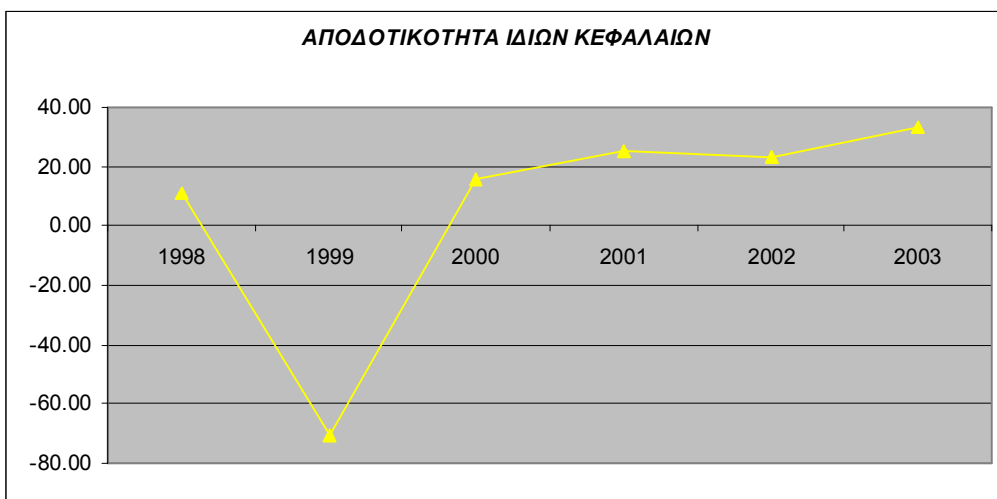


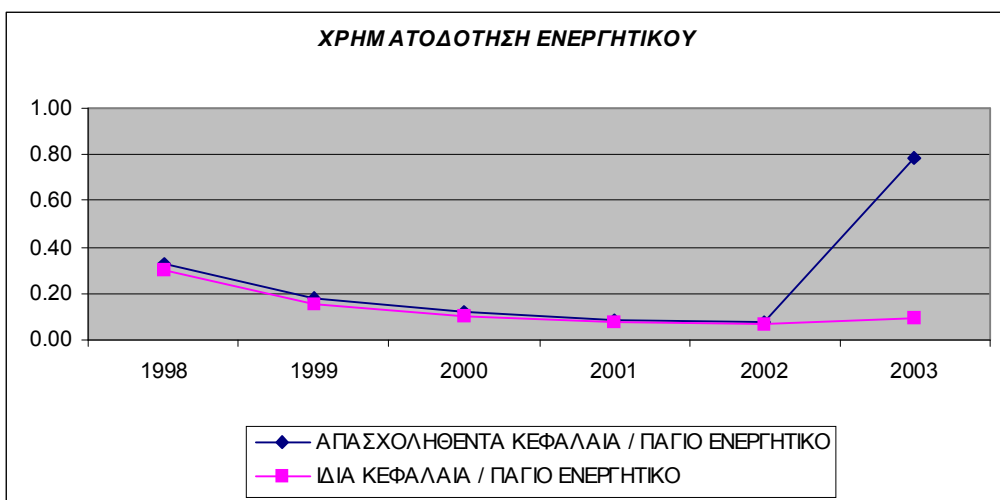
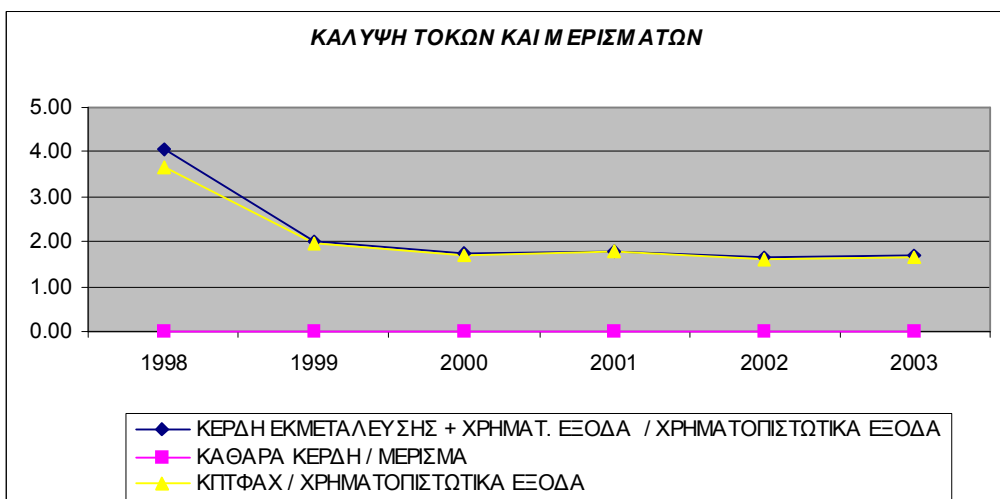
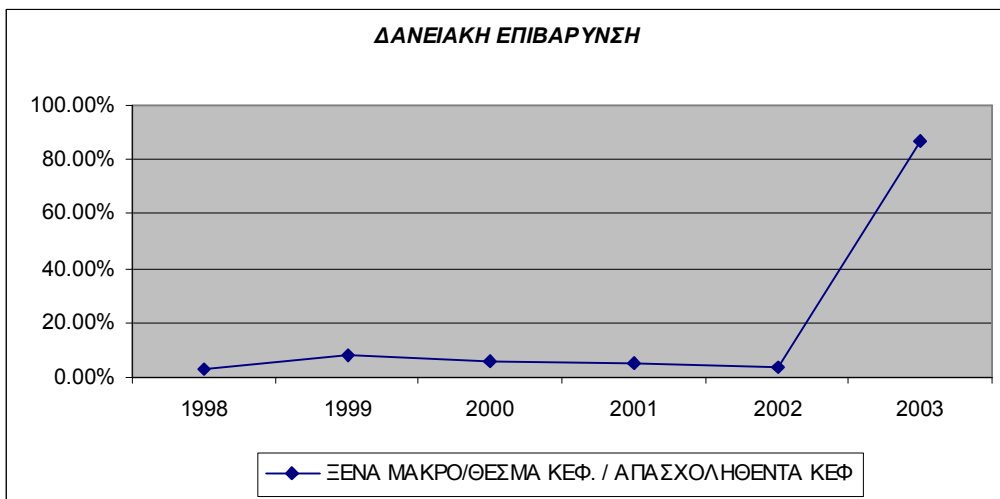




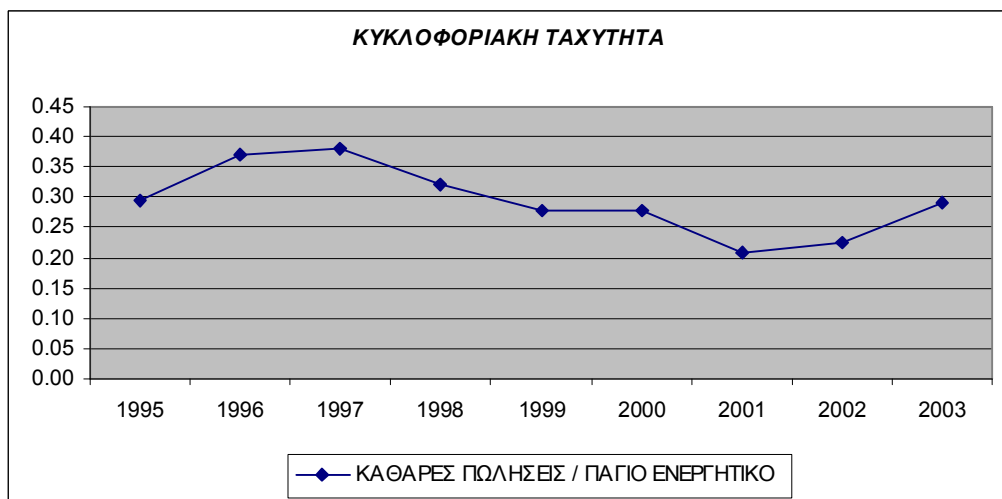
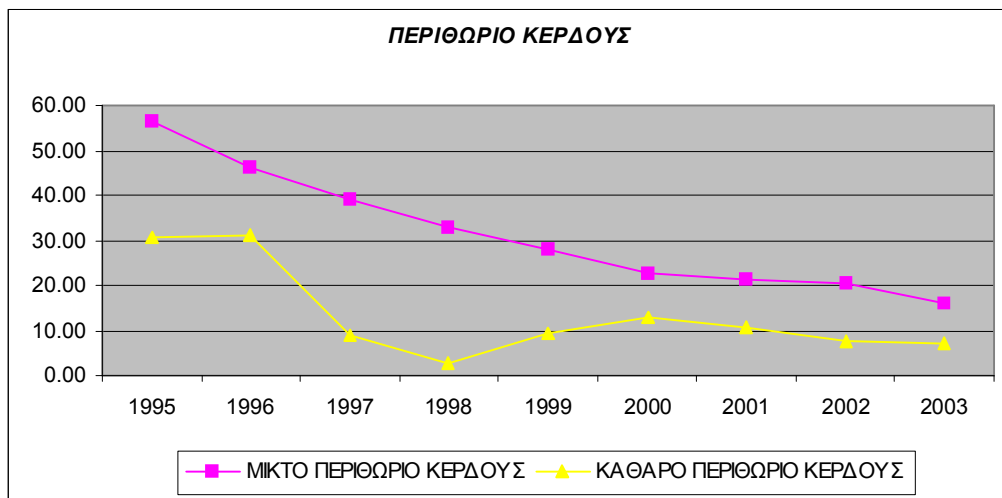
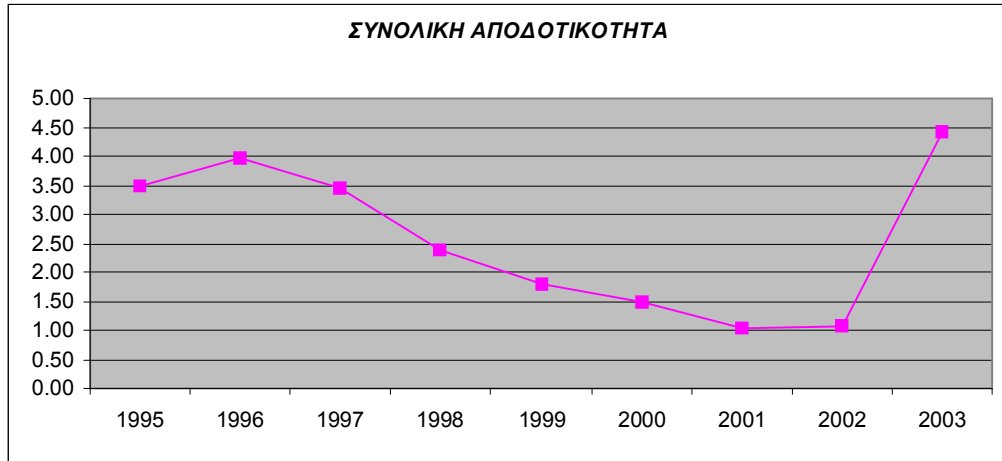
6.2.11 ΛΑΪΚΗ LEASING

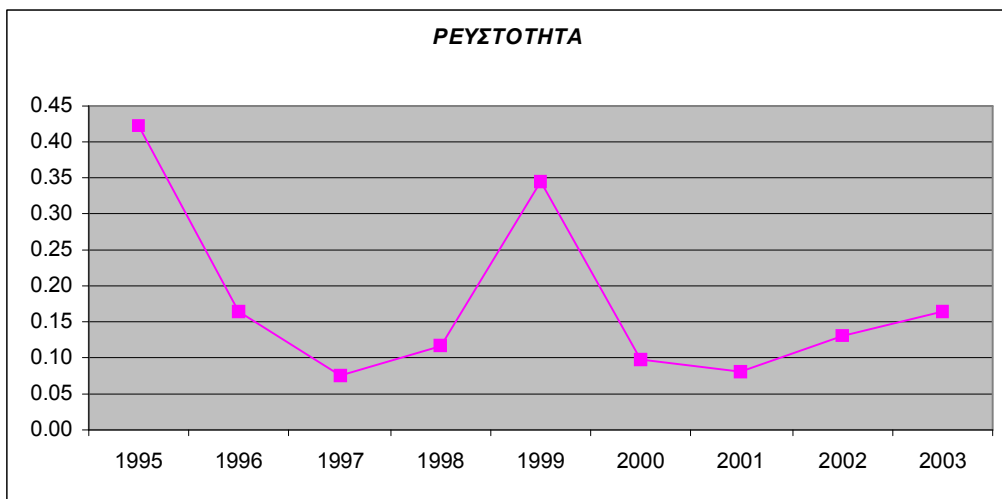
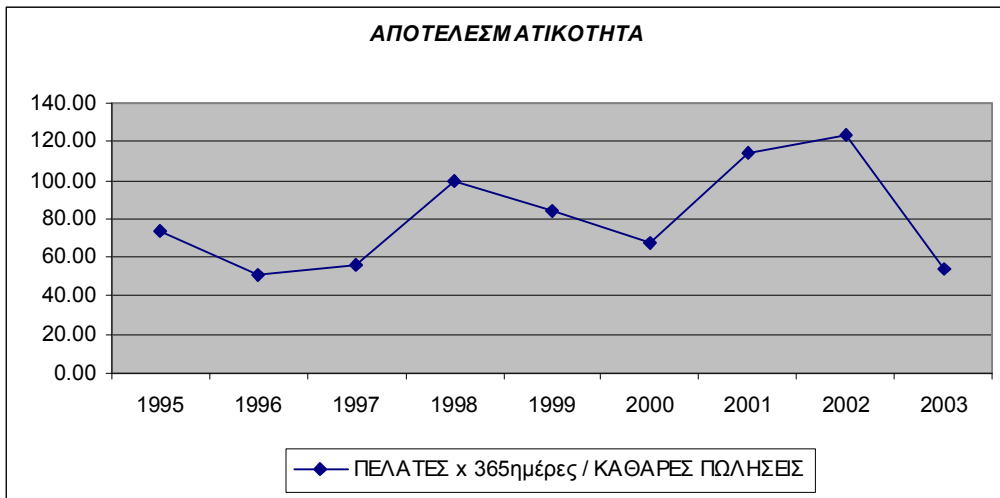
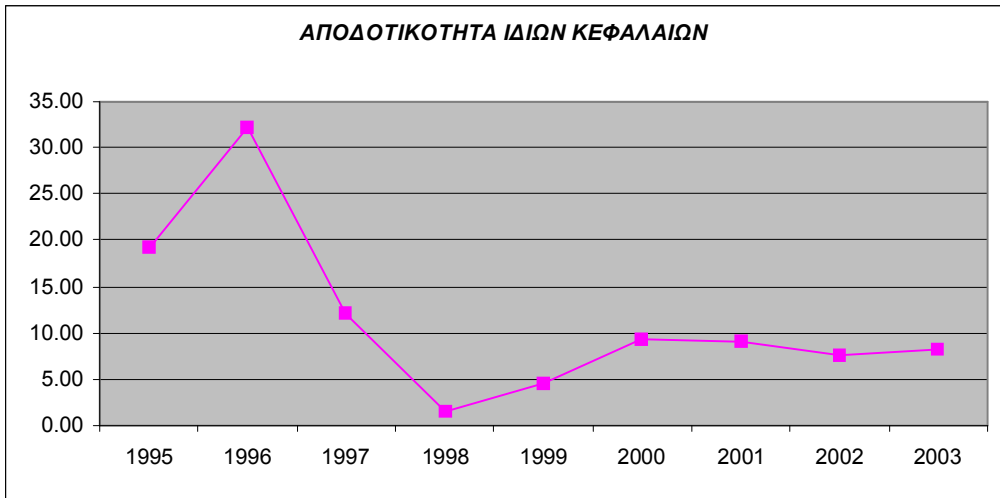


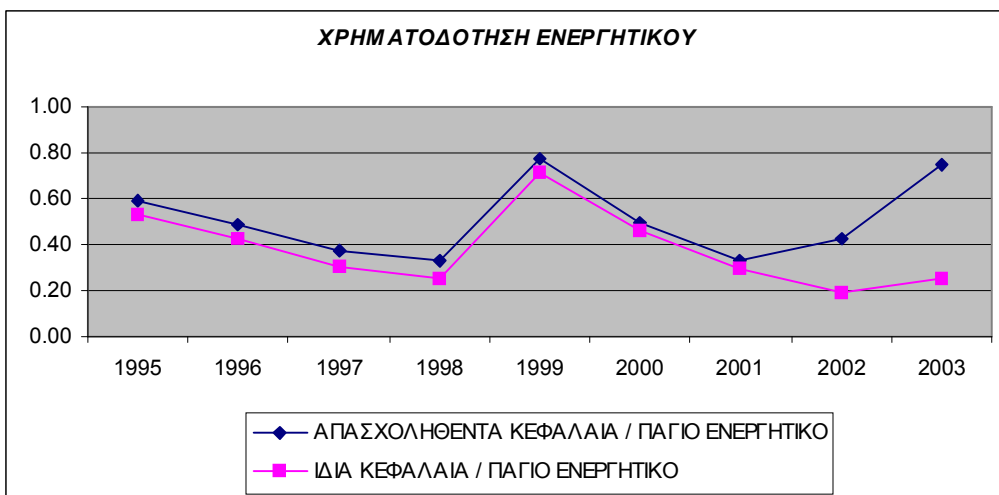
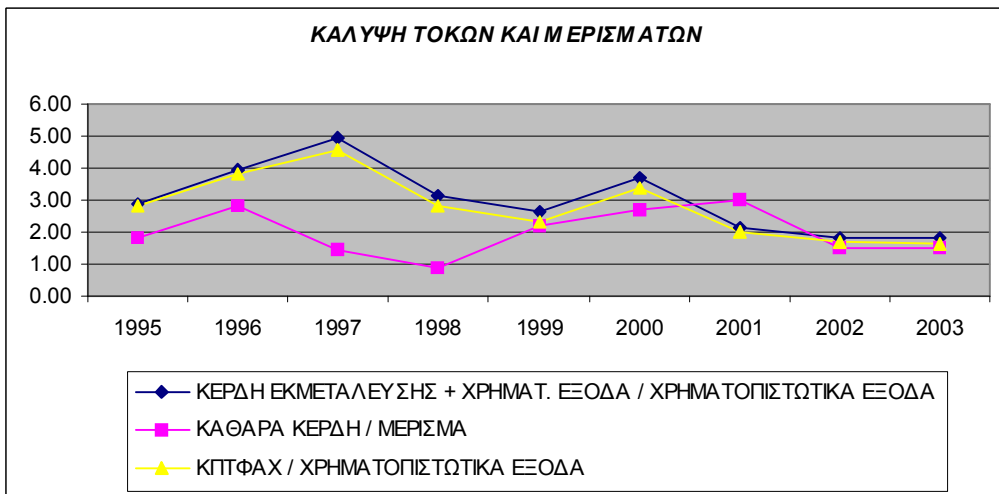
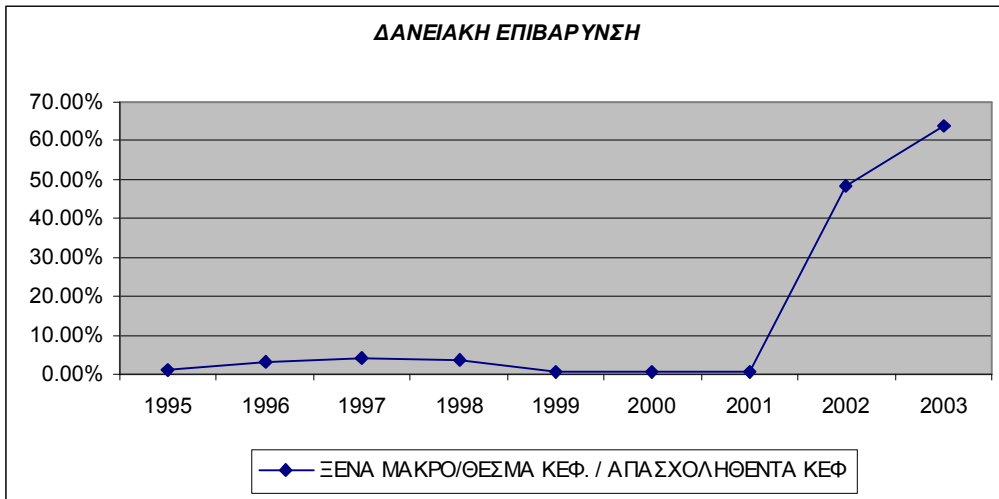




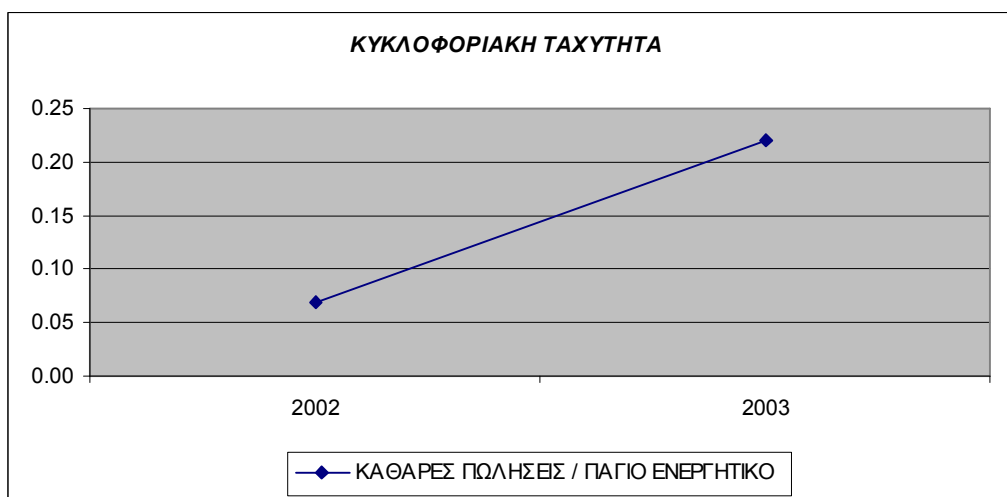
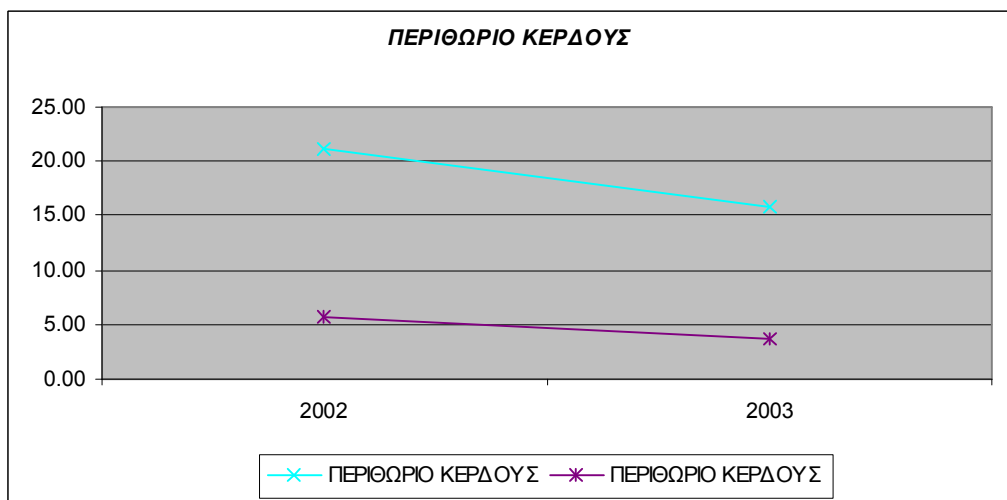
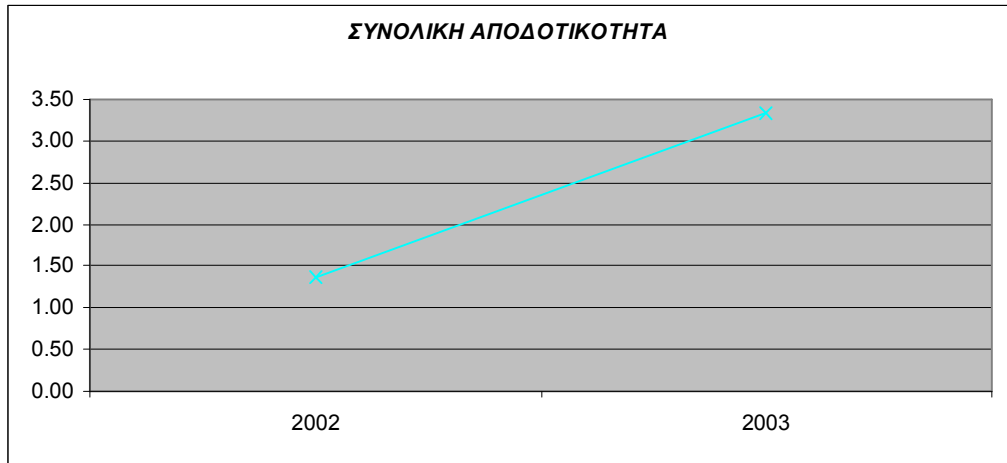
6.2.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING

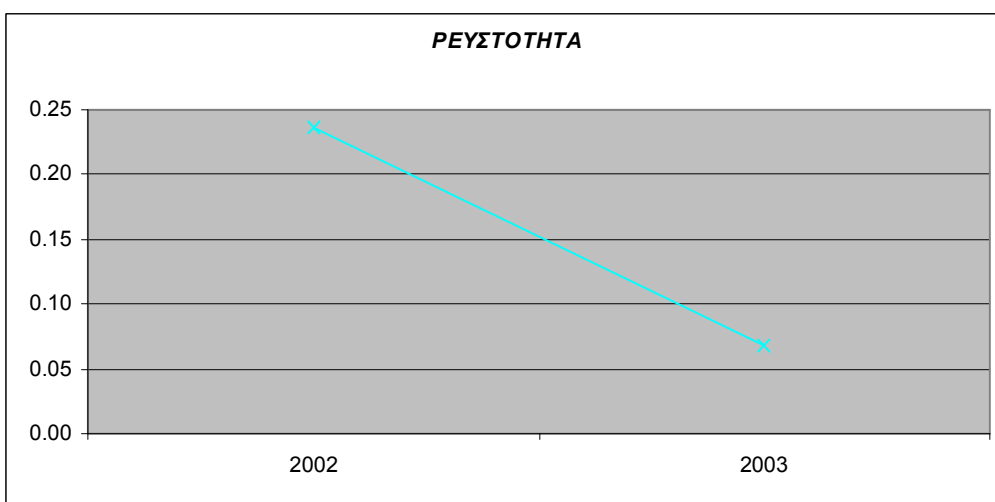
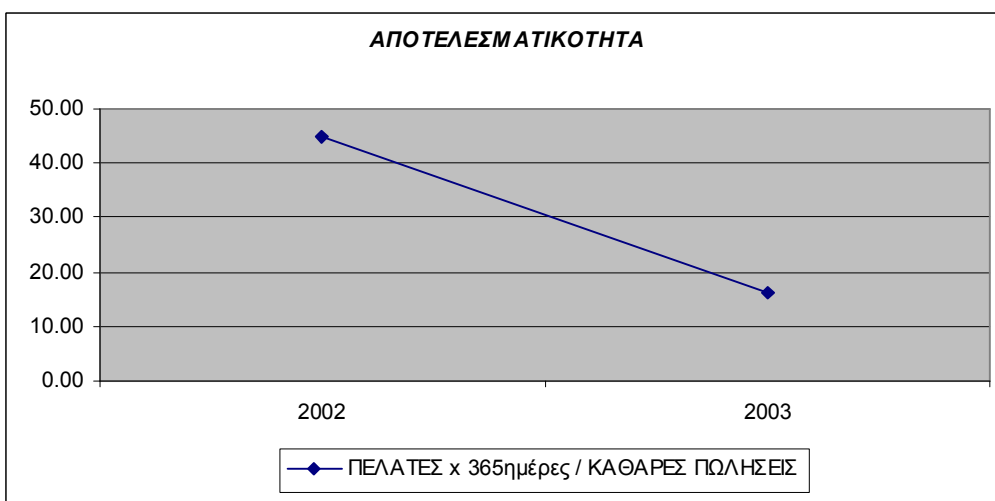
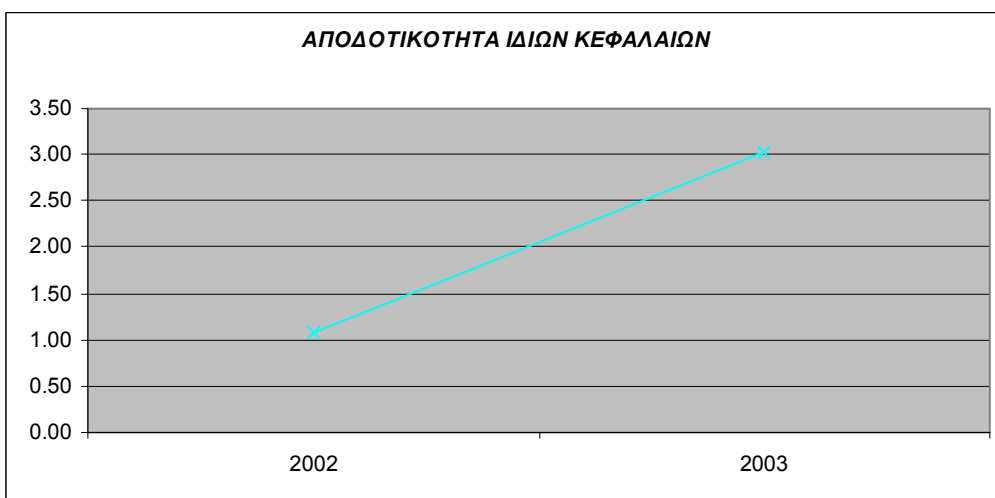


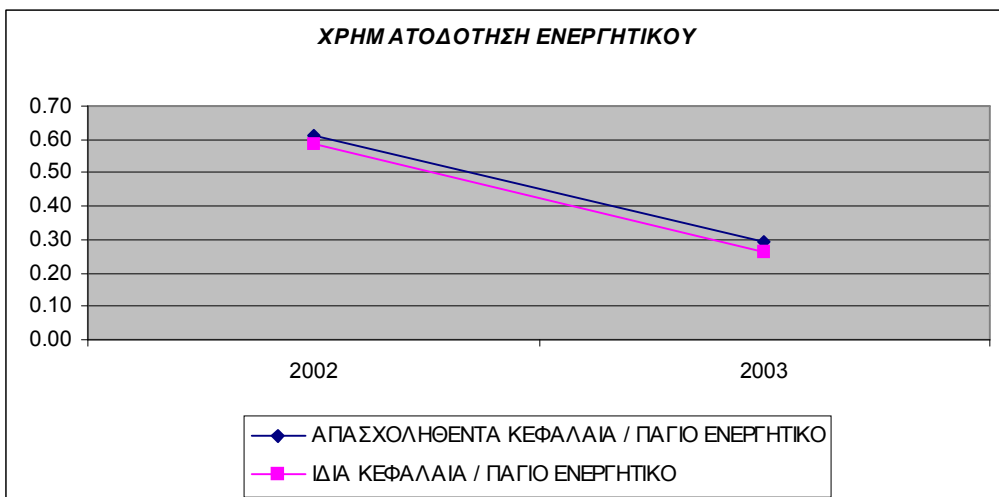
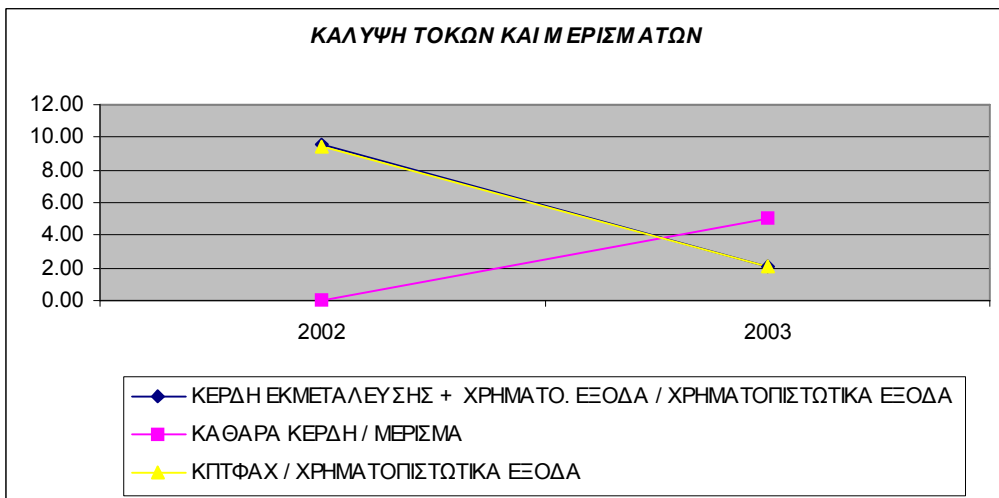
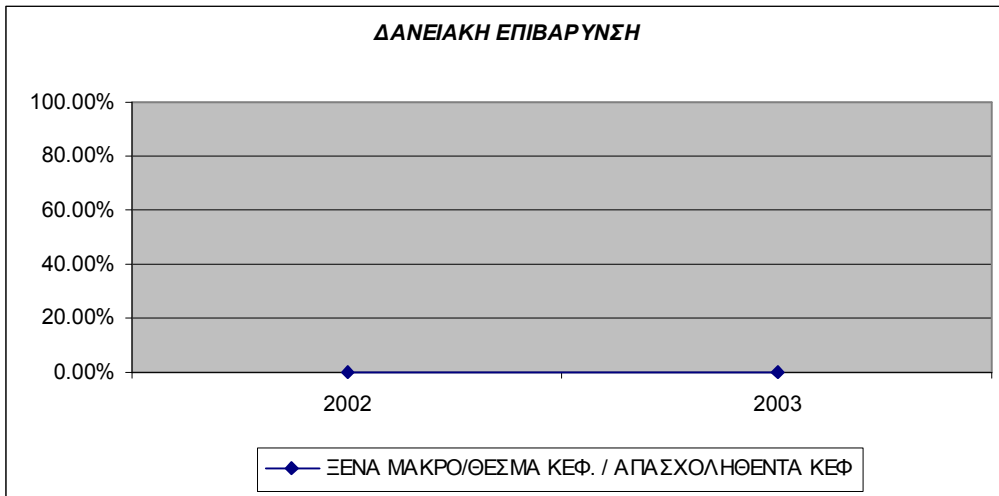




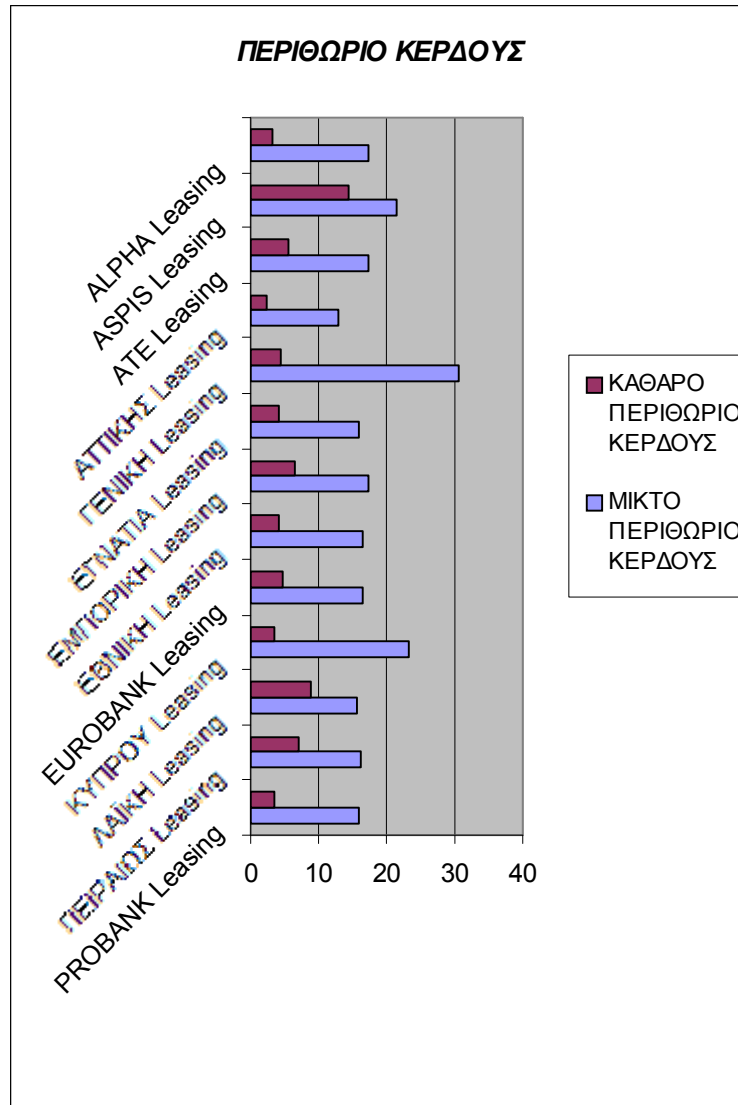
6.2.13 PROBANK LEASING



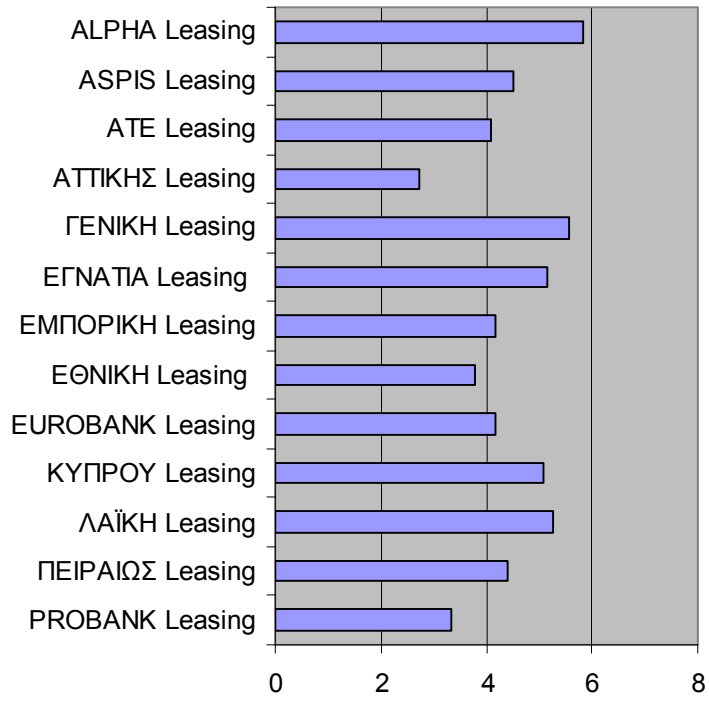




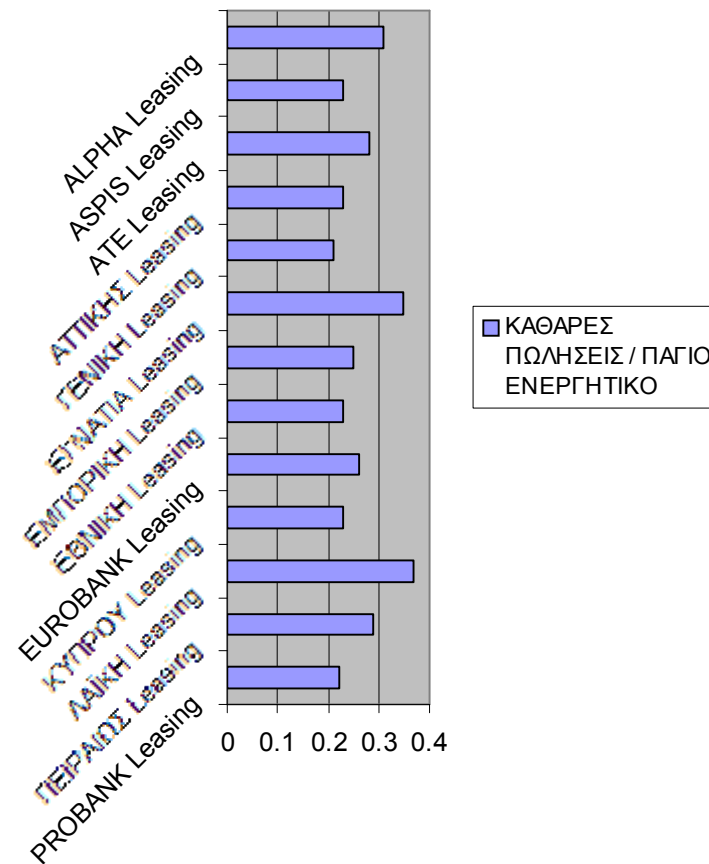
6.3 Σύγκριση Χρηματοοικονομικών Δεικτών των Εταιριών το 2003



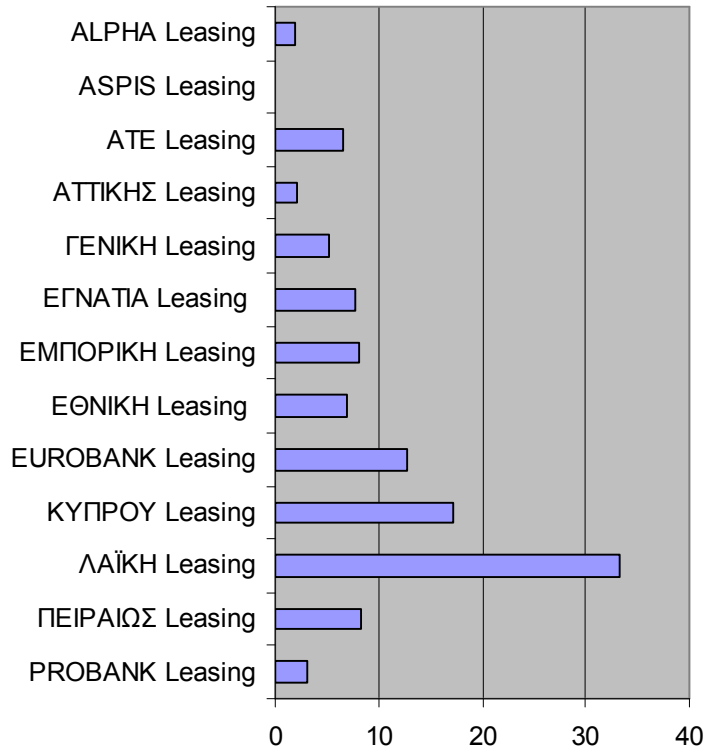
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ



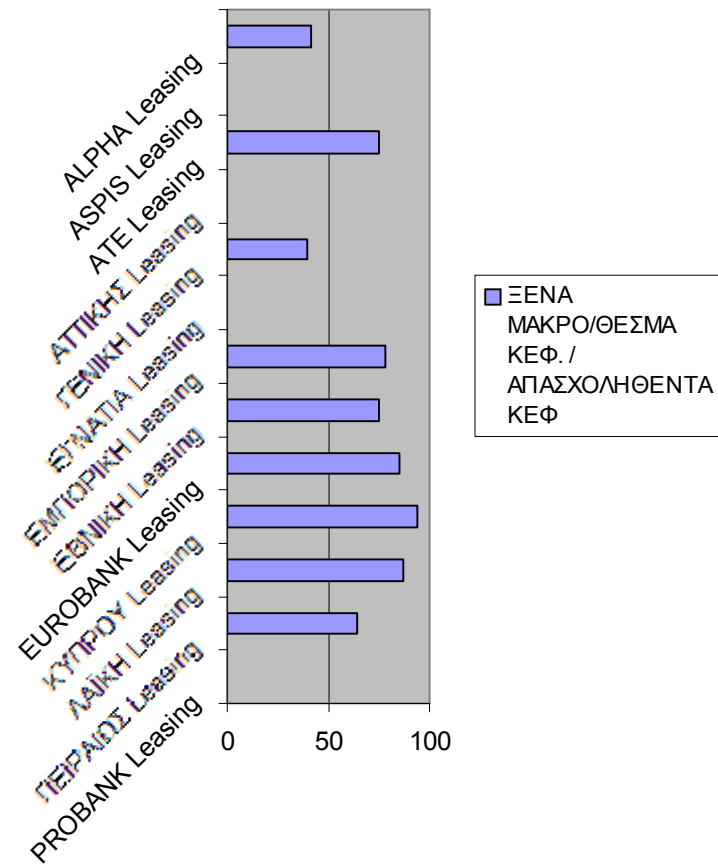
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ



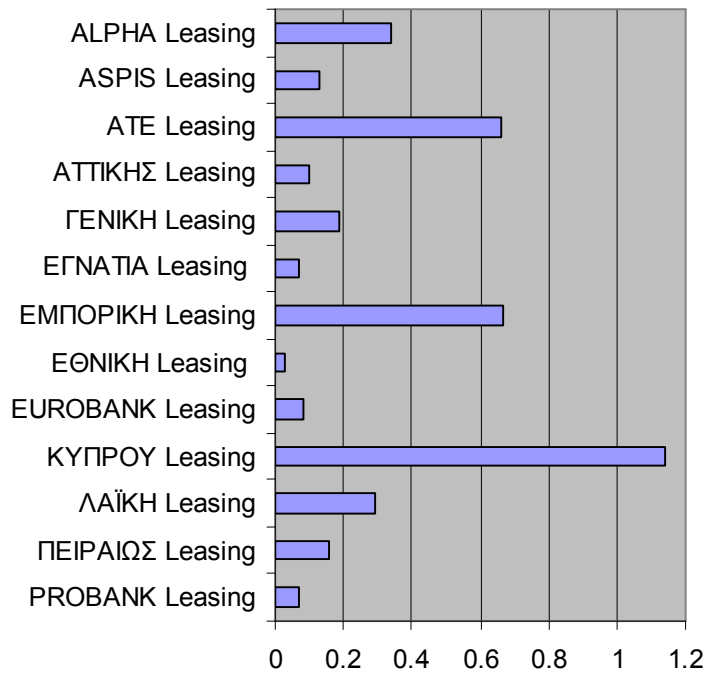
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ



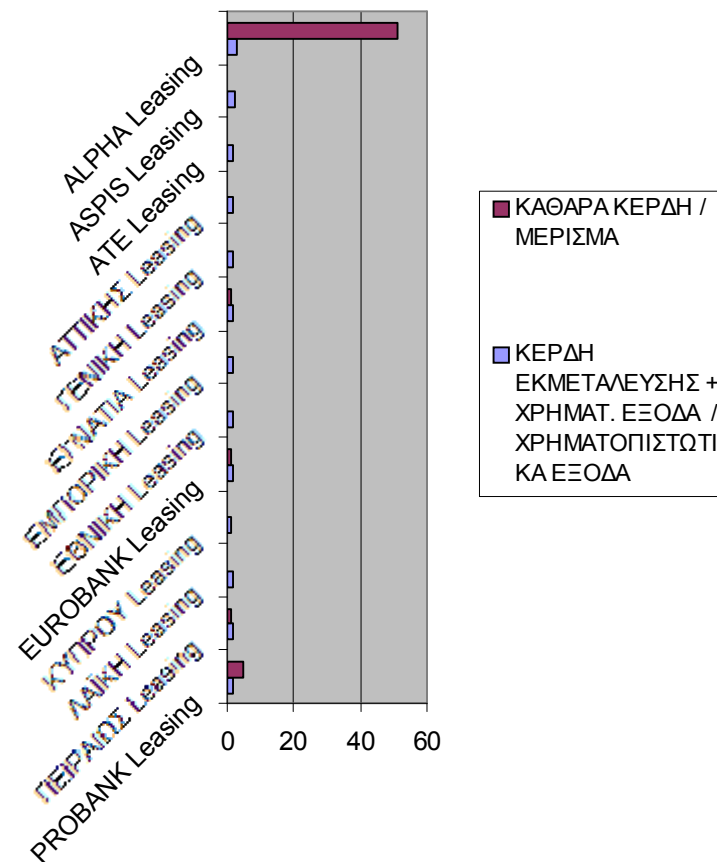
ΔΑΝΕΙΑΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ



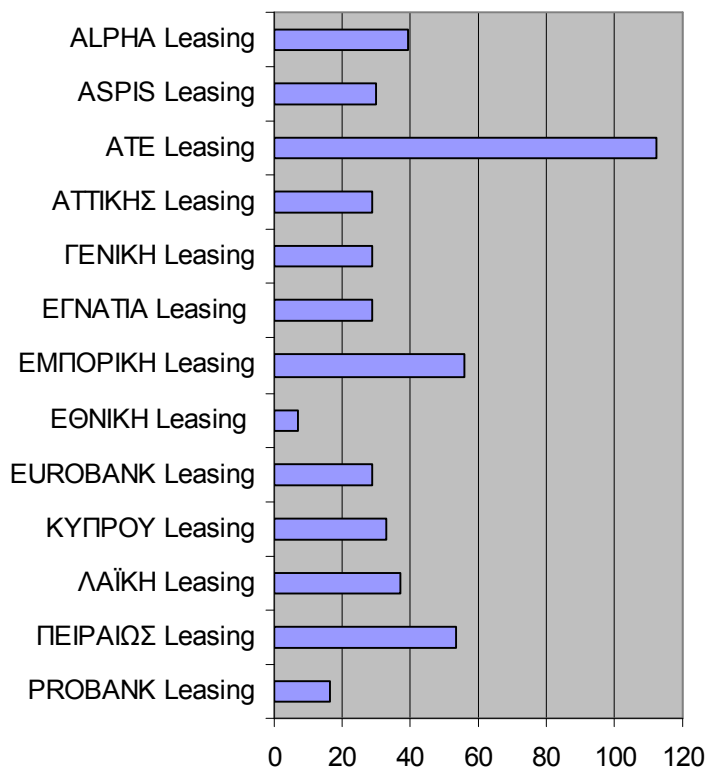
ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ



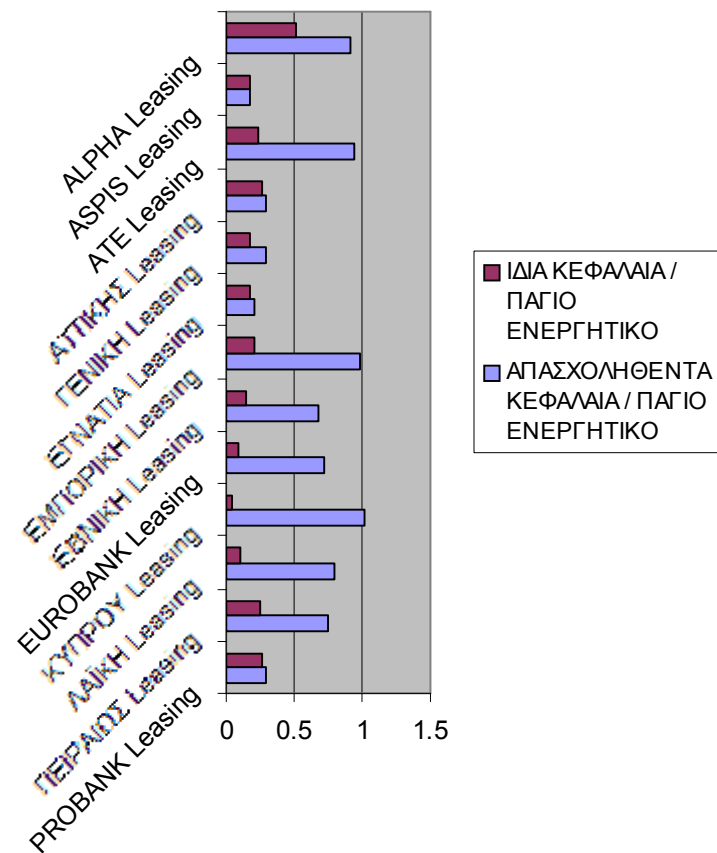
ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ



ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ



ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ



6.4 Βιβλιογραφία Κεφαλαίου

Γεώργιος Π. Αρτίκης (2002β), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Ανάλυση και Προγραμματισμός», INTERBOOKS, Αθήνα

Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΑΝΑΛΥΣΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι οικονομικές καταστάσεις όλων των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης του κλάδου, για τα τελευταία εννέα έτη (1995 - 2003). Πιο συγκεκριμένα παρουσιάζονται οι ισολογισμοί, τα αποτελέσματα χρήσης και οι πίνακες κίνησης κεφαλαίων των επιχειρήσεων με κάθετη, αλλά και με ποσοστιαία μορφή, έτσι ώστε να είναι ευδιάκριτη η διάθρωση του ενεργητικού και του παθητικού κάθε ισολογισμού. Η ποσοστιαία μορφή στα αποτελέσματα χρήσης παρουσιάζει κάθε στοιχείο των αποτελεσμάτων εκμετάλλευσης, ως ποσοστό των πωλήσεων της κάθε επιχείρησης για κάθε χρονιά.

Επίσης αναλύονται οι πίνακες κίνησης κεφαλαίων. Οι συγκεκριμένοι πίνακες παρουσιάζουν τις μεταβολές των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού των επιχειρήσεων για κάθε χρονιά. Πιο συγκεκριμένα παρουσιάζουν τις επενδύσεις της κάθε επιχείρησης που προήλθαν από την αύξηση ορισμένων στοιχείων του ενεργητικού και τη μείωση στοιχείων του παθητικού και τις πηγές χρηματοδότησης αυτών των επενδύσεων, που προήλθαν από την αντίστοιχη αύξηση των υποχρεώσεων της επιχείρησης και τη μείωση ενεργητικών στοιχείων. Τα στοιχεία των πινάκων κίνησης κεφαλαίων παρουσιάζονται και με ποσοστιαία μορφή έτσι ώστε να είναι ευδιάκριτες οι επενδύσεις αλλά και οι αντίστοιχες πηγές χρηματοδοτήσεων τους για κάθε χρονιά.

Η παρουσίαση των ισολογισμών (Αρτίκης 2002β, σελ. 139 - 140), των αποτελεσμάτων χρήσης (Αρτίκης 2002β, σελ. 142) και των πινάκων κίνησης κεφαλαίων (Αρτίκης 2002β, σελ. 146), έχει γίνει σύμφωνα με το βιβλίο του κύριου Γεώργιου Π. Αρτίκη, «Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Ανάλυση και Προγραμματισμός».

7.1 Παρουσίαση Ισολογισμών

7.1.1 ALPHA LEASING

7.1.2 ASPIS LEASING

7.1.3 ATE LEASING

7.1.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING

7.1.5 ΓΕΝΙΚΗ LEASING

7.1.6 ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING

7.1.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING

7.1.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING

7.1.9 EUROBANK LEASING

7.1.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING

7.1.11 AÄĪKH LEASING

7.1.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING

7.1.13 PROBANK LEASING

7.2 Παρουσίαση Καταστάσεων Αποτελεσμάτων Χρήσης

7.2.1 ALPHA LEASING

7.2.2 ASPIS LEASING

7.2.3 ATE LEASING

7.2.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING

7.2.5 FENIKH LEASING

7.2.6 EGNATIA LEASING

7.2.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING

7.2.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING

7.2.9 EUROBANK LEASING

7.2.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING

7.2.11 ΛΑΪΚΗ LEASING

7.2.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING

7.2.13 PROBANK LEASING

7.3 Παρουσίαση Πινάκων Κίνησης Κεφαλαίων

7.3.1 ALPHA LEASING

7.3.2 ASPIS LEASING

7.3.3 ATE LEASING

7.3.4 ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING

7.3.5 FENIKH LEASING

7.3.6 EGNATIA LEASING

7.3.7 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING

7.3.8 ΕΘΝΙΚΗ LEASING

7.3.9 EUROBANK LEASING

7.3.10 ΚΥΠΡΟΥ LEASING

7.3.11 ΛΑΪΚΗ LEASING

7.3.12 ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING

7.3.13 PROBANK LEASING

7.4 Βιβλιογραφία Κεφαλαίου

Γεώργιος Π. Αρτίκης (2002β), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Ανάλυση και Προγραμματισμός», INTERBOOKS, Αθήνα

Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

8.1 Η Έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing) καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το Ν. 1665/1986, ως μία σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων (κινητών και ακινήτων) για επαγγελματική και μόνο χρήση. Χρησιμοποιούνται οι όροι της αγγλικής γλώσσας Financial Leasing για τη χρηματοοικονομική μίσθωση και Operating Leasing για τη λειτουργική μίσθωση. Η συγκεκριμένη μορφή χρηματοδότησης παρέχει τη δυνατότητα στον υποψήφιο μισθωτή μετά την πολυετή μίσθωση ενός αντικειμένου, να αποκτήσει και την ιδιοκτησία του.

Στην διαδικασία της απλής μίσθωσης τα εμπλεκόμενα μέρη είναι ο ιδιοκτήτης του αντικειμένου (εκμισθωτής) και ο χρήστης αυτού (μισθωτής), ο οποίος και αναλαμβάνει ως υποχρέωση, να καταβάλει το μίσθωμα ή ενοίκιο του αντικειμένου (μίσθιο) που μισθώνει. Στη χρηματοδοτική μίσθωση τα εμπλεκόμενα μέρη είναι ο υποψήφιος μισθωτής, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (εκμισθωτής), που ως χρηματοδοτικός μεσάζων εγγυάται την καλή κατασκευή του πράγματος και αναλαμβάνει την παροχή σειράς υπηρεσιών προς το χρήστη υπό πρόσθετους όρους και ο προμηθευτής του αντικειμένου, από τον οποίο ο εκμισθωτής αγοράζει το αντικείμενο προς μίσθωση και στη συνέχεια το εκμισθώνει στον συγκεκριμένο μισθωτή.

Έναντι της απλής μίσθωσης, η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει ως προς την ελευθερία του μισθωτή να επιλέξει το αντικείμενο προς μίσθωση στην εταιρεία μισθώσεως, σε αντίθεση με την απλή μίσθωση όπου το δικαίωμα αυτό είναι περιορισμένο ή δεν υφίσταται, αλλά και στο ότι η χρηματοδοτική μίσθωση εκτός από τη χρήση του αντικειμένου καλύπτει και τη χρηματοδότηση του, σε αντίθεση με την απλή μίσθωση η οποία καλύπτει μόνο την πλευρά της χρήσης του αντικειμένου και όχι της χρηματοδότησης αυτού. Ο χρηματοδοτικός

χαρακτήρας της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι και η κυριότερη διαφορά αυτής, με την απλή μίσθωση.

Η διάρκεια μίσθωσης καλύπτει συνήθως ολόκληρη την οικονομική ζωή του πράγματος, το δε μίσθωμα υπολογίζεται ως τοκοχρεολυτική δόση δανείου, που θα χρειαζόταν για την εξαρχής ιδιοκτησιακή απόκτηση του πράγματος. Έτσι, ο μισθωτής εξασφαλίζει αμέσως τη δυνατότητα χρησιμοποίησης αντικειμένου της επιλογής του, χωρίς να χρειάζεται να δεσμεύσει το απαραίτητο κεφάλαιο εξαγοράς, που ίσως και να μην διαθέτει ή να μην είναι δυνατή η εξεύρεσή του, ο δε εκμισθωτής (εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης) τοποθετεί εντόκως τα κεφάλαιά του. Στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπεται το δικαίωμα επιλογής (Option) για την τελική εξαγορά του πράγματος από τον μισθωτή σε γνωστή από την έναρξη της σύμβασης τιμή και το δικαίωμα για την παράταση της μίσθωσης με νέα σύμβαση ή για τη μη ανανέωση και επιστροφή του πράγματος.

8.2 Μορφές Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Οι δύο βασικές κατηγορίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.C.) και το πρότυπο 17 (I.A.S. – 17) είναι οι εξής:

I. Χρηματοοικονομική Μίσθωση

Η χρηματοοικονομική μίσθωση (Financial Leasing) είναι μία μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης στην οποία ο εκμισθωτής μεταβιβάζει όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από τη χρήση του μισθίου στον μισθωτή. ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για την ασφάλιση και συντήρηση του μισθίου, ενώ η σύμβαση δεν μπορεί να διακοπεί πριν την προβλεπόμενη της λήξη από κανένα από τα εμπλεκόμενα μέρη. Είναι μια σύγχρονη τεχνική χρηματοδότησης που προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν:

A. Κινητά

Καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το εξωτερικό, όπως: μηχανήματα κάθε είδους, οχήματα επιβατηγά και φορτηγά, έπιπλα, ηλεκτρονικό εξοπλισμό, τηλεφωνικά κέντρα και δίκτυα, κλιματιστικά, εξοπλισμό ιατρείων, ξενοδοχείων και εστιατορίων, αγροτικά και οδοποιητικά μηχανήματα και άλλα.

B. Ακίνητα

Γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια, εμπορικά και εκθεσιακά κέντρα, αποθήκες και άλλα ακίνητα για επαγγελματική χρήση. Η επαγγελματική στέγη μπορεί να αποτελείται από αυτοτελή ακίνητα, αλλά και οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες. Έτσι οι επιχειρήσεις και οι ελεύθεροι επαγγελματίες αποκτούν τα μέσα για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και συγχρόνως εκμεταλλεύονται όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να δεσμεύουν πλέον σημαντικά ίδια κεφάλαια.

II. Λειτουργική Μίσθωση

Στη λειτουργική μίσθωση (Operating Leasing) ο εκμισθωτής δε μεταβιβάζει πλήρως όλους τους κίνδυνους και τα οφέλη στον μισθωτή. Πιο συγκεκριμένα ο μισθωτής, έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση πριν τη λήξη αυτής και να επιστρέψει το αντικείμενο στον εκμισθωτή.

III. Πώληση και Επαναμίσθωση

Στην πώληση και επαναμίσθωση (Sale and Leaseback) ο μισθωτής πωλεί το σύνολο του εξοπλισμού του ή ένα μέρος αυτού στον εκμισθωτή και κατόπιν προχωρεί στην σύναψη σύμβασης μίσθωσης για τα στοιχεία αυτά για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και κάτω από συγκεκριμένους όρους.

Αυτή η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί μία χρηματοοικονομική τεχνική ενίσχυσης της επιχείρησης με εισροή κεφαλαίου κίνησης με σκοπό τη

βελτίωση της ρευστότητας και την διεύρυνση της οικονομικής της δραστηριότητας. Προσφέρει λύση για επιχειρήσεις που παρουσιάζουν υπερπαγιοποίηση ενεργητικού, εξαιτίας χρηματοδότησης πάγιων στοιχείων με κεφάλαια μικρής και όχι μεγάλης διάρκειας όπως και θα ήταν χρηματοοικονομικά ορθό.

IV. Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Χρηματοδοτική Μίσθωση

Στη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (Leveraged Leasing) συμμετέχουν τέσσερα μέρη. Ο μισθωτής, ο εκμισθωτής (που είναι και δανειολήπτης στη προκειμένη περίπτωση), ο προμηθευτής και ο χρηματοδότης (χρηματοδοτικός οργανισμός - τράπεζα). Τα τέσσερα αυτά μέρη συμμετέχουν αναλογικά. Το μίσθιο αγοράζουν από κοινού από τον προμηθευτή, ο χρηματοδότης με τον εκμισθωτή. Ο χρηματοδότης που μπορεί να είναι παραπάνω από ένα πρόσωπο παρέχει το μεγαλύτερο μέρος των κεφαλαίων για την αγορά του μισθίου (συνήθως από 60% έως 80%). Το υπόλοιπο ποσό καταβάλλει ο εκμισθωτής.

V. Διεθνής ή Διασυνοριακή Χρηματοδοτική Μίσθωση

Η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση (Cross – Border Leasing) είναι μία μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την οποία δύο τουλάχιστον από τα συμβαλλόμενα μέρη δραστηριοποιούνται επιχειρηματικά σε διαφορετικές χώρες. Όταν ο μισθωτής και ο εκμισθωτής του αντικειμένου προς μίσθωση εδρεύουν στο εσωτερικό και ο προμηθευτής - κατασκευαστής στο εξωτερικό έχουμε εισαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση (Import Leasing). Όταν ο μισθωτής εδρεύει στο εξωτερικό και ο εκμισθωτής και ο προμηθευτής – κατασκευαστής εδρεύουν στο εσωτερικό έχουμε εξαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση (Export Leasing).

VI. Φορολογική Χρηματοδοτική Μίσθωση

Η φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση (Tax Based Leasing) αποτελεί μία μορφή μίσθωσης η οποία δίνει την ευκαιρία σε επιχειρήσεις οι οποίες δεν έχουν φορολογητέα κέρδη και δε μπορούν να προμηθευτούν τον επιθυμητό εξοπλισμό, να τον αποκτήσουν δια μέσου χρηματοδοτικής μίσθωσης, εκχωρώντας όμως τα φορολογικά πλεονεκτήματα που θα είχαν στον εκμισθωτή. Ο μισθωτής δίνει ένα λογικό μίσθωμα, αλλά το βασικό κίνητρο για τον εκμισθωτή είναι οι σημαντικές φορολογικές ωφέλειες που θα απολαμβάνει.

VII. Άμεση Μίσθωση

Η άμεση μίσθωση (Direct Leasing) θεωρείται πρόδρομος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή όπως και στην πώληση και επαναμίσθωση (Sale and Lease Back) η σχέση είναι διμερής. Πιο συγκεκριμένα ο εκμισθωτής σε αυτή την περίπτωση είναι θυγατρική εταιρία του κατασκευαστή – προμηθευτή ή μπορεί να είναι και το ίδιο πρόσωπο. Προσδιοριστικό στοιχείο αυτής της μορφής μίσθωσης είναι ότι υπερισχύει η «εμπορική» από την «χρηματοδοτική» πλευρά. Δηλαδή σε αυτή την περίπτωση ο εκμισθωτής έχει ως στόχο την προώθηση των προϊόντων της μητέρας επιχείρησης (ή των δικών του προϊόντων) με τη σύναψη των μισθώσεων.

VIII. Πώληση – Μίσθωση Υπό Όρους

Η πώληση και μίσθωση υπό όρους (Conditional Sale Lease) είναι μία μορφή μίσθωσης η οποία, ενώ τυπικά ακολουθεί τους ευρύτερους όρους και τη διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ουσιαστικά πραγματοποιείται για να προωθήσει την διαδικασία πώλησης και αγοράς του αντικειμένου ανάμεσα στα μέρη.

ΙΧ. Πρόγραμμα Μίσθωσης – Πώλησης

Το πρόγραμμα μίσθωσης πώλησης (Vendor Lease Program) είναι μία μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία χρησιμοποιείται ως μέσο προώθησης των πωλήσεων από τον προμηθευτή – κατασκευαστή του εξοπλισμού. Πιο συγκεκριμένα ο προμηθευτής υπογράφει μία σύμβαση με την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης και ουσιαστικά τίθεται εγγυητής στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που θα συνάψουν οι πελάτες (του προμηθευτή) με τον εκμισθωτή

Χ. Μίσθωση κατά Παραγγελία

Στη μίσθωση κατά παραγγελία (Custom Lease) αναγνωρίζονται ειδικές περιπτώσεις και ανάγκες του μισθωτή και αυτές αποτελούν το αντικείμενο πάνω στο οποίο καθορίζονται οι όροι της σύμβασης. Τέτοιες πιθανές ανάγκες μπορεί να είναι η διευθέτηση των πληρωμών των μισθωμάτων ανάλογα με τις δυνατότητες του μισθωτή, το ύψος των μισθωμάτων τα οποία μπορεί να είναι φθίνοντα ή αύξοντα, αλλά και εποχιακές ανάγκες του μισθωτή όταν αντικείμενο εκμετάλλευσης του είναι εποχιακά προϊόντα

ΧΙ. Ειδική Μορφή Μίσθωσης

Με την ειδική μορφή μίσθωσης (Master Lease Line) ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αποκτήσει τον εξοπλισμό που επιθυμεί σταδιακά, με βάση τους όρους της ίδιας σύμβασης χωρίς να είναι υποχρεωμένος να συνάπτει νέα σύμβαση διαπραγματευόμενος από την αρχή τους όρους της για τη μίσθωση νέου εξοπλισμού.

ΧΙΙ. Μίσθωση με Παροχή Υπηρεσιών

Η μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (Service Leasing) εξασφαλίζει στον μισθωτή την παροχή μιας σειράς υπηρεσιών με τη σύναψη της σύμβασης, όπως συντήρηση του εξοπλισμού, εκπαίδευση του προσωπικού και άλλα. Αυτή

η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης συνδέεται με την άμεση μίσθωση (Direct Leasing)

8.3 Το Ελληνικό Νομοθετικό Πλαίσιο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται μεταξύ ειδικευμένης εταιρείας και επιχείρησης ή επαγγελματία με σκοπό την παραχώρηση έναντι μισθώματος στην επιχείρηση ή τον επαγγελματία της χρήσης κινητού ή ακίνητου πράγματος και ταυτόχρονα του δικαιώματος είτε αγοράς είτε ανανέωσης της μίσθωσης για ορισμένο χρόνο.

Οι ειδικευμένες εταιρείες στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ιδρύονται με αυτό τον αποκλειστικό σκοπό και κατόπιν ειδικής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος, άδεια η οποία είναι απαραίτητη και στην περίπτωση εγκατάστασης στην Ελλάδα παρόμοιων αλλοδαπών εταιρειών. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται να είναι ίσο προς το μισό κεφάλαιο σύστασης ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας (9.000.000 €). Τέλος, οι μετοχές των εταιρειών αυτών πρέπει να είναι ονομαστικές, ενώ την εποπτεία των εταιρειών αυτών ασκεί η Τράπεζα της Ελλάδος.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν.Δ. 1038/1949 (ΦΕΚ Α 149) του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών και η διάρκειά της είναι πάντοτε ορισμένη και ποτέ μικρότερη των τριών ετών για τα κινητά και των δέκα ετών για τα ακίνητα.

Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης το αντικείμενο ασφαρίζεται κατά κινδύνων τυχαίας καταστροφής, ενώ τρίτα πρόσωπα δεν μπορούν να ασκήσουν κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του αντικειμένου της. Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από τον μισθωτή, επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος ή συνδυασμός των τριών. Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης από την έναρξη της μίσθωσης, ο

μισθωτής οφείλει να καταβάλλει όλους τους φόρους και τις επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου κ.λ.π., που αντιστοιχούν στην περίπτωση που θα αποκτούσε το αντικείμενο μέσο αγοράς.

8.4 Φορολογικό Πλαίσιο

Η υποχρεωτική εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στην Ελλάδα από την οικονομική χρήση του 2005, η οποία και θα ισχύσει και για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης επιφέρει αλλαγές στη φορολογική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία τα μισθώματα που καταβάλλονται προς τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν ολόκληρα από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή. Με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα το μέρος του μισθώματος που εκπίπτει φορολογικά είναι αυτό που αφορά την αποπληρωμή του τόκου (χρηματοοικονομικά έξοδα) και όχι την αποπληρωμή κεφαλαίου.

Επιπλέον με την Ελληνική νομοθεσία οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν δικαίωμα να διενεργούν αποσβέσεις στα μίσθια ίσες προς τις αποσβέσεις που θα είχε δικαίωμα να υπολογίσει ο μισθωτής, εάν προέβαινε στην αγορά των αντικειμένων. Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ο μισθωτής είναι εκείνος που θα διενεργεί αποσβέσεις.

Τέλος τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα δεν αναγνωρίζουν τη διενέργεια προβλέψεων βάση αυθαίρετων οριζόμενων ποσοστών. Η διενέργεια προβλέψεων είναι επιτρεπτή, μόνο βάση ειδικά αιτιολογημένων παραδοχών. Αντίθετα η Ελληνική νομοθεσία ορίζει το φορολογικά εκπιπτόμενο ποσοστό, από τη διενέργεια προβλέψεων για απόσβεση επισφαλών πελατών, στο 2% του συνόλου των μισθωμάτων που δημιουργείται από τις νέες αποσβέσεις. Οπότε με την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων οι προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων, που διενεργούν οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, για σκοπούς οικονομικών καταστάσεων, θα μπορούν να είναι μεγαλύτερες, ή μικρότερες του μέχρι τώρα ισχύοντος 2%, αλλά σε κάθε περίπτωση, απόλυτα δικαιολογημένες.

Αναφορικά με τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπάρχει σε εκκρεμότητα παρέμβαση της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, καθώς η πλήρης εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, στην ουσία αναιρεί το λόγο ύπαρξης των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης και αχρηστεύει τον σχετικό νόμο 1665/1986.

Φορολογικές εκπτώσεις για τον εξοπλισμό που χρησιμοποιείται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπονται στο Ν 1262/82 και στους αναπτυξιακούς νόμους 1892/1990 (άρθρο 19), στον 2601/1998 και στον 3219/2004, υπό τον όρο διάρκειας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από 10 έτη και άνω και όταν η κυριότητα θα περιέρχεται στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης.

8.5 Πλεονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Το κυριότερο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η εξασφάλιση της χρηματοδότησης του αντικειμένου προς μίσθωση κατά 100%.

Τα μισθώματα που καταβάλλονται στην εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα.

Η διαδικασία υπογραφής μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή έναντι της σύμβασης μακροπρόθεσμου δανεισμού. Επιπλέον, συνήθως δεν χρειάζονται προσημειώσεις, υποθήκες κ.λ.π..

Ο μισθωτής μπορεί να επιτύχει καλύτερους όρους προμήθειας εξοπλισμού ή απόκτησης επαγγελματικού ακινήτου, καθώς η αξία τους εξοφλείται άμεσα τοις μετρητοίς.

Η διάρκεια της μίσθωσης και το ύψος του μισθώματος ορίζονται σύμφωνα με τις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης, αφού ληφθούν υπόψη και τυχόν εποχικοί παράγοντες.

Η πραγματοποίηση επένδυσης σε καινούριο εξοπλισμό μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης από νέες ή υφιστάμενες επιχειρήσεις μπορεί να συνδυαστεί με τα οφέλη που προκύπτουν από την υπαγωγή της στον

αναπτυξιακό νόμο, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται από αυτόν.

Μετά τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής αποκτά την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου (συνήθως συμβολικού) τιμήματος.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου είναι απαλλαγμένη από το φόρο μεταβίβασης.

Ο μισθωτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού του, τον οποίο μπορεί να ανανεώνει χωρίς να δεσμεύει τα διαθέσιμα κεφάλαιά του.

Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού της επιχείρησης και της κεφαλαιακής της διάρθρωσης.

Για τα τραπεζικά συγκροτήματα η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μία τεχνική διεύρυνσης της πελατείας τους και πολλαπλών κερδών, αφού, εκτός των άλλων αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρείες.

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης διασφαλίζονται από τον κίνδυνο πτώχευσης του μισθωτή, διότι διατηρούν την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και επιπλέον απολαμβάνουν σοβαρά φορολογικά κίνητρα (αποσβέσεις, σύσταση αφορολογήτου αποθεματικού).

8.6 Μειονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Το ονομαστικό κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού για αγορά του αντικειμένου.

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.

Παρά τη θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μίας επιχείρησης, όταν ο εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στη χρηματοδοτική μίσθωση.

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 το αντικείμενο και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης.

Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του αντικειμένου.

8.7 Διαδικασίες και Κόστος

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

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για κινητά αντικείμενα δεν επιβαρύνεται με χαρτόσημο. Η σύμβαση για ακίνητα καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη. Τα ισχυρά φορολογιστικά πλεονεκτήματα που χαρακτηρίζουν τη χρηματοδοτική μίσθωση, την καθιστούν μια ιδιαίτερα ελκυστική μορφή χρηματοδότησης. Επιπλέον, η προβλεπόμενη αποκλιμάκωση των επιτοκίων θα επηρεάσει ευνοϊκά και προς όφελός των μισθωτών χρηματοδοτικής μίσθωσης τη διαμόρφωση των μισθωμάτων.

8.8 Το Κόστος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Για να διαπιστωθεί εάν είναι συμφέρουσα η απόκτηση ενός αντικειμένου με χρηματοδοτική μίσθωση, σε σχέση με την απόκτηση του με τραπεζικό δανεισμό, θα πρέπει να προκύπτει θετική Καθαρή Παρούσα Αξία (Κ.Π.Α.) της ταμειακής ροής του μισθωτηρίου συμβολαίου, υπό τις προϋποθέσεις ένταξης στην ταμειακή ροή, των επιπτώσεων των φοροαπαλλαγών και του υπολογισμού της Κ.Π.Α. με το μετά φόρων επιτόκιο δανεισμού.

Δεδομένου του μεγαλύτερου ονομαστικού κόστους της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό, καταβάλλεται συνήθως προσπάθεια από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για να μηδενιστεί η αρνητική διαφορά στην Κ.Π.Α. με την παροχή δωρεάν υπηρεσιών, όπως εκπαίδευση προσωπικού, συντήρηση εξοπλισμού και άλλα. Ο ρόλος, όμως, των φοροαπαλλαγών είναι σαφώς ο σημαντικότερος για να επιλέξει κάποιος τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης έναντι άλλων μεθόδων επιχειρηματικής χρηματοδότησης.

8.9 Ο Κλάδος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Αυτή τη στιγμή δραστηριοποιούνται 13 εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης στον Ελληνικό χώρο που όλες τους είναι θυγατρικές τραπεζικών ανωνύμων εταιριών. Αυτές είναι οι ALPHA Leasing, ASPIS Leasing, ATE Leasing, ΑΤΤΙΚΗΣ Leasing, ΓΕΝΙΚΗ Leasing, ΕΓΝΑΤΙΑ Leasing, ΕΜΠΟΡΙΚΗ Leasing, ΕΘΝΙΚΗ Leasing, EFG Eurobank Ergasias Leasing, ΚΥΠΡΟΥ Leasing, ΛΑΪΚΗ Leasing, ΠΕΙΡΑΙΩΣ Leasing και PROBANK Leasing.

Οι κυρίαρχες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης την τελευταία τριετία όσον αφορά τα μερίδια αγοράς είναι οι ALPHA Leasing, EFG Eurobank Ergasias Leasing, ΚΥΠΡΟΥ Leasing και ΠΕΙΡΑΙΩΣ Leasing.

Αναφορικά με το είδος των συμβάσεων που υπογράφονται από το 2003 και μετά τα ακίνητα αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό των συμβάσεων σε σχέση με τα κινητά.

Ο κλάδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει παρουσιάσει σημαντική αύξηση την τελευταία δεκαετία. Οι προβλέψεις για τη χρονιά του 2005 είναι ότι η άνοδος του κλάδου θα συνεχιστεί, αλλά σε βραδύτερους ρυθμούς σε σχέση με τις προηγούμενες χρήσεις. Γενικά προβλέπεται μία αύξηση της τάξης του 15% για το 2005, έναντι του 20% του 2004. αυτό είναι αποτέλεσμα του δυσμενούς οικονομικού περιβάλλοντος που διαμορφώνεται το 2005. Δεδομένου του προβλήματος ρευστότητας οι επιχειρήσεις θα καταφύγουν κυρίως στην πώληση και επαναμίσθωση (Sale and Leaseback) ως μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης, έτσι ώστε να βελτιώσουν τη ρευστότητα τους. Αναφορικά με το είδος των

συμβάσεων η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων προβλέπεται ότι θα είναι και τη χρονιά του 2005 η επικρατέστερη.

8.10 Προτάσεις για Περαιτέρω Διερεύνηση

Η εργασία αυτή μπορεί να αποτελέσει τη βάση για περαιτέρω εξέταση διαφόρων θεμάτων αναφορικά με τη χρηματοδοτική μίσθωση. Πιο συγκεκριμένα για τις επιπτώσεις που θα έχει στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης μία πιθανή εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στην Ελλάδα και το βαθμό που θα επηρεάσει τη λειτουργία τους ως χρηματοδοτικούς οργανισμούς.

Στην ήδη υπάρχουσα χρηματοοικονομική ανάλυση μπορεί να γίνει μία σύγκριση των αντιστοιχών δεκτών των επιχειρήσεων για κάθε χρόνο των εννέα ετών και έτσι να παρθούν χρήσιμα συμπεράσματα για την πορεία κάθε επιχείρησης σε σχέση με τις άλλες διαχρονικά. Ακόμα μπορούν να συγκριθούν οι δείκτες των επιχειρήσεων με τους αντίστοιχους μέσους δείκτες του κλάδου αλλά και να συγκριθούν οι πίνακες κίνησης κεφαλαίων μίας επιχείρησης με αυτούς των ανταγωνιστών της και του κλάδου γενικότερα.

Επιπλέον μπορεί να γίνει σύγκριση του κλάδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης με άλλο χρηματοδοτικό, π.χ εταιριών πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων (factoring), ή οικονομικό κλάδο και να αναλυθούν χρηματοδοτικές ή επενδυτικές αποφάσεις των επιχειρήσεων ανά κλάδο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική Βιβλιογραφία

Δίκα Αγαπητίδου Αλογοσκούφη και Χαράλαμπος Δημητρίου (1995), «Η Επέκταση του Θεσμού του LEASING στα Ακίνητα», ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ Ι.Ο.Β.Ε., Αθήνα

Γεώργιος Π. Αρτίκης (2002α), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Αποφάσεις Χρηματοδοτήσεων», INTERBOOKS, Αθήνα

Γεώργιος Π. Αρτίκης (2002β), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Ανάλυση και Προγραμματισμός», INTERBOOKS, Αθήνα

Βασίλειος Π. Γαλάνης (2000), «Leasing – Factoring – Forfaiting – Franchising – Venture Capital, Η Λειτουργία των Σύγχρονων Χρηματοοικονομικών Θεσμών στη Χώρα μας», ΑΘ. ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ

Απόστολος Σ. Γεωργιάδης (2000), «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Leasing – Factoring, Forfaiting – Franchising», ΑΝΤ. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ

Παναγιώτης Κ. Μάζης (1999), «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση – LEASING», Π. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ

Π. Μαλάκος (1992), «Leasing (Χρηματοδοτική Μίσθωση)», Εθνική Τράπεζα, Αθήνα

Γιάννης Θ. Μητσιόπουλος (1992), «Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing) – Μία Σύγχρονη Μορφή Χρηματοδότησης», ΣΜΙΛΙΑΣ «ΤΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ»

Εμμανουήλ Ι. Σακκέλης (2002), «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Ανάλυση και Εφαρμογή σε Συνδυασμό με το Ε.Γ.Λ.Σ. και την Εμπορική και Φορολογική Νομοθεσία, Πρακτικές Εφαρμογές», ΤΟΜΟΣ Α', ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΕΚΗ

Σώμα Ορκωτών Λογιστών (Σ.Ο.Λ.) (1997), «Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 (αναθεωρημένο) – Λογιστική Μισθώσεων»

Τράπεζα της Ελλάδος (2003), «Έκθεση του Διοικητή για το Έτος 2003», Αθήνα

Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Ξένη Βιβλιογραφία

James S. Schallheim (1994), "Lease or buy ? : Principles for sound Decision Making (Financial Management Association Survey and Synthesis)", Harvard Business School Press

Αρθρογραφία

Ένωση Ελληνικών Τραπεζών (2002), «Κυριότερες Διαφορές μεταξύ Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Και Ελληνικών Λογιστικών Αρχών (Μελέτη όπως εκπονήθηκε από την εταιρία Arthur Andersen)», διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.hba.gr/7logistika/diafores.pdf>

Λιακοπούλου Θεοδώρα, «Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ», Αθήνα, (Κυριακή 20 Φεβρουαρίου 2005)

Ηλεκτρονική Βιβλιογραφία

<http://www.alphaleasing.gr>

<http://www.bankofcyprus.gr>

<http://egnatiasite.egnatibank.gr>

<http://www.ethnolease.gr>

<http://www.eurobank.gr>

<http://www.geniki.gr>

<http://www.laiki.gr>

<http://www.leasing.gr>

<http://www.piraeusleasing.gr>

<http://www.egnatibank.gr>

<http://www.bankofattica.gr/index.htm>

<http://www.probank.gr/bank.php?id=176>

http://www.economics.gr/AllMedia/_gr/isologismoi/index.asp

<http://www.athenstock.com/Isologismoi/Team-2.htm>

<http://www.disabled.gr/at/?p=1325>