



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

**ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ
ΤΡΑΠΕΖΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ**

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΗ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΓΙΑ ΣΤΕΛΕΧΗ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

''ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ''

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: ΤΖΑΝΙΔΑΚΗ ΕΙΡΗΝΗ ΜΧΑΝ/0640

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΑΝΑΠΛ. ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΕΜΜ. ΤΣΙΡΙΤΑΚΗΣ

ΠΕΙΡΑΙΑΣ 2008

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Επιθυμώ να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στον καθηγητή μου Κο Αληφαντή Γεώργιο για το ενδιαφέρον του, την συμπαράστασή του και για τη προμήθεια υλικού για την διεξαγωγή της διπλωματικής μου εργασίας.

Επιπλέον, επιθυμώ να ευχαριστήσω το σύζυγό μου Νίκο, καθώς και την οικογένειά μου για την αμέριστη συμπαράσταση και για τον μοναδικό τρόπο που με ενθαρρύνουν και με παρακινούν σε κάθε μου προσπάθεια.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	8
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο : ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ, ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	12
1.1 ΕΝΝΟΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	12
1.2 ΕΝΝΟΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	12
1.3 ΕΙΔΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	14
1.3.1 ΑΠΛΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING)..	14
1.3.2 ΜΕΙΚΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (OPERATING LEASING)	15
1.3.3 ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (SALE AND LEASE BACK)	17
1.3.3.A ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ SALE AND LEASE BACK	18
1.3.3.B ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ SALE AND LEASE BACK	19
1.3.4 ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ LEASING, ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗ (VENDOR LEASING)	19
1.3.5 LEASE BROKERS	21
1.3.6 TAILOR-MADE LEASING	21
1.3.7 ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΟ LEASING	21
1.3.8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEVERAGED LEASING)	22
1.3.9 ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (SERVICE LEASING)..	23
1.3.10 ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΑΓΓΕΛΙΑ (CUSTOM LEASE)	24
1.3.11 ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (MASTER LEASE LINE).....	24

1.3.12 ΠΩΛΗΣΗ- ΜΙΣΘΩΣΗ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ (CONDITIONAL SALE LEASING)	24
1.3.13 ΚΟΙΝΟΠΡΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	24
1.3.14 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (REAL ESTATE LEASING)	25
1.3.15 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TAX BASE LEASING)	25
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2° : Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΟΥ LEASING	26
2.1 Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΟΥ LEASING ΣΤΟΝ ΚΟΣΜΟ	26
2.2 Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	28
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3° : Ο ΘΕΜΑΤΟΦΥΛΑΚΑΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	29
3.1 ΕΝΩΣΗ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	29
3.2 ΣΤΟΧΟΙ ΕΝΩΣΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ LEASING.....	33
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4° : ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	34
4.1 Η ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΟΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	34
4.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	34
4.3 ΜΙΣΘΩΤΕΣ.....	35
4.4 ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ	36
4.5 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	37
4.6 ΤΥΠΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΝΑΝΤΙ ΤΡΙΤΩΝ.....	38
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5° : Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	39
5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	39

5.1.1. ΧΡΗΣΙΜΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ	39
5.2 Δ.Λ.Π. 17	44
5.2.1. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ ΤΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ	46
5.3 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΔΙΑΚΡΙΣΗΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ	47
5.4 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	51
5.4.1 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ	54
5.4.1.1 ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ.....	54
5.4.1.2 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ	55
5.4.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΩΝ	56
5.4.2.1 ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ.....	56
5.4.2.2 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ	56
5.4.3 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ...	56
5.4.4 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΩΝ	57
5.4.4.1 ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ.....	57
5.4.4.2 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ	57
5.4.5 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ	57
5.5 ΠΩΛΗΣΗ ΜΕ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΩΛΗΤΗ (SALE AND LEASE BACK)	62
5.5.1.Α ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	62
5.5.1.Β ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	63
5.5.2 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ SALE AND LEASE BACK.....	64
5.6 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ.....	66
5.6.1 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	67

5.6.1.1. ΜΙΣΘΩΤΗΣ	67
5.6.1.2. ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ	68
5.6.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	69
5.6.2.1. ΜΙΣΘΩΤΗΣ	69
5.6.2.2. ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ	70
5.7 Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Ε.Γ.Λ.Σ.)	70
5.7.1 ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Ε.Γ.Λ.Σ.	70
5.7.2 ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Ε.Γ.Λ.Σ.	71
5.8 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΜΙΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ Δ.Λ.Π. ΑΠΟ ΤΟ 2005	72

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6° : ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	78
6.1 ΓΕΝΙΚΑ	79
6.2 ΕΜΜΕΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	79
6.2.1 ΦΟΡΟΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΥΠΕΡΤΙΜΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	80
6.2.2 ΕΙΣΦΟΡΑ ΤΟΥ Ν.128/1975	81
6.2.3 ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ.....	81
6.3 ΑΜΕΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ.....	82
6.4 ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ.....	84
6.5 ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	84
6.6 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ	85
6.7 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΙ Δ.Λ.Π.	85

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7° : ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ	
ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	88
7.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ.....	88
7.2 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ.....	91
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8° : ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΚΑΙ	
ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ	93
8.1 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	93
8.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	95
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	99

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα εργασία παρουσιάζονται οι έννοιες της μίσθωσης , της χρηματοδοτικής μίσθωσης και τα είδη της. Παρουσιάζεται μια σύντομη περιγραφή της ιστορίας του leasing στο κόσμο αλλά και στην Ελλάδα. Δίδεται έμφαση στην ένωση ελληνικών εταιρειών leasing και στους στόχους της. Παρουσιάζεται το νομοθετικό πλαίσιο του θεσμού στην Ελλάδα από τον Ν.1665/1986 και όλες οι τροποποιήσεις του.

Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στην λογιστική των μισθώσεων βάσει του Δ.Λ.Π. 17 και στα κριτήρια διάκρισης των συμβάσεων σε λειτουργική και χρηματοδοτική μίσθωση. Παρουσιάζεται η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών και των μισθωτών τόσο στην περίπτωση των λειτουργικών όσο και στην περίπτωση των χρηματοδοτικών μισθώσεων, όπου δίδεται και ιδιαίτερη βαρύτητα, παραθέτοντας παραδείγματα για την περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου και για την περίπτωση του sale and lease back. Αναφέρονται οι γνωστοποιήσεις που πρέπει να κάνουν οι εκμισθωτές και μισθωτές, ενώ αναφέρεται συνοπτικά η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. Παρατίθεται ένα παράδειγμα μεταβολής της καθαρής θέσης μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω της υποχρεωτικής εφαρμογής των Δ.Λ.Π. από το 2005, συγκεκριμένα της ASPIS ανώνυμης εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Χρησιμοποιήθηκαν οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του 2004 και του 2005 που συμπεριλαμβάνει τις αναμορφωμένες του 2004 βάσει των Δ.Λ.Π.

Αναλύεται πλήρως το φορολογικό καθεστώς των μισθώσεων τόσο για τους εκμισθωτές όσο και για τους μισθωτές με όλες τις φορολογικές ελαφρύνσεις που αυτό περιλαμβάνει. Τέλος, στην εργασία έχουν συμπεριληφθεί τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και παρατίθενται οι προοπτικές του θεσμού αλλά και κάποιες προτάσεις για την εξέλιξη και την ανάπτυξη του.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η συμβολή του τραπεζικού συστήματος στην οικονομική ανάπτυξη είναι μεγάλη. Οι υπηρεσίες που παρέχουν οι τράπεζες στις επιχειρήσεις καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα των αναγκών τους. Ιδιαίτερη σημασία για την οικονομική ανάπτυξη έχει η κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών των επιχειρήσεων για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εξυπηρέτηση της παραγωγικής διαδικασίας. Στις επιχειρήσεις που πραγματοποιούν επενδύσεις για την απόκτηση ή ανανέωση των παγίων στοιχείων τους, το τραπεζικό σύστημα παρέχει μακροπρόθεσμο δανεισμό, προσαρμοσμένο ως προς το ύψος, τη διάρκεια και τους λοιπούς όρους στις ανάγκες και τις προοπτικές τους. Παράλληλα, για την κάλυψη των αναγκών που ανακύπτουν από τη παραγωγική δραστηριότητα των επιχειρήσεων, το τραπεζικό σύστημα παρέχει το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης με όρους προσαρμοσμένους στις πραγματικές ανάγκες τους.

Μία από τις βασικές αδυναμίες που παρουσιάζουν οι παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης, είναι ότι απαιτούν σε ορισμένες περιπτώσεις τη συμμετοχή στο σχήμα χρηματοδότησης της επένδυσης, της ίδιας της επιχείρησης ή του ιδιώτη με ποσοστό που συνήθως υπερβαίνει το 25%. Κάτι τέτοιο αποτελεί σοβαρό εμπόδιο σε μια νέα επιχείρηση με βιώσιμα επιχειρηματικά σχέδια, αλλά που αντιμετωπίζει δυσκολία να συμμετάσχει με ίδια διαθέσιμα στο σχήμα χρηματοδότησης της επένδυσης. Αναπόσπαστο μέρος της υλοποίησης σχεδίων επέκτασης αποτελεί η επένδυση σε νέο εξοπλισμό παγίου κεφαλαίου και κεφαλαιουχικών αγαθών, η οποία μπορεί να χρηματοδοτηθεί είτε μέσω ιδίων κεφαλαίων, είτε μέσω τραπεζικού δανεισμού, είτε μέσω σύγχρονων μορφών χρηματοδότησης.

Το τραπεζικό σύστημα φρόντισε για την εισαγωγή σύγχρονων θεσμών, οι οποίοι καλύπτουν τις ανάγκες των επιχειρήσεων με περισσότερο εξειδικευμένους και αποτελεσματικούς τρόπους. Η παραδοσιακή μορφή χρηματοδότησης δηλαδή το δάνειο αποτελεί σίγουρα τη βάση, στην οποία στηρίζεται η πλειονότητα των συμβάσεων που υπογράφονται μεταξύ τραπεζών και δανειοληπτών. Ο τύπος αυτός των συμβάσεων, αδυνατεί εντούτοις να καλύψει πλήρως τις ανάγκες που αντιμετωπίζουν σήμερα τόσο οι δανειστές όσο και οι δανειζόμενοι. Μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης είναι το leasing.

Στην απλούστερη μορφή του, το leasing αποτελεί μία σύμβαση μεταξύ μιας εταιρείας ειδικού σκοπού, γνωστής ως εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που καλείται εκμισθωτής και μιας άλλης επιχείρησης που καλείται μισθωτής. Με την σύμβαση αυτή, η πρώτη παραχωρεί στην δεύτερη την χρήση συγκεκριμένου κεφαλαιουχικού εξοπλισμού έναντι δεδομένου μισθώματος, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Στην λήξη του συμφωνηθέντος χρονικού διαστήματος, παρέχεται η δυνατότητα της ανανέωσης του χρόνου της μίσθωσης ή ακόμα και της αγοράς του μισθίου. Όσον αφορά το κόστος του leasing, τα επιτόκια που εφαρμόζονται σε γενικές γραμμές είναι με βάση το Euribor σαν επιτόκιο αναφοράς, πλέον ενός περιθωρίου που σύμφωνα με παράγοντες του κλάδου ξεκινά από 1,7% και κλιμακώνεται ανάλογα με την πιστοληπτική εικόνα του πελάτη. Οι υπόλοιπες χρεώσεις αφορούν την προμήθεια που φθάνει μέχρι το 1% της αξίας κτήσεως του μισθίου

Πρόκειται ουσιαστικά για ένα σύγχρονο εργαλείο χρηματοδότησης, εναλλακτικό και συμπληρωματικό του παραδοσιακού δανεισμού, το οποίο έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό χαρακτήρα, καθώς δίνει την δυνατότητα στην επιχείρηση που το χρησιμοποιεί να επεκτείνει την παραγωγική της δραστηριότητα, χωρίς να προσφύγει αναγκαστικά

σε αυτοχρηματοδότηση ή δανεισμό, συμβάλλοντας έτσι στην ευρύτερη ανάπτυξη της οικονομίας, μέσω της πραγματοποίησης νέων και πρωτοπόρων επενδύσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ, ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1.1 Έννοια μίσθωσης

Μίσθωση είναι μια συμφωνία με την οποία ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή, με αντάλλαγμα μια πληρωμή ή μια σειρά πληρωμών, το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο. Στον ορισμό της μίσθωσης περιλαμβάνονται οι μισθωτικές συμβάσεις με τις οποίες προβλέπεται δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων. Σε μερικές χώρες οι συμβάσεις αυτές αναφέρονται ως συμβάσεις αγορών επί πιστώσει. Οι μισθώσεις αποτελούν μία από τις πλέον συνηθισμένες μορφές συναλλαγών στη ζωή των επιχειρήσεων. Ο ιδιοκτήτης ενός περιουσιακού στοιχείου (εκμισθωτής-lessor), το ενοικιάζει (εκμισθώνει) σε κάποιον χρήστη (μισθωτή-lessee) έναντι οικονομικής αποζημίωσης (μίσθωμα), η οποία καθορίζεται με συναπτόμενη μεταξύ τους σύμβαση.

1.2 Έννοια χρηματοδοτικής μίσθωσης

Με τον όρο χρηματοδοτική μίσθωση εννοούμε τη σύμβαση μιας εταιρίας ειδικού σκοπού (εκμισθωτή) και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία (μισθωτή) με την οποία η πρώτη παραχωρεί για ορισμένο χρόνο και έναντι μισθώματος στον δεύτερο τη χρήση επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού. Δηλαδή η εταιρία leasing αγοράζει το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο σύμφωνα με τις οδηγίες του μελλοντικού μισθωτή και στη συνέχεια του το εκμισθώνει. Συγχρόνως ο μισθωτής έχει το δικαίωμα είτε να αγοράσει το μίσθιο μετά τη πάροδο ορισμένου χρόνου είτε να ανανεώσει τη μίσθωση. Ο όρος leasing έχει αποδοθεί στα Ελληνικά ως χρηματοδοτική μίσθωση. Το ρήμα lease προέρχεται από το λατινικό laxare που σημαίνει λύω. Στην ουσία η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ένα χρηματοδοτικό μηχανισμό ο οποίος επιτρέπει στην επιχείρηση να ανανεώσει, εκσυγχρονίσει και επεκτείνει τις παραγωγικές της εγκαταστάσεις χωρίς να απαιτείται η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή σε δανεισμό.

Αφορά δε, οποιαδήποτε μορφή κινητού εξοπλισμού, ή συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων που προορίζονται για επαγγελματική - επιχειρηματική χρήση, εκτός πλοίων και πλωτών ναυπηγημάτων. Ο νέος αυτός χρηματοδοτικός μηχανισμός έχει βρει την ευρύτερη εφαρμογή του στη βιομηχανία, στις εμπορικές επιχειρήσεις καθώς και τους επαγγελματίες. Τα είδη στα οποία έχει εφαρμοστεί το leasing αρχίζουν από μηχανές γραφείου και τεχνικό εξοπλισμό γιατρών, μέχρι οδοποιητικά μηχανήματα, αεροπλάνα και ολόκληρα εργοστασιακά συγκροτήματα.

Η όλη διαδικασία του leasing εμπλέκει τρεις οντότητες. Μια από αυτές είναι η επιχείρηση, η οποία επιθυμεί να αυξήσει τα παραγωγικά της μέσα και αποδέχεται να έχει τη χρήση αυτών και όχι την ιδιοκτησία τους. Δεύτερον, ο προμηθευτής ο οποίος επιδιώκει την πώληση των

αγαθών. Τέλος, η εταιρία leasing η οποία προβαίνει σε αγορά των παραγωγικών μέσων για να τα διαθέσει στην επιχείρηση μέσω ενός προκαθορισμένου συμβολαίου.

1.3 Είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης

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

1.3.1 Απλή χρηματοδοτική μίσθωση (*direct leasing*)

Στην περίπτωση αυτή η σχέση είναι διμερής, δηλαδή υπάρχει μόνο ο εκμισθωτής - κατασκευαστής του παγίου στοιχείου και ο μισθωτής. Χαρακτηριστικά της άμεσης μίσθωσης είναι η τυποποίηση του μισθωμένου παγίου, η σύντομη διάρκεια της μίσθωσης (συνήθως 12 μήνες) με δυνατότητα ανανέωσης, η δυνατότητα ακύρωσης της μίσθωσης από τον μισθωτή μετά από προειδοποίηση και η ανάληψη του κινδύνου οικονομικής απαξίωσης από τον εκμισθωτή. Συνήθως ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την τεχνική συντήρηση του παγίου (στην περίπτωση των ηλεκτρονικών υπολογιστών και μηχανών γραφείου) και την εκπαίδευση του προσωπικού, αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις που την υποχρέωση αυτή την αναλαμβάνει ο μισθωτής (στην περίπτωση των φορτηγών αυτοκινήτων).

Πρόκειται για τεχνική μεγάλων βιομηχανικών επιχειρήσεων, που χρησιμοποιείται με σκοπό την προώθηση των πωλήσεων τους, ενώ τη

ρύθμιση του χρηματοδοτικού σκέλους την αναλαμβάνει εξειδικευμένη θυγατρική εταιρεία τους. Είναι μια σύγχρονη τεχνική που προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν:

Κινητό Εξοπλισμό: Καινούργιο 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 κλπ.

Επαγγελματική στέγη: 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.

1.3.2 Μεικτή χρηματοδοτική μίσθωση (operating leasing)

Σε αυτή τη μορφή του leasing ο εκμισθωτής, εκτός από την προσφορά της χρήσης του αγαθού, αναλαμβάνει και την τεχνική συντήρησή του, τις επιδιορθώσεις και την ασφάλισή του. Με άλλα λόγια, αναλαμβάνει και την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε. Το κόστος της συντήρησης ενσωματώνεται στις πληρωμές της μίσθωσης. Ένα χαρακτηριστικό των μισθώσεων αυτού

του είδους είναι ότι δεν αποσβένονται πλήρως, καθώς οι πληρωμές βάσει του συμβολαίου δεν είναι αρκετές για να καλύψουν το πλήρες κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Ο εκμισθωτής προσδοκά να καλύψει όλο το κόστος είτε με μεταγενέστερες επαναλαμβανόμενες μισθώσεις είτε με τη διάθεση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Η διαφορά με την απλή χρηματοδοτική μίσθωση είναι ότι σε αυτή τη περίπτωση τον επενδυτικό κίνδυνο φέρει αποκλειστικά ο εκμισθωτής, ο οποίος επιδιώκει τη διαδοχική εκμίσθωση του πράγματος σε διάφορους ενδιαφερόμενους και όχι την παράδοσή του για το σύνολο της οικονομικής του ζωής σε έναν μισθωτή και την επίτευξη του επιχειρηματικού του κέρδους μόνο από αυτόν.

Η μεικτή μίσθωση χρησιμοποιείται κυρίως για αυτοκίνητα αλλά και για ηλεκτρονικούς υπολογιστές, γεωργικά μηχανήματα, ιατρικό εξοπλισμό και μηχανήματα που χρησιμοποιούνται για τεχνικά έργα. Η μακροχρόνια μίσθωση ενός καινούργιου αυτοκινήτου αποτελεί ένα πακέτο υπηρεσιών που περιλαμβάνει ένα πρόγραμμα χρηματοδότησης και υπηρεσίες αυτοκινήτου, όπως τέλη κυκλοφορίας, ασφάλιστρα, οδική βοήθεια κ.λ.π. ώστε ουσιαστικά ο πελάτης να πληρώνει μόνο τα καύσιμα και τα τυχόν πρόστιμα.

Η συμβολή της μακροχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα σημαντική για μια επιχείρηση στη περίπτωση της συνολικής μίσθωσης εταιρικών αυτοκινήτων. Στην Ελλάδα αυτό άρχισε να λειτουργεί από το 1989. Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής προσφέρει και εγγυάται ένα στόλο αυτοκινήτων σε πλήρη και συνεχή ετοιμότητα, ενώ ο μισθωτής δεν ασχολείται με τίποτα σχετικά με το απαιτούμενο στόλο του και απλώς καταβάλλει ένα προσυμφωνημένο μίσθωμα.

1.3.3 Πώληση και επαναμίσθωση παγίων στοιχείων (sale and leaseback):

Η συμφωνία πώλησης και στη συνέχεια μίσθωσης ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου ή όπως έχει επικρατήσει να λέγεται sale and leaseback εντάσσεται στα καινοτόμα χρηματοδοτικά μέσα. Ουσιαστικά είναι μία σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης ανάμεσα στην εταιρεία leasing (εκμισθωτής) και την επιχείρηση ή τον επαγγελματία. Βέβαια ο εκμισθωτής αντί για εταιρεία leasing μπορεί να είναι μια εμπορική τράπεζα, μια ασφαλιστική εταιρία ή ένας μεμονωμένος επενδυτής.

Στην περίπτωση αυτή προβαίνουν στις εξής ενέργειες:

- Ο επενδυτής εκποιεί το περιουσιακό στοιχείο σε μία εταιρεία leasing και
- ταυτόχρονα, μισθώνει το περιουσιακό στοιχείο, το οποίο σημειωτέον είναι απαραίτητο για την εκτέλεση των εργασιών του, καταβάλλοντας το ανάλογο μίσθωμα.

Η μίσθωση που θα γίνει μπορεί να είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική, ανάλογα με το περιεχόμενο των όρων της συμφωνίας που θα συναφθεί μεταξύ των δύο μερών.

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

Αξιζει να σημειωθεί ότι ο πωλητής ή μισθωτής λαμβάνει αμέσως τη τιμή της αγοράς που προσφέρθηκε από τον αγοραστή-εκμισθωτή ενώ ταυτόχρονα ο πωλητής διατηρεί τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Συγκρίνοντας την κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης με την πώληση και μίσθωση παρατηρείται ότι η δεύτερη έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσης επένδυσης, ενώ η κλασική μορφή χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων. Επιπλέον, η μέθοδος αυτή αποτελεί μια μακροπρόθεσμη επένδυση χαμηλού κινδύνου και μάλιστα με ικανοποιητική απόδοση. Η συναλλαγή αυτή αποτελεί ουσιαστικά χρηματοοικονομική τεχνική που αποσκοπεί στην εξυγίανση της επιχείρησης. Τέλος, αποτελεί σημαντική ενέργεια βελτίωσης της ρευστότητας των επιχειρήσεων, ειδικά εκείνων που έχουν χρηματοδοτήσει τα πάγια τους με αναγκαία για την επιβίωσή τους βραχυπρόθεσμα κεφάλαια.

Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πουλήσουν στην εταιρεία leasing τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν. Επιτρέπεται όμως να πουλήσουν τον εξοπλισμό τους. Η εταιρεία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό (ή το ακίνητο) από τον πελάτη και το μισθώνει στον ίδιο. Το βασικό πλεονέκτημα του προϊόντος είναι ότι επιτυγχάνεται η απελευθέρωση κεφαλαίων τα οποία έχουν δεσμευθεί σε πάγια στοιχεία. Εξυπηρετεί καλύτερα εταιρείες με υψηλό δείκτη κεφαλαιοποίησης, υψηλά κέρδη και ανάγκη αναδιάρθρωσης του ισολογισμού.

1.3.3.A Πλεονεκτήματα sale and lease back

- a. Προσφέρει τη δυνατότητα χρηματοοικονομικής ενεργοποίησης στοιχείων ενεργητικού που πιθανόν να βρίσκονται σε αδράνεια.

- b. Επιταχύνεται η φορολογική απόσβεση του παγίου ανάλογα με τη διάρκεια της αποπληρωμής της σύμβασης, αυξάνοντας το φορολογικό όφελος.
- c. Δημιουργεί πρόσθετο κεφάλαιο κίνησης, το οποίο διοχετεύεται στη παραγωγική διαδικασία της επιχείρησης για ταχύτερη ανάπτυξη.
- d. Βελτιώνεται η ρευστότητα.
- e. Εξυγιαίνεται ο ισολογισμός μέσω μετατροπής βραχυχρόνιου δανεισμού, που χρηματοδότησε τα πάγια, σε μακροχρόνιο.

1.3.3.B Μειονεκτήματα *sale and lease back*

- a. Απαξιωμένος εξοπλισμός που ήδη χρησιμοποιούσε η επιχείρηση.
- b. Σε κάποιες περιπτώσεις η πραγματική αξία του εξοπλισμού είναι άγνωστη.
- c. Ενδεχομένως να υπάρχουν βάρη του εξοπλισμού υπέρ τρίτων.

1.3.4 Συνεργασία εταιρίας *leasing*, προμηθευτή και μισθωτή (*vendor leasing*)

Η συνεργασία μεταξύ της εταιρίας *leasing* και του προμηθευτή του εξοπλισμού, με διάφορα σχήματα, συμβάλλει στην αύξηση των πωλήσεων και των δύο μερών. Ο προμηθευτής πωλεί στην εταιρία *leasing*, σε τιμή μετρητοίς, τον εξοπλισμό που επιθυμεί ο επενδυτής, ο οποίος στη συνέχεια τον αποκτά κάνοντας χρήση του θεσμού του *leasing*. Ο προμηθευτής είναι τριτεγγυητής των συμβάσεων οι οποίες υπογράφονται μεταξύ των μισθωτών και της εταιρίας *leasing*. Επίσης,

αναλαμβάνει όλη την γραφειοκρατική διαδικασία και τον έλεγχο των μισθωτών.

Το πρόσθετο όφελος για τον πελάτη είναι η έτοιμη λύση χρηματοδότησης που του παρέχεται με την επαφή του με τον προμηθευτή, ενώ απολαμβάνει και τα υπόλοιπα πλεονεκτήματα του leasing. Ο προμηθευτής έχει το βασικό πλεονέκτημα ότι επιτυγχάνει πωλήσεις τοις μετρητοίς και το ανταγωνιστικό του πλεονέκτημα για αύξηση του μεριδίου του στην αγορά που δραστηριοποιείται, ενώ απαλλάσσεται του κόστους χρηματοδότησης των πελατών του.

Πρόκειται, δηλαδή, για ακόμη ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο που συμβάλλει στην αύξηση των πωλήσεων και χρησιμοποιείται από τις διευθύνσεις marketing των επιχειρήσεων παραγωγής και εμπορίας προϊόντων διαρκείας, ακριβώς για τον λόγο αυτό. Τα σχήματα συνεργασίας μεταξύ της εταιρείας leasing και του προμηθευτή εξοπλισμού, συνδυάζουν οικονομικά και τεχνολογικά οφέλη για τον τελικό χρήστη, ενώ για τον προμηθευτή αποτελούν το εργαλείο προώθησης των πωλήσεων τοις μετρητοίς.

Πρόσθετα πλεονεκτήματα του vendor leasing

- Απαλλάσσει τον προμηθευτή από τον ρόλο του τραπεζίτη.
- Δημιουργεί περισσότερες προϋποθέσεις για το κλείσιμο της εκάστοτε συμφωνίας.
- Δίνεται η δυνατότητα αύξησης των εσόδων για τον προμηθευτή από συμπληρωματικές υπηρεσίες, όπως ασφάλιση, συντήρηση, εφοδιασμός αναλωσίμων κ.λπ.

Εξοπλισμός που μπορεί να χρηματοδοτηθεί μέσω vendor leasing αποτελούν επενδυτικά αγαθά εκτεταμένης χρήσης και σχετικώς μικρής

αξίας ανά μονάδα προϊόντος (αυτοκίνητα, Η/Υ, office automation, ιατρικά μηχανήματα, μηχανολογικός εξοπλισμός κ.λπ.).

Μορφές vendor leasing:

- Direct leasing με απλή σύσταση προμηθευτή.
- Direct leasing με εγγύηση επαναγοράς από προμηθευτή.
- Direct ή Sub leasing με στόχο την επαύξηση του περιθωρίου κέρδους για τον προμηθευτή.
- Direct ή Sub leasing με στόχο την επιδότηση της πώλησης από τον προμηθευτή.

Λοιπές μορφές leasing:

1.3.5 Lease brokers

Πρόκειται για τη μορφή leasing που γίνεται σε συνεργασία της εταιρείας leasing με μεσίτες.

1.3.6 Tailor-made leasing

Σε αυτή τη μορφή, το leasing μπορεί να σχεδιαστεί με τέτοιο τρόπο, είτε για να λύσει διαρθρωτικά προβλήματα ισολογισμών και cash flow είτε για να προσφέρει δομικές χρηματοοικονομικές ευκαιρίες για εκμετάλλευση. Η μοναδικότητα της χρηματοοικονομικής, ανταγωνιστικής και χρηματοδοτικής δομής της επιχείρησης, οροθετεί τα χαρακτηριστικά αυτού του προϊόντος leasing. Μπορεί επίσης, να αποτελέσει το εργαλείο της πρόληψης της τεχνολογικής απαξίωσης εξοπλισμών, συνδυάζοντας τη χρηματοδότηση με υπηρεσίες ανανέωσής τους, μέσω συνεργειών της leasing με προμηθευτές.

1.3.7 Διασυνοριακό leasing (Cross – border leasing).

Αυτή η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης προσφέρεται σε κάθε περίπτωση που τα συμβαλλόμενα μέρη (εκμισθωτής, μισθωτής) έχουν έδρα επιχειρηματικής δράσης σε διαφορετικές χώρες. Το βασικό πλεονέκτημα αυτού του προϊόντος είναι ότι ο μισθωτής απολαμβάνει τις φορολογικές ελαφρύνσεις και των δύο χωρών. Τα κυριότερα μειονεκτήματα είναι αφενός ο συναλλαγματικός κίνδυνος και αφετέρου οι κίνδυνοι που χαρακτηρίζουν κάθε χώρα (οικονομικός, πολιτικός, πιστωτικός).

1.3.8 Συμμετοχική μίσθωση (*leveraged leasing*)

Αυτό το είδος μίσθωσης περιλαμβάνει τέσσερα μέρη, τα οποία είναι ο προμηθευτής του παγίου στοιχείου, ο μισθωτής, ο εκμισθωτής και ο μακροπρόθεσμος δανειστής. Ο τελευταίος αναλαμβάνει να καλύψει με δανεισμό προς τον εκμισθωτή το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων κεφαλαίων για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου. Πρόκειται για μια μορφή leasing που εφαρμόζεται σε αντικείμενα μεγάλης αξίας (π.χ. αεροπλάνα). Σε αυτές τις συμβάσεις η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει μικρή συμμετοχή, ενώ το μεγαλύτερο ποσοστό χρηματοδότησης αναλαμβάνει μία τράπεζα ή ένας χρηματοδοτικός όμιλος (π.χ. ασφαλιστικές εταιρείες). Το θετικό χαρακτηριστικό αυτής της σύμβασης είναι ότι η εταιρεία leasing παρά το γεγονός της μικρής της συμμετοχής στην κυριότητα του εξοπλισμού, ωστόσο αναλαμβάνει τις αποσβέσεις όλου του εξοπλισμού. Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν στους σιδηροδρόμους και στις αεροπορικές εταιρίες. Υπό αυτές τις συνθήκες, αποτελούσε τη μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να προσφύγουν στην κεφαλαιαγορά για μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα κεφάλαια, με σταθερό επιτόκιο και με κόστος συνήθως χαμηλότερο από αυτό που θα κατέβαλλαν αν

προσέφευγαν απ' ευθείας στην κεφαλαιαγορά για μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο δανεισμό.

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

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

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

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

1.3.9 Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (service leasing)

Η εκμίσθωση που συνδυάζεται με παροχή υπηρεσιών, όπως η συντήρηση του εξοπλισμού, η εκπαίδευση του προσωπικού κ.λ.π.

1.3.10 Μίσθωση κατά παραγγελία (*custom lease*)

Οι όροι της μίσθωσης προσαρμόζονται στις ειδικές ανάγκες του μισθωτή. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι σε αυτή την περίπτωση τα μισθώματα καθορίζονται με τις δυνατότητες και τις εποχιακές ανάγκες του μισθωτή και μπορεί να είναι φθίνοντα ή αύξοντα.

1.3.11 Ειδική μορφή μίσθωσης (*master lease line*)

Αυτή η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης προσφέρει τη δυνατότητα στον μισθωτή να μισθώνει σταδιακά τον εξοπλισμό που χρειάζεται, με βάση τους όρους της ίδιας σύμβασης χωρίς να είναι υποχρεωμένος να διαπραγματεύεται νέο συμβόλαιο για κάθε στάδιο ή είδος εξοπλισμού.

1.3.12 Πώληση – μίσθωση υπό όρους (*conditional sale lease*)

Με αυτήν τη μορφή επιτυγχάνεται η πώληση μέσω μίσθωσης. Παρά το γεγονός ότι, τυπικά ακολουθείται η διαδικασία και οι όροι της μίσθωσης, στην ουσία καταλήγει σε πώληση και εμμέσως αναγνωρίζονται οι όροι της πώλησης. Είναι ένα προϊόν που προωθείται, αφού τόσο ο μισθωτής (αγοραστής) όσο και ο εκμισθωτής (πωλητής) επωφελούνται των πλεονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως φορολογικές απαλλαγές, επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις, διεθνείς εκπτώσεις κ.λ.π.

1.3.13 Κοινοπρακτική χρηματοδοτική μίσθωση

Πρόκειται για μια σύμπραξη μεταξύ δύο ή περισσοτέρων εταιρειών leasing που κοινοπρακτούν προκειμένου να αναλάβουν και να

χρηματοδοτήσουν μια σύμβαση μεγάλης αξίας. Συνηθίζεται αυτή η συνεργασία στις περιπτώσεις μεγάλων συμβάσεων ακινήτων.

1.3.14 Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (Real Estate Leasing)

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

1.3.15 Φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση (tax based leasing)

Στην φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση δίδεται η ευκαιρία σε επιχειρήσεις που δεν έχουν φορολογητέα κέρδη και δεν μπορούν να προμηθευτούν τον επιθυμητό εξοπλισμό, να τον αποκτήσουν διαμέσου χρηματοδοτικής μίσθωσης, εκχωρώντας όμως τα φορολογικά πλεονεκτήματα που θα είχαν στον εκμισθωτή. Στις Η.Π.Α. τέτοιες μορφές σύμβασης είναι και οι συνηθέστερες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2°

Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΟΥ LEASING

2.1 Η πορεία του θεσμού του leasing στον κόσμο

Στοιχεία του θεσμού εμφανίζονται αρκετά χρόνια πριν, σε αρκετούς αρχαίους πολιτισμούς. Στην Αίγυπτο, το 3.000 π.Χ. υπογράφηκε μίσθωση για την καλλιέργεια αγροτικών εκτάσεων που συμπεριλάμβανε χρήση γης, ζώων, εργαλείων και άλλων. Το 2.000 π.Χ. οι Σουμέριοι ιερείς εκμίσθωναν πάγια περιουσιακά στοιχεία σε αγρότες, έναντι καταβολής μισθώματος. Παρόμοιες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης συναντιόνται και σε άλλες περιοχές. Στην αρχαία Ελλάδα και μετέπειτα στα ρωμαϊκά χρόνια συναντιόταν συχνά η μορφή του sale and lease back. Στις δύο αυτές περιπτώσεις, ο πιστωτής για την εξασφάλιση της απαίτησης του, αποκτούσε από τον οφειλέτη την κυριότητα του πράγματος, κινητού ή ακινήτου, η οποία του επιστρεφόταν μετά την εξόφληση του χρέους. Ταυτόχρονα, το αντικείμενο παρέμενε στην κατοχή του οφειλέτη, στην βάση μιας ενοχικής έννομης σχέσης, συνήθως μίσθωσης. Στην Αγγλία ένας από τους λόγους που αναπτύχθηκε και προωθήθηκε η γεωργία ήταν μακροχρόνιες εκμισθώσεις γεωργικών εκτάσεων. Η βιομηχανική επανάσταση διεύρυνε ακόμα περισσότερο τον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η χρηματοδοτική μίσθωση, στην σύγχρονη της μορφή, πρωτοεμφανίστηκε και αναπτύχθηκε στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής από τα μέσα της δεκαετίας του '50, αρχικά με τον γενικότερο τύπο της πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and lease back) σε ακίνητα κατά την δεκαετία του 1930 και αργότερα, ακόμα πιο εξελιγμένο, κατά την δεκαετία του 1950, πάλι στην ίδια χώρα, με αντικείμενο κινητό εξοπλισμό. Από τότε η εξέλιξη του θεσμού υπήρξε ταχύτερη. Η διεθνοποίηση του θεσμού άρχισε μια δεκαετία, περίπου, μετά την πρώτη εμφάνισή του στις Η. Π. Α. Στην περίοδο 1960-1962 εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως δημιουργήθηκαν εκτός από την Μεγάλη Βρετανία, και στον Καναδά, Σουηδία, Ελβετία, Γαλλία. Στην Αγγλία η σύγχρονη μορφή του θεσμού εμφανίστηκε στην δεκαετία του 1960, όμως γρηγορότερη άνθηση παρατηρήθηκε την δεκαετία του '70, όταν με σχετική κυβερνητική διάταξη δόθηκε το δικαίωμα έκπτωσης της κεφαλαιακής δαπάνης από το φορολογητέο εισόδημα, κατά τον πρώτο χρόνο της επένδυσης. Το 1963 στην Ιαπωνία, Βέλγιο, Φιλανδία, Ισπανία και Ιταλία και αργότερα έκανε την εμφάνισή του στη Λατινική Αμερική, στην Ασία, στην Αυστραλία και στις γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής.

Σημαντικό χαρακτηριστικό γνώρισμα του θεσμού στην σημερινή εποχή αποτελεί η διεθνοποίηση του, μέσω της δραστηριότητας μεγάλων πολυεθνικών εταιριών και κυρίως λόγω των φορολογικών ελαφρύνσεων σε διάφορες χώρες. Έχουν δημιουργηθεί και διάφορες ενώσεις εταιριών leasing καθώς και σύνδεσμοι εταιριών leasing. Η Ευρωπαϊκή Συνομοσπονδία των Συνδέσμων Εταιριών Leasing (Leaseurope), έχει έδρα τις Βρυξέλλες και συμμετέχουν σε αυτή 16 ευρωπαϊκές χώρες με 443 εταιρίες μέλη. Μόνο στη Δυτική Γερμανία στα μέσα της δεκαετίας του '80 υπήρχαν 300 περίπου εταιρίες leasing.

Στις Ηνωμένες Πολιτείες υπολογίζεται ότι περίπου το 30% των τραπεζικών χρηματοδοτικών πράξεων γίνεται με την μέθοδο του leasing, ο αριθμός δε των εταιριών που παρέχουν χρηματοδοτικές μισθώσεις ανέρχεται σε περίπου 2.000.

Εκτιμάται ότι το leasing αναλογεί στο ένα όγδοο της συνολικής ετήσιας χρηματοδότησης παγίων παγκοσμίως. Το ποσοστό διείσδυσης του θεσμού διαφέρει από χώρα σε χώρα, αλλά σε ορισμένες από τις πιο ανεπτυγμένες αγορές (Αγγλία) ξεπερνά και το 30% του συνόλου των ετήσιων αναγκών χρηματοδότησης παγίων.¹

2.2 Η πορεία του θεσμού του leasing στην Ελλάδα

Ο αναπτυξιακός θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, εισήχθη στην Ελλάδα με την ψήφιση του νόμου 1665/ΦΕΚ 194Α/04.12.1986. Στην πρώτη φάση εφαρμογής του νέου θεσμού, αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν μόνο κινητά πράγματα (μηχανολογικός εξοπλισμός, εξοπλισμός γραφείων, μέσα μεταφοράς, εργαλεία κλπ). Η ελάχιστη διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν τα τρία χρόνια. Ο νόμος προέβλεπε μεταξύ άλλων οι εταιρίες μίσθωσης να έχουν τη μορφή Α. Ε. με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Απαιτείται δε, ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος και υπόκεινται στον έλεγχο και την εποπτεία της. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Α. Ε. χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του ήμισυ από το ελάχιστο κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανώνυμων τραπεζικών εταιριών. Το ίδιο ισχύει και για τις αλλοδαπές εταιρίες

¹ Icap Management Consultants, Leasing p1.

χρηματοδοτικής μίσθωσης που ζητούν άδεια εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

Ο ΘΕΜΑΤΟΦΥΛΑΚΑΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

3.1. Ένωση ελληνικών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ιδρύθηκε το 1990 με 4 ιδρυτικά μέλη:

- ΕΤΒΑ LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
- ΑΛΦΑ ΛΗΣΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ
- EUROLEASING S.A.
- CITI LEASING S.A.

Πόροι της "ΕΝΩΣΗΣ" είναι:

- Οι εισφορές των μελών της.
- Άλλοι τυχόν πόροι ή περιουσιακά στοιχεία που περιέχονται σε αυτήν.

Το νομικό πρόσωπο δεν είναι κερδοσκοπικό και κατά συνέπεια καμία απολύτως διανομή κερδών, είτε κατά τη διάρκεια της λειτουργίας του είτε κατά τη λύση του, επιτρέπεται να πραγματοποιείται προς τα μέλη του.

Η τύχη της περιουσίας του νομικού προσώπου και η διάθεσή της, σε

περίπτωση λύσης του νομικού προσώπου, καθορίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών του.

Τα γραφεία της Ένωσης βρίσκονται στις εγκαταστάσεις (γραφεία) του μέλους από το οποίο προέρχεται κάθε φορά ο Πρόεδρος της Ένωσης. Σημερινή έδρα στα γραφεία της ASPIS BANK επί της οδού Μητροπόλεως 26-28 στην Αθήνα.

Σήμερα η Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης αριθμεί 14 μέλη από τους μεγαλύτερους ομίλους Τραπεζών που δραστηριοποιούνται στην Ελληνική αγορά:

Μέλη:

- ALPHA LEASING
- ASPIS LEASING
- ATE LEASING
- ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING
- BNP PARIBAS LEASING
- ΓΕΝΙΚΗ LEASING
- ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING
- ΕΘΝΙΚΗ LEASING
- EFG-EUROBANK-ERGASIAS LEASING
- ΚΥΠΡΟΥ LEASING
- MARFIN LEASING
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING
- PROBANK LEASING
- PROTON LEASING

Στις 29 Ιανουαρίου 2008 πραγματοποιήθηκε το πρώτο συνέδριο ένωσης ελληνικών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) με θέμα «Το μέλλον των χρηματοδοτικών μισθώσεων στην Ελλάδα ως αναπτυξιακός πιστωτικός μοχλός της Οικονομίας». Το συνέδριο διεξάχθηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα και αναφέρεται κυρίως στους τομείς των ακινήτων, του μηχανολογικού εξοπλισμού, των φορτηγών, των λεωφορείων, των αεροσκαφών κλπ.

Τη στρατηγική επιλογή επέκτασης των δραστηριοτήτων τους στις χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, αλλά και την ανατολική Μεσόγειο, ώστε η Ελλάδα να καταστεί περιφερειακή δύναμη και στον τομέα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, εξέφρασαν εκπρόσωποι της Ελληνικής Ένωσης Εταιρειών Leasing, προσβλέποντας στα σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης που παρουσιάζουν οι συγκεκριμένες αγορές.

Σε εγχώριο επίπεδο, ο συγκεκριμένος κλάδος κινείται σε ανοδική τροχιά, καθώς η πιστωτική επέκταση αυξάνεται κάθε χρόνο κατά 1,5 δισ. ευρώ. Το σημερινό εύρος της αγοράς ως προς τα ενεργά υπόλοιπα ανέρχεται σε 8 δισ. ευρώ, ενώ η αξία των νέων συμβάσεων υπολογίζεται στα 3 δισ. ευρώ. Στις αξίες αυτές δεν περιλαμβάνονται οι δραστηριότητες των θυγατρικών εταιρειών των ελληνικών εταιρειών Leasing, που εδρεύουν σε πολλές χώρες των Βαλκανίων, της Ανατολικής Ευρώπης και της Μεσογείου. Επίσης, τα περιθώρια ανάπτυξης της είναι μεγάλα, αν συγκρίνει κανείς το μερίδιο ανάπτυξης μέσα στην ελληνική αγορά, που είναι περίπου 9%, με τον μέσο όρο του ευρωπαϊκού μεριδίου που πλησιάζει το 17%.

Αναλυτικότερα, στόχος είναι η εξάπλωση του ελληνικού leasing στα Βαλκάνια και στη λεκάνη της Ανατολικής Μεσογείου σε χώρες όπως η Αίγυπτος και η ανάδειξη της Ελλάδας σε πόλο έλξης αφού αποτελεί και

την ισχυρότερη δύναμη στον τομέα αυτό στην ευρύτερη περιοχή της. Παράλληλα, επισημάνθηκαν η ανάγκη και η πρόθεση όλων των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης να αναπτύξουν τις δραστηριότητές τους στον τομέα του operating leasing. Πρόκειται για μία υπηρεσία που στο εξωτερικό εφαρμόζεται κατά κόρον και βρίσκει μεγάλη απήχηση από το πελατειακό κοινό, ενώ στην Ελλάδα δεν ισχύει ακόμη κάτι τέτοιο.

Είναι ενδεικτικό ότι στη Δυτική Ευρώπη το 50% των συμβάσεων leasing αντιπροσωπεύει το operating leasing και το υπόλοιπο το financial leasing, ενώ στην Ελλάδα το 99% αφορά financial leasing.

Συζητήθηκαν, μεταξύ άλλων, ζητήματα όπως η εφαρμογή της Βασιλείας II και οι ιδιαιτερότητες της για την κεφαλαιακή επάρκεια των εταιρειών leasing καθώς και οικονομικό μοντέλο υπολογισμού της τιμολόγησης των μισθωτών βάση της παραπάνω συνθήκης της βασιλείας II, οι εξελίξεις στο software που υποστηρίζει τη λειτουργία του σύγχρονου Leasing, οι νέες τάσεις του Operating Leasing και η διεθνής στρατηγική εξάπλωσης «Go International». Ειδικά για την εφαρμογή της Βασιλείας II, αξίζει να σημειωθεί ότι σκοπός της είναι να θέσει κανόνες που να διέπουν τα πιστωτικά ιδρύματα ώστε να διαθέτουν τα απαραίτητα κεφάλαια που θα εξασφαλίζουν την απορρόφηση πιθανών ζημιών από τη λειτουργία τους αλλά και από την έκθεσή τους σε διάφορους κινδύνους (πιστωτικούς, λειτουργικούς και κινδύνους αγοράς).

Η Ένωση έχει σκοπό τη διάδοση, παραγωγή, επέκταση και ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα, την εξέταση και επίλυση των προβλημάτων που ενδιαφέρουν τα μέλη της και την κοινή εκπροσώπηση των μελών της στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

3.2 Στόχοι ένωσης ελληνικών εταιρειών leasing

Σκοποί της «Ένωσης» είναι:

- α) η αλληλοενημέρωση των μελών της για θέματα χρηματοδοτικής μίσθωσης
- β) η εξέταση των νομικών διατάξεων (νόμων, διαταγμάτων, υπουργικών αποφάσεων, αποφάσεων νομισματικών αρχών) που αφορούν το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης και τις επιπτώσεις τους στο θεσμό και στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης
- γ) η υποβολή προς τα αρμόδια όργανα της πολιτείας εμπεριστατωμένων προτάσεων για τη βελτίωση της λειτουργίας του θεσμού και για την επιτυχέστερη πραγματοποίηση του σκοπού του
- δ) η συνεργασία με τις αρμόδιες αρχές για κάθε θέμα που αφορά άμεσα ή έμμεσα το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης
- ε) η καθιέρωση ομοιομορφίας στους κανόνες και στις διαδικασίες που διέπουν τη λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, το διαρκή εκσυγχρονισμό της, τη μελέτη της διεθνούς πρακτικής και την προσαρμογή της στα Ελληνικά δεδομένα
- στ) η διοργάνωση ημερίδων, σεμιναρίων, συνεδρίων και άλλων εκδηλώσεων με σκοπό την ενημέρωση των ενδιαφερομένων και την προβολή του θεσμού της

ζ) η εκπροσώπηση των μελών της «Ένωσης» στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, κατά τη συζήτηση θεμάτων που αναφέρονται άμεσα ή έμμεσα στο θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης

η) η συμμετοχή της «Ένωσης» ή των μελών της σε διεθνείς ενώσεις ή οργανισμούς χρηματοδοτικής μίσθωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

4.1 Η νομική υπόσταση της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Τα σχετικά με τη χρηματοδοτική μίσθωση θέματα ρυθμίζονται από το νόμο 1665/1986 όπως ισχύει σήμερα μετά και την τελευταία τροποποίηση του με το νόμο 3483/2006.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 1665/1986, με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής «υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακίνητου ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλομένου του, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για συγκεκριμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης».

4.2 Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης δύναται να είναι κινητό ή ακίνητο. Επίσης, μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο της σύμβασης κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία. Επίσης, αποκλείονται τα αγαθά που προορίζονται για ιδιωτική κατανάλωση ή χρήση, καθώς τα αναλώσιμα και οι υπηρεσίες.

Στην έννοια των κινητών πραγμάτων περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη ενώ εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στα ακίνητα περιλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου, καθώς επίσης και εγκαταστάσεις και ο ακάλυπτος χώρος.

Στην περίπτωση των ακινήτων η σύμβαση καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και εγγράφεται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθωμένου ακινήτου, ενώ στις άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Στην περίπτωση των αεροσκαφών οι συμβάσεις εγγράφονται στα μητρώα αεροσκαφών.

4.3 Μισθωτές

Μισθωτής μπορεί να είναι οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, το οποίο ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα και επιθυμεί να προμηθευτεί κινητά και ακίνητα πράγματα.

Με το άρθρο 16 παρ. 1 του Ν. 3581/2007, το Δημόσιο δύναται, μέσω της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.), η οποία λειτουργεί ως πληρεξούσια του Δημοσίου και κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, να συνάπτει ως μισθωτής,

συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επί ακινήτων. Δύναται να μεταβιβάζει την κυριότητα άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου με ταυτόχρονη σύμβαση μίσθωσης με διάρκεια μέχρι ενενήντα εννέα (99) έτη, έναντι μισθώματος και λοιπών όρων μισθώσεως που καθορίζονται από την Κ.Ε.Δ. και τον αντισυμβαλλόμενο.

4.4 Εκμισθωτές

Ενώ μέχρι τη δημοσίευση του Ν. 3483/2006, οι εργασίες leasing διεξάγονταν μόνο από εταιρείες που είχαν ως αποκλειστικό σκοπό τις εργασίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι εργασίες αυτές μπορούν να διεξάγονται πλέον τόσο από χρηματοδοτικά όσο και από πιστωτικά ιδρύματα, όπως αυτά ορίζονται στο Ν. 2076/1992. Συγκεκριμένα, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν:

- Ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες έχουν σκοπό την διενέργεια τέτοιων εργασιών.
- Πιστωτικά ιδρύματα που έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα.
- Πιστωτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε κράτος μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος και έχουν εγκατάσταση στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα υπηρεσίες διασυνοριακά.
- Χρηματοδοτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε κράτος μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος και έχουν εγκατάσταση στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα υπηρεσίες διασυνοριακά.

Προκειμένου για τη σύσταση και τη λειτουργία τους απαιτείται ειδική άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Για τη χορήγηση της πιο πάνω άδειας αξιολογούνται στοιχεία και πληροφορίες που προβλέπονται για την παροχή άδειας σε πιστωτικό ίδρυμα. Στην περίπτωση της λειτουργίας υποκαταστήματος εταιρείας leasing που εδρεύει σε άλλη χώρα της Ε.Ε. και εμπίπτει στις διατάξεις της δεύτερης τραπεζικής οδηγίας δεν απαιτείται ειδική άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος ή καταβολή κεφαλαίων.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση και τη λειτουργία των ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ή το ύψος των ιδίων κεφαλαίων, προκειμένου περί ανωνύμου εταιρείας που μετατρέπεται σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελαχίστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση πιστωτικών ιδρυμάτων (δηλαδή 9εκ. ευρώ). Το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή σε είδος. Οι μετοχές των ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ονομαστικές. Ελεγκτές ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών.

4.5 Διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 1665/1986, η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από:

- τρία (3) έτη για τα κινητά,
- πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και
- δέκα (10) έτη για τα ακίνητα.

Κατά τη λήξη μιας σύμβασης leasing είναι δυνατόν να συμβούν τρία πράγματα:

- παράταση της διάρκειας, δηλαδή ανανέωση της σύμβασης.
- λήξη της σύμβασης χωρίς πρόβλεψη εξαγοράς του περιουσιακού από το μισθωτή και
- λήξη της σύμβασης με πρόβλεψη εξαγοράς του περιουσιακού στοιχείου από το μισθωτή.

Αν λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων, ο χρόνος που πέρασε μέχρι τη λήξη της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο ελάχιστο χρόνο για τη σύμβαση.

Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από τη πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης είχε αγοράσει το μίσθιο.

Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας.

4.6 Τύπος, δημοσιότητα και ενέργεια έναντι τρίτων

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως και οι δικαιοπραξίες της καταχωρούνται στα σχετικά βιβλία του Πρωτοδικείου Αθηνών και στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν. δ. 1038/1949 (Φ.Ε.Κ.

179). Από την καταχώρηση αυτή τα δικαιώματα του μισθωτή αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου, ο οποίος δεν μπορεί να αποκτήσει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο αντικείμενο της μίσθωσης.

Σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, λύεται η σύμβαση και η εκμισθώτρια έχει δικαίωμα να αναλάβει το αντικείμενο της μίσθωσης χωρίς κανένα περιορισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

5.1. Εισαγωγή στη λογιστική των μισθώσεων

5.1.1.Χρήσιμοι ορισμοί

Μη ακυρώσιμη μίσθωση (a non – cancelable lease) είναι μία μίσθωση που δεν μπορεί να ακυρωθεί. Ακυρώνεται μόνο:

- λόγω κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος.
- κατόπιν εγκρίσεως του εκμισθωτή.
- μετά από τη σύναψη νέας μίσθωσης για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο. Πρόκειται δηλαδή για ανανέωση της συνεργασίας μεταξύ του μισθωτή και του εκμισθωτή.

- με την πληρωμή από τον μισθωτή ενός πρόσθετου ποσού, το ύψος του οποίου κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης εξασφαλίζει σε ένα βαθμού τη μη διακοπή της μίσθωσης. Πρόκειται για ένα είδος ρήτρας που συμφωνείται κατά την υπογραφή της σύμβασης.

Ως ημερομηνία σύναψης της μίσθωσης (the inception of the lease) θεωρείται είτε η ημερομηνία που έγινε αποδεκτή η συμφωνία μίσθωσης. Κατά την ημερομηνία αυτή:

- η μίσθωση χαρακτηρίζεται αν είναι λειτουργική ή χρηματοδοτική και
- στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθορίζονται τα ποσά προς αναγνώριση.

Ως ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης (the commencement of the lease term) θεωρείται η ημερομηνία από την οποία ο μισθωτής δικαιούται να εξασκήσει το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο. Δηλαδή η ημερομηνία αναγνώρισης των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και των εσόδων ή εξόδων που προκύπτουν, κατά περίπτωση, από τη μίσθωση).

Διάρκεια της μίσθωσης (the lease term) είναι η χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμφωνήσει να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και οποιαδήποτε παράταση της μισθωτικής περιόδου, την οποία ο μισθωτής έχει δικαίωμα να ασκήσει.

Ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων (minimum lease payments) είναι το σύνολο των μισθωμάτων που ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει κατά τη μισθωτική περίοδο, μη συμπεριλαμβανομένων των ενδεχόμενων

μισθωμάτων, του κόστους επισκευής και συντήρησης και των φόρων που καταβάλλονται από τον εκμισθωτή και επιστρέφονται σε αυτόν, καθώς επίσης:

- κάθε εγγύηση από πλευράς μισθωτή ή άλλου εγγυητή.
- κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή από πλευράς μισθωτή ή άλλου εγγυητή.

Αν επίσης, ο μισθωτής έχει δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και θεωρείται βέβαιο ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί, τότε η ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων αποτελείται από τα ελάχιστα μισθώματα τα οποία πρέπει να καταβληθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς επίσης και από το ποσό που θα δοθεί για την αγορά.

Εύλογη αξία (fair value) είναι η αγοραία αξία του περιουσιακού στοιχείου που είναι έτοιμος ο μισθωτής να πληρώσει για να το εκμεταλλευτεί και διαθέσιμος ο εκμισθωτής να εισπράξει προκειμένου να το εκμισθώσει. Πρόκειται για τη δίκαιη αξία που προσάπτουν στο περιουσιακό στοιχείο τα δύο μέρη ενεργώντας με τη θέλησή τους και γνωρίζοντας κάθε παράγοντα που μπορεί να επηρεάσει την τιμή του.

Οικονομική Ζωή (economic life) είναι:

- αν μετρηθεί σε χρόνια, η περίοδος κατά την οποία ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο

- αν μετρηθεί σε μονάδες παραγωγής, ο αριθμός των παραγόμενων μονάδων παραγωγής που αναμένουν οι εκμεταλλευτές του περιουσιακού στοιχείου.

Ωφέλιμη Ζωή (useful life) είναι η εκτιμώμενη εναπομένουσα χρονική περίοδος, από την έναρξη της μίσθωσης στην διάρκεια της οποίας τα οικονομικά οφέλη που ενσωματώνονται στο πάγιο αναμένεται να αναλωθούν.

Εγγυημένη υπολειμματική αξία (guaranteed residual value) είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από τον μισθωτή ή από έναν τρίτο που συνδέεται με τον μισθωτή και ο οποίος δεν συνδέεται με τον εκμισθωτή.

Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία (unguaranteed residual value) είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, η ρευστοποίηση του οποίου δεν είναι εξασφαλισμένη για τον εκμισθωτή ή είναι εγγυημένη μόνο από έναν τρίτο που σχετίζεται με τον εκμισθωτή.

Το αρχικό άμεσο κόστος (initial direct cost) είναι το επιπρόσθετο κόστος που αφορά άμεσα τη διαπραγμάτευση και τη ολοκλήρωση της διαδικασίας της συμφωνίας μίας μίσθωση με εξαίρεση εκείνα που γίνονται από τους κατασκευαστές ή τους εμπόρους.

Ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση (gross investment in the lease) είναι το σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων, σύμφωνα με τη χρηματοδοτική μίσθωση, από πλευράς του εκμισθωτή και κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που ανήκει στον εκμισθωτή.

Καθαρή επένδυση στη μίσθωση (net investment in the lease) είναι η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση, μείον τα μη δεδουλευμένα χρηματοοικονομικά έσοδα. Επίσης μπορεί να οριστεί και ως η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση προεξοφλημένη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.

Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο (unearned finance income) είναι η διαφορά μεταξύ ακαθάριστης και της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης (the interest rate implicit the lease) είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης εξισώνει τη συνολική παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας με την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου προσαυξημένη με τα αρχικά άμεσα κόστη του εκμισθωτή.

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

Ενδεχόμενο μίσθωμα (contingent rent) είναι το μέρος του μισθώματος που δεν έχει καθοριστεί σε συγκεκριμένο ποσό, αλλά που υπολογίζεται με κριτήρια διαφορετικά και πέρα από την παρέλευση του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί των μελλοντικών πωλήσεων, πλήθος μελλοντικών χρησιμοποιήσεων, μελλοντικοί δείκτες τιμών, επιτόκια που θα ισχύουν μελλοντικά).

5.2. Δ. Λ. Π. 17

Σύμφωνα με το IAS 17.4, μίσθωση είναι μία συμφωνία, στην οποία ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή, με αντάλλαγμα μία πληρωμή ή μια σειρά πληρωμών, το δικαίωμα να χρησιμοποιεί ένα στοιχείο ενεργητικού για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο. Το πρότυπο αναθεωρήθηκε το 2003 από την I. A. S. B. (προηγούμενη αναθεώρηση το 1997) και άρχισε να εφαρμόζεται στις οικονομικές καταστάσεις που ξεκινούν από την 1/1/2005, για τη λογιστική παρακολούθηση όλων των μισθώσεων με εξαίρεση τις ακόλουθες:

- Μισθωτικές συμφωνίες για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίου, φυσικού αερίου και ομοίων μη ανανεώσιμων πόρων.
- Συμφωνίες για άδειες παραχώρησης κινηματογραφικών ταινιών, μαγνητοσκοπήσεων, θεατρικών έργων, χειρογράφων, ευρεσιτεχνιών και εκδοτικών δικαιωμάτων.

Το πρότυπο δεν εφαρμόζεται επίσης για την αποτίμηση:

- επενδύσεων σε ακίνητα που κατέχονται από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 40).
- επενδύσεων σε ακίνητα που εκμισθώνονται από τον ιδιοκτήτη τους με λειτουργική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 40).
- βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 41).

- βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που εκμισθώνονται από τον ιδιοκτήτη τους με λειτουργική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 41).

Περαιτέρω, το πρότυπο διευκρινίζει ότι εφαρμόζεται σε συμφωνίες που μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων, έστω και αν απαιτούνται από τον εκμισθωτή ουσιώδεις υπηρεσίες σε σχέση με τη λειτουργία ή τη συντήρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων, ενώ αντίθετα δεν εφαρμόζεται σε συμφωνίες που συνίστανται σε συμβάσεις για υπηρεσίες, που δεν μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο.

Το πρότυπο διακρίνει δύο κατηγορίες μισθώσεων, τη χρηματοδοτική και τη λειτουργική μίσθωση.

Ως χρηματοδοτική (finance lease) χαρακτηρίζεται η σύμβαση μισθώσεως με την οποία ο εκμισθωτής μεταφέρει ουσιαστικά στο μισθωτή όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που είναι σύμφυτα με την κατοχή του περιουσιακού στοιχείου. Ο τίτλος ιδιοκτησίας μπορεί να μεταβιβασθεί μπορεί όμως και να μη μεταβιβασθεί. Άρα, εκείνο που προέχει σε μια χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι εάν έχει γίνει μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας από το ένα μέρος στο άλλο, όσο κυρίως αν έχει γίνει μεταφορά των κινδύνων και των συνεπακόλουθων με αυτούς ωφελειών. Διευκρινίζεται ότι στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι πιθανότητες ζημιών λόγω αδράνειας ή τεχνολογικής απαξίωσης και στις ωφέλειες περιλαμβάνεται το κέρδος από ανατίμηση ή εκποίηση της υπολειμματικής αξίας.

Η κατοχή τίτλων ιδιοκτησίας για ένα περιουσιακό στοιχείο, δεν αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για να καταταγεί αυτό στα στοιχεία ενεργητικού. Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία (κτήρια, μηχανήματα, έπιπλα κλπ),

νομικά εξακολουθούν να παραμένουν στην κυριότητα της εταιρείας leasing, στον εκμισθωτή δηλ. (lessor), αλλά οι κίνδυνοι και τα οφέλη που είναι σύμφυτα με την κατοχή του περιουσιακού στοιχείου, έχουν μεταφερθεί στην ουσία στο μισθωτή (lessee). Έτσι, παρά το γεγονός ότι από άποψη νομική τα περιουσιακά στοιχεία ανήκουν στην εταιρεία leasing, από οικονομική άποψη θεωρούνται ότι ανήκουν στο μισθωτή, με αποτέλεσμα να εμφανίζονται ως στοιχεία ενεργητικού στον ισολογισμό του τελευταίου. Αντίθετα, στην εταιρεία leasing, το ποσό που εκταμιεύθηκε για την αγορά και την εν συνεχεία, εκμίσθωση των περιουσιακών στοιχείων, εμφανίζεται ως απαίτηση, ως χορήγηση.

Η λογιστική των μισθώσεων καθορίζεται από το Δ. Λ. Π. Νο 17 «Μισθώσεις», το οποίο περιγράφει τις λογιστικές μεθόδους που πρέπει να εφαρμόζονται καθώς και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται σε σχέση με τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις, τόσο από την πλευρά του μισθωτή, όσο και του εκμισθωτή. Στην χώρα μας το σχετικό θέμα ρυθμίζεται κυρίως με βάση τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας (Ν.1665/1986) και επικουρικά σε ότι αφορά τον λογιστικό χειρισμό εφαρμόζεται η σχετική απόφαση του Εθνικού Συμβουλίου Λογιστικής (106/1992).

5.2.1. Σημαντικά σημεία του προτύπου

Τρία είναι τα σημεία στα οποία θα πρέπει κατά την γνώμη μας να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή κατά την εφαρμογή των θεμάτων που καλύπτονται από το σχετικό πρότυπο:

1. Η ανάγκη διαχωρισμού των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Και αυτό γιατί για την κάθε μία προβλέπονται διαφορετικοί λογιστικοί χειρισμοί.

2. Τα φορολογικά θέματα που θα προκύψουν με την εφαρμογή αυτών των λογιστικών χειρισμών. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι σε μία χρηματοδοτική μίσθωση, με βάση το Ελληνικό φορολογικό δίκαιο οι αποσβέσεις αναγνωρίζονται από την πλευρά του εκμισθωτή, αντίθετα με βάση τα Δ. Λ. Π. οι αντίστοιχες αποσβέσεις διενεργούνται στα βιβλία του μισθωτή.

3. Η διαφορετική λογιστική αντιμετώπιση των συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης παγίων (sale and lease back) όπως αυτή καθορίζεται από τα Δ.Λ.Π. σε σύγκριση με τον λογιστικό χειρισμό που προβλέπεται από το Ε.Γ.Λ.Σ.

Διάκριση εκμισθωτών

Το πρότυπο για σκοπούς χειρισμού του αποτελέσματος που προκύπτει κατά την πώληση κάνει λόγο για δύο κατηγορίες εκμισθωτών, σε κάθε μια από τις οποίες επιφυλάσσει σε ορισμένες περιπτώσεις και διαφορετικό λογιστικό χειρισμό.

- Κατασκευαστές, έμποροι (manufacturer or dealer lessors). Συγκεκριμένα δημιουργούνται διάφορα λογιστικά θέματα, κυρίως όσον αφορά την αναγνώριση εσόδων.
- Λοιποί. Στους λοιπούς εκμισθωτές θα πρέπει να διακρίνουμε περαιτέρω τις εταιρείες leasing του Ν. 1665/1986, όπου και δίδεται η κύρια έμφαση.

5.3. Κριτήρια διάκρισης των συμβάσεων

Οι επιτροπές λογιστικής τυποποίησης σε όλο τον κόσμο και ιδιαίτερα το IASB και το FASB καταβάλλουν συστηματικές προσπάθειες για την υιοθέτηση αντικειμενικών κριτηρίων κατάταξης και ομοιόμορφης απεικόνισης όλων των τύπων των συμβάσεων.

Το κρίσιμο σημείο στην όλη αξιολόγηση, είναι να αναγνωρίσουμε αν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από την ίδια φύση του περιουσιακού στοιχείου, έχουν παραμείνει στον εκμισθωτή (lessor) και εν προκειμένω στην εταιρεία leasing ή έχουν μεταφερθεί ουσιαστικά στο μισθωτή (lessee). Στην πρώτη περίπτωση κάνουμε λόγο για λειτουργική μίσθωση (operational lease), ενώ στη δεύτερη για χρηματοδοτική (finance lease).

Το επιδιωκόμενο σε κάθε τύπο συμβάσεως είναι διαφορετικό. Στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης, όταν εκμισθώνεται ένα ακίνητο, ένα μηχάνημα, ένα αυτοκίνητο κλπ, η είσπραξη ενός ικανοποιητικού μισθώματος, είναι αυτό που πρώτιστα ενδιαφέρει. Είναι προς το συμφέρον του εκμισθωτή, το εκμισθωμένο περιουσιακό στοιχείο να διατηρείται σε καλή κατάσταση, να κερδίζει σε αξία, για να αυξάνεται το τίμημα της εκμίσθωσης, που είναι το ενοίκιο. Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να συντηρεί το περιουσιακό στοιχείο, αυτός αποκαθιστά τις βλάβες, αυτός φέρει τελικά τους κινδύνους και αυτός αποκομίζει τα οφέλη που είναι δυνατόν να προκύψουν από αυτό.

Το αντίθετο συμβαίνει με τη χρηματοδοτική μίσθωση. Και εδώ επιδιώκεται η είσπραξη ενοικίου, αλλά το ιδιότυπο αυτό ενοίκιο δεν προέρχεται από την εκμίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, αλλά από την «εκμίσθωση»/ δανεισμό χρημάτων. Άρα, εκείνο που ενδιαφέρει είναι η όσο το δυνατόν αποδοτικότερη τοποθέτηση των κεφαλαίων και το περιουσιακό στοιχείο δεν είναι τίποτε άλλο παρά η ασφάλεια για την τοποθέτηση των χρημάτων. Τη μέριμνα για τη συντήρηση και τη βελτίωση του περιουσιακού στοιχείου και τη αποκατάσταση των βλαβών που υφίσταται δεν την έχει ο εκμισθωτής, αλλά ο μισθωτής.

Έτσι, αν μια εταιρεία leasing συνάψει με έναν οδοντίατρο μια χρηματοδοτική μίσθωση, τη φροντίδα των μηχανημάτων την έχει ο οδοντίατρος και όχι η εταιρεία leasing.

Το ποιος έχει τελικά τους κινδύνους και τα οφέλη από την κατοχή του περιουσιακού στοιχείου και επομένως πότε έχουμε λειτουργική και πότε χρηματοδοτική μίσθωση, εξαρτάται από τους ειδικότερους όρους που περιλαμβάνονται σε κάθε σύμβαση μίσθωσης. Αποφασιστική σημασία πάντως για τη διάκριση δεν έχει ο τύπος, αλλά η ουσία κάθε συναλλαγής.

Απαριθμούνται σχετικά οι ακόλουθες περιπτώσεις:

α. Όταν στο τέλος της μίσθωσης ο τίτλος ιδιοκτησίας του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρεται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή.

β. Ο μισθωτής έχει σύμφωνα με το συμβόλαιο, το δικαίωμα να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο σε τιμή χαμηλότερη από την τρέχουσα αξία που θα έχει, όταν εξασκηθεί το δικαίωμα και μάλιστα τέτοια, που να θεωρείται σχεδόν βέβαιο ότι, από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής θα κάνει τελικά χρήση του δικαιώματος.

γ. Ο χρόνος μίσθωσης καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του παγίου, έστω αν τελικά δεν έχουμε μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας (από τον εκμισθωτή στο μισθωτή).

δ. Τα εκμισθωμένα πάγια είναι τέτοιας φύσεως, που μόνο ο μισθωτής μπορεί να κάνει χρήση αυτών χωρίς σημαντικές τροποποιήσεις, όπως οδοντιατρικά μηχανήματα.

στ. Αν ο μισθωτής προβεί σε διακοπή της μισθωτικής σχέσεως, τις ζημιές που προκαλούνται στον εκμισθωτή από τη διακοπή αυτή τις φέρει ο μισθωτής.

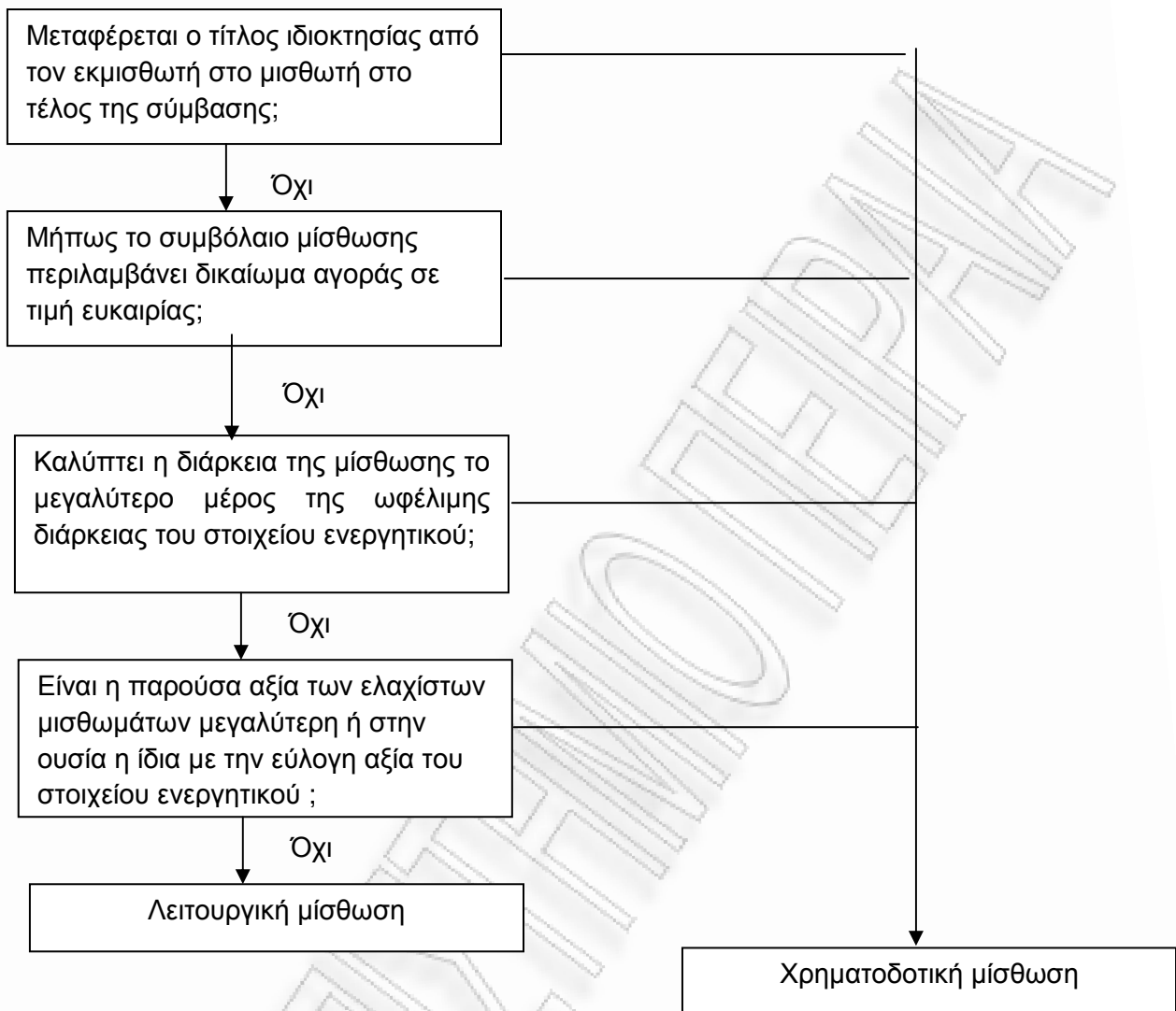
ζ. Κέρδη ή ζημιές από μεταβολές στην υπολειπόμενη αξία του παγίου ανήκουν στο μισθωτή.

η. Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παρατείνει τη μισθωτική σχέση, με ενοίκιο το οποίο είναι ουσιαστικά κατώτερο από εκείνο της αγοράς.

Το πρότυπο δεν αναφέρει ανάλογα παραδείγματα για την περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης. Στη λειτουργική μίσθωση θα εντάσσουμε όλες τις περιπτώσεις εκείνες, που δεν συγκεντρώνουν τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η λειτουργική μίσθωση ορίζεται τελικά αρνητικά και είναι οποιαδήποτε σύμβαση μισθώσεως δεν είναι χρηματοδοτική.

Το λογικό διάγραμμα που ακολουθεί μας βοηθά να διακρίνουμε τον τύπο της μίσθωσης, ανάλογα με τους ειδικότερους όρους που περιλαμβάνει η κάθε σύμβαση χωριστά.²

² Λογιστική Τραπεζών και Εταιρειών Leasing & Factoring, Κόντος Γεώργιος σελ.282



5.4. Συνοπτική παρουσίαση της λογιστικής των μισθώσεων

Η κατάταξη της μίσθωσης σε λειτουργική ή χρηματοδοτική γίνεται κατά την έναρξη της. Η λογιστική του μισθωτή και εκμισθωτή είναι συμμετρική στην περίπτωση που η μίσθωση και από τα δύο μέρη χαρακτηρίζεται ως λειτουργική ή χρηματοδοτική. Υπάρχουν όμως

μισθώσεις που μπορούν να ταξινομηθούν από το ένα μέρος ως χρηματοδοτικές και από το άλλο ως λειτουργικές. Σε αυτές τις περιπτώσεις υπάρχει λογιστική ασυμμετρία ανάμεσα στα δύο μέρη.

Μετά την ταξινόμηση των μισθωτικών συμβάσεων μίας εταιρείας σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές ακολουθεί η λογιστική απεικόνιση αυτών. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται συνοπτικά οι ορθοί λογιστικοί χειρισμοί που θα πρέπει να ακολουθούνται σε κάθε περίπτωση.

Κατηγορία σύμβασης	Οικονομικές καταστάσεις μισθωτή.	Οικονομικές καταστάσεις εκμισθωτή
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	1. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις καταχωρούνται ως περιουσιακά στοιχεία και ισόποσες υποχρεώσεις κατά την έναρξη της σύμβασης με την μικρότερη αξία μεταξύ της πραγματικής (εύλογης) αξίας του παγίου και	1. Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται ως απαίτηση με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στην μίσθωση. Το έσοδο είναι είτε η πραγματική αξία του παγίου είτε η παρούσα αξία των ελάχιστων

	<p>της παρούσας αξίας των ελάχιστων μελλοντικών μισθωμάτων</p> <p>2. Οι πληρωμές των μισθωμάτων διαχωρίζονται και καταχωρούνται ως εξόφληση υποχρέωσης και ως χρηματοοικονομικά έξοδα.</p> <p>3. Λογίζονται κανονικά αποσβέσεις.</p>	<p>μισθωμάτων (αν αυτή είναι μικρότερη).</p> <p>2. Τα μισθώματα που εισπράττονται διαχωρίζονται σε εξόφληση απαιτήσεως και σε έσοδο από τόκους.</p> <p>3. Δεν λογίζονται αποσβέσεις.</p>
<p>Λειτουργικές μισθώσεις</p>	<p>1. Οι πληρωμές των μισθωμάτων μεταφέρονται συνολικά στα αποτελέσματα.</p> <p>2. Δεν λογίζονται αποσβέσεις.</p>	<p>1. Τα έσοδα που λαμβάνει υπό μορφή μισθωμάτων καταχωρούνται συνολικά στα αποτελέσματα.</p> <p>2. Λογίζονται κανονικά αποσβέσεις στα πάγια που καταχωρούνται</p>

		κανονικά στον ισολογισμό ως περιουσιακά στοιχεία.
--	--	---

5.4.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών

5.4.1.1 Αρχική αναγνώριση

Οι μισθωτές θα πρέπει να καταχωρούν στα λογιστικά βιβλία τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, ως περιουσιακά στοιχεία και ισόποσες υποχρεώσεις, με ποσό ίσο (κατά την έναρξη της μίσθωσης) με την εύλογη αξία της μισθωμένης ιδιοκτησίας ή, αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων μελλοντικών μισθωμάτων.

Ο χρησιμοποιούμενος προεξοφλητικός συντελεστής πρέπει να είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, οπότε επέρχεται εξίσωση μεταξύ παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων και της εύλογης αξίας της μισθωμένης ιδιοκτησίας, ή το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού (οριακό δανειστικό επιτόκιο του μισθωτή), οπότε η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων θα διαφέρει από την εύλογη αξία.

Η δυνατότητα στη χρήση δύο διαφορετικών επιτοκίων δεν διαφοροποιεί τη συνολική επιβάρυνση του μισθωτή με αποσβέσεις και τόκους, αλλά μόνο τη μεταξύ τους αναλογία.

Σημειώνεται ότι τα αρχικά άμεσα κόστη, που αφορούν στις ενέργειες του μισθωτή και πραγματοποιούνται στα πλαίσια μιας χρηματοδοτικής

μίσθωσης, προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

5.4.1.2 Μεταγενέστερη αποτίμηση

Η αρχική καταχώρηση των χρηματοδοτικών μισθώσεων με ισόποσα μεγέθη περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων θα έχει ως συνέπεια σε κάθε μεταγενέστερη αποτίμηση, την επιβάρυνση των αποτελεσμάτων στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών, ως εξής:

a. Με τα χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκους) που θα προκύπτουν για το ανεξόφλητο μέρος των υποχρεώσεων σε κάθε χρήση και θα βαρύνουν τη χρήση αυτή. Σημειώνεται ότι, η χρηματοδοτική επιβάρυνση θα πρέπει να κατανέμεται στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της χρέωσης. Στην πράξη κατά την κατανομή της χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, μπορεί να χρησιμοποιείται κάποιος προσεγγιστικός τύπος που απλοποιεί τον ισολογισμό. Οι πληρωμές των μισθωμάτων διαχωρίζονται και καταχωρούνται ως εξόφληση υποχρέωσης και ως χρηματοοικονομικά έξοδα.

b. Με τις αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων. Σημειώνεται ότι, αν υπάρχει μία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα, ως αναμενόμενη περίοδος χρησιμοποίησης λαμβάνεται η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου, διαφορετικά η απόσβεση ενεργείται στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

5.4.2 Χρηματοδοτικές μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών

5.4.2.1 Αρχική αναγνώριση

Οι εκμισθωτές πρέπει να καταχωρούν στα λογιστικά τους βιβλία τα κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση και να τα παρουσιάζουν ως απαίτηση, με ποσό ίσο προς την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Σημειώνεται ότι τα αρχικά άμεσα κόστη, όπως προμήθειες, αμοιβές νομικών συμβούλων κ.λπ., προσαυξάνουν την απαίτηση από τη χρηματοδοτική μίσθωση, εκτός αν αφορούν, σε κατασκευαστές ή εμπόρους εκμισθωτές, οπότε τα αρχικά άμεσα κόστη θα πρέπει να καταχωρούνται στα αποτελέσματα, κατ'αντιστοιχία του κέρδους από την πώληση.

5.4.2.2 Μεταγενέστερη αποτίμηση

Τα μισθώματα που εισπράττει ο εκμισθωτής για μια χρηματοδοτική μίσθωση διαχωρίζονται σε ποσά κεφαλαίου και τόκων. Τα ποσά του κεφαλαίου μειώνουν την απαίτηση και τα ποσά των τόκων καταχωρούνται στα έσοδα. Η καταχώρηση του χρηματοοικονομικού εσόδου, πρέπει να βασίζεται σε ένα μοντέλο, που αντανακλά μια σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή, πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τέλος, ο εκμισθωτής δεν υπολογίζει αποσβέσεις.

5.4.3 Λειτουργικές μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών και λογιστικός χειρισμός

Οι πληρωμές των μισθωμάτων από τους μισθωτές, βάσει μίας λειτουργικής μίσθωσης, θα πρέπει να λογίζονται σε βάρος των

αποτελεσμάτων με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και δεν υπολογίζονται αποσβέσεις για τα περιουσιακά στοιχεία.

5.4.4 Λειτουργικές μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών

5.4.4.1 Αρχική αναγνώριση

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

5.4.4.2 Μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι εκμισθωτές θα πρέπει να καταχωρούν τα έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η απόσβεση των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων θα διενεργείται με τη συνήθη πολιτική απόσβεσης του εκμισθωτή.

5.4.5 Παράδειγμα λογιστικής απεικόνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης με δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου

Ένας μισθωτής <<A>> συνάπτει τριετή χρηματοδοτική μίσθωση με την εταιρεία <<NEW LEASING A.E.>> την 01.01.2008 για εξοπλισμό εύλογης αξίας 100.000 ευρώ και ωφέλιμης ζωής πέντε (5) ετών. Με τη λήξη της σύμβασης 31.12.2010 ο μισθωτής δικαιούται να αγοράσει τον εξοπλισμό καταβάλλοντας ποσό 15.000 ευρώ. Η υπολειμματική αξία του εξοπλισμού εκτιμάται ως μηδενική. Το οριακό επιτόκιο

δανεισμού του μισθωτή ανέρχεται σε 8%. Τα οφειλόμενα ετήσια μισθώματα στον εκμισθωτή ανέρχονται σε 32.000 ευρώ.

Γίνονται οι σχετικές λογιστικές εγγραφές για τον μισθωτή.

Η συνολική υποχρέωση του μισθωτή ανέρχεται σε 96.000 (32.000×3) + 15.000 = 111.000 και η παρούσα αξία της υπολογίζεται ως εξής:

- Παρούσα αξία ετήσιων μισθωμάτων ($3 \times 32.000 = 96.000$):

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

- Παρούσα αξία ποσού που απαιτείται για αγορά του εξοπλισμού μετά τη μίσθωση (15.000):

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

Το γενικό σύνολο είναι 100.972.

Η παρούσα αξία της συνολικής υποχρέωσης του μισθωτή είναι μεγαλύτερη της εύλογης αξίας ($100.972 > 100.000$) και επομένως η χρηματοδοτική μίσθωση θα καταχωρηθεί με την εύλογη αξία ως εξής:

01.01.08	Χ Μισθωμένος εξοπλισμός	100.000	
	Π Υποχρέωση μίσθωσης		100.000

Σημειώνεται ότι οι τόκοι που θα καταβληθούν, θα πρέπει να κατανεμηθούν μεταξύ των χρήσεων, ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο πάνω στο υπόλοιπο της υποχρέωσης, για κάθε

χρήση. Για το παράδειγμα μας, το επιτόκιο αυτό είναι 8,9% και υπολογίζεται λύνοντας την εξίσωση:

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

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

Έτσι προκύπτει ο ακόλουθος πίνακας:

Έτη	Ετήσιο μίσθωμα (πληρωμές)	Αντίτιμο αγοράς μετά τη μίσθωση	8,9% επί ανεξ. Υπολ.Τόκοι (έξοδα)	Μείωση Υποχρέωσης	Υπόλοιπο συνολικής Υποχρέωσης
01.01.08	32.000			32.000	68.000
01.01.09	32.000		6.052	25.948	42.052
01.01.10	32.000		3.742	28.258	13.795
31.12.10		15.000	1.205	13.795	0
	96.000	15.000	10.999	100.001	

Οι λογιστικές εγγραφές θα έχουν ως εξής:

01.01.08 X Υποχρέωση μίσθωσης 32.000

	Π	Διαθέσιμα	32.000
01.01.09	X	Υποχρέωση μίσθωσης	25.948
	X	Τόκοι έξοδα (68.000 X 8,9%)	6.052
	Π	Διαθέσιμα	32.000
01.01.10	X	Υποχρέωση μίσθωσης	28.258
	X	Τόκοι έξοδα	3.742
	Π	Διαθέσιμα	32.000

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

31.12.2008	X	Αποσβέσεις (έξοδα)	20.000
31.12.2009	X	Αποσβέσεις	20.000
31.12.2010	X	Αποσβέσεις	20.000
	Π	Αποσβεσθείς μισθωμ. εξοπλισμός	60.000

Επίσης με τη λήξη της σύμβασης (31.12.2010) ο μισθωτής θα αγοράσει τον εξοπλισμό και θα καταβάλλει το ποσό 15.000.

Οι σχετικές λογιστικές εγγραφές θα έχουν ως εξής:

01.01.2010	X Υποχρέωση μίσθωσης	13.795	
	X Τόκοι έξοδα	1.205	
	Π Διαθέσιμα		15.000
31.12.2010	Εξοπλισμός	100.000	
	Μισθωμένος εξοπλισμός		100.000
31.12.2010	Αποσβεσθείς μισθωμένος εξοπλισμός	60.000	
	Αποσβεσθείς εξοπλισμός		60.000

Γίνονται οι σχετικές λογιστικές εγγραφές για τον εκμισθωτή.

Κατά την αγορά του εξοπλισμού από τον προμηθευτή και την δημιουργία απαίτησης από τον μισθωτή <<Α>>.

01.01.08	X Χρηματοδοτικές μισθώσεις	100.000	
	Π Ταμείο		100.000
01.01.08	X Ταμείο	32.000	
	Π Χρηματοδοτικές μισθώσεις		32.000
01.01.09	X Ταμείο	32.000	
	Π Χρηματοδοτικές μισθώσεις		25.948
	Π Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων		6.052

01.01.10	X Ταμείο	32.000
	Π Χρηματοδοτικές μισθώσεις	28.258
	Π Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	3.742

Κατά την πώληση του εξοπλισμού:

31.12.10	X Ταμείο	15.000
	Π Χρηματοδοτικές μισθώσεις	13.795
	Π Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.205

5.5. Πώληση με μίσθωση από τον πωλητή (sale & leaseback)

Πρόκειται για την περίπτωση στην οποία ο ιδιοκτήτης ενός περιουσιακού στοιχείου προβαίνει στην πώλησή του με ταυτόχρονη σύναψη μισθωτικής σύμβασης από τον αγοραστή. Συνήθως υπάρχει αλληλεξάρτηση μεταξύ μισθωμάτων και τιμής πώλησης δεδομένου ότι η διαπραγμάτευση γίνεται σε συνολική βάση και όχι σε πραγματικές τιμές.

Ο λογιστικός χειρισμός εξαρτάται από τα χαρακτηριστικά τα οποία θα έχει η πράξη μίσθωσης, με βάση τα οποία θα χαρακτηριστεί είτε ως χρηματοδοτική είτε ως λειτουργική.

5.5.1. Α) Χρηματοδοτική μίσθωση

Στην περίπτωση που η μίσθωση συγκεντρώνει τα εννοιολογικά χαρακτηριστικά μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, έχουμε στην ουσία μία πράξη χρηματοδότησης του μισθωτή, πρώην ιδιοκτήτη, από τον εκμισθωτή, σημερινό ιδιοκτήτη, ο οποίος για την εξασφάλιση των κεφαλαίων που κατέβαλλε στον μισθωτή παρακρατεί την κυριότητα των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων. Σε μία τέτοια περίπτωση το τυχόν κέρδος που προκύπτει από την διαφορά μεταξύ του τιμήματος σε σχέση με τη λογιστική του αξία δεν πρέπει να θεωρείται ως πραγματοποιημένο κέρδος κατά το χρόνο της συναλλαγής, όπως συμβαίνει κατά το Ε.Γ.Λ.Σ., αλλά να εμφανίζεται ως έσοδο επομένων χρήσεων και να μεταφέρεται στα αποτελέσματα καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση που η συναλλαγή γίνεται σε αξία μικρότερη από τη λογιστική του αξία, η διαφορά που προκύπτει δεν αποτελεί καταρχήν ζημιά εκτός εάν συντρέχει περίπτωση υποτίμησης του παγίου με βάση τα οριζόμενα στο Δ.Λ.Π. Νο 36 <Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων>. Συνοψίζοντας τα προαναφερόμενα κανένα κέρδος ή ζημιά δεν θα πρέπει να αναγνωρίζεται σε αυτές τις περιπτώσεις συναλλαγών, διότι η έμφαση στην απεικόνιση της ουσίας των συναλλαγών αποτελεί την κεντρική ιδέα ανάπτυξης και εφαρμογής των Δ.Λ.Π., και στην προκειμένη περίπτωση η ουσία της συναλλαγής είναι δανεισμός με εγγύηση περιουσιακό στοιχείο.

5.5.1.B) Λειτουργική μίσθωση

Στην περίπτωση που η μίσθωση συγκεντρώνει τα εννοιολογικά χαρακτηριστικά μιας λειτουργικής μίσθωσης και η πώληση έγινε σε εύλογες αξίες, τότε το τυχόν κέρδος ή ζημιά καταχωρείται στα <<Αποτελέσματα χρήσεως>>, γιατί θεωρείται ότι πραγματοποιείται κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης.

Ενώ, αν η τιμή πώλησης απέχει από την εύλογη αξία του, διακρίνουμε δυο περιπτώσεις:

- 1) Η τιμή πώλησης είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία, οπότε η διαφορά μεταξύ εσόδου από πώληση και λογιστικής αξίας, καταχωρείται ως << Έσοδο επόμενων χρήσεων>> και μεταφέρεται στα αποτελέσματα σύμφωνα με την υπολειμματική αξία του περιουσιακού στοιχείου.
- 2) Η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την εύλογη αξία, οπότε η διαφορά μεταξύ εσόδου από πώληση και λογιστικής αξίας, κέρδος ή ζημιά, θα καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης εκτός αν η προκύπτουσα ζημιά είναι πλασματική και συμψηφίζεται με μικρότερης αξίας μελλοντικά μισθώματα σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές, οπότε θα πρέπει να παραμείνει στον ισολογισμό και να αποσβένεται, σύμφωνα με την υπολειπόμενη ζωή του περιουσιακού στοιχείου.

5.5.2. Παράδειγμα λογιστικής απεικόνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης sale and lease back

Η εταιρεία «TZANIS A.B.E.E.» την 1.1.2008 πώλησε μετρητοίς το μηχανολογικό της εξοπλισμό, αναπόσβεστης αξίας ποσού 50.000 ευρώ, στην εταιρεία «NEW LEASING A.E.» έναντι ποσού 70.000 ευρώ. Σημειώνεται ότι το ποσό αυτό ταυτίζεται με την πραγματική αξία του εξοπλισμού. Παράλληλα η εταιρεία leasing εκμισθώνει στην πωλήτρια εταιρεία «TZANIS A.B.E.E.» το μηχανολογικό εξοπλισμό για την υπόλοιπη ωφέλιμη ζωή του (10 χρόνια). Ο εξοπλισμός είναι

απαραίτητος για τη παραγωγική διαδικασία της εταιρείας «TZANIS A.B.E.E.» η οποία όμως είχε ανάγκη να προβεί σε αυτή τη συναλλαγή για την ενίσχυση της ρευστότητάς της. Ετησίως, η εταιρεία «TZANIS A.B.E.E.» θα καταβάλει μίσθωμα 9.000 ευρώ, στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό για τόκους. Για την πρώτη χρήση το ποσό των τόκων ανέρχεται σε 4.000 ευρώ. Το μίσθωμα καταβάλλεται κάθε χρόνο στην αρχή του έτους.

Παρακάτω προβαίνουμε στις λογιστικές εγγραφές που θα διενεργήσει η εταιρεία «TZANIS A.B.E.E.» την 1.1.2008 και 31.12.2008. Λαμβάνεται υπόψη ότι στο τέλος της μίσθωσης ο εξοπλισμός θα περιέλθει στην κυριότητα της, χωρίς σημαντική υπολειμματική αξία.

Το έσοδο που προέκυψε από την πώληση του μηχανολογικού εξοπλισμού από τη εταιρεία «TZANIS A.B.E.E.» με σκοπό την επαναμίσθωση δεν αποτελεί έσοδο της χρήσεως, αλλά θα επιμεριστεί και θα μεταφερθεί τμηματικά στα «Αποτελέσματα» σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, ήτοι 10 έτη.

Κατά την πώληση:

1.1.2008	Χ	Ταμείο	70.000
	Π	Μηχανολογικός εξοπλισμός (Αναπόσβεστη αξία)	50.000
	Π	Έσοδα επόμενων χρήσεων	20.000

Κατά την επαναμίσθωση:

1.1.2008	X	Μισθωμένος εξοπλισμός	70.000	
	Π	Υποχρέωση Μίσθωσης		70.000
31.12.2008	X	Υποχρέωση Μίσθωσης	5.000	
	Π	Τόκοι έξοδα	4.000	
	Π	Ταμείο		9.000

Τέλος έτους και καταμερισμός εσόδου από την πώληση:

31.12.2008	X	Αποσβέσεις (δαπάνες) (10%)	7.000	
	Π	Αποσβ. μισθωμ. εξοπλισμός (70.000 X 10% = 7.000)		7.000
31.12.2008	X	Έσοδα επόμενων χρήσεων	2.000	
	Π	Έσοδα χρήσεως (70.000-50.000)/10 έτη = 2.000		2.000

5.6. Γνωστοποιήσεις

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στις πληροφορίες (γνωστοποιήσεις) τις οποίες θα πρέπει να παρέχει η εταιρεία σχετικά με τις μισθώσεις τις οποίες έχει συνάψει. Η πρακτική εφαρμογή των σχετικών θεμάτων έχει αναδείξει την ανάγκη όπως αυτές οι πληροφορίες καταχωρούνται και παρακολουθούνται κατά τρόπο

συστηματικό με την βοήθεια μηχανογραφικών εφαρμογών προκειμένου να απλοποιούνται οι διαδικασίες κατά την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων των επιχειρήσεων.

Ενδεικτικά αναφέρουμε τις κυριότερες πληροφορίες οι οποίες θα πρέπει να παρέχονται στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων για την κάθε περίπτωση.

5.6.1. Χρηματοδοτικές μισθώσεις

5.6.1.1. ΜΙΣΘΩΤΗΣ

	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
1	Για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων τη καθαρή λογιστική αξία κατά την ημερομηνία ισολογισμού
2	Συμφωνία μεταξύ του συνόλου των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων, κατά την ημερομηνία ισολογισμού, και της παρούσας αξίας τους. Επιπλέον, πρέπει να γνωστοποιούνται τα στοιχεία αυτά για: <ul style="list-style-type: none">• Το επόμενο έτος• Από ένα έως πέντε έτη• Για μετά από πέντε έτη

3	Τα ενδεχόμενα μισθώματα που καταχωρήθηκαν ως δαπάνη στα αποτελέσματα χρήσης
4	Το σύνολο των μελλοντικών ελαχίστων εισπράξεων υπομισθωμάτων που αναμένεται να γίνουν, σύμφωνα με μη ακυρωτέες υπομισθώσεις κατά την ημερομηνία του ισολογισμού
5	Μια γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που ενδεικτικά μπορεί να περιλαμβάνουν την βάση προσδιορισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων, την ύπαρξη δικαιώματος ανανέωσης της σύμβασης και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τυχόν περιορισμούς

5.6.1.2. ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ

	ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ
1	Το μη πραγματοποιηθέν χρηματοοικονομικό έσοδο
2	<p>Συμφωνία μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, και της παρούσας αξίας της εισπρακτέας ελάχιστης καταβολής των μισθωμάτων.</p> <p>Επιπλέον, πρέπει να γνωστοποιούνται τα στοιχεία αυτά για:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Το επόμενο έτος • Από ένα έως πέντε έτη • Για μετά από πέντε έτη
3	Τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες που δικαιούται ο

	εκμισθωτής
4	Τη σωρευμένη πρόβλεψη για ανεπίδεκτες εισπράξεως απαιτήσεις ελαχίστων μισθωμάτων
5	Τα ενδεχόμενα μισθώματα που λογίστηκαν στα έσοδα
6	Μια γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του εκμισθωτή

5.6.2 Λειτουργικές μισθώσεις

5.6.2.1.ΜΙΣΘΩΤΗΣ

	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
1	<p>Το σύνολο των μελλοντικών ελαχίστων μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων για:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Το επόμενο έτος • Από ένα έως πέντε έτη • Για μετά από πέντε έτη
2	Πληρωμές μισθωμάτων και υπομισθωμάτων που λογίστηκαν στα αποτελέσματα της περιόδου με διαχωρισμό των ποσών σε σύνολο ελαχίστων μισθωμάτων, ενδεχόμενων ενοικίων και πληρωμές υπομισθωμάτων
3	Μια γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών

	του μισθωτή που ενδεικτικά μπορεί να περιλαμβάνουν την βάση προσδιορισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων, την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τυχόν περιορισμούς
--	---

5.6.2.2. ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ

	ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ
1	Για κάθε κατηγορία παγίων περιουσιακών στοιχείων την αξία κτήσης, τις σωρευμένες αποσβέσεις, καθώς και τις σωρευμένες ζημιές απομείωσης κατά την ημερομηνία ισολογισμού
2	Το σύνολο των ενδεχόμενων αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν στα έσοδα
3	Γενική περιγραφή των σημαντικότερων μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή

5.7 Η λογιστική της χρηματοοικονομικής μίσθωσης σύμφωνα με το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο

5.7.1 Λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ.

Από την άποψη του λογιστικού χειρισμού και της φορολογίας εισοδήματος, η ελληνική νομοθεσία αντιμετωπίζει τις χρηματοδοτικές μισθώσεις όπως και τις λειτουργικές μισθώσεις. Έτσι ο μισθωτής υπολογίζει ως έξοδο σε κάθε χρήση τα μισθώματα που είναι

δεδουλευμένα. Δεν εμφανίζει στις οικονομικές καταστάσεις του την υποχρέωση καταβολής των μελλοντικών μισθωμάτων και δεν υπολογίζει αποσβέσεις. Επίσης παρακολουθεί το περιουσιακό στοιχείο σε λογαριασμούς τάξεως ως περιουσιακά στοιχεία τρίτων και ως τέτοια τα καταχωρεί ποσοτικά στη απογραφή και εκπίπτει το Φ.Π.Α. που τον χρεώνει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με δεδομένο ότι οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να καταχωρούν στα λογιστικά βιβλία τους το σύνολο των δαπανών τους, δηλαδή στη συγκεκριμένη περίπτωση το σύνολο των καταβληθέντων μέσα στη χρήση μισθωμάτων, υποχρεούνται κατά την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος να αναμορφώνουν τα αποτελέσματά τους με την προσθήκη ως λογιστικής διαφοράς, του μέρους των καταβληθέντων μισθωμάτων που αντιστοιχεί στη αξία του οικοπέδου, δεδομένου ότι τα οικόπεδα χωρίς κτιριακές εγκαταστάσεις δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης.

5.7.2 Λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζουν στις οικονομικές τους καταστάσεις τα μίσθια (κινητά και ακίνητα) ως πάγια περιουσιακά στοιχεία και παραμένουν κύριοι αυτών μέχρι την λήξη της περιόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η εταιρεία leasing ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα, αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης. Αναφορικά με τα έσοδα των μισθωμάτων που καθίστανται δεδουλευμένα, οι εταιρείες leasing τα εμφανίζουν ως έσοδα χρήσης. Επίσης παρέχεται η δυνατότητα στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης να ενεργούν αποσβέσεις στα έξοδα που πραγματοποιούν για την αγορά ακινήτων (συμβολαιογραφικά, μεσιτικά, αμοιβές δικηγόρων, τόκοι ξένων κεφαλαίων κτλ), τα οποία θα αποτελέσουν αντικείμενο σύμβασης

χρηματοδοτικής μίσθωσης, όχι μόνον εφάπαξ ή τμηματικά και ισόποσα μέσα σε μία πενταετία αλλά και ισόποσα μέσα στις χρήσεις που διαρκεί η σύμβαση. Επίσης τα μισθώματα (όχι ακινήτων) από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και το τίμημα πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον μισθωτή υπόκεινται σε Φ.Π.Α.

5.8 Παράδειγμα μεταβολής της καθαρής θέσης μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω της υποχρεωτικής εφαρμογής των Δ.Λ.Π. από το 2005.

Χρησιμοποιήθηκαν οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του 2004 και του 2005 που συμπεριλαμβάνει τις αναμορφωμένες του 2004 βάσει των Δ.Λ.Π. της ASPIS ανώνυμης εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Παρακάτω παρατίθενται οι ισολογισμοί 31.12.2004 και 2005 καθώς και οι καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως. Προκειμένου να δείξουμε την μεταβολή στην καθαρή θέση θα στηριχτούμε στους ισολογισμούς και θα εμφανίσουμε τις διαφορές που υπάρχουν.

ASPIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31.12.2005 ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ Δ.Λ.Π. (ποσά σε χιλιάδες ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	2005	2004
Ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα	2.698	1.641
Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	95.668	84.692
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	60	60
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	0	26
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	41	32

Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	386	1.057
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	3.830	6.122
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	102.683	93.630
<u>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</u>		
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	47.789	76.379
Εκδοθείσες ομολογίες και λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	40.000	0
Φορολογική υποχρέωση της χρήσης	0	113
Παροχές σε εργαζόμενους	25	14
Λοιπές υποχρεώσεις	3.530	6.820
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	91.344	83.326
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	11.013	11.013
Τακτικό αποθεματικό	290	290
Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον	36	(999)
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	11.339	10.304
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	102.683	93.630

ASPIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31.12.2004
(ποσά σε ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

A. Έξοδα εγκατάστασης

Λοιπά έξοδα εγκατάστασης 28.487,69

Λοιπά έξοδα εγκατάστασης (εκμ/ων ακιν.) 1.553.481,01

1.581.968,70

B. Πάγιο ενεργητικό

I. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

1. Γήπεδα – Οικόπεδα (εκμ/να) 7.184.577,23

2. Ορυχ. – Μετ. – Λατ. Αγροί – Φυτά – Δάση (εκμ/να) 385.760,13

3. Κτίρια και τεχνικά έργα	32.136,99
4. Κτίρια και τεχνικά έργα (εκμ/να)	12.217.382,22
5. Μηχ/τα τεχ. εγκ. & λοιπός εξοπλισμός	22.176.695,84
6. Μεταφορικά μέσα (εκμ/να)	25.127.667,20
7. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	9.842,51
8. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός (εκμ/να)	18.667.442,53
9. Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκατ.	<u>135.107,77</u>
Σύνολο ακίνητοποιήσεων	85.936.612,12

II. Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις

1. Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	59.970,00
2. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	<u>2.196,71</u>
	62.166,71

Σύνολο παγίου ενεργητικού (I +II) 85.998.778,83

Γ. Κυκλοφορούν ενεργητικό

I. Απαιτήσεις

1. Πελάτες	834.672,60
2. Επιταγές εισπρακτέες	880.595,10
3. Επισφαλείς πελάτες	325.459,11
4. Χρεώστες διάφοροι	<u>6.305.764,69</u>
	8.346.491,50

II. Διαθέσιμα

1. Ταμείο	130,76
2. Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας	<u>1.640.805,41</u>
	1.640.936,17

Σύνολο κυκλοφορούν ενεργητικού 9.987.427,67

Δ. Μεταβατικοί λογ/σμοί ενεργητικού

1. Έξοδα επομένων χρήσεων	3.474,75
2. Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	<u>10.307,97</u>
	<u>13.782,72</u>

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ) 97.581.957,92

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

A. Ιδία κεφάλαια

I. Κεφάλαιο μετοχικό

1. Καταβεβλημένο 11.013.294,00

II. Αποθεματικό κεφάλαιο

1. Τακτικό αποθεματικό 335.790,22

III. Αποτελέσματα εις νέο

Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο 1.149.806,32

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων 12.498.890,54

B. Προβλέψεις για κινδύνους & έξοδα

1. Λοιπές προβλέψεις 453.343,40

Γ. Υποχρεώσεις

I. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

1. Προμηθευτές 6.700.548,97

2. Τράπεζες λογ. βραχ/σμων υποχρ. 76.379.411,18

3. Προκαταβολές πελατών 209.035,44

4. Υποχρεώσεις από φόρους και τέλη 532.050,20

5. Υποχρεώσεις προς συνδ. επιχειρ. 1.407,89

6. Πιστωτές διάφοροι 33.765,91

Σύνολο υποχρεώσεων 83.856.219,59

Δ. Μεταβατικοί λογ/σμοί παθητικού

1. Έσοδα επομένων χρήσεων 726.253,02

2. Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα 47.251,37

773.504,39

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ

97.581.957,92

ASPIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ

Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2005

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ)

	2005	2004
Τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα	5.312	4.312
Τόκοι και εξομοιούμενα έξοδα	(2.500)	(2.143)
Καθαρά έσοδα από τόκους	2.812	2.178
Έσοδα από προμήθειες	398	356
Έξοδα προμηθειών	(433)	(30)
Καθαρό αποτέλεσμα από προμήθειες	355	326
Κέρδη /(ζημιές) από χρηματοοικονομικές πράξεις	(128)	631
Λοιπά έσοδα	672	480
Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες	3.711	3.615
Προβλέψεις για πιστωτικούς κινδύνους	(352)	0
Γενικά λειτουργικά έξοδα	(1.653)	(1.280)
Κέρδη προ φόρων	1.706	2.335
Φόρος εισοδήματος	(671)	(736)
Κέρδη μετά από φόρους	1.035	1.599
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	2,76	4,26

ASPIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ
Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2004
(Ποσά σε ευρώ)

I. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως	
Κύκλος εργασιών	24.788.212,72
Μείον : Κόστος εργασιών	<u>21.016.168,71</u>
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμετάλλευσης	3.772.044,01
Πλέον: Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	<u>60.612,93</u>
Σύνολο	3.832.656,94
Μείον: Έξοδα διοικητικής λειτουργίας και	

έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	<u>1.239.188,61</u>
Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως	2.593.468,33
Πλέον: Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	284.827,92
Μείον: Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	<u>2.155.322,51</u>
Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως	722.973,74
II. Πλέον: Έκτατα και ανόργανα έσοδα, έκτατα κέρδη, έσοδα προηγούμενων χρήσεων και έσοδα από προβλέψεις προηγούμ. χρήσεων	688.064,25
Μείον: Έκτατα και ανόργανα έξοδα, έκτατες ζημιές (αναπόσπαστο υπόλοιπο πωληθέντων εκμισθ. παγίων), πρόβλεψη ζημιάς από λήξη σύμβασης ακινήτων και έξοδα προηγούμενων χρήσεων	<u>85.718,01</u>
Οργανικά και έκτατα αποτελέσματα (κέρδη)	1.325.319,98
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΕΩΣ	1.325.319,98

Σύγκριση του συνόλου του ενεργητικού για το 2004 (ποσά σε χιλιάδες ευρώ).

Στον ισολογισμό του 2004 το σύνολο του ενεργητικού είναι 97.582 και στον αναμορφωμένο βάσει των Δ.Λ.Π. είναι 93.630. Η διαφορά είναι 3.952. Στους ισολογισμούς για το 2004 παρατηρούμε ότι δεν έχουν επηρεαστεί το ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα που παραμένουν 1641 και οι συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις που παραμένουν 60. Στον ισολογισμό του 2004 το άθροισμα των εκμισθωμένων παγίων συμπεριλαμβανόμενων των εξόδων εγκατάστασης εκμισθωμένων ακινήτων είναι 87313, ενώ στον αναμορφωμένο τα πάγια αυτά εμφανίζονται πλέον ως χρηματοοικονομικές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και είναι 84692. Η διαφορά είναι στα 2621. Στον ισολογισμό του 2004 εμφανίζονται λοιπά έξοδα εγκατάστασης της εταιρείας αλλά και

εκμισθωμένων ακινήτων ποσού 1582, ενώ στον αναμορφωμένο βάσει Δ.Λ.Π. δεν εμφανίζονται καθόλου. Στον αναμορφωμένο ισολογισμό, όπως προβλέπεται, έχει υπολογιστεί ποσό αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης ύψους 1057, που προηγουμένως δεν υπήρχε. Επίσης, αναφέρονται ποσά άυλων περιουσιακών στοιχείων ύψους 26, ενσώματες ακινητοποιήσεις 32 και λοιπά στοιχεία ενεργητικού 6122 (σύνολο 6151), ενώ προηγουμένως συνολικά τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και λοιπές απαιτήσεις ήταν 8568 και συνεπώς η διαφορά είναι 2388.

Σύγκριση του συνόλου του παθητικού για το 2004 (ποσά σε χιλιάδες ευρώ).

Στον ισολογισμό του 2004 το σύνολο του παθητικού είναι 97.582 και στον αναμορφωμένο βάσει των Δ.Λ.Π. είναι 93630. Η διαφορά είναι 3952. Στους ισολογισμούς για το 2004 παρατηρούμε ότι δεν έχουν επηρεαστεί το μετοχικό κεφάλαιο που είναι 11013 και οι υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα που είναι 76379. Οι λοιπές υποχρεώσεις είναι 7477 στον αρχικό ισολογισμό, ενώ στον αναμορφωμένο 6946. Η διαφορά είναι 530. Στον αρχικό ισολογισμό εμφανίζονται και οι μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού ύψους 774. Το σύνολο της καθαρής θέσης στον αναμορφωμένο ισολογισμό είναι 10304, ενώ στον αρχικό 12.499 και επομένως η διαφορά είναι 2195.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

6.1 Γενικά

Το φορολογικό καθεστώς των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης διέπεται από το άρθρο 6 του ν. 1665/1986. Συγκεκριμένα προβλέπονται τα ακόλουθα:

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

α) Οι συμβάσεις με τις οποίες αποκτώνται από τις εταιρείες leasing, είτε κατά κυριότητα, είτε κατά κατοχή, κινητά που αποτελούν μίσθια με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα.

β) Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζονται από τις εταιρείες leasing.

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

δ) Τα μισθώματα που πληρώνονται από το μισθωτή και τα παραστατικά είσπραξής τους.

ε) Το τίμημα που πληρώνεται από το μισθωτή στην εταιρεία leasing.

Συγκεκριμένα:

6.2 Έμμεση φορολογία

6.2.1 Φόρος αυτόματου υπερτιμήματος και φόρος μεταβίβασης ακινήτων

Αν πρόκειται για αγορά ακινήτου από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οικεία σύμβαση υπόκειται στον οικείο φόρο μεταβίβασης.

Ειδικά αναφέρεται, ότι οι αγροτικές εκτάσεις, τόσο κατά την αγορά τους από τις εταιρείες leasing, όσο και κατά την οριστική μεταβίβαση της κυριότητας στη λήξη της μίσθωσης, απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης.

Απαλλάσσονται από τυχόν φόρο αυτόματου υπερτιμήματος καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων:

A) η μεταβίβαση ακινήτου από την εταιρεία leasing προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα ακίνητα που αποτελούν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ν.1665/1986 και μεταβιβάζονται είτε λόγω λήξης της σύμβασης αυτής είτε επειδή εξαγοράζονται πριν τη λήξη της μίσθωσης από το μισθωτή, ως αξία πώλησης αυτών λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε υπογραφεί. Αυτή η διάταξη δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ακίνητο μεταβιβάζεται σε τρίτο πρόσωπο πλην του μισθωτή ή των κληρονόμων του, εφόσον έχουν υπεισέλθει στη θέση του θανόντος μισθωτή, λόγω κληρονομικής διαδοχής.

B) η εξαγορά του μισθίου πριν από τη λήξη της σύμβασης από το μισθωτή εφόσον προβλέπεται αυτή η δυνατότητα από τους όρους της σύμβασης.

Γ) η αγορά ακινήτων από εταιρεία leasing με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου που αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή. (lease back).

Αξίζει να αναφερθεί ότι εξαιρούνται οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εξωχώρια εταιρεία.

Σημειώνεται ότι αν το μίσθιο αγορασθεί πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ή ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη σύμβαση σε τρίτο, ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας leasing λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος, ή μεταβιβαστεί το ακίνητο σε τρίτο, αίρεται η ανωτέρω απαλλαγή και καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί κατά το χρόνο χορήγησης αυτής είναι μεγαλύτερος. Η οικεία δήλωση υποβάλλεται εντός διμήνου από το χρόνο άρσης της απαλλαγής.

6.2.2 Εισφορά του ν. 128/1975

Οι απαλλαγές από εισφορές υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων δεν αφορούν τις εισφορές του ν. 128/1975.

6.2.3 Φόρος προστιθέμενης αξίας

Γενικά τα μισθώματα υπάγονται σε Φ.Π.Α. Προβλέπεται, ωστόσο, απαλλαγή από το Φ. Π. Α. των μισθωμάτων που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων με εξαίρεση τα μισθώματα που τυχόν εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση βιομηχανοστασίων.

Απαλλάσσονται επίσης από το Φ. Π. Α. τα έξοδα που η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει καταβάλλει για την απόκτηση του ακινήτου που προορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση και τα οποία στη συνέχεια χρεώνονται στο μισθωτή.

6.3 Άμεση φορολογία

Τα κέρδη των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάγονται σε φορολογία εισοδήματος με τους ισχύοντες κάθε φορά φορολογικούς συντελεστές. (25% για τις ανώνυμες εταιρείες).

Η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου επιχείρησης σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, για το οποίο στη συνέχεια θα συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ της εταιρείας leasing και της πωλήτριας επιχείρησης, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, με την προϋπόθεση ότι θα εμφανιστεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται, σε περίπτωση διανομής ή διάλυσης της επιχείρησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για τον προσδιορισμό της υπεραξίας, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται αυτή που ορίζεται στη σύμβαση.

Το Υπουργείο Οικονομικών, κάνοντας δεκτή τη σχετική γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου (234/2003), δε θεωρεί τα μισθώματα που εισπράττουν οι εταιρείες leasing, βάσει των συναπτόμενων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, εισόδημα από ακίνητα και ακολούθως δεν υπολογίζεται συμπληρωματικός φόρος 3% επί των ακαθάριστων εσόδων που προέρχονται από τα μισθώματα αυτά.

Εξάλλου με το άρθρο 31 παρ. 13 του ν. 2238/94, για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών leasing επιτρέπεται να ενεργείται,

για την κάλυψη των επισφαλών απαιτήσεών τους, έκπτωση έως 2% του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή μη) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες έχουν συναφθεί μέχρι το τέλος της διαχειριστικής περιόδου. Το ποσό αυτό της πρόβλεψης για κάθε διαχειριστική χρήση, συναθροίζοντας το με το ποσό της πρόβλεψης η οποία διενεργήθηκε σε προγενέστερες διαχειριστικές χρήσεις και εμφανίζεται στα τηρούμενα βιβλία της επιχείρησης δεν μπορεί να υπερβεί το 25% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, όπως αυτό εμφανίζεται στην απογραφή τέλους χρήσης. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης. Συγκεκριμένα εμφανίζεται στο λογαριασμό <<προβλέψεις για απόσβεση επισφαλών απαιτήσεων>>. Πέραν της πρόβλεψης αυτής, κανένα άλλο ποσό δεν αναγνωρίζεται για έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται από 01/01/1998 οι εκμισθώτριες εταιρείες διενεργούν αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα, αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης. Περαιτέρω, τα έξοδα που πραγματοποιούνται από τις εταιρείες leasing για την αγορά ακινήτου που αποτελεί αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν προσαυξάνουν το κόστος κτήσης των παγίων, εφόσον πρόκειται για έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων τα οποία αποσβένονται είτε εφάπαξ είτε τμηματικά και ισόποσα μέσα σε μία πενταετία.

Για τον μισθωτή, τα μισθώματα που καταβάλλει στην εταιρεία leasing για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και συνεπώς εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδά του. Εξαιρούνται τα μισθώματα που καταβάλλονται για ακίνητα κατά το μέρος που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου.

Αξίζει να διευκρινιστεί, βάσει του άρθρου 31 παρ. 1 περ. β' του ν. 2238/94, αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές προς έκπτωση οι δαπάνες συντήρησης, λειτουργίας, επισκευής και λοιπές δαπάνες επιβατικών αυτοκινήτων που έχουν αποκτηθεί από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες της επιχείρησης, μέχρι ποσοστού 60% για αυτοκίνητα κυβισμού μέχρι 1.600 κυβικά εκατοστά και μέχρι 25% για μεγαλύτερου κυβισμού.

Η σύμβαση leasing πρέπει να μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο, έξοδο που συνήθως οι εταιρείες leasing περιλαμβάνουν στο συνολικό μίσθωμα και η εξόφλησή του γίνεται στο πρώτο μίσθωμα. Το ποσό αυτό εκπίπτει φορολογικά.

6.4 Φόρος κληρονομιάς

Σε περίπτωση που ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοί του μπορούν να αναλάβουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της σύμβασης, εφόσον, αν πρόκειται για ακίνητο επαγγελματικής ή επιχειρηματικής χρήσης, συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι απαραίτητες προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό τον όρο της καταβολής του φόρου κληρονομιάς βάσει των εκάστοτε διατάξεων. Εάν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις, οι αντισυμβαλλόμενοι προβαίνουν σε λύση της σύμβασης.

Σε αυτό το σημείο κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.

6.5 Ενιαίο Τέλος Ακινήτων

Τέλος Ακινήτων ύψους 1%ο επιβάλλεται σε όλα τα ακίνητα των επιχειρήσεων για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, με την προϋπόθεση ότι χρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας της μισθώτριας εταιρείας και για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση. Αυτό, όπως αναφέρει η σχετική εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών, επιβάλλεται τόσο λόγω της νομικής φύσεως της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης όσο και για λόγους ενιαίας και ομοιόμορφης αντιμετώπισης επιχειρήσεων με ομοειδείς παραγωγικές δραστηριότητες.

6.6 Λοιπές απαλλαγές

Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως καθορίζονται ως πάγιο ποσό και όχι αναλογικά. Περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις. Με αποφάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης και Ανάπτυξης τα ποσά αυτά δύναται να αναπροσαρμόζονται.

Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενεχύρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών, τα ισχύοντα τέλη και δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου περιορίζονται στο 1/5. Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση.

6.7 Φορολογικό καθεστώς και Δ.Λ.Π.

Η λογιστική απεικόνιση των χρηματοοικονομικών μισθώσεων συνθέτει θέμα που χρήζει ειδικής ρύθμισης, δεδομένου ότι η αντιμετώπιση των χρηματοοικονομικών μισθώσεων, κάτω από τα Δ.Λ.Π., είναι ουσιαστικά διαφορετική από τον τρόπο αντιμετώπισης τους από τους ισχύοντες φορολογικούς κανόνες. Κάτω από τα Δ.Λ.Π., τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία αντιμετωπίζονται ως περιουσιακά στοιχεία της μισθώτριας (με την απεικόνιση, στα βιβλία της εκμισθώτριας, απαίτησης από τη μισθώτρια και, στα βιβλία της μισθώτριας, υποχρέωση προς την εκμισθώτρια). Τα αποτελέσματα της εκμισθώτριας αντικατοπτρίζουν ως έσοδο το ποσό που ουσιαστικά επιβαρύνει τη μισθώτρια για τη μίσθωση, ενώ τα αποτελέσματα της μισθώτριας επιβαρύνονται με το αντίστοιχο ποσό κόστους και με τις αποσβέσεις των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων. Ο τρόπος αντιμετώπισης των χρηματοδοτικών μισθώσεων από τα Δ.Λ.Π. είναι ορθολογικότερος αλλά περίπλοκος και, συνεπώς, θα ήταν δύσκολο να υιοθετηθεί από τις μικρότερες επιχειρήσεις, που δεν έχουν υποχρέωση να εφαρμόσουν τα Δ.Λ.Π. Και στις δύο περιπτώσεις, το συνολικό ποσό που επιβαρύνει τα αποτελέσματα της επιχείρησης καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης είναι το ίδιο και, συνεπώς, η ουσιαστική διαφορά μεταξύ των δύο μεθόδων λογιστικοποίησης των συναλλαγών αυτής της κατηγορίας (από πλευράς επιβάρυνσης των αποτελεσμάτων) έγκειται στον ενδεχόμενον ετεροχρονισμό της επιβάρυνσης. Το θέμα αυτό ρυθμίζεται από το άρθρο 141 Ν 2190/1920, από το οποίο παρέχεται η δυνατότητα σε όλες τις εταιρείες που δεν εφαρμόζουν (υποχρεωτικά ή προαιρετικά τα Δ.Λ.Π.) της επιλεκτικής χρησιμοποίησης μιας από τις δύο μεθόδους λογιστικής απεικόνισης, υπό την προϋπόθεση ότι η επιλεγείσα μέθοδος θα ακολουθείται με συνέπεια καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επίσης παρέχεται η δυνατότητα «εξουδετέρωσης» των φορολογικών συνεπειών της υιοθέτησης της προδιαγραφόμενης από τα Δ.Λ.Π. μεθόδου λογιστικής απεικόνισης των χρηματοδοτικών μισθώσεων και ρυθμίζεται το θέμα της διαφοράς που θα προκύψει κατά την πρώτη εφαρμογή των Δ.Λ.Π., κατά τρόπον που να καθιστά την αλλαγή φορολογικά ουδέτερη, δηλαδή κατά τρόπον που εξασφαλίζει ότι η αλλαγή δεν οδηγεί στη συνολική (κατά τη διάρκεια της ζωής της χρηματοδοτικής μίσθωσης) επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με ποσό μεγαλύτερο ή μικρότερο από το ποσό με το οποίο θα είχαν επιβαρυνθεί τα αποτελέσματα αν δεν είχε επέλθει η αλλαγή.

Η προτεινόμενη ρύθμιση έχει ως βασικό στόχο την αποφυγή της άσκοπης ταλαιπωρίας των επιχειρήσεων με την επιβολή της υποχρέωσης παρακολούθησης των συναλλαγών αυτών κατά δύο διαφορετικούς τρόπους. Τα φορολογητέα κέρδη ή ζημίες της εταιρείας δεν επηρεάζονται από την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Ειδικότερα, κατά την πρώτη εφαρμογή της προδιαγραφόμενης από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα μεθόδου λογιστικής απεικόνισης υφιστάμενης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, η διαφορά που προκύπτει μεταξύ των μέχρι της στιγμής εκείνης λογιστικά αναγνωρισθέντων εσόδων ή εξόδων και των εσόδων ή εξόδων που θα είχαν αναγνωρισθεί, εάν είχε εφαρμοσθεί η προδιαγραφόμενη από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα μέθοδος από την αρχική σύναψη της χρηματοδοτικής μισθωτικής σύμβασης, προστίθεται ή αφαιρείται από το φορολογητέο κέρδος (ή ζημία) που προκύπτει μέσα στη χρήση κατά την οποία εφαρμόζεται, για πρώτη φορά, η μέθοδος που προδιαγράφεται από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Νοείται ότι οι ανώνυμες εταιρείες και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, που εφαρμόζουν, είτε υποχρεωτικά είτε προαιρετικά, τα υιοθετηθέντα από την Ευρωπαϊκή Ένωση Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, υποχρεούνται να υιοθετούν την προδιαγραφόμενη από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα μέθοδο λογιστικής απεικόνισης των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά έχουν το δικαίωμα, αν το επιθυμούν, να αναμορφώσουν το λογιστικό τους κέρδος (ή ζημία), με βάση τους ισχύοντες κανόνες της φορολογικής νομοθεσίας, για σκοπούς προσδιορισμού του φορολογητέου τους κέρδους (ή ζημίας).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

7.1. Πλεονεκτήματα

Η χρηματοδοτική μίσθωση παρέχει στον επενδυτή μια σειρά σημαντικών πλεονεκτημάτων, τα οποία δικαιολογούν την ευρεία διάδοσή της σε διεθνές επίπεδο αλλά και την καθιέρωσή της στην Ελλάδα.

- Η χρηματοδοτική μίσθωση συνήθως καλύπτει το 100% της αξίας του εξοπλισμού, επομένως η επιχείρηση εξοικονομεί σημαντικά ίδια κεφάλαια, τα οποία διαφορετικά θα έπρεπε να δεσμεύσει σε πάγια κεφάλαια. Ακόμη και στον δανεισμό η επιχείρηση θα έπρεπε να δεσμεύσει ίδια κεφάλαια, δεδομένου ότι καλύπτει συνήθως μέχρι το 75% της επένδυσης.

- Βασικό πλεονέκτημα του leasing αποτελεί η άμεση χρησιμοποίηση του νέου εξοπλισμού ή παγίου, χωρίς να απαιτείται πάντοτε η ίδια συμμετοχή.
- Το μίσθωμα δεν επηρεάζεται από τυχόν πληθωριστικές αυξήσεις, στις τιμές των ακινήτων ή των μισθώσεων.
- Ο μισθωτής μπορεί να προβεί σε λύση της σύμβασης, με τρόπο εκ των προτέρων συμφωνημένο.
- Για τους προμηθευτές το πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης leasing είναι ότι συναλλάσσονται με μια φερέγγυα εταιρία και πληρώνονται μετρητοίς. Σαν συνέπεια, αυξάνονται αμέσως οι πωλήσεις τους.
- Το ποσοστό των κερδών επί των ιδίων κεφαλαίων είναι μεγαλύτερο όταν η επιχείρηση χρησιμοποιεί το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον τα ίδια κεφάλαια έχουν μειωθεί.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει μικρότερο κίνδυνο για τον εκμισθωτή σε σχέση με αυτόν που αναλαμβάνει ο δανειστής για αντίστοιχο ποσό. Ο εκμισθωτής μπορεί να αναλάβει το πράγμα σύντομα, αν ο μισθωτής έχει οικονομικές δυσχέρειες, σε σύγκριση με τον χρόνο που ικανοποιείται ο δανειστής με πλειστηρίαση του ενυπόθηκου ακινήτου.
- Η διάρκεια της μίσθωσης καθώς και το ύψος του μισθώματος ορίζονται σύμφωνα με τις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης, αφού ληφθούν υπόψη και τυχόν εποχικοί

παράγοντες. Εξασφαλίζεται μεγάλη διάρκεια αποπληρωμής αν αυτό επιθυμείται.

- Ο επενδυτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού του, τον οποίο μπορεί να ανανεώνει χωρίς να δεσμεύει τα διαθέσιμα κεφάλαιά του. Η ταχεία τεχνολογική πρόοδος καθιστά αναγκαία την αντικατάσταση μηχανημάτων τα οποία δεν έχουν αποσβεσθεί πλήρως.
- Η επιχείρηση αυξάνει τη ρευστότητά της αφού έχει την δυνατότητα να πουλήσει στην εταιρεία Leasing τον κινητό και ακίνητο εξοπλισμό της και εν συνεχεία να τον μισθώνει (μέθοδος sale & lease back).
- Η πραγματοποίηση επένδυσης σε καινούριο εξοπλισμό μέσω leasing 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. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τον ισχύοντα αναπτυξιακό νόμο οι νέες ή παλιές επιχειρήσεις που επιθυμούν να ενταχθούν στο νόμο αυτό και συνάπτουν συμβάσεις leasing δικαιούνται επιδότησης για τα καταβαλλόμενα μισθώματα σε ποσοστό που κυμαίνεται από 13% μέχρι 40%, ανάλογα με την περιφέρεια που λαμβάνει χώρα η επένδυση και την κατηγορία της επένδυσης³.
- Τέλος, σε ευρύτερο επίπεδο εθνικής οικονομίας η χρηματοδοτική μίσθωση συμβάλλει στην ταχύτερη ανάπτυξη. Πρόκειται για ένα αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό θεσμό.

³ Icap Management Consultants Leasing, p11.

- Στη χρηματοδοτική μίσθωση το σύνολο των μισθωμάτων (τόκοι και κεφάλαιο) αναγνωρίζονται σαν λειτουργικές δαπάνες και αφαιρούνται από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης. Στις κλασικές μορφές χρηματοδότησης ως λειτουργικές δαπάνες αναγνωρίζονται μόνο οι τόκοι και οι προβλεπόμενες αποσβέσεις.
- Οι συμβάσεις leasing δεν επιβαρύνονται, σε αντίθεση με τα δάνεια, με τον ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών και το χαρτόσημο.
- Μετά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης ο επενδυτής αποκτά την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου (συνήθως συμβολικού) τιμήματος.
- Η απόκτηση του ακινήτου είναι απαλλαγμένη από το φόρο μεταβίβασης. Συνήθως δεν απαιτούνται πρόσθετες εξασφαλίσεις, όπως προσημειώσεις, υποθήκες κ.τ.λ., ενώ εφαρμόζονται μειωμένα δικαιώματα συμβολαιογράφων.

7.2. Μειονεκτήματα

Παρατηρούμε λοιπόν, ότι το leasing αποτελεί μια έξυπνη εναλλακτική πηγή άντλησης κεφαλαίων για την χρηματοδότηση των αναγκών της επιχείρησης. Ωστόσο, δεν αποτελεί πανάκεια καθώς ο θεσμός παρουσιάζει και αρκετά μειονεκτήματα, τα οποία εντοπίζονται στα εξής:

- Το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού, καθώς χρεώνονται

έξοδα προμήθειας πέρα από το ποσοστό περιθωρίου κέρδους. Επίσης, για τους κλάδους προϊόντων όπου το leasing δεν είναι αρκετά διαδεδομένο ή η αγορά εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι επαρκώς ανταγωνιστική, τα μισθώματα πιθανώς διαμορφώνονται σε υψηλά επίπεδα.

- Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία έναντι του εκμισθωτή και διατρέχει τον κίνδυνο της καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης.
- Χάνεται το όφελος από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση ιδιοκτησίας του παγίου. Ωστόσο, αυτό το όφελος συμψηφίζεται μέχρι ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων.
- Δυσχέρεια των τραπεζών για περαιτέρω χρηματοδότηση της επιχείρησης, όταν ο εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται στη μέθοδο του leasing και δεν είναι ιδιόκτητος, έτσι ώστε να μπορούν οι τράπεζες να εξασφαλιστούν για τα δάνεια που θα χορηγήσουν.
- Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.
- Η είσοδος πολυεθνικών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ενδέχεται να προκαλέσει μείωση της ανάπτυξης της

εγχώριας βιομηχανικής παραγωγής, καθώς αυτές εισαγάγουν μηχανήματα από προμηθευτές-παραγωγούς του εξωτερικού, λόγω της γρήγορης διεκπεραίωσης και των χρηματοοικονομικών διευκολύνσεων που αυτοί προσφέρουν έναντι των εγχώριων προμηθευτών. Με τον τρόπο αυτό, οι πολυεθνικές εταιρείες leasing ευνοούν παράλληλα την εξαγωγή συναλλάγματος από την χώρα.

- Το αίσθημα της ασφάλειας μέσω της ιδιοκτησίας εξακολουθεί να είναι δυνατό και σημαντικό στους Έλληνες, σε αντίθεση με τους υπόλοιπους Ευρωπαίους και τους Αμερικανούς, όπου το ενδιαφέρον ενός επιχειρηματία επικεντρώνεται στα οφέλη που μπορεί να έχει από την χρήση του εξοπλισμού.
- Τέλος, βασικός ανασταλτικός παράγοντας που ενδεχομένως στερεί την ακόμη πιο ραγδαία ανάπτυξη του θεσμού στην χώρα μας είναι το γεγονός ότι το leasing εξακολουθεί να θεωρείται από πολλούς επιχειρηματίες νέο και άγνωστο προϊόν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^ο

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ

8.1 Προοπτικές

Το 2007, η πιστωτική επέκταση των εταιρειών leasing παρουσίασε αύξηση κατά 16,5%. Τα επαγγελματικά οχήματα έδειξαν αύξηση

1,66%, ενώ σημειώθηκε μείωση 1,48% στα μηχανήματα, καθώς και μείωση στα αυτοκίνητα (κούρσες κ. λ. π.), ενώ ο κλάδος των ακινήτων παρέμεινε στάσιμος. Αύξηση της χρήσης του leasing κατά 5% παρατηρήθηκε στις υπηρεσίες, ενώ η βιομηχανία χρησιμοποίησε λιγότερο το leasing κατά 5% από την προηγούμενη οικονομική χρήση 2006. Η αύξηση στις υπηρεσίες κατά 5% εξηγείται από την αύξηση που παρατηρήθηκε στα επαγγελματικά οχήματα (+1,66%) και στους λοιπούς κλάδους. Επίσης, στην περιοχή της Αττικής αυξήθηκε η χρήση του προϊόντος κατά 6,45%, ενώ παρατηρήθηκε μείωση 2,36% στη Βόρειο Ελλάδα, μείωση 1,09% στην Κεντρική Ελλάδα και μείωση 2,99% στην υπόλοιπη χώρα.

Εν γένει, υπάρχουν μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης του θεσμού, εφόσον η διείσδυση του leasing στη χώρα μας, εκφραζόμενη ως ποσοστό του συνόλου των χρηματοδοτήσεων παγίων, είναι περίπου 9% και υστερεί σημαντικά σε σύγκριση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο 17% και το αντίστοιχο στις Η.Π.Α. 40%.

Με τη δημοσίευση του Ν. 3483/2006 έχει επέλθει μια μεγάλη αλλαγή στο θεσμικό πλαίσιο που επηρεάζει και τον τρόπο λειτουργίας του κλάδου. Βάσει του νόμου αυτού είναι δυνατό να αναπτύξουν δραστηριότητα leasing και διευθύνσεις τραπεζών, χωρίς να συστήσουν χωριστή εταιρεία ειδικού σκοπού όπως ίσχυε. Με αυτή τη μεταρρύθμιση το κόστος του leasing για τις τράπεζες που αναπτύσσουν δραστηριότητα leasing γίνεται πιο ανταγωνιστικό. Πιστεύεται, ότι τα ανταγωνιστικά επιτόκια και η καλύτερη διαφήμιση των ευεργετημάτων του leasing θα βοηθήσει στην εξάπλωση του θεσμού. Η προβλεπόμενη συνέπεια αυτής της αλλαγής είναι ότι ορισμένες εταιρείες ενδεχομένως να απορροφηθούν από τις μητρικές τράπεζες. Επίσης, με την τροποποίηση αυτή το έδαφος γίνεται πιο ελκυστικό για ορισμένες τράπεζες του εξωτερικού που θέλουν να

αναπτύξουν δραστηριότητα leasing στην Ελλάδα χωρίς να συστήσουν χωριστή εταιρεία.

Οι καλύτερες προοπτικές για το θεσμό εντοπίζονται στο vendor leasing, το οποίο περιλαμβάνει συνεργασίες τραπεζών-εταιρειών leasing με προμηθευτές μέσω δικτύων πωλήσεων, στο κοινοπρακτικό leasing, βάσει του οποίου αναμένεται να συμπράξουν μεγάλες εταιρείες για ποικίλα έργα και διάφορες χρηματοδοτήσεις, καθώς και στο sale and leaseback ακινήτων, ειδικά λόγω των επιχειρηματικών συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Με το άρθρο 16 παρ. 1 του Ν. 3581/2007, το Δημόσιο δύναται, μέσω της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.), η οποία λειτουργεί ως πληρεξούσια του Δημοσίου και κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, να συνάπτει ως μισθωτής, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επί ακινήτων. Δύναται να μεταβιβάζει την κυριότητα άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου με ταυτόχρονη σύμβαση μίσθωσης με διάρκεια μέχρι ενενήντα εννέα (99) έτη, έναντι μισθώματος και λοιπών όρων μισθώσεως που καθορίζονται από την Κ.Ε.Δ. και τον αντισυμβαλλόμενο. Το ακίνητο μετά την ισχύ της σύμβασης επιστρέφει στο κράτος. Τυπικά με το άρθρο 8 του Ν.2469/1997 επιτρεπόταν η χρηματοδοτική μίσθωση ακόμα και σε έργα που πραγματοποιούνται σε σύμπραξη με τον ιδιωτικό τομέα (Σ. Δ. Ι. Τ.).

8.2 Προτάσεις

- Τα στελέχη εταιρειών leasing, μέσω του δικτύου των καταστημάτων των μητρικών τραπεζών, πρέπει να αξιοποιούν το πελατολόγιο τους, να εκπαιδεύουν και να ενημερώνουν το

προσωπικό προκειμένου να προωθήσουν τις υπηρεσίες leasing που προσφέρουν.

- Τα στελέχη μιας εταιρίας χρηματοδοτικής μισθώσεως θα πρέπει να είναι σε θέση να αξιολογούν το επενδυτικό πρόγραμμα της επιχείρησης - πελάτη που απευθύνεται σε αυτούς. Επιπλέον θα πρέπει να αντιλαμβάνονται τις χρηματοδοτικές ανάγκες της, έτσι ώστε να προτείνουν το κατάλληλο χρηματοδοτικό πακέτο και να αναλύουν τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της κάθε μορφής χρηματοδοτήσεως. Μετά την ολοκλήρωση της εκμίσθωσης το υπεύθυνο στέλεχος θα πρέπει να παρακολουθεί τη δραστηριότητα του μισθωτή, να επεμβαίνει αμέσως σε περιπτώσεις όπου εμφανίζονται αποκλίσεις από τις προβλέψεις, που θέτουν σε αμφιβολία την ομαλή καταβολή των μισθωμάτων. Τελικά, αν πράγματι παρουσιαστούν δυσχέρειες πρέπει να κάνει τις απαιτούμενες προσαρμογές στην κλίμακα των μισθωμάτων. Στην περίπτωση που ο μισθωτής παρουσιάσει απόλυτη αδυναμία να αντεπεξέλθει στις υποχρεώσεις του, τότε το υπεύθυνο στέλεχος για τη συγκεκριμένη μίσθωση θα πρέπει να φροντίσει για την επανάκτηση του παγίου στοιχείου και στην συνέχεια την επαναμίσθωσή του.
- Τα στελέχη της αγοράς leasing να αναλύσουν τις αγορές όπου έχει παρουσία το ελληνικό leasing, επισημαίνοντας ότι οι ελληνικές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης «ασφυκτιούν» στα όρια της Ελλάδας, όταν την ίδια στιγμή οι γειτονικές αγορές εμφανίζουν μεγάλη εξοικείωση με τον θεσμό (κυρίως η Ρουμανία) και επιφυλάσσουν σημαντικά κέρδη στις δραστηριοποιούμενες εταιρείες. Επιπλέον, σε αυτές τις χώρες δραστηριοποιούνται περισσότερες από 3.500 ελληνικές εταιρείες. Συνεπώς, υπάρχουν μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης και

εξάπλωσης του κλάδου στην Ελλάδα, αλλά και σε όλες της χώρες όπου δρα η ελληνική επιχειρηματικότητα.

- Το συνέδριο ελληνικών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης να γίνει θεσμός που θα επαναλαμβάνεται σε ετήσια βάση και να αναδείξει την Ελλάδα ως μητρόπολη της χρηματοδοτικής μίσθωσης στη Νέα Ευρώπη και τις χώρες της Ανατολικής Μεσογείου.
- Η ζήτηση για χρηματοδοτικές μισθώσεις θα αυξηθεί περαιτέρω λόγω της επέκτασης του leasing στο τομέα του leaseback των ακινήτων του Δημοσίου. Οι προοπτικές αυτές θα πρέπει να αξιοποιηθούν προκειμένου να δοθεί μεγάλη ώθηση στην οικονομία. Οι τράπεζες ή οι ξένες εταιρείες leasing, αξιοποιώντας τις δυνατότητες που τους δίνει ο νόμος μπορούν να αγοράσουν από το Δημόσιο ένα ακίνητο και να συνάψουν μαζί του σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επιτακτική ανάγκη είναι η άμεση επίλυση θεμάτων που λειτουργούν ως τροχοπέδη στη διεύρυνση των εργασιών και η ανάληψη πρωτοβουλιών από την πλευρά του δημόσιου τομέα, ώστε να αρχίσει η χρήση του leasing στο σύστημα των κρατικών προμηθειών. Γενικά, το περιοριστικό νομοθετικό πλαίσιο χρήζει αναμόρφωσης.
- Η ανάπτυξη των κοινοπρακτικών leasing θα δώσει τεράστια ώθηση στον κλάδο. Εκτιμάται ότι και στην Ελλάδα θα διεισδύσει το leasing σε τομείς που δεν είχε μέχρι σήμερα παρουσία, όπως αμαξοστοιχίες, αεροπλάνα, αεροδρόμια, εμπορικά κέντρα κ.λ.π. Τέτοιες συμβάσεις είναι διαδεδομένες σε χώρες όπως η Αγγλία, όπου το leasing είναι βασικό χρηματοδοτικό εργαλείο. Αναμένεται να εισέλθουν στην ελληνική αγορά ξένες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, που εκτός από κεφάλαια διαθέτουν

και την τεχνογνωσία, διεκδικώντας τέτοιες συμβάσεις, όπως και οι θυγατρικές μεγάλων ξένων τραπεζών που ήδη δραστηριοποιούνται στη χώρα. Τέτοιες είναι η γαλλική BNP Paribas Lease Group που ήδη δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, αλλά και οι όμιλοι Credit Agricole και Societe Generale, που μέσω των θυγατρικών ελληνικών τραπεζών (Εμπορική και Γενική αντιστοίχως) διεκδικούν μερίδια και στην εγχώρια αγορά leasing. Οι προοπτικές αυτές θα πρέπει να αξιοποιηθούν προκειμένου να δοθεί μεγάλη ώθηση στην οικονομία.

- Επέκταση του θεσμού, έτσι ώστε να μπορούν να είναι αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης και πλοία καθώς και λοιπά πλωτά ναυπηγήματα. Έτσι, θα δοθεί ώθηση στον τομέα της ακτοπλοΐας και των σκαφών αναψυχής, γεγονός που θα συμβάλει στην ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού, στην ανανέωση και εκσυγχρονισμό του ελληνικού στόλου.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΒΙΒΛΙΑ

- Φορολογική Επιθεώρηση, ειδική έκδοση Δ.Λ.Π., Ιανουάριος 2007, με την επιμέλεια του Ο.Ε.Λ. της Σ.Ο.Λ. Α.Ε., Καββαδίας Λεωνίδας
- Λογιστική Τραπεζών και Εταιρειών Leasing & Factoring, Κόντος Γεώργιος
- Icap Managenent Consultants, Leasing (Χρηματοδοτική Μίσθωση)
- Κωδικοποίηση Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών και Νομικών Προσώπων, Ν.2238/1994, άρθρο 28 & 31, Καβαλάκης Γεώργιος, 2007
- Understanding IAS, Pricewaterhouse Coopers
- I.A.S., Deloitte & Touche
- I.A.S., Globaltraining
- Grand Thornton, Δ.Λ.Π. Α & Β τόμοι

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- Νόμος 1665/1986
- Νόμος 3483/2006
- Νόμος 3601/2007
- Κωδικοποίηση Νόμου 2190/1920, Άρθρα 140, 141, 142
- Νόμος 3581/2007

ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ

- Περιοδικό λογιστής

- Περιοδικό Accountancy

ΑΡΘΡΑ ΕΦΗΜΕΡΙΔΩΝ

- Η Ναυτεμπορική, Πολυνομοσχέδιο του ΥΠ.ΟΙ.Ο. για leasing, 24.06.2006, σελ. 38
- Η Ναυτεμπορική, Leasing απευθείας από τράπεζες 26.06.2006, σελ. 7

ΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

<http://www.aspisbank.gr>

<http://www.imersia.gr>

<http://www.bankersonline.com>

<http://www.naftemporiki.gr>

<http://www.news.kathimerini.gr>

<http://findarticles.com>

<http://www.google.gr>

<http://www.gus.gr>

<http://en.wikipedia.org>

<http://www.grant-thornton.gr>

<http://www.aglc.gr>

<http://www.leasingcongress2008.gr>

<http://www.ias.uk.org>

<http://www.taxheaven.gr>

<http://www.poedoy.gr>