



## **ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗΣ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ**

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΗ  
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΓΙΑ ΣΤΕΛΕΧΗ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**Η ΝΕΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ LEASING  
ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

**ΕΛΕΝΗ ΧΑΛΑΤΣΑΚΗ**

ΠΕΙΡΑΙΑΣ 2009

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΛΕΚΤΟΡΑΣ Δ. ΚΥΡΙΑΖΗΣ

Την διπλωματική αυτή εργασία, την αφιερώνω στη μητέρα μου για την ενθάρρυνση, συμπαράσταση και ουσιαστική βοήθεια που μου παρείχε όλο το διάστημα της φοίτησής μου στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα σπουδών.

Στην οικογένειά μου.

Στον καθηγητή μου κύριο Αληφαντή Γεώργιο με απεριόριστη ευγνωμοσύνη για την συμπαράσταση, το ενδιαφέρον του και την υποστήριξή του, ιδιαίτερα στην εκπόνηση της διπλωματικής μου εργασίας.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	6
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup> : ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΜΟΡΦΩΝ LEASING.....</b>	<b>9</b>
1.1 ΕΝΝΟΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	9
1.2 ΕΝΝΟΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	9
1.3 OPERATING LEASING.....	10
1.4 FINANCIAL LEASING.....	11
1.4.1 LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	11
1.4.2 LEASING ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ .....	11
1.4.3 VENDOR LEASING.....	11
1.5 SALE AND LEASE BACK.....	12
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>: ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ – ΑΓΟΡΑ - ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ.....</b>	<b>13</b>
2.1 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ Η΄ ΑΓΟΡΑ.....	13
2.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ Η΄ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ...14	14
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>: ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....</b>	<b>17</b>
3.1 ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	17
3.2 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ – ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ.....	18
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>: ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΑΓΙΟΥ ΜΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....</b>	<b>19</b>
4.1 ΕΝΝΟΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΑΥΤΩΝ.....	19
4.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	21

4.2.1 ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ.....	21
4.2.2 ΜΙΣΘΩΤΕΣ.....	23
4.2.3 ΤΥΠΟΣ, ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΕΝΑΝΤΙ ΤΡΙΤΩΝ...	24
4.2.4 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	24
4.2.5 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	25

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup>: ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ LEASING.....**

5.1 Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ LEASING ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Ν. 1665/1986.....	26
5.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΠΤΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ LEASING.....	28
5.2.1 ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	28
5.2.2 ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΙΒΑΤΙΚΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ.....	29

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6<sup>ο</sup>: ΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ Δ.Λ.Π. ....**

6.1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΕΥΡΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	30
---	----

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7<sup>ο</sup>: ΟΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ.....**

7.1: ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ.....	33
--	----

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8<sup>ο</sup>: ΠΩΛΗΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ .....**

8.1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ SALE & LEASE BACK.....	36
8.2 ΑΝΑΛΗΨΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ LEASING ΤΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΟΥ ΑΠΕΚΤΗΣΕ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ SALE & LEASE BACK.....	37

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9<sup>ο</sup>: Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ LEASING ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 141 ΤΟΥ ΚΩΔ. Ν. 2190/1920 ΠΕΡΙ Δ.Λ.Π. ....</b>	<b>40</b>
<b>9.1 ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 141 ΚΑΙ ΑΠΟ ΕΠΙ-ΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΥΝ ΤΑ Δ.Λ.Π. ....</b>	<b>44</b>
<b>9.2 ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ.....</b>	<b>46</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10<sup>ο</sup>: ΦΠΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ LEASING.....</b>	<b>46</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11<sup>ο</sup>: ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ.....</b>	<b>47</b>
<b>11.1 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ.....</b>	<b>48</b>
<b>11.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΠΤΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ LEASING.....</b>	<b>51</b>
<b>11.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....</b>	<b>53</b>
<b>11.3.1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΧΕΙΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΠΡΟΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ.....</b>	<b>55</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12<sup>ο</sup>: ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΜΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ Δ.Λ.Π.....</b>	<b>58</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13<sup>ο</sup>: ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ – ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ LEASING.....</b>	<b>.....64</b>
<b>13.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ LEASING.....</b>	<b>64</b>
<b>13.2 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ LEASING.....</b>	<b>67</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14<sup>ο</sup>: ΣΥΝΟΨΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....</b>	<b>69</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>73</b>

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα εργασία παρουσιάζονται οι έννοιες της μίσθωσης και τα είδη της με έμφαση κυρίως στην διάκριση χρηματοδοτικής και λειτουργικής μίσθωσης.

Γίνεται μια μικρή αναφορά στην επιλογή από τον μισθωτή απόκτησης παγίου με χρηματοδοτική μίσθωση, με αγορά ή με Τραπεζικό δανεισμό, και παρουσιάζεται το νομοθετικό πλαίσιο του θεσμού στην Ελλάδα από τον Ν. 1665/1986 έως σήμερα.

Δίνεται έμφαση στην λογιστική των μισθώσεων βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας αλλά και των Δ.Λ.Π. 17 και παρουσιάζεται η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων στις καταστάσεις των μισθωτών και των εκμισθωτών, προσθέτοντας παραδείγματα λογιστικής απεικόνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης από την πλευρά του μισθωτή, της επιχείρησης καθώς και χρηματοδοτικής μίσθωσης sale & lease back.

Αναφέρεται επίσης η φορολογική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή και εκμισθωτή και παρουσιάζεται παράδειγμα φορολογίας μεταβίβασης ακινήτου.

Παρατίθεται παράδειγμα μεταβολής της καθαρής θέσης μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης -Εθνική Leasing- λόγω της υποχρεωτικής εφαρμογής των Δ.Λ.Π. από το 2005, όπου χρησιμοποιήθηκαν οι δημοσιευμένες λογιστικές καταστάσεις του 2004 και του 2005 που συμπεριλαμβάνει τις αναμορφωμένες του 2004 βάσει των Δ.Λ.Π.

Τέλος, αναφέρονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του leasing γενικά, παρουσιάζονται τα κυριότερα σημεία της εργασίας και τα συμπεράσματα σχετικά με την εισαγωγή των Δ.Λ.Π. στην Ελλάδα.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο θεσμός του financial leasing, ως μέθοδος και τεχνική χρηματοδότησης στη σύγχρονη μορφή του, εμφανίστηκε στις ΗΠΑ, πρώτα με το γενικό τύπο του sale and lease back σε ακίνητα στη δεκαετία του 1930 και στη συνέχεια, πάλι εκεί, με την εξελιγμένη μορφή του leasing σε κινητό εξοπλισμό στη δεκαετία του 1950.

Ως πρώτη εφαρμογή του leasing για χρηματοδοτικούς σκοπούς θεωρείται εκείνη που πραγματοποιήθηκε το 1936 από την εταιρία της Καλιφόρνιας των ΗΠΑ Safeway Stores INC. με τη μορφή του sale and lease back, αν και παραπλήσιες χρηματοδοτικές πράξεις φαίνεται να είχαν προηγηθεί στην Βρετανία ήδη από τα τέλη του περασμένου αιώνα.

Από την απλούστερη αυτή μορφή ξεκινώντας το financial leasing δεν δυσκολεύτηκε να προσαρμοστεί και σε πιο πολύπλοκους συνδυασμούς. Η εξέλιξη, τέλος, οδήγησε το έτος 1952 στο leasing σε κινητό εξοπλισμό όπου εκτός από τον μισθωτή και τον εκμισθωτή προστέθηκε και ο προμηθευτής του πράγματος.

Σύντομα ο θεσμός απλώθηκε σε όλη την επικράτεια των Η.Π.Α., ενώ η εξέλιξη στις χώρες της ηπειρωτικής Ευρώπης ακολούθησε ραγδαία.

Στην Ελλάδα, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εισήχθη με τον νόμο 1665/1986 (ΦΕΚ 194<sup>A</sup> /4.12.86). Ο νόμος αυτός αποτέλεσε την βάση πάνω στην οποία στηρίχθηκε η λειτουργία του θεσμού, ενώ ακολούθησαν οι νόμοι 2367/1995, 2682/1999 και 3091/2002 οι οποίοι τροποποίησαν ή προσέθεσαν κάποια άρθρα σχετικά με την χρηματοδοτική μίσθωση. Με τον νόμο 1665/1986 καθορίζονται οι προϋποθέσεις για την σύναψη μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1**

### **1. Βασικές έννοιες μίσθωσης και παρουσίαση μορφών leasing**

#### **1.1 Έννοια μίσθωσης**

Μίσθωση είναι μια συμφωνία με την οποία ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στον 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 περιουσιακού στοιχείου, με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων. Πιο απλά, ο ιδιοκτήτης ενός περιουσιακού στοιχείου (εκμισθωτής), το ενοικιάζει (εκμισθώνει) σε κάποιον χρήστη (μισθωτή) έναντι οικονομικής αποζημίωσης (μίσθωμα), η οποία καθορίζεται με συναπτόμενη μεταξύ τους σύμβαση.

#### **1.2 Έννοια χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Με τον όρο χρηματοδοτική μίσθωση εννοούμε την σύμβαση μιας εταιρείας ειδικού σκοπού (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία (μισθωτής) με την οποία η πρώτη παραχωρεί στον δεύτερο τη χρήση επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού. Δηλαδή, η εταιρεία 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 την πάροδο ορισμένου χρόνου είτε να ανανεώσει τη μίσθωση.

Αφορά, οποιαδήποτε μορφή κινητού εξοπλισμού, ή συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων που προορίζονται για επαγγελματική - επιχειρηματική χρήση, εκτός πλοίων και πλωτών ναυπηγημάτων.

Η όλη διαδικασία του leasing εμπλέκει τρία μέρη:

- § την επιχείρηση, η οποία επιθυμεί να αυξήσει τα παραγωγικά της μέσα και αποδέχεται να έχει την χρήση αυτών και όχι την ιδιοκτησία τους
- § τον προμηθευτή, ο οποίος επιδιώκει την πώληση των αγαθών και
- § την εταιρεία leasing, η οποία προβαίνει σε αγορά των αγαθών για να τα διαθέσει στην επιχείρηση μέσω ενός προκαθορισμένου συμβολαίου.

### 1.3 Operating leasing

Το operating leasing το οποίο αποδίδεται στην ελληνική αγορά με τον όρο λειτουργική μίσθωση, και σε κάποιες περιπτώσεις για τα αυτοκίνητα σε μακροχρόνια μίσθωση, είναι η μίσθωση της χρήσης ενός αγαθού για κάποιο προσυμφωνημένο χρονικό διάστημα και έναντι ενός σταθερού ή κυμαινόμενου μισθώματος, στο οποίο περιλαμβάνονται το κόστος αγοράς του μισθωμένου αγαθού και τα προβλεπόμενα λειτουργικά κόστη για τη διάρκεια της μίσθωσης. Στο τέλος του διαστήματος της μίσθωσης, το αγαθό περιέχεται στην κυριότητα του ενοικιαστή έναντι προκαθορισμένου τιμήματος, όπως συμβαίνει στο financial leasing, ή επιστρέφεται στην εταιρία (operating leasing), η οποία συνήθως το διαθέτει προς πώληση. Ο επενδυτικός κίνδυνος που βαραίνει τον εκμισθωτή, από τη στιγμή που είναι αναγκασμένος να προβαίνει σε διαδοχικές εκμισθώσεις του ίδιου αγαθού, είναι το βασικό χαρακτηριστικό του λειτουργικού leasing αλλά και το σημείο διάκρισής του από το financial leasing, με το οποίο θα ασχοληθούμε αμέσως μετά.

## **1.4 Financial leasing**

Ως προς τα προϊόντα και υπηρεσίες που αφορούν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις βάσει της ειδικής ελληνικής νομοθεσίας διευκρινίζονται τα εξής:

### **1.4.1 Leasing ακινήτων**

Αναφέρεται στη χρηματοδοτική μίσθωση ενός ακινήτου με σκοπό να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για επαγγελματικές ανάγκες (όχι κατοικία). Τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται είναι είτε κτίσματα, είτε οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με το οικόπεδο. Το leasing δεν επιτρέπεται σε μεμονωμένα οικόπεδα, ενώ η διάρκεια της μίσθωσης θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 10 έτη. Το μίσθωμα σε ευρώ είναι κυμαινόμενο ενώ ως τίμημα εξαγοράς ορίζεται η αξία του οικοπέδου, όπως καθορίζεται με τις αντικειμενικές αξίες που επικρατούν σήμερα. Σημειώνεται ότι ο φόρος μεταβίβασης πληρώνεται μόνο στην αρχή (απαλλάσσεται στο τέλος) και κεφαλοποιείται, ενώ τα μισθώματα δεν επιβαρύνονται με ΦΠΑ (εκτός βιομηχανοστασίων).

### **1.4.2 Leasing επαγγελματικού εξοπλισμού**

Αφορά καινούργιο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το εξωτερικό, όπως: μηχανήματα κάθε είδους, ηλεκτρονικό εξοπλισμό, έπιπλα, κλιματιστικά μηχανήματα. Η αγορά εξοπλισμού μέσω leasing έχει το πλεονέκτημα ότι τα μισθώματα εκπίπτουν 100% από τα έσοδα ως δαπάνη, ενώ η εταιρεία δεν χρειάζεται να δεσμεύσει κεφάλαια διατηρώντας έτσι τη ρευστότητά της.

### **1.4.3 Vendor leasing**

Το vendor leasing είναι ένα είδος χρηματοδοτικής μίσθωσης που στηρίζεται στη δημιουργία μιας οικονομικής συμφωνίας μεταξύ των προμηθευτών που παρέχουν τον πάγιο κινητό εξοπλισμό και των επιχειρήσεων-

πελατών τους. Αποτέλεσμα του vendor leasing είναι η πλήρης ή μερική υποκατάσταση της εταιρείας leasing από τον προμηθευτή (υπογραφή συμβάσεων και είσπραξη μισθωμάτων). Ακόμη, παρέχεται η δυνατότητα για την υπογραφή συμφώνου επαναγοράς ή παροχής εγγύησης από τον προμηθευτή. Ο εξοπλισμός που μπορεί να χρησιμοποιηθεί κατά το Vendor leasing είναι αγαθά εκτεταμένης χρήσης και χαμηλής αξίας, όπως: αυτοκίνητα, φορτηγά, υπολογιστές, ιατρικά-εκτυπωτικά-ανυψωτικά μηχανήματα κ.ά.

Π.χ. μία εταιρεία που προμηθεύει φωτοτυπικά μηχανήματα, έρχεται σε συνεργασία με μία εταιρεία leasing προκειμένου να σχεδιάσουν προγράμματα vendor leasing μέσω των οποίων προσφέρεται η δυνατότητα σε φωτοτυπικά κέντρα να αγοράσουν τον εν λόγω εξοπλισμό μέσω των αντίστοιχων προγραμμάτων. Τα οφέλη για τα τρία μέρη είναι τα ακόλουθα: η προμηθεύτρια αποκτά άμεση ρευστότητα διότι εισπράττει μέρος ή το σύνολο της αξίας του εξοπλισμού από την εταιρεία leasing (λόγω της συμφωνίας της προμηθεύτριας με την εταιρεία leasing), ενώ η εταιρεία leasing επιμερίζει τον κίνδυνο στην προμηθεύτρια εταιρεία και στον πελάτη της.

### **1.5 Sale and lease back**

Το sale and lease back ή αλλιώς πώληση περιουσιακού στοιχείου και επαναμίσθωση είναι μία ειδική σύμβαση, σύμφωνα με την οποία η εταιρεία leasing αγοράζει το ακίνητο από τον πελάτη και το εκμισθώνει πάλι σε αυτόν. Πρόκειται ουσιαστικά για ένα εργαλείο αναχρηματοδότησης των παγίων που έχει στην κυριότητα της η επιχείρηση. Το sale and lease back δίνει τη δυνατότητα στην επιχείρηση να εκμεταλλευτεί σημαντικά κεφάλαια που παραμένουν δεσμευμένα σε πάγια περιουσιακά στοιχεία. Επίσης ως μέθοδος χρηματοδότησης εξυπηρετεί καλύτερα ε-

ταιρίες με υψηλό δείκτη παγιοποίησης, υψηλά κέρδη και ανάγκη αναδιάρθρωσης του ισολογισμού.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2**

### **2. Χρηματοδοτική μίσθωση - Αγορά - Δανεισμός**

#### **2.1 Χρηματοδοτική μίσθωση ή αγορά**

Αν ένας επιτηδευματίας χρειάζεται ένα όχημα για μόνο μία ημέρα ή για μία εβδομάδα, είναι βέβαιο ότι θα το ενοικιάσει. Αν το χρειαστεί για πέντε έτη το πιο πιθανό είναι ότι θα το αγοράσει. Σε ορισμένες περιπτώσεις όμως το να αγοράσει ή να μισθώσει κανείς δεν είναι τόσο ξεκάθαρο.

Ο βασικός κανόνας είναι ότι αν ένα πάγιο είναι απαραίτητο για την επιχείρηση είναι προτιμότερο να το αγοράσει παρά να το μισθώσει εφόσον το κόστος κυριότητας και λειτουργίας του είναι μικρότερο από το καλύτερο επιτόκιο μίσθωσης που μπορεί να βρει ο επιτηδευματίας στην αγορά. Πιο συγκεκριμένα η εταιρεία λειτουργικής μίσθωσης προκειμένου να καλύψει τα κόστη διαπραγμάτευσης και διαχείρισης θα δώσει ένα ανάλογα αυξημένο επιτόκιο.

Υπάρχουν όμως δύο περιπτώσεις όπου η λειτουργική μίσθωση μπορεί να χρησιμοποιηθεί ακόμα και αν ο επιτηδευματίας σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα πάγια για μεγάλο χρονικό διάστημα.

§ Πρώτον ο εκμισθωτής υπάρχει περίπτωση να μπορεί να αγοράσει το πάγιο με λιγότερα έξοδα από ότι ο μισθωτής. Για παράδειγμα οι μεγάλες εταιρείες μίσθωσης φορτηγών αγοράζουν κάθε χρόνο χιλιάδες καινούργια οχήματα. Το γεγονός αυτό τους προσφέρει διαπραγματευτικό πλεονέκτημα απέναντι στις εταιρείες παραγωγής όσον αφορά στην τιμή αγοράς. Μία μικρή επιχείρηση

δεν μπορεί να εκμεταλλευτεί τέτοιου είδους ευκαιρίες οπότε είναι φτηνότερο για αυτήν να μισθώσει αντί να αγοράσει το πάγιο.

§ Δεύτερον οι λειτουργικές μισθώσεις συχνά περιλαμβάνουν ευνοϊκές προτάσεις.

Αν για παράδειγμα ο μισθωτής θέλει να επιλέξει μεταξύ μιας ετήσιας μίσθωσης αξίας 26.000 € και μιας μίσθωσης έξι ετών αξίας 28.000 €, με την επιλογή να ακυρωθεί η μίσθωση οποτεδήποτε μετά τον πρώτο χρόνο, ποια είναι η καλύτερη επιλογή που πρέπει να πάρει;

Η δεύτερη περίπτωση είναι πιο ελκυστική, αν υποθέσουμε ότι ο μισθωτής θέλει να ενοικιάσει το όχημα και για δεύτερο χρόνο. Αν τα επιτόκια αυξηθούν η δεύτερη περίπτωση είναι ευνοϊκότερη για τον μισθωτή που θα συνεχίσει με το παλιό επιτόκιο, ενώ αν μειωθούν ο μισθωτής μπορεί να ακυρώσει τη σύμβαση και να διαπραγματευτεί ένα χαμηλότερο επιτόκιο με την εταιρεία μίσθωσης. Η δεύτερη περίπτωση κοστίζει μεν περισσότερο για την εταιρεία leasing αλλά προστατεύει τον μισθωτή από μελλοντικές επιτοκιακές αυξήσεις.

## 2.2 Χρηματοδοτική μίσθωση ή Τραπεζικός δανεισμός

Ο Τραπεζικός Δανεισμός αποτελεί σήμερα το συνηθέστερο τρόπο που χρησιμοποιούν οι Επιχειρήσεις για να αντλήσουν κεφάλαια. Η χρησιμοποίηση ξένων κεφαλαίων ενισχύει την αποτελεσματικότητα της επιχείρησης υπό την προϋπόθεση, βέβαια, ότι το μέσο πραγματικό κόστος τους υπολείπεται της αποδοτικότητας των συνολικών κεφαλαίων. Για το λόγο αυτό η επιλογή του Δανείου πρέπει να γίνεται με βάση τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες κάθε Επιχείρησης, επιλέγοντας τον πλέον κατάλληλο τύπο Δανεισμού.

Παράγοντες όπως το επιτόκιο, η διάρκεια, τα έξοδα, οι απαιτούμενες διασφαλίσεις, η προσφερόμενη περίοδος χάριτος, το ύψος της δόσης και η φορολογική αντιμετώπιση για τον κάθε τύπο δανείου πρέπει να συνε-

κτιμώνται κατά την επιλογή δανεισμού. Από την άλλη, η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing) αποτελεί ένα σύγχρονο Χρηματοδοτικό εργαλείο που επιτρέπει στην επιχείρηση να επεκτείνει ή να εκσυγχρονίζει τον κεφαλαιουχικό της εξοπλισμό, χωρίς να δαπανά άμεσα δικά της κεφάλαια ή να δανείζεται από τράπεζες. Σύμφωνα με τη χρηματοδοτική μίσθωση, η τράπεζα αγοράζει για λογαριασμό της Επιχείρησης τον απαιτούμενο εξοπλισμό και στη συνέχεια τον ενοικιάζει έναντι μισθώματος για συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Μετά την ολοκλήρωση της περιόδου μίσθωσης η Επιχείρηση μπορεί να αγοράσει τον εξοπλισμό έναντι προσυμφωνηθείσας τιμής είτε να συνεχίσει με νέα μίσθωση.

### **Χαρακτηριστικά Δανεισμού και Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

#### **Μακροπρόθεσμος Δανεισμός**

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

τα 15 χρόνια, με επιτόκιο το οποίο σήμερα κυμαίνεται από 7% μέχρι 10% περίπου, πλέον της προσαύξησης του Ν.128/75.

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

### **Χρηματοδοτική μίσθωση**

Από την άλλη μεριά, ο Επιχειρηματίας έχει τη δυνατότητα να επιλέξει ανάμεσα σε πολλά προγράμματα χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι δόσεις της μίσθωσης καταβάλλονται μηνιαία, ανά τρίμηνο ή εξάμηνο, ενώ το επιτόκιο για τον υπολογισμό των δόσεων είναι υψηλότερο από το αντίστοιχο επιτόκιο του κλασικού δανεισμού. Η Επιχείρηση συνήθως καλείται να καταβάλει εφάπαξ και ένα ποσό 0,1% έως 1% επί της αξίας της επένδυσης για το διαχειριστικό κόστος.

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

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

1. Να μην καταφεύγει σε υπέρμετρο δανεισμό.
2. Να απαλλάσσεται από το φόρο για τον εξοπλισμό που μισθώνει, αφού το σύνολο των δόσεων αναγνωρίζεται ως λειτουργική δαπάνη που εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά της.
3. Να εμφανίζει καλύτερη εικόνα στις οικονομικές της καταστάσεις, καθώς δεν επηρεάζονται αρνητικά ορισμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες.



4. Να χρειάζεται μικρότερες διασφαλίσεις (κατά κανόνα όχι εμπράγματα εγγυήσεις), όπως συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό και αυτό αποτυπώνεται βέβαια και σε υψηλότερο κόστος χρήματος.
5. Να διατηρεί τα κίνητρα των διαφόρων αναπτυξιακών νόμων και των προγραμμάτων της Ε.Ε.

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

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**

### **3. Νομικό πλαίσιο εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης**

#### **3.1 Εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 του νόμου 1665/1986 όπως ισχύει μετά τον Ν2367/1995, 2682/1999 και 3091/2002. Για τη σύσταση των εταιρειών αυτών απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

Όμοια άδεια απαιτείται επίσης:

- § για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων Χρηματοδοτικής μίσθωσης και
- § για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελαχίστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ίσου προς το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο απαιτείται και για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Το εν λόγω μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι καταβεβλημένο σε μετρητά ή σε είδος. Οι μετοχές των ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ονομαστικές.

Ελεγκτές των εταιρειών αυτών ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών. Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις εταιρείες του άρθρου αυτού και μπορεί να ζητά από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Σε περιπτώσεις παράβασης των διατάξεων αυτού του νόμου η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να επιβάλλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες μέτρα.

### **3.2 Διάρκεια σύμβασης – μεταβίβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων**

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για τα κινητά , πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη διάρκεια.

Αν λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ιδίων συμβαλλομένων, ο χρόνος που πέρασε έως τη λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο ελάχιστο χρόνο για τη νέα σύμβαση. Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα

ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

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

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4**

### **4. ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΑΓΙΟΥ ΜΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ**

#### **4.1 Έννοια μισθώσεων και διάκριση αυτών**

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

Όπως προαναφέρθηκε, οι μισθώσεις διακρίνονται σε χρηματοδοτικές μισθώσεις και λειτουργικές μισθώσεις.

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

Λειτουργική μίσθωση είναι μια μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική, δηλαδή όταν η μίσθωση δεν μεταβιβάζει ουσιαστικά σε άλλους τους κινδύνους και ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα (Δ.Λ.Π. 17 αναθεωρ. 2004, παρ.4 και 8).

Παραδείγματα καταστάσεων που είτε μεμονωμένα είτε συνδυαστικά θα συνεπάγονταν υπό κανονικές συνθήκες την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτική είναι τα εξής (Δ.Λ.Π. 17 αναθεωρ. 2004, παρ.10):

- α) Η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου.
- β) Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.
- γ) Η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν ο τίτλος κυριότητας δεν μεταβιβάζεται. Μισθώσεις γης και κτιρίων κατατάσσονται ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις με τον ίδιο τρόπο όπως οι μισθώσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων. Όμως ένα χαρακτηριστικό της γης είναι ότι κανονικά έχει απεριόριστη οικονομική ζωή και αν η κυριότητα δεν αναμένεται να μεταβιβασθεί στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής ουσιαστικά δεν λαμβάνει όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Στην περίπτωση αυτή η μίσθωση της γης θα είναι λειτουργική μίσθωση. Η καταβολή που γίνεται κατά την έναρξη ή την απόκτηση μισθίου, που αντιμετωπίζονται λογιστικά ως λειτουργική μίσθωση, αντιπροσωπεύει προκαταβολή μισθωμάτων που αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου σύμφωνα με τη διάρθρωση των ωφελειών που παρέχονται (Δ.Λ.Π. 17 αναθεωρ. 2004, παρ.14).
- δ) Κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων συμπίπτουν ουσιαστικά τουλάχιστον με το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
- ε) Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνον ο μισθωτής να μπορεί να τα χρησιμοποιήσει χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

Ενδείξεις καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν επίσης να συνεπάγονται την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι οι εξής (Δ.Λ.Π. 17, αναθεωρ. 2004, παρ.11):

- α) Αν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει τη μίσθωση, οι ζημίες του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση καλύπτονται από το μισθωτή.
- β) Κέρδη και ζημίες από τη διακύμανση της εύλογης αξίας του υπολείμματος ανήκουν στο μισθωτή.
- γ) Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παρατείνει τη μίσθωση με μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς.

## 4.2 Χρηματοδοτική μίσθωση

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μία εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης του πάγιου εξοπλισμού των επιχειρήσεων όπου οι εκμισθωτές έχουν από το Ν.1665/1986 το δικαίωμα να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

### 4.2.1 Εκμισθωτές

Οι εκμισθωτές που έχουν το δικαίωμα να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι οι εξής (άρθρο 2, παρ.1, Ν.1665/1986, όπως τροποποιημένο με το άρθρο 2, του Ν.3483/ 2006 ισχύει):

- Οι ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Σημειώνεται ότι το **ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο** δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελαχίστου μετοχικού κεφαλαίου που εκάστοτε απαιτείται για τη σύσταση πιστωτικών ι-

δρυμάτων με τη μορφή της ανώνυμης εταιρείας. Σήμερα το απαιτούμενο ελάχιστο αρχικό κεφάλαιο για την ίδρυση και λειτουργία πιστωτικών ιδρυμάτων με τη μορφή της ανώνυμης εταιρείας είναι ευρώ 18.000.000 (Πράξη Διοικητού Τράπεζας της Ελλάδος 2471/2001 ΦΕΚ 87Α/2001, Δ.Φ.Ν.2001,σελ.1435). Το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος. Οι μετοχές των άνω ανώνυμων εταιρειών είναι υποχρεωτικά ονομαστικές (άρθρο 2, Ν.1665/ 1986).

- Τα πιστωτικά ιδρύματα τα οποία έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα.
- Τα πιστωτικά καθώς και τα χρηματοδοτικά ιδρύματα τα οποία εδρεύουν σε κράτος-μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή διασυνοριακώς υπηρεσίες κατά την έννοια των άρθρων 11, 13 και 14 του Ν.2076/1992.
- Τα πιστωτικά ιδρύματα, που εδρεύουν σε τρίτο κράτος και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος.
- Τα χρηματοδοτικά ιδρύματα, τα οποία εδρεύουν στην αλλοδαπή και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως προκειμένου να ασκήσουν στην Ελλάδα την δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν.2076/1992 αντίστοιχη υποχρέωση με την αναφερόμενη στην άνω πρώτη περίπτωση περί καταβολής κεφαλαίου απαιτείται για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, το ύψος του οποίου καθορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος, αναλόγως προς τα ισχύοντα για τα εγκαθιστάμενα στην Ελλάδα υποκαταστήματα των πιστωτικών ιδρυμάτων με έδρα σε χώ-

ρες εκτός του Ευρωπαϊκού Χώρου (άρθρο 2, παρ.2, Ν.1665/ 1986 όπως τροποποιημένη με το άρθρο 2, του Ν.3483/ 2006 ισχύει)

Η χρηματοδοτική μίσθωση διέπεται από ειδική νομοθεσία (Ν.1665/ 1986), η οποία εκτός των άλλων, παρέχει φορολογικά κίνητρα στις επιχειρήσεις, όπως η έκπτωση του συνόλου του μισθώματος ως δαπάνη από το εισόδημα, η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου (στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων) κ.λπ.

Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης οι άνω εκμισθωτές υποχρεούνται να παραχωρούν έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλόμενου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου μίσθωσης (άρθρο 1, παρ.1, Ν.1665/ 1986 όπως τροποποιημένο με το άρθρο 1, του Ν.3483/ 2006 ισχύει).

#### **4.2.2 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 ή 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 Υπουργείου 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.

#### **4.2.3 Τύπος, Δημοσιότητα και ενέργεια έναντι τρίτων**

Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίηση της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθωμένου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα. Όλες οι ανωτέρω συμβάσεις καταχωρούνται στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν.Δ. 1038/ 1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών (άρθρο 1, παρ.3, του Ν.1665/ 1986 η οποία προστέθηκε με την παρ.2, του άρθρου 11, του Ν.2367/ 1995).

Σημειώνεται ότι όπου στην ισχύουσα νομοθεσία θεσπίζονται περιορισμοί ως προς την υπηκοότητα του ιδιοκτήτη ακινήτων ή κινητών πραγμάτων κάθε είδους, οι περιορισμοί αυτοί, στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή (άρθρο 1, παρ.4, του Ν.1665/1986).

#### **4.2.4 Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.1665/ 1986 πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μι-



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

Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια, όμως, 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 έως τη λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο κατά την προηγούμενη παράγραφο ελάχιστο χρόνο για τη νέα σύμβαση.

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

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

#### **4.2.5 Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία (άρθρο 1, παρ.2 του Ν.1665/ 1986 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1, άρθρου 27, Ν.2682/ 1999).

Στην έννοια των άνω **κινητών πραγμάτων** περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των **ακινήτων πραγμάτων** συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων (άρθρο 1, παρ.3, του Ν.1665/ 1986 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.2, άρθρου 27 Ν.2682/ 1999).

Σημειώνεται ότι γήπεδα και οικόπεδα (χωρίς κτιριακές εγκαταστάσεις) δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. (Υπ. Οικονομικών πολ.1108/ 2000 Λογιστής 2000 σελ.705).

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5**

### **5. Λογιστική και φορολογική αντιμετώπιση των μισθωμάτων leasing**

#### **5.1 Η λογιστική των μισθωμάτων leasing βάσει του Ν.1665/ 1986.**

Ο Ν.1665/ 1986 «Περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης» αναφέρει στο άρθρο 5, εκτός των άλλων, και τα εξής:

- α) Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από 1.1.1998, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα, αλλά και για τα ακίνητα πλην των οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβα-

σης (άρθρο 5, παρ.4 Ν.1665/ 1986 όπως τροποποιημένη με την παρ.3, του άρθρου 27 του Ν.2682/ 1999 ισχύει).

- β) Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες του Ν.1665/ 1986 (δηλαδή στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης) για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του, με εξαίρεση τα μισθώματα των επιβατικών αυτοκινήτων για τα οποία ισχύουν οι περιορισμοί της περ.β της παρ.1, του άρθρου 31, του Ν.2238/ 1994 (άρθρο 5, παρ.3, Ν.1665/ 1986 όπως συμπληρωμένο με τη διάταξη της παρ.9 του άρθρου 11 του Ν.2367/ 1995 ισχύει).

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων (εκμισθωτής ή εταιρεία leasing) αγοράζει το πάγιο στοιχείο που της υποδεικνύει ο πελάτης της (μισθωτής) και στη συνέχεια η εταιρεία leasing εκμισθώνει το πάγιο στοιχείο στον πελάτη-μισθωτή έναντι ενός περιοδικού (μηνιαίου, τριμηνιαίου, κ.λπ.) μισθώματος.

Βάσει του Ν.1665/ 1986 το πάγιο στοιχείο καταχωρείται στα λογιστικά βιβλία του εκμισθωτή και η αξία του αποσβένεται σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης επηρεάζοντας τα αποτελέσματα χρήσεως του εκμισθωτή. Ο πελάτης-μισθωτής τα άνω μισθώματα τα καταχωρεί στους εξής λογαριασμούς (Ε.ΣΥ.Λ. αρ.γνωμ. 1804/ 1992):

<b>Κωδικός</b>	<b>Λογαριασμός</b>
62.04.20	Ενοίκια μισθώσεως leasing μηχανημάτων
62.04.21	Ενοίκια μισθώσεως leasing μεταφορικών μέσων

Συγχρόνως ο μισθωτής παρακολουθεί σε λογαριασμούς τάξεως τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## **5.2 Φορολογική έκπτωση μισθωμάτων leasing**

Εκτός, από τη διάταξη της παρ.3 του άρθρου 5 του Ν.1665/ 1986 που παρατίθεται στην προηγούμενη παράγραφο, τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες του Ν.1665/ 1986 ή σε αλλοδαπές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης εκπίπτονται φορολογικά από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων (άρθρο 31, παρ.1, περ.ιστ, εδάφιο πρώτο, Ν.2238/ 1994).

### **5.2.1 Μισθώματα ακινήτων.**

Δεν εκπίπτονται φορολογικά από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων τα μισθώματα που καταβάλλονται στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για ακίνητα κατά το μέρος που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου (άρθρο 31, παρ.1, περ.ιστ, εδάφιο δεύτερο, Ν.2238/ 1994).

Επομένως, από τα μισθώματα που καταβάλλουν οι επιχειρήσεις, στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και γενικά στους εκμισθωτές, για ακίνητα που έχουν γίνει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης φορολογικά αναγνωρίζεται προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα μόνο το μέρος των μισθωμάτων που αντιστοιχεί στην αξία των κτιρίων. Επειδή, όμως, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να καταχωρούν στα βιβλία το σύνολο των δαπανών τους, δηλαδή στην προκειμένη 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 στην αξία του οικοπέδου (Υπ. Οικονομικών πολ.1108/ 2000 Λογιστής 2000 σελ.705).

Για την εξεύρεση του μη εκπιπτόμενου μέρους των μισθωμάτων λαμβάνεται από τα συνολικά καταβληθέντα μέσα στη χρήση μισθώματα, ποσοστό ίσο με αυτό με το οποίο συμμετέχει το οικόπεδο στη συνολική αξία οικοπέδου-κτιρίου με βάση τα οριζόμενα στη φορολογία κεφαλαίου. Επομένως, στις περιοχές που ισχύουν αντικειμενικές αξίες, αυτές θα λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή των ανωτέρω (Υπ. Οικονομικών πολ.1108/ 2000, Λογιστής 2000 σελ.705).

### **5.2.2 Μισθώματα επιβατικών αυτοκινήτων.**

Για την φορολογική έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα των μισθωμάτων που καταβάλλονται στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για επιβατικά αυτοκίνητα ισχύουν οι περιορισμοί της περ.β, της παρ.1, του άρθρου 31 του Ν.2238/ 1994 (άρθρο 5, παρ.3, Ν.1665/ 1986).

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6**

### **6. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών βάσει των Δ.Λ.Π.**

Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, με ποσό ίσο προς την εύλογη αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας ή αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελαχίστων καταβολών μισθωμάτων η καθεμία προσδιοριζόμενη κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελαχίστων καταβολών μισθωμάτων, είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, αν αυτό μπορεί να προσδιορισθεί. Διαφορετικά, πρέπει να χρησιμοποιείται το οριακό επι-

τόκιο δανεισμού. Κάθε αρχικό άμεσο κόστος του μισθωτή προστίθεται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο (Δ.Λ.Π. 17 αναθεωρ. 2004, παρ.20). Σημειώνεται ότι στις συναπτόμενες στη χώρα μας χρηματοδοτικές μισθώσεις το επιτόκιο χρηματοδότησης είναι γνωστό, οπότε αυτό λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας.

Σχεδόν σε όλες τις χρηματοδοτικές μισθώσεις η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ταυτίζεται με την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων, αφού οι χρηματοδοτικές μισθώσεις στην ουσία είναι χρηματοδοτήσεις της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που αποκτάται.

#### **6.1 Παράδειγμα λογιστικής απεικόνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης από την πλευρά του μισθωτή**

Βιομηχανική επιχείρηση (μισθωτής) απέκτησε την 31.12.2004 ένα μηχανήμα ωφέλιμης ζωής διάρκειας πέντε (5) ετών για να το χρησιμοποιήσει ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αξίας ευρώ 120.000,00 με τριετή χρηματοδοτική μίσθωση από την εταιρεία ALPHA LEASING (εκμισθωτής) και με πρόθεση της άνω βιομηχανίας να αποκτήσει την κυριότητα του άνω μηχανήματος, μετά τη λήξη της συμβάσεως με τίμημα 1 ευρώ. Τα μισθώματα είναι ετήσια, ληξιπρόθεσμα, καταβάλλονται την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους και είναι ισόποσα αξίας ευρώ 46.564. Επίσης, το επιτόκιο της μίσθωσης είναι 8% και η παρούσα αξία των μισθωμάτων είναι ευρώ 120.000,00 η οποία ταυτίζεται με την εύλογη αξία του μηχανήματος και προσδιορίσθηκε ως εξής:

Ημερομηνία λήξης μισθώματος	Μίσθωμα	Ανάλυση μισθώματος	
		Κεφάλαιο	Τόκος
31.12.2005	46.564	36.964	9.600
31.12.2006	46.564	39.921	6.643
31.12.2007	46.564	43.115	3.449
Σύνολα	139.962	120.000	19.962

Σημείωση: Η ετήσια δόση R=46.564 προκύπτει από το μαθηματικό τύπο:

$$R=A \frac{1}{\left(1 - \left[\frac{1}{1+i}\right]^n\right)} : i$$

A= αρχικό κεφάλαιο

n= η διάρκεια του δανείου

i= το επιτόκιο του δανείου

Στα βιβλία της βιομηχανικής επιχείρησης (μισθωτής) θα καταχωρηθούν οι εξής λογιστικές εγγραφές:

31.12.2004			
Κωδικός	Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
12	Μηχάνηματα	120.000	
45	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		83.036
52	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		36.964
<b>Αιτιολογία:</b> Απόκτηση μηχανήματος... βάσει συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης... με ALPHA LEASING			

31.12.2005			
Κωδικός	Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
52	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	39.964	
65	Τόκοι έξοδα	9.600	
38	Χρηματικά διαθέσιμα		46.564
<b>Αιτιολογία:</b> Εξόφληση πρώτου μισθώματος σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης... με ALPHA LEASING			
31.12.2005			
Κωδικός	Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
45	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	39.921	
52	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		39.921
<b>Αιτιολογία:</b> Μεταφορά δεύτερης δόσης λήξεως 31.12.2006 από τις μακροπρόθεσμες στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.			
31.12.2005			
Κωδικός	Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
66	Αποσβέσεις	24.000	
12	Μηχανήματα		24.000
<b>Αιτιολογία:</b> Λογισμός απόσβεσης μηχανήματος χρήσεως 2005 (120.000:5=24.000)			

Σημειώνεται ότι εάν η επιχείρηση δεν έχει πρόθεση να αποκτήσει το μηχάνημα στο τέλος της τριετίας, τότε θα πρέπει να το αποσβέσει εντός τριών ετών.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### 7. Οι λειτουργικές μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων

Τα τελευταία χρόνια εκτός από το financial leasing (χρηματοδοτική μίσθωση) αναπτύσσεται δυναμικά και το operating leasing (λειτουργικές μισθώσεις) κυρίως σε εταιρικά αυτοκίνητα όπου εκτός από τη χρηματοδότηση της αγοράς, η εταιρεία operating leasing αναλαμβάνει και τη λειτουργία του αυτοκινήτου για διάστημα 3-5 ετών δηλαδή την ασφάλισή του, τα τέλη κυκλοφορίας, τα περιοδικά service, την αντικατάσταση μερών που φθείρονται όπως π.χ. ελαστικά-αμορτισέρ κ.λπ. Κατά τα άλλα



η λειτουργική μίσθωση έχει τα ίδια χαρακτηριστικά με τη χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing) όπως η έκπτωση των μισθωμάτων ως δαπάνη από τα έσοδα της επιχείρησης, η περιοδική καταβολή μισθώματος, η δυνατότητα εξαγοράς του οχήματος σε προσυμφωνημένη τιμή κ.ο.κ.

Η λειτουργική μίσθωση (operating leasing) αφορά κυρίως αυτοκίνητα. Απευθύνεται σε επιχειρήσεις και σε ελεύθερους επαγγελματίες, οι οποίοι θέλουν να αποκτήσουν όχημα για την εκπλήρωση των επαγγελματικών τους υποχρεώσεων, μόνο που στη συγκεκριμένη περίπτωση εκτός από την εκμίσθωση του οχήματος, η εταιρεία operating leasing αναλαμβάνει και τη λειτουργία του για διάστημα 3-5 ετών, δηλαδή τη συντήρηση, την πληρωμή των τελών κυκλοφορίας κ.λπ.

Οι καταβολές μισθωμάτων βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης θα αναγνωρίζονται ως έξοδο σε βάρος των αποτελεσμάτων, με την ευθεία μέθοδο βάσει της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη, έστω και αν οι πληρωμές δεν γίνονται σε αυτή τη βάση (Δ.Λ.Π. 17 αναθεωρ. 2004, παρ.33 και 34)

### **7.1 Παράδειγμα λογιστικής απεικόνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης από επιχείρηση**

Εμπορική επιχείρηση μίσθωσε ένα αυτοκίνητο για ένα έτος με χρηματοδοτική μίσθωση διάρκειας 1.7.2005-30.6.2006 και συνολικού ετήσιου μισθώματος ευρώ 3.600,00. Η άνω επιχείρηση συντάσσει ισολογισμό 31 Δεκεμβρίου 2005. Τα αποτελέσματα της χρήσεως 2005 θα επιβαρυνθούν με τα δεδουλευμένα μισθώματα αξίας ευρώ 1.800,00 και της χρήσεως 2006 θα επιβαρυνθούν επίσης με τα δεδουλευμένα μισθώματα αξίας ευρώ 1.800,00.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

### 8. Πώληση περιουσιακού στοιχείου και επαναμίσθωση (Sale and lease back)

Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου είναι η σύμβαση η οποία καταρτίζεται μεταξύ της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) και του αντισυμβαλλόμενου μισθωτή, σύμφωνα με την οποία η εταιρία leasing, παραχωρεί έναντι μισθώματος στον μισθωτή τη χρήση ακινήτου το οποίο αγόρασε με υπόδειξη του και το οποίο προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική του χρήση και παρέχει στον μισθωτή το δικαίωμα, είτε να αγοράσει το ακίνητο είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης (sale and lease back) μπορεί επίσης να είναι ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή ο οποίος σύμφωνα με το νόμο δεν μπορεί να είναι ελεύθερος επαγγελματίας.

Ειδικότερα, η σύμβαση sale and lease back είναι μια εξειδικευμένη σύμβαση με την οποία η εταιρεία leasing αγοράζει το πάγιο (κινητό, ακίνητο) από τον πελάτη και τον εκμισθώνει πάλι σε αυτόν (ταύτιση προμηθευτή-πελάτη), σύμφωνα με τους όρους που έχουν συμφωνηθεί (διάρκεια, είδος μισθώματος κ.λπ.).

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Για την υπογραφή της σύμβασης δεν απαιτείται προσημείωση ή άλλου είδους εμπράγματη εξασφάλιση αφού εγγύηση αποτελεί το ίδιο το ακίνητο.

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από δέκα έτη όσον αφορά τα ακίνητα.

Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο, με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας. Επίσης, ο μισθωτής μπορεί να προβεί σε λύση της σύμβασης, με τρόπο εκ των προτέρων συμφωνημένο.

Αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρία leasing έχει δικαίωμα χωρίς κανέναν περιορισμό να αναλάβει το ακίνητο.

Συνήθως υπάρχει αλληλεξάρτηση μεταξύ μισθωμάτων και τιμής πώλησης, δεδομένου ότι η διαπραγματεύσή τους γίνεται σε συνολική βάση. Ο λογιστικός χειρισμός μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από το είδος της σχετικής μίσθωσης (Δ.Λ.Π. 17 αναθεωρ. 2004, παρ.58 έως 66).

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

Η άνω επαναμίσθωση αποτελεί μέσο χρηματοδότησης του μισθωτή από τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει για εξασφάλισή του το σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Για το λόγο αυτό δεν είναι σωστό να θεωρηθεί ως

πραγματοποιημένο έσοδο, το κέρδος από την άνω πώληση. Το κέρδος αυτό αρχικά εμφανίζεται ως έσοδο επομένων χρήσεων και μεταφέρεται στα δεδουλευμένα έσοδα των επομένων χρήσεων βάσει της διάρκειας της νέας μίσθωσης.

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

### **8.1 Παράδειγμα λογιστικής απεικόνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης sale and lease back**

Βιομηχανική επιχείρηση πώλησε την 31.12.2005 ένα μηχάνημα αναπτόσβεστης αξίας ευρώ 10.000,00 αντί ευρώ 160.000,00 σε εταιρεία Leasing και το επαναμίσθωσε από τον αγοραστή για να το χρησιμοποιήσει ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο με τριετή χρηματοδοτική μίσθωση. Το κέρδος ευρώ 150.000,00 που πραγματοποίησε την 31.12.2005 η άνω επιχείρηση από την πώληση του παραπάνω μηχανήματος δεν εμφανίζεται στα αποτελέσματα της χρήσεως 2005, αλλά εμφανίζεται στον ισολογισμό 31.12.2005 στους «Μεταβατικούς λογαριασμούς παθητικού – Έσοδα επομένων χρήσεων». Στο τέλος των τριών επομένων χρήσεων (2006, 2007 και 2008) θα μεταφέρεται στα αποτελέσματα των χρήσεων αυτών το δεδουλευμένο μέρος του κέρδους αυτού που αφορά καθεμία από τις χρήσεις αυτές, δηλαδή ευρώ 50.000,00.

## **8.2 Ανάλυση από την εταιρεία leasing της υποχρέωσης αποπεράτωσης του κτιρίου το οποίο απέκτησε με τη μέθοδο sale and lease back.**

Στο Συμβούλιο Λογιστικής Τυποποίησης υποβλήθηκε το εξής ερώτημα: Ανώνυμη τεχνική εταιρεία, κατασκευάζει μέσω εργολάβου για δική της χρήση γραφεία σε ιδιόκτητο οικόπεδό της, προκειμένου να μεταστεγαστεί με όλες τις θυγατρικές του ομίλου. Μέχρι τις 27/1/2003 το κόστος κατασκευής του κτιρίου σύμφωνα με τα τιμολόγια και τις πιστοποιήσεις του εργολάβου ανερχόταν σε 12.443.320 ευρώ. Στις 27/1/2003 υπογράφεται μεταξύ της εταιρείας και της ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ LEASING σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης του ανωτέρω ημιτελούς ακινήτου με την μέθοδο της πώλησης με επαναμίσθωση (sale and lease back). Συγκεκριμένα βάσει του υπ' αριθμ. 16.529/ 27.1.2003 πωλητηρίου συμβολαίου η εταιρεία πωλεί στην ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING το παραπάνω ημιτελές ακίνητο αντί του ποσού των €12.443.320, όσο δηλαδή ήταν το κατασκευαστικό κόστος μέχρι εκείνη την ημερομηνία. Το ποσό αυτό εισπράχθηκε στο σύνολό του από την ελεγχόμενη εταιρεία. Ταυτόχρονα υπογράφεται και η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης Νο 16.530/ 27.1.2003 σύμφωνα με την οποία η εταιρεία leasing αναλαμβάνει την υποχρέωση αποπεράτωσης του κτιρίου και παράδοσής του μέχρι 5.1.2004 που αποτελεί και την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Το ποσό της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, βάσει του οποίου θα υπολογιστούν τα μισθώματα ανέρχεται σε €25.027.912,10 που αποτελεί και το τελικό κόστος κατασκευής του κτιρίου μέχρι την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης (27.1.2003) μέχρι και την έναρξη της μίσθωσης (5.1.2004), αφορά το κατασκευαστικό στάδιο (ή όπως αναφέρεται στη σύμβαση προμισθωτική περίοδος), το κόστος του οποίου αναλαμβάνει να πληρώνει η εταιρεία leasing. Με βάση τους όρους της σύμβασης για το ποσό που κατέβαλε η εταιρεία leasing ως τίμημα αγοράς του κτιρίου (€

12.433.320), καθώς και για κάθε ποσό που θα καταβάλλει στην κατασκευαστική (προμισθωτική) περίοδο για την αποπεράτωση του κτιρίου μέχρι του ποσού των € 25.027.912,10 η εταιρεία leasing θα χρεώνει κάθε μήνα την ελεγχόμενη, με ένα χρηματοοικονομικό κόστος, που θα υπολογίζεται στο εκάστοτε συνολικό εκταμιευόμενο ποσό με βάση το μέσο επιτόκιο euribor τριμήνου του προηγούμενου μήνα. Αυτό το χρηματοοικονομικό κόστος αναφέρεται στη σύμβαση ως «προμίσθωμα» και εκδίδεται από την εταιρεία leasing τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών με Φ.Π.Α. 18% και αιτιολογία «προμίσθωμα προμισθωτικής περιόδου από..... έως ..... Όπως αναφέρεται και στη σύμβαση «το προμίσθωμα δεν συμψηφίζεται ούτε αφαιρείται από το μίσθωμα αλλά καταβάλλεται σε αποζημίωση της εταιρείας leasing για την πρόωρη πληρωμή της αξίας κτήσης (25.027.912,10 ευρώ)».

Ανακεφαλαιώνοντας παραθέτουμε περιληπτικά τους σημαντικότερους όρους της σύμβασης:

Αξία κτήσης: 25.027.912,10 ευρώ

**Προμισθωτική (κατασκευαστική) περίοδος: 27/1/2003 – 5/1/2004**

Προμισθώματα: Μηνιαία

Ποσό προμισθωμάτων: Υπολογιζόμενα βάσει του εκάστοτε συνολικά εκταμιευόμενου ποσού με επιτόκιο το μέσο όρο euribor τριμήνου του μήνα υπολογισμού.

**Μισθωτική περίοδος: 5/1/2004 – 5/1/2016 (12 έτη)**

Μισθώματα: 48 τριμηνιαία

Ποσό μισθώματος: Υπολογιζόμενο στην αξία κτήσης με επιτόκιο αναπροσαρμογής του euribor τριμήνου που ισχύει δύο εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη του τριμήνου.

Εναπομένουσα αξία: 4.210.642,00 ευρώ την οποία δικαιούται να καταβάλλει ο μισθωτής στη λήξη της μίσθωσης και να αποκτήσει το ακίνητο.

Το ερώτημα που προκύπτει σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των ανωτέρω προμισθωμάτων είναι αν θα πρέπει να βαρύνουν εξ ολοκλήρου τα αποτελέσματα χρήσης (λογαριασμός 65 ή κάποιος άλλος) ή μήπως θα ήταν ορθότερο να κατανεμηθούν ισόποσα κατά την διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, οπότε και θα ξεκινήσει η παραγωγική λειτουργία του κτιρίου;

**Η γνώμη του ΣΛΟΤ στο παραπάνω θέμα είναι η εξής (γνωμάτευση 13 / 325 / 2004 σελ.908):**

1. Από τα αναφερόμενα στην επιστολή αυτή προκύπτει ότι το ονομαζόμενο «ΠΡΟΜΙΣΘΩΜΑ» αντιπροσωπεύει στην πραγματικότητα χρηματοοικονομικό κόστος που καταβάλλει ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ στον ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ κατά την διάρκεια της προμισθωτικής κατασκευαστικής περιόδου, τόσο για το ποσό που κατέβαλε η εταιρεία LEASING ως τίμημα αγοράς του ακινήτου (12.443.320 ευρώ), όσο και για τα ποσά που θα καταβάλλει περαιτέρω κατά τη διάρκεια της προμισθωτικής – κατασκευαστικής περιόδου για την αποπεράτωση του κτιρίου, δικαιολογείται ο χαρακτηρισμός ως κονδυλίου «τόκων δανείου κατασκευαστικής περιόδου».
2. Σύμφωνα με την παράγραφο 2.2.110 υποπαρ. 20 και 23 του γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Π.Δ. 1123/80): «Στο λογ/σμό 16.18 «τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου» οι τόκοι, μόνο της κατασκευαστικής περιόδου, πιστώσεων ή δανείων τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για κτήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων» και «τα έξοδα των λογ/σμών 16.10.....16.18 αποσβένονται είτε εφάπαξ κατά το έτος πραγματοποίησής του είτε τμηματικά και ισόποσα μέσα σε μία πενταετία».

3. Από τα προηγούμενα προκύπτει ότι τα προμισθώματα που συμφωνήθηκε να καταβάλλει ο μισθωτής στην εταιρεία LEASING μπορούν να αποσβεστούν:

- α. Εφάπαξ κατά το χρόνο της πραγματοποίησής τους, ή
- β. Τμηματικά και ισόποσα εντός μιας πενταετίας.

4 Η Γνωμάτευσή αυτή δεν αναφέρεται στον τρόπο λογιστικής αντιμετώπισης του θέματος με βάση τα Δ.Λ.Π. και τα Δ.Π.Χ.Π. ούτε και στον τρόπο αντιμετώπισης της σχετικής δαπάνης για σκοπούς φορολογίας.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9**

### **9. Η λογιστική των μισθωμάτων leasing βάσει του άρθρου 141 του κωδ. Ν.2190/ 1920 περί Διεθνών Λογιστικών Προτύπων**

Με το άρθρο 13 του Ν.3229/ 2004 προστέθηκε νέο κεφάλαιο στο κωδ. Ν.2190/ 1920 «Περί Διεθνών Λογιστικών Προτύπων». Το κεφάλαιο αυτό έλαβε αριθμηση 15 και αποτελείται από τα άρθρα 134 έως 143.

Το άρθρο 141 ρυθμίζει τα θέματα της λογιστικής απεικόνισης των χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Παράλληλα τα θέματα των χρηματοδοτικών μισθώσεων ρυθμίζονται με τους φορολογικούς κανόνες που έχουν τεθεί με τους νόμους 1665/ 1986 «Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» 2238/ 1994 «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος» σχετ. άρθρο 28 παρ.3ζ, άρθρο 31, παρ.1, περ. ιβ. Ιστ, παρ.12 και 13).

Το κείμενο του νέου άρθρου 141 του κωδ. Ν.2190/ 1920 είναι το εξής:



## Άρθρο 141

### Χρηματοδοτικές μισθώσεις

1. Οι εταιρείες που συνάπτουν χρηματοδοτικές μισθώσεις, είτε ως εκμισθωτές είτε ως μισθωτές, έχουν τη δυνατότητα της επιμέτρησης και απεικόνισης των συναλλαγών αυτών στα λογιστικά τους βιβλία, είτε με βάση τους κανόνες που προδιαγράφονται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είτε με βάση τους ισχύοντες κανόνες της φορολογικής νομοθεσίας υπό την προϋπόθεση ότι η μέθοδος που επιλέγεται ακολουθείται με συνέπεια μέχρι τη λήξη της κάθε συγκεκριμένης χρηματοδοτικής μίσθωσης.
2. Η υιοθέτηση της προδιαγραφόμενης από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα μεθόδου λογιστικής απεικόνισης των χρηματοδοτικών μισθώσεων δεν συνεπάγεται αναμόρφωση του λογιστικού κέρδους (ή ζημίας), για σκοπούς προσδιορισμού του φορολογητέου κέρδους (ή ζημίας).
3. 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 ζημιά) που προκύπτει μέσα στη χρήση κατά την οποία εφαρμόζεται, για πρώτη φορά, η μέθοδος που προδιαγράφεται από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

4. Νοείται ότι οι ανώνυμες εταιρείες και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, που εφαρμόζουν, είτε υποχρεωτικά είτε προαιρετικά, τα υιοθετηθέντα από τη Ευρωπαϊκή Ένωση Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, υποχρεούνται να υιοθετούν την προδιαγραφόμενη από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα δικαίωμα, αν το επιθυμούν, να αναμορφώνουν το λογιστικό τους κέρδος (ή ζημία), με βάση τους ισχύοντες κανόνες της φορολογικής νομοθεσίας, για σκοπούς προσδιορισμού του φορολογητέου τους κέρδους (ή ζημιάς).

Στην αιτιολογική έκθεση του Ν.3229/2004 για το άνω άρθρο 141 αναφέρονται τα εξής:

Η λογιστική απεικόνιση των χρηματοοικονομικών μισθώσεων συνθέτει θέμα που χρήζει ειδικής ρύθμισης, δεδομένου ότι η αντιμετώπιση των χρηματοοικονομικών μισθώσεων, κάτω από τα ΔΛΠ, είναι ουσιαστικά διαφορετική από τον τρόπο αντιμετώπισής τους από τους ισχύοντες φορολογικούς κανόνες. Κάτω από τα ΔΛΠ, τα μισθούμενα περιουσιακά στοιχεία αντιμετωπίζονται ως περιουσιακά στοιχεία της μισθώτριας (με την απεικόνιση, στα βιβλία της εκμισθώτριας, απαίτησης από τη μισθώτρια και, στα βιβλία της μισθώτριας, υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια).

Τα αποτελέσματα της εκμισθώτριας αντικατοπτρίζουν ως έσοδο το ποσό που ουσιαστικά επιβαρύνει τη μισθώτρια για τη μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρηματοδότησης της μισθώτριας 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 ΔΛΠ είναι ορθολογικότερος αλλά περίπλοκος και, συνεπώς, θα ήταν δύσκολο να υιοθετηθεί από τις μικρότερες επιχειρήσεις, που δεν έχουν υποχρέωση να εφαρμόσουν τα ΔΛΠ. 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 ετεροχρονισμόν της επιβάρυνσης.

Το θέμα αυτό ρυθμίζεται από το προτεινόμενο άρθρο 141, όπου παρέχεται η δυνατότητα σε όλες τις εταιρείες (που δεν εφαρμόζουν υποχρεωτικά ή προαιρετικά τα ΔΛΠ) της επιλεκτικής χρησιμοποίησης μιας από τις δύο μεθόδους λογιστικής απεικόνισης, υπό την προϋπόθεση ότι η επιλεγείσα μέθοδος θα ακολουθείται με συνέπεια καθόλην τη διάρκεια της σύμβασης της χρηματοοικονομικής μίσθωσης.

Επίσης παρέχεται η δυνατότητα «εξουδετέρωσης» των φορολογικών συνεπειών της υιοθέτησης της προδιαγραφόμενης από τα ΔΛΠ μεθόδου λογιστικής απεικόνισης των χρηματοδοτικών μισθώσεων και ρυθμίζεται το θέμα της διαφοράς που θα προκύψει κατά την πρώτην εφαρμογήν των ΔΛΠ, 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 χρηματοοικονομικής σύμβασης) 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.

## **9.1 Προαιρετική εφαρμογή του άρθρου 141 και από επιχειρήσεις που δεν εφαρμόζουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.**

Στην πράξη δημιουργήθηκε προβληματισμός με το εάν το άνω άρθρο 141 μπορεί να εφαρμοσθεί και από επιχειρήσεις που δεν εφαρμόζουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και γι' αυτό υποβλήθηκε στο Συμβούλιο Λογιστικής Τυποποίησης το εξής ερώτημα:

*Από εταιρεία που δεν εφαρμόζει προαιρετικά ή υποχρεωτικά τα Δ.Π.Χ.Π. ερωτάται:*

- α) αν μπορεί να γίνει χρήση της δυνατότητας που προβλέπεται από το άρθρο 141 του Κ.Ν. 2190/20 περί επιμέτρησης και απεικόνισης των συναλλαγών χρηματοδοτικής μίσθωσης στα λογιστικά βιβλία με βάση τα Δ.Λ.Π. υπό την προϋπόθεση ότι η οικεία μέθοδος θα ακολουθείται με συνέπεια μέχρι την λήξη της κάθε συγκεκριμένης χρηματοδοτικής μίσθωσης.*
- β) στη περίπτωση που μπορεί να γίνει χρήση της μεθόδου αυτής:
  - i) αν τα αποκτώμενα πάγια περιουσιακά στοιχεία θα αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους, ή με βάση τους συντελεστές του Π.Δ. 299/2003.*
  - ii) αν η μέθοδος αυτή πρέπει να εφαρμόζεται για όλα τα πάγια που αποκτώνται με αυτό τον τρόπο, ή αν μπορεί να εφαρμόζεται για ορισμένες μόνο κατηγορίες (π.χ.) μόνο για αυτοκίνητα.*
  - iii) αν η μέθοδος αυτή θα ισχύει μόνο για τις καινούργιες συμβάσεις που ξεκίνησαν στην τρέχουσα χρήση 2007, ή πρέπει να γίνει αναδρομική προσαρμογή, και αν γίνει αναδρομική προσαρμογή, οι θετικές ή αρνητικές διαφορές που θα προκύψουν σε ποιους λογαριασμούς του Ε.Γ.Λ.Σ. θα καταχωρηθούν.**

Το Συμβούλιο Λογιστικής Τυποποίησης στις άνω ερωτήσεις με το έγγραφο 408/ 6.11.2007 απάντησε ως εξής:

1. Η εφαρμογή της προβλεπόμενης από τα Δ.Λ.Π. (Δ.Λ.Π. 17), μεθόδου για την επιμέτρηση και παρουσίαση των ενσώματων παγίων που κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση, επιτρέπεται και για τις εταιρείες που δεν συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π.
2. Για λόγους ομοιομορφίας των ακολουθούμενων αρχών και μεθόδων και παρουσίασης αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων:
  - i) τα αποκτώμενα με χρηματοδοτικές μισθώσεις ενσώματα πάγια, για τις εταιρείες που δεν εφαρμόζουν τα Δ.Λ.Π., αποσβένονται με τους συντελεστές του Π.Δ. 299/ 2003.
  - ii) η προβλεπόμενη από τα Δ.Λ.Π. μέθοδος, από τον χρόνο που θα επιλεγεί, εφαρμόζεται για όλα τα ενσώματα πάγια που αποκτώνται με χρηματοδοτική μίσθωση.
  - iii) η αλλαγή της μεθόδου εφαρμόζεται αναδρομικά για όλες τις συμβάσεις που είναι σε ισχύ κατά τον χρόνο που αποφασίσθηκε η αλλαγή. Το σωρευτικό υπόλοιπο της μεταβολής, κατά την έναρξη της χρήσεως εντός της οποίας αποφασίσθηκε η μεταβολή, αναγνωρίζεται στον πίνακα Διάθεσης Αποτελεσμάτων, σε λογαριασμό με τίτλο [Επιπτώσεις Από Την Μεταβολή Λογιστικής Αρχής, (Κ.Α. 88)] και επηρεάζει τα Αποτελέσματα εις Νέον. Στο προσάρτημα των οικονομικών καταστάσεων, γίνεται πλήρης περιγραφή του θέματος και ανάλυση του προσδιορισμού των επιπτώσεων, σε σχέση με τα δημοσιευθέντα στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως.

## 9.2 Πώληση ακινήτου – λογιστικός χειρισμός

Στο Συμβούλιο Λογιστικής Τυποποίησης υποβλήθηκε το εξής ερώτημα:

*Εταιρεία, μίσθωσε ακίνητο με χρηματοδοτική μίσθωση, το οποίο μετά από κάποιο διάστημα και πριν λήξει η μίσθωση, πώλησε στην εταιρεία LEASING από την οποία και το είχε αρχικά μισθώσει. Η εταιρεία LEASING, αφού παρακράτησε τα μισθώματα που υπολείπονταν μέχρι την λήξη της σύμβασης, κατέβαλε στην εταιρεία το υπόλοιπο ποσό. Στον λογαριασμό 11.03 (Βελτιώσεις σε κτίρια Τρίτων), παραμένει αναπόσβεστο υπόλοιπο για δαπάνες που είχαν γίνει επί του πωληθέντος ακινήτου. Επίσης στον λογαριασμό 36.99, εκκρεμεί το ποσό των μισθωμάτων που αναλογούσε επί της αξίας του οικοπέδου του μισθωμένου ακινήτου. Ερωτάται ο λογιστικός χειρισμός της ανωτέρω συναλλαγής.*

Το Συμβούλιο Λογιστικής Τυποποίησης με το έγγραφο 409/ 24.10.2007 απάντησε στο άνω ερώτημα ως εξής:

*Με το καθαρό ποσό που εισπράχθηκε από την εταιρεία LEASING, θα χρεωθούν τα ταμιακά διαθέσιμα, οι λογαριασμοί 11.03 και 36.99 θα πιστωθούν ώστε να μηδενίσουν και η διαφορά θα αναγνωρισθεί ως Έκτακτο Αποτέλεσμα (κέρδος ή ζημία).*

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

### 10. Φ.Π.Α. επενδυτικών αγαθών Leasing

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1665/ 86, με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης παραχωρείται η χρήση πράγματος (κινητού ή ακινήτου) έναντι μισθώματος παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο το δικαίωμα αγοράς ή ανανέωσης της μίσθωσης για ορισμένο χρόνο. Στην περί-

ππτωση αυτή, τα μισθώματα αυτά για τον μισθωτή θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες της επιχείρησής του. Επίσης, ορίζεται ότι οι επιχειρήσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν απαλλάσσονται από τον Φ.Π.Α. Συνεπώς εφαρμόζονται οι διατάξεις του κωδικοποιημένου νόμου 2859/ 2000 περί Φ.Π.Α., όπως εκάστοτε ισχύει. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι τα μισθώματα προς τις επιχειρήσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καταβάλλονται για τη συμφωνηθείσα παραχώρηση της χρήσης και δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να θεωρηθούν, για κανέναν από τους δύο συμβαλλόμενους, ως ποσά που αφορούν την τελική εξαγορά του αγαθού, η οποία σημειωτέον αποτελεί επιλογή και όχι δέσμευση.

Συνεπώς για τη διενέργεια του διακανονισμού κατά τη μεταβίβαση των παραπάνω αγαθών πριν τη λήξη της πενταετίας και τον υπολογισμό του οφειλόμενου φόρου δεν λαμβάνεται υπόψη ο φόρος που βάρυνε τα καταβληθέντα μισθώματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Εξάλλου η αρχή της φορολογικής ισότητας καθώς και η αρχή της ουδετερότητας του ΦΠΑ δεν επιτρέπουν διακριτική μεταχείριση των επιχειρήσεων (Υπ. Οικονομικών πολ.1134/ 2007 Λογιστής 2008 σελ.84).

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11**

### **11. Φορολογικά πλεονεκτήματα**

Τα ακίνητα που παραχωρούνται σε χρηματοδοτική μίσθωση πρέπει να προορίζονται αποκλειστικά για την επαγγελματική ή εμπορική δραστηριότητα του μισθωτή. Τα φορολογικά πλεονεκτήματα που συνοδεύουν αυτού του είδους τις συμβάσεις, θεσπίστηκαν ακριβώς διότι οι συμβάσεις αυτές ενισχύουν την επιχειρηματική και επαγγελματική δραστηριότητα γενικότερα, προσφέροντας ακώλυτη χρήση κεφαλαιουχικών αγα-

θών (όπως το ακίνητο), απαραίτητων για την άσκηση επιχείρησης ή επαγγέλματος.

Οι συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων που δεν σχετίζονται με την άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας, βρίσκονται εκτός του ανωτέρω πλαισίου και η επέκταση των φορολογικών πλεονεκτημάτων και σ' αυτές θα ερχόταν σε αντίθεση με το πνεύμα και τη λογική της νομοθεσίας περί leasing.

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από δέκα έτη όταν αφορά ακίνητα.

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

### **11.1 Φορολογία υπεραξίας.**

Η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου επιχείρησης σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, για το οποίο στη συνέχεια θα συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και της πωλήτριας επιχείρησης, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, με την προϋπόθεση ότι θα εμφανισθεί 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 προσδιορίζεται. Οι ανωτέρω διατάξεις δεν



εφαρμόζονται για συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εξωχώρια εταιρεία (τρία τελευταία εδάφια, της περ. ζ, της παρ.3, του άρθρου 28, του Ν.2238/ 1994 τα οποία προστέθηκαν με την παρ.1, του άρθρου 6, του Ν. 3220/ 2004 και ισχύουν από 1.1.2003).

Με τις άνω διατάξεις προβλέπεται, ότι η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου επιχείρησης σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (εταιρεία leasing), για το οποίο στη συνέχεια θα συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και της πωλήτριας επιχείρησης (sale and sale back), απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, μη εφαρμοζόμενων στην περίπτωση αυτή των διατάξεων του άρθρου 28 του Ν. 2238/ 1994. Η απαλλαγή παρέχεται με την προϋπόθεση ότι η υπεραξία θα εμφανισθεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 106 του Ν. 2238/ 1994, σε περίπτωση διανομής του ή διάλυσης της επιχείρησης. Για τον προσδιορισμό της υπεραξίας, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται αυτή που ορίζεται στη σύμβαση.

Επισημαίνεται, ότι σε περίπτωση που η εταιρεία δεν εμφανίσει την πιο πάνω υπεραξία σε ειδικό λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, είτε λόγω μη επάρκειας των κερδών της είτε λόγω παράλειψης, ολόκληρο το ποσό της υπεραξίας ή το μέρος αυτής που δεν εμφανίσθηκε σε αποθεματικό υπόκειται σε φορολογία με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος στη χρήση που προέκυψε.

Επίσης, σε περίπτωση που διακόπτεται η σύμβαση μίσθωσης (leasing) ή υποκαθίσταται ο μισθωτής από νέο πρόσωπο, τότε αίρεται η χορηγηθείσα σύμφωνα με τα πιο πάνω απαλλαγή και η υπεραξία υπόκειται σε φορολογία με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος στη χρήση που είχε προκύψει.

Τα ανωτέρω για συμβάσεις αγοράς ακινήτων που συνάπτονται με εξωχώριες εταιρείες (offshore). Ως εξωχώριες δε εταιρείες νοούνται αυτές που έχουν την έδρα τους σε αλλοδαπή χώρα και με βάση τη νομοθεσία της οποίας δραστηριοποιούνται αποκλειστικά σε άλλες χώρες και απολαμβάνουν ιδιαίτερα ευνοϊκής φορολογικής μεταχείρισης. Ενδεικτική λίστα με τα κράτη που έχουν χαρακτηριστεί ως φορολογικοί παράδεισοι έχει κοινοποιηθεί με την 1021764/ 10217/ Β0012/ ΠΟΛ.1041/ 5.3.2003 εγκύκλιο του Υπ. Οικονομικών (Υπ. Οικονομικών πολ.1022/ 2004 Λογιστής 2004, σελ. 514).

## 11.2 Φορολογική έκπτωση μισθωμάτων leasing

Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες του Ν. 1665/1986 ή σε αλλοδαπές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης εκπίπτουν φορολογικά από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων (άρθρο 31, παρ.1, περ. ιστ, εδάφιο πρώτο, Ν. 2238/1994).

Στην περίπτωση, όμως, της μίσθωσης ακινήτων δεν εκπίπτουν φορολογικά από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων τα μισθώματα που καταβάλλονται στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για ακίνητα κατά το μέρος που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου (άρθρο 31, παρ.1, περ. ιστ, εδάφιο δεύτερο, Ν. 2238/1994).

Επομένως, από τα μισθώματα που καταβάλλουν οι επιχειρήσεις, στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και γενικά στους εκμισθωτές για ακίνητα που έχουν γίνει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης φορολογικά αναγνωρίζεται προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα μόνο το μέρος των μισθωμάτων που αντιστοιχεί στη αξία των κτιρίων. Επειδή, όμως, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να καταχωρούν στα βιβλία τους το σύνολο των δαπανών τους, δηλαδή στην προκειμένη 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 στην αξία του οικοπέδου (Υπ. Οικονομικών, πολ. 1108/2000, Λογιστής 2000 σελ. 705).

Για την εξεύρεση του μη εκπιπτόμενου μέρους των μισθωμάτων λαμβάνεται από τα συνολικά καταβληθέντα μέσα στη χρήση μισθώματα, ποσοστό ίσο με αυτό με το οποίο συμμετέχει το οικόπεδο στη συνολική α-

ξία οικοπέδου-κτιρίου με βάση τα οριζόμενα στη φορολογία κεφαλαίου. Επομένως, στις περιοχές που ισχύουν αντικειμενικές αξίες, αυτές θα λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή των ανωτέρω (Υπ. Οικονομικών πολ. 1108/ 2000 σελ. 705).

Ορισμένες επιχειρήσεις οι οποίες έχουν μισθώσει ακίνητα από εταιρείες leasing δεν εφαρμόζουν την άνω οδηγία του Υπ. Οικονομικών, ώστε να καταχωρούν στα αποτελέσματα χρήσεως το σύνολο των καταβληθέντων μέσα στη χρήση μισθωμάτων (οικόπεδο και κτιρίου), αλλά το μέρος του μισθώματος που αφορά το οικόπεδο το εμφανίζουν σε ένα λογαριασμό του ενεργητικού π.χ. 36.99 «Μεταβατικοί λογαριασμοί ενεργητικού». Η άποψη αυτή βάσει της λογιστικής αρχής της αυτοτέλειας των χρήσεων δεν είναι ορθή, αφού τα έξοδα που αφορούν τη χρήση λογίζονται μέσα σε αυτή, ανεξάρτητα από το χρόνο της πληρωμής τους (άρθρο 43, παρ.1, περ.δ, κωδ. Ν.2190/ 1920).

Φορολογικά, οι απόψεις αυτές δεν εξυπηρετούν την επιχείρηση, αφού το χρεωστικό υπόλοιπο του άνω λογαριασμού 36.99 «Μεταβατικοί λογαριασμοί», στον οποίο απεικονίζονται τα δεδουλευμένα μισθώματα που αφορούν το οικόπεδο: α) εάν μεταφερθούν στα αποτελέσματα χρήσεως ή σε μείωση του οποιουδήποτε εσόδου το οποίο θα προκύψει λόγω της διακοπής της μίσθωσης, δεν εκπίπτονται φορολογικά κατά ρητή διατύπωση του άρθρου 31 (παρ.1, περ. ιστ) του Ν.2238/ 1994 και β) εάν μεταφερθούν στα πάγια, στην περίπτωση που η επιχείρηση – μισθωτής, τελικά, αποκτήσει την κυριότητα του ακινήτου, ως προσαύξηση της αξίας του οικοπέδου, τότε, το άνω ποσό, αποτελεί εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις σύμφωνα με το άρθρο 28, παρ.3, περ.ζ, του Ν. 2238/ 1994.

### 11.3 Φορολογία μεταβίβασης ακινήτων.

Με τις διατάξεις της παρ.9, του άρθρου 6, του Ν. 1665/ 1986 ορίζεται, εκτός των άλλων, ότι απαλλάσσονται από, τυχόν φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή.

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

Με τη διάταξη αυτή θεσπίζεται για πρώτη φορά απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing στην περίπτωση εφαρμογής του θεσμού «sale and sale back». Δηλαδή, στην περίπτωση αυτή η εταιρεία leasing αγοράζει το ακίνητο από τον πωλητή, το οποίο (ακίνητο) εκμισθώνει στη συνέχεια στον ίδιο, και με τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο πωλητής – μισθωτής αποκτά το εν λόγω ακίνητο χωρίς την καταβολή του φόρου. Δηλαδή, στη συγκεκριμένη περίπτωση απαλλάσσεται τόσο η εταιρεία leasing κατά την αγορά του ακινήτου, όσο και ο μισθωτής αυτού.

Στη συνέχεια με το τρίτο εδάφιο της άνω διάταξης προβλέπονται τα εξής:

«Αν το μίσθιο αγορασθεί πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης ή ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης σε τρίτο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 3 του νόμου αυτού, ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής

μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβασθεί από αυτή σε τρίτο, αίρεται η χορηγηθείσα ως άνω απαλλαγή».

Στο εδάφιο αυτό απαριθμούνται οι περιπτώσεις στις οποίες αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή στην εταιρεία leasing, οι οποίες είναι οι εξής:

- α) Αν μίσθιο εξαγορασθεί από τον μισθωτή πριν την πάροδο τριετίας από την έναρξη της σύμβασης.
- β) Αν ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματά του και τις υποχρεώσεις του σε τρίτο πρόσωπο έστω και με έγγραφη συναίνεση της εταιρείας leasing.
- γ) Αν το ακίνητο παραμείνει στην εταιρεία leasing γιατί δεν εξοφλήθηκε το συμφωνηθέν τίμημα, και
- δ) Αν η εταιρεία leasing μεταβιβάσει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο, είτε κατά τη λήξη της σύμβασης είτε πριν και όχι στον μισθωτή – πωλητή του ακινήτου.

Τέλος με τα εδάφια τέταρτο και πέμπτο ορίζεται ότι:

«Στις περιπτώσεις αυτές καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης αυτής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

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

Στις ανωτέρω αναφερθείσες περιπτώσεις κατά τις οποίες αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή στην εταιρεία leasing, αυτή υποχρεούται να υποβάλλει εντός δίμηνης ανατρεπτικής προθεσμίας από το χρόνο άρσης της απαλλαγής δήλωση φόρος μεταβίβασης ακινήτου (φ.μ.α) - (άρσης

απαλλαγής) στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., και να καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που θα αναλογεί στην αξία που έχει το ακίνητο κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής εκτός αν ήταν μεγαλύτερος, οπότε θα καταβληθεί ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού ισχύουν από τη δημοσίευση του νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (24-12-2002) (Υπ. Οικονομικών πολ.1039, Λογιστής 2003 σελ. 743).

### **11.3.1 Παράδειγμα φορολογίας μεταβίβασης ακινήτου και λογιστικού χειρισμού των σχετικών προμισθωμάτων**

Το 2000 εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων σύναψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ν. 1665/ 1986 με νομικό πρόσωπο (π.χ. Ο.Ε.), στο οποίο εκμίσθωσε ακίνητο (βιομηχανικό χώρο) που προοριζόταν για την επαγγελματική του δραστηριότητα και το οποίο είχε αγοράσει η εταιρεία leasing καταβάλλοντας τον φόρο μεταβίβασης που αναλογούσε στην φορολογητέα αξία του ακινήτου.

Η μίσθωση συμφωνήθηκε δεκαετής, με (120) εκατόν είκοσι μηνιαία μισθώματα και το τίμημα εξαγοράς του ακινήτου κατά τη λήξη της σύμβασης, καθορίστηκε έστω σε πέντε ευρώ (5€).

1. α) Κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing οφείλεται φόρος μεταβίβασης, ο οποίος καταβάλλεται από αυτή.
- β) Με βάση τη νέα διάταξη, αν στο πιο πάνω παράδειγμα κατά τη χρηματοδοτική μίσθωση ο πωλητής του ακινήτου προς την εταιρεία leasing είναι και ο μισθωτής του (περίπτωση sale and lease back), η εταιρεία leasing απαλλάσσεται του φόρου μεταβίβασης κατά την αγορά του ακινήτου.

2. Αν στο παράδειγμα μεταβιβασθεί το ακίνητο προς το μισθωτή (εξαγορά του μισθίου) κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και πριν από αυτή, δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης από τον μισθωτή.

Αν όμως η εξαγορά γίνει πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να καταβάλλει το φόρο που όφειλε να είχε καταβάλλει, αν κατά το χρόνο σύναψης της μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

Με βάση τη νέα διάταξη, αν τα πιο πάνω συμβούν στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης sale and lease back υπάρχει όμοια αντιμετώπιση από το νόμο ως προς τον μισθωτή, αίρεται όμως η χορηγηθείσα στην εταιρεία leasing απαλλαγή.

3. Αν στο παράδειγμα μεταβιβασθούν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του μισθωτή που απορρέουν από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης (νέο μισθωτή φυσικό ή νομικό πρόσωπο), με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτου (φ.μ.α) από το νέο μισθωτή.

Με βάση τη νέα διάταξη, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης sale and lease back, κατά τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μισθωτή σε τρίτο πρόσωπο, δεν οφείλεται φ.μ.α. από τον τρίτο, αίρεται όμως η χορηγηθείσα στην εταιρεία leasing απαλλαγή.

4. Αν στο παράδειγμα επέλθει λύση της αρχικής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο (π.χ. λόγω διάλυσης ή πτώχευσης της μισθώτριας εταιρείας) το ακίνητο παραμένει στην κυριότητα



τητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος χωρίς να οφείλεται φ.μ.α., από αυτήν.

Με βάση τη νέα διάταξη, στην περίπτωση, της χρηματοδοτικής μίσθωσης sale and lease back, αν το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας leasing λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος για οποιονδήποτε λόγο, αίρεται η χορηγηθείσα στην αγοράστρια εταιρεία leasing απαλλαγή.

5. Αν στο παράδειγμα μεταβιβασθεί το μίσθιο σε τρίτο πρόσωπο, οφείλεται φόρος μεταβίβασης, δεδομένου ότι η απαλλαγή παρέχεται μόνο κατά την εξαγορά του μισθίου ακινήτου, από το μισθωτή, και σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Με βάση τη νέα διάταξη, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης sale and lease back, κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου σε τρίτο πρόσωπο, αίρεται η χορηγηθείσα στην εταιρεία leasing απαλλαγή (Υπ. Οικονομικών πολ. 1039, Λογιστής 2003 σελ.743).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

12. Παράδειγμα μεταβολής του συνόλου του ενεργητικού και του παθητικού μιας εταιρίας 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 καταστάσεις του 2004 βάσει των Δ.Λ.Π. της Εθνική Leasing Ανώνυμος Εταιρίας Χρηματοδοτικών Μισθώσεων. Η εταιρία υποχρεωτικά από το 2005 εφάρμοσε τα Δ.Λ.Π. και προσάρμοσε τα οικονομικά στοιχεία του 2004 όπως θα δούμε παρακάτω.

### Εθνική Leasing Ανώνυμος Εταιρίας Χρηματοδοτικών Μισθώσεων Ισολογισμός την 31.12.2004 (ποσά σε ευρώ)

	Ε.Γ.Λ.Σ	Δ.Λ.Π.
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
Έξοδα εγκαταστάσεως	7.832.651	16.246
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Σύνολο ακινητοποιήσεων		29.570
Σύνολο μακροχρόνιων απαιτήσεων		320.699.803
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>369.343.385</b>	<b>320.729.373</b>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Απαιτήσεις από πελάτες	3.499.465	51.850.081
Λοιπές απαιτήσεις	2.160.936	4.470.299
Διαθέσιμα	56.785.156	56.785.156
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>62.445.557</b>	<b>113.105.536</b>
<b>ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>5.663</b>	<b>5.663</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>439.627.256</b>	<b>433.856.818</b>

	<b>Ε.Γ.Λ.Σ</b>	<b>Δ.Λ.Π.</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>		
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>	<b>34.740.971</b>	<b>34.740.971</b>
ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ & ΕΞΟΔΑ		
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την εταιρία	100.324	100.324
Λοιπές προβλέψεις	5.770.438	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ</b>	<b>5.870.762</b>	<b>100.324</b>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	322.682.000	322.682.000
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	70.311.577	70.311.577
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>392.993.577</b>	<b>392.993.577</b>
<b>ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>6.021.946</b>	<b>6.021.946</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>439.627.256</b>	<b>433.856.818</b>

**Εθνική Leasing Ανώνυμος Εταιρία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων**  
**Αποτελέσματα Χρήσεως την 31.12.2004 (ποσά σε ευρώ) με**  
**Ε.Γ.Λ.Σ.**

**I. Αποτελέσματα εκμετάλλευσης**

Κύκλος Εργασιών 75.816.462

**Μείον:** Κόστος εργασιών (63.878.160)

Μικτά Αποτελέσματα(Κέρδη) εκμεταλλεύσεως 11.938.302

**Πλέον:** Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως 1.044.277

**Σύνολο 12.982.579**

**Μείον:**

1. Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας (1.434.099)

2. Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως (276.866)

**Μερικά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως 11.271.614**

**Πλέον:**

4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έξοδα 420.383

Μείον:3. Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	6.463.416
<b>Ολικά αποτελέσματα (κέρδη εκμεταλλεύσεως)</b>	<b>5.228.581</b>
<b>II. ΠΛΕΟΝ (ή Μείον):ΕΚΤΑΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>	
1. Έκτακτα & ανόργανα έσοδα	160.189
2. Έκτακτα κέρδη	4.290
3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	0
<b>ΜΕΙΟΝ:</b>	
1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	(76.209)
2. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	(62.586)
3. Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους	(1.749.284)
<b>Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη)</b>	<b>3.504.981</b>
Μείον: Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων	63.164.297
Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμ. στο λειτουρ. κόστος	(63.164.297)
<b>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων</b>	<b>3.504.981</b>

**Εθνική Leasing Ανώνυμος Εταιρία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων**  
**Αποτελέσματα Χρήσεως την 31.12.2004 (ποσά σε ευρώ) με Δ.Λ.Π.**  
(όπως διαμορφώθηκαν τα αποτ. χρήσεως την 31.12.2005)

<b>I. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως</b>	
Τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα	12.425.954
<b>Μείον:</b> Τόκοι και εξομοιούμενα έξοδα	(6.463.416)
Καθαρά έσοδα από τόκους	5.962.538
<b>Πλέον:</b> Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	1.044.277
<b>Μείον:</b> Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	(748.271)
<b>Μερικά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως</b>	<b>6.258.544</b>
<b>Μείον:</b>	
1. Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	(1.460.207)
2. Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως	(276.866)
<b>Ολικά αποτελέσματα (κέρδη εκμεταλλεύσεως)</b>	<b>4.513.471</b>
<b>II. ΠΛΕΟΝ (ή Μείον):ΕΚΤΑΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>	

1. Έκτακτα & ανόργανα έσοδα	875.299
2. Έκτακτα κέρδη	4.290
3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	0
4. Έσοδα από προβλέψεις προηγ. χρήσεων	0
<b>ΜΕΙΟΝ:</b>	
1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	(76.209)
2. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	(62.586)
3. Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους	(1.749.284)
<b>Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη)</b>	<b>3.504.981</b>
Μείον:	
Δαπάνες προσαρμογής άρθρου 141 ν. 2190	0
Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων	34.108
Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμ. στο λειτουρ. κόστος	(34.108)
<b>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων</b>	<b>3.504.981</b>

### **Σύγκριση του συνόλου του ενεργητικού για το 2004 (σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία και τα Δ.Λ.Π.)**

Στον ισολογισμό του 2004 το σύνολο του ενεργητικού είναι 433.856.818 ευρώ ενώ στον αναμορφωμένο –σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π.- είναι 439.627.256 ευρώ. Η διαφορά είναι 5.770.438 ευρώ.

Παρατηρείται ότι και με τους δύο τρόπους τα Διαθέσιμα είναι ίδια 56.785.156 ευρώ, ενώ με την Ελληνική Νομοθεσία τα έξοδα εγκατάστασης είναι 7.832.651 ευρώ ενώ με τα Δ.Λ.Π. είναι 16.246. Αυτό συμβαίνει γιατί με την Ελληνική Νομοθεσία στα έξοδα εγκατάστασης περιλαμβάνονται και τα έξοδα κτήσεως των ακινήτων που η Εθνική Leasing μίσθωσε, ενώ με τα Δ.Λ.Π. αυτά τα έξοδα εμφανίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως.

Παρατηρείται επίσης, ότι στον ισολογισμό του 2004 (Ελληνική Νομοθεσία) το άθροισμα των εκμισθωμένων παγίων είναι 369.343.385 ευρώ,

ενώ στον αναμορφωμένο εμφανίζεται ξεχωριστά ποσό 29.570 ευρώ που αφορά τα πάγια για τις πραγματικές ανάγκες της εταιρίας και ποσό παγίων 320.699.803 που παρουσιάζονται ως χρηματοοικονομικές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Έτσι, παρά το γεγονός ότι από άποψη νομική τα περιουσιακά στοιχεία ανήκουν στην εταιρία leasing, από οικονομική άποψη θεωρούνται ότι ανήκουν στο μισθωτή, με αποτέλεσμα να εμφανίζονται ως στοιχεία του ενεργητικού στον ισολογισμό του τελευταίου. Αντίθετα, όπως είδαμε, το ποσό που εκταμιεύθηκε για την αγορά και την εν συνεχεία εκμίσθωση των περιουσιακών στοιχείων, εμφανίζεται ως απαίτηση, ως χορήγηση.

#### **Σύγκριση του συνόλου του παθητικού για το 2004 (σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία και τα Δ.Λ.Π.)**

Στον ισολογισμό του 2004 με την Ελληνική Νομοθεσία και με τα Δ.Λ.Π. η διαφορά στο παθητικό είναι, όπως αναμένετε, 5.770.438 ευρώ.

Παρατηρείται ότι δεν έχει επηρεαστεί η καθαρή θέση (μετοχικό κεφάλαιο) της εταιρίας, το οποίο παραμένει ίδιο, όπως και οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Όμως, οι λοιπές προβλέψεις ποσού 5.770.438 ευρώ σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία, δεν εμφανίζονται στον ίδιο λογαριασμό, ενώ δρουν μειωτικά στο ενεργητικό βάσει των Δ.Λ.Π.

## **Αποτελέσματα χρήσεως**

Παρατηρείται ότι τα καθαρά αποτελέσματα χρήσεως παραμένουν τα ίδια δηλαδή 3.504.981 ευρώ.

Στα Δ.Λ.Π. δεν γίνονται αποσβέσεις, παρά μόνο στα πάγια που αφορούν τις πραγματικές ανάγκες της εταιρίας.

Επίσης στα Δ.Λ.Π. στα αποτελέσματα χρήσεως καταχωρούνται μόνο τα έσοδα από τόκους ενώ με το Ε.Γ.Λ.Σ εκτός από τους τόκους καταχωρείται και το κεφάλαιο (τοκοχρεωλύσιο) μείον τις αποσβέσεις.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13

### 13. Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα του leasing

#### 13.1 Πλεονεκτήματα του Leasing

- Το κυριότερο πλεονέκτημα του leasing είναι η εξασφάλιση της χρηματοδότησης του νέου εξοπλισμού/ακινήτου κατά 100%, η άμεση χρησιμοποίηση αυτού του εξοπλισμού/ακινήτου και χωρίς να απαιτείται πάντοτε η ίδια συμμετοχή. Τα μισθώματα που καταβάλλονται στην εταιρία leasing για τον εξοπλισμό και το τμήμα των μισθωμάτων που αφορά σε κτίριο θεωρούνται δαπάνες και μειώνουν το φορολογικό εισόδημα.
- Η διαδικασία υπογραφής μίας σύμβασης leasing είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή έναντι της σύμβασης μακροπρόθεσμου δανεισμού.  
Συνήθως δεν χρειάζονται προσημειώσεις, υποθήκες κ.λπ., ενώ προβλέπονται μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγή από διάφορα τέλη και φόρους.
- Ο επενδυτής μπορεί να επιτύχει καλύτερους όρους προμήθειας εξοπλισμού ή απόκτησης επαγγελματικού ακινήτου, καθώς η αξία τους εξοφλείται άμεσα τοις μετρητοίς.
- Η διάρκεια της μίσθωσης και το ύψος του μισθώματος ορίζονται σύμφωνα με τις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης, αφού ληφθούν υπόψη και τυχόν εποχικοί παράγοντες.
- Η πραγματοποίηση επένδυσης σε καινούριο εξοπλισμό μέσω 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.
- Μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο επενδυτής αποκτά την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου (συνήθως συμβολικού) τιμήματος. Η απόκτηση του ακινήτου είναι απαλλαγμένη



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

- Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού της επιχείρησης και της κεφαλαιακής της διάρθρωσης. Βελτιώνεται η χρηματοοικονομική εικόνα του μισθωτή και ειδικότερα η σχέση ιδίων κεφαλαίων προς ξένα, με αποτέλεσμα την αύξηση της πιστοληπτικής εικόνας του μισθωτή. Αποφεύγεται η επιβάρυνση του ισολογισμού με επιπρόσθετα πάγια.

Ουσιαστικά, επιτυγχάνεται εξισορρόπηση στη σχέση κρίσιμων μεγεθών του ισολογισμού μιας επιχειρήσεως π.χ. ενεργητικό (αναλλοίωτο ή μειούμενο), κυκλοφορούν ενεργητικό (αναλλοίωτο), υποχρεώσεις προς τράπεζες (μειούμενες), χρεωστικοί τόκοι (μειούμενοι), λειτουργικά έξοδα (αυξανόμενα).

- Η μισθώτρια επιχείρηση, διατηρεί τα κίνητρα των Αναπτυξιακών Νόμων και των Προγραμμάτων της Ε.Ε. Για τα τραπεζικά συγκροτήματα το leasing αποτελεί μία τεχνική διεύρυνσης της πελατείας τους και πολλαπλών κερδών, αφού, εκτός των άλλων αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρείες.
- Οι εταιρείες leasing διασφαλίζονται από τον κίνδυνο πτώχευσης του μισθωτή, διότι διατηρούν την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και επιπλέον απολαμβάνουν σοβαρά φορολογικά κίνητρα (αποσβέσεις, σύσταση αφορολογήτου αποθεματικού).
- Εκτός από την απαλλαγή του μισθωτή από ορισμένα είδη φόρων, χαρτόσημα κλπ., η κυριότερη φορολογική ελάφρυνση που συνεπάγεται το leasing για το χρήστη είναι η ευχέρεια που δίνει σ' αυτόν να καθορίσει ταχύτερη απόσβεση του απαιτούμενου εξοπλισμού, σε σχέση με εκείνη που προβλέπεται από το νόμο. Αυτό οφείλεται στο ότι τα καταβαλλόμενα από το μισθωτή μισθώματα θεωρούνται λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης και εκπίπτουνται

σε ποσοστό 100% από τα φορολογητέα έσοδα. Εκτός από την έκπτωση του απαλλαγών και μειώσεων που συμπληρώνουν τη δέσμη των κινήτρων που παρέχονται από την πολιτεία υπέρ του μισθωτή.

Οι κυριότερες από τις απαλλαγές αυτές είναι:

- α) Απαλλαγή των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και των τόκων από τον ΕΦΤΕ (ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών) 3% και 8% αντίστοιχα.
- β) Απαλλαγή των συμβάσεων αγοράς των μισθίων καθώς και του τμήματος πώλησης αυτών, με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα, από οποιουσδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, ΝΠΔΔ και γενικώς τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα.
- Χάρη στο leasing ο επενδυτής έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει κάποιο εξοπλισμό διατηρώντας αμείωτη τη ρευστότητά του, αφού δε θίγονται ούτε τα ρευστά διαθέσιμα του αλλά ούτε και τυχόν περιθώρια από τα εγκεκριμένα πιστοληπτικά του όρια που μπορεί έτσι να χρησιμοποιήσει για την ικανοποίηση άλλων αναγκών του. Το Sale and lease back είναι επίσης ένας τρόπος βελτίωσης της ρευστότητας. Ιδιαίτερη σημασία έχει για τις επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της υπερπαγιοποίησης, δηλαδή ένα μέρος του παγίου ενεργητικού έχει χρηματοδοτηθεί με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια.
- Ο εκμισθωτής δεν απαιτεί συνήθως άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις επειδή έχει δικαίωμα κυριότητας επί του μισθωμένου, το οποίο μάλιστα προστατεύεται ειδικά από το Ν.1665/1986, και επιπλέον έχει τη δυνατότητα να αφαιρέσει, χωρίς δικαστική απόφαση, το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή.
- Ο μισθωτής μπορεί να προσαρμόσει το ύψος και το χρόνο καταβολής των μισθωμάτων στις αναμενόμενες χρηματικές εισροές,

από την εκμετάλλευση του μισθωμένου εξοπλισμού. Έτσι επιτυγχάνεται η αυτοχρηματοδότηση της επένδυσης.

- Επειδή και το ποσό των μισθωμάτων και ο χρόνος καταβολής προκαθορίζονται, μπορεί η επιχείρηση να προγραμματίσει με ακρίβεια τις σχετικές δαπάνες της και έτσι να περιορίσει στο ελάχιστο δυνατό τα άτοκα ρευστά διαθέσιμα που πρέπει να διατηρεί για να αντιμετωπίσει τυχόν έκτακτες ανάγκες της.

### 13.2 Μειονεκτήματα Leasing

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

- Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.
- Υψηλό ονομαστικό κόστος. Το ονομαστικό επιτόκιο, με βάση το οποίο υπολογίζονται τα μισθώματα, είναι υψηλότερο από το αντίστοιχο επιτόκιο των τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Αν ληφθούν υπόψη οι σχετικές φορολογικές ελαφρύνσεις που συνεπάγεται για το μισθωτή το leasing, τότε αυτό σε ορισμένες περιπτώσεις είναι συγκριτικά φθηνότερο.
- Μετάθεση στο μισθωτή ευρύτερου κύκλου ευθυνών. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων που διέπουν την απλή μίσθωση του Αστικού Κώδικα, ο μισθωτής στο leasing βαρύνεται με τα τυχερά περιστατικά, τα γεγονότα ανωτέρας βίας κτλ. Πέρα από αυτό, σε περίπτωση που καθυστερήσει πέρα από ένα εύλογο διάστημα η καταβολή κάποιου μισθώματος, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να προβεί σε έκτακτη καταγγελία της σύμβασης και αθροιστικά: α) να αφαιρέσει τον εξοπλισμό από τη χρήση του μισθωτή και β) να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των υπολειμματικών μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης.
- Δημιουργία αμφιβολιών για την πραγματική οικονομική επιφάνεια του μισθωτή. Είναι ενδεχόμενο, επειδή ένα μέρος του εξοπλισμού που χρησιμοποιεί ο μισθωτής δεν ανήκει στην κυριότητά του, να προκληθεί δυσπιστία στους πιστωτές σχετικά με την πραγματική πιστοληπτική ικανότητά του. Είναι βέβαια αυτονόητο ότι το πρόβλημα αυτό γίνεται ιδιαίτερα έντονο στην περίπτωση που ο εκμισθωτής κάνει χρήση της σχετικής ευχέρειας που του παρέχει η σύμβαση να τοποθετήσει πινακίδες στα διάφορα είδη του εξοπλισμού, με την ένδειξη ότι αυτά αποτελούν ιδιοκτησία της εταιρίας leasing.
- Υποχρέωση αποδοχής ελεγκτών. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να υφίσταται επιθεωρήσεις από την πλευρά των αρμοδίων

οργάνων της εταιρείας leasing, προκειμένου να εξακριβωθεί η κατάσταση του εξοπλισμού, η καλή λειτουργία του κλπ.

- **Ανάληψη Κινδύνων.** Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους, επιχειρηματικούς και από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία, έναντι του εκμισθωτή. Είναι δε αξιολογώμετο ότι δεν αποκτά την κυριότητα του πράγματος αλλά απλώς και μόνο την κατοχή του. Οφείλει να καταβάλλει σε τακτές προθεσμίες το μίσθωμα, όπως στην περίπτωση των τοκοχρεωλυτικών δόσεων δανείου, ανεξαρτήτως της καλής ή κακής πορείας των εισπράξεών του. Διατρέχει επίσης και τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της συμβάσεως, αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα. Τότε ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι την λήξη της σύμβασης.

Επιπλέον, ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14**

### **14. ΣΥΝΟΨΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

- Με την απόφαση 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου η Ευρωπαϊκή ένωση εισάγει την υποχρεωτικότητα της εφαρμογής των ΔΠΧΠ (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης – IFRS) από όλες τις εισηγμένες εταιρείες σε οργανωμένη Χρηματιστηριακή αγορά χώρας της Ε.Ε., από 1.01.2005.
- Στην Ελλάδα με το άρθρο 13 του Νόμου 1329/2004 προστέθηκε στο Νόμο 2191/1920 “Περί Ανωνύμων Εταιρειών” το Κεφάλαιο 15 (άρθρα 134 έως 143) με τίτλο “Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα”. Το νεοεισαχθέν άρθρο 141 αναφέρεται στις χρηματοδοτικές μισθώ-

σεις. Το πεδίο εφαρμογής του νέου άρθρου 141, καλύπτει τόσο τις μισθώτριες όσο και τις εκμισθώτριες εταιρείες οι οποίες εφαρμόζουν είτε υποχρεωτικά είτε προαιρετικά τα Δ.Λ.Π.

- Για τις εταιρείες που δεν εφαρμόζουν τα Δ.Λ.Π. παρέχεται η δυνατότητα λογιστικού χειρισμού των χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στα Δ.Λ.Π., υπό τον όρο της συνεπούς εφαρμογής του εν λόγω χειρισμού καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
- Όταν επιλέγεται ο χειρισμός των Δ.Λ.Π., το οικονομικό αποτέλεσμα που θα προκύπτει θα αναγνωρίζεται και ως φορολογικό, δηλαδή δεν θα πραγματοποιούνται αναμορφώσεις για σκοπούς προσδιορισμού του φορολογητέου εισοδήματος της εταιρείας.
- Η δυνατότητα εφαρμογής των Δ.Λ.Π. παρέχεται και για συμβάσεις ήδη υφιστάμενες κατά τον χρόνο έναρξης της ισχύος των νέων διατάξεων. Σ' αυτή την περίπτωση, η διαφορά που θα προκύψει των μέχρι της στιγμής εκείνης λογιστικοποιημένων εσόδων ή εξόδων και αυτών που θα είχαν λογιστικοποιηθεί αν είχαν εφαρμοστεί από την αρχή της μίσθωσης τα Δ.Λ.Π., επηρεάζει και φορολογικά το αποτέλεσμα της χρήσης εντός της οποίας εφαρμόζεται για πρώτη φορά ο χειρισμός των Δ.Λ.Π. (άρθρο 141, παρ. 3).
- Για τις εταιρείες που θα εφαρμόσουν είτε υποχρεωτικά είτε προαιρετικά τα Δ.Λ.Π., θα απεικονίζονται στα λογιστικά τους βιβλία τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π.. Για σκοπούς φορολογίας εισοδήματος η διενέργεια αναμορφώσεων επαφίεται στην διακριτική τους ευχέρεια (άρθρο 141, παρ. 4). Δηλαδή μπορούν να αναμορφώσουν τα αποτελέσματά τους βάσει του χειρισμού που προβλέπεται για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις από τον

Ελληνικό φορολογικό νόμο, είτε να διατηρήσουν και για φορολογικούς σκοπούς το αντίστοιχο αποτέλεσμα που προκύπτει από τις οικονομικές τους καταστάσεις.

- Σκοπός του προτύπου είναι να περιγράψει τις κατάλληλες λογιστικές μεθόδους και τις αναγκαίες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις από άποψη μισθωτών και εκμισθωτών, αφού σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία και πριν την προσθήκη των Δ.Λ.Π. με το άρθρο 141, όλες οι χρηματοδοτικές μισθώσεις λαμβάνονται ως λειτουργικές και τα μισθώματα καταχωρούνται από τον μισθωτή στα έξοδα και από τον εκμισθωτή στα έσοδα, όταν αυτά πραγματοποιούνται με την αρχή του δεδουλευμένου.
- Το πρότυπο 17, αναγνωρίζει τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ξεχωριστά από τις λειτουργικές -αφού έχουν οριστεί στο πρότυπο, κριτήρια ταξινόμησης των μισθώσεων ως χρηματοδοτικές και λειτουργικές-, ενώ ο μισθωτής, στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, καταχωρεί το μίσθιο σαν στοιχείο ενεργητικού με ισόποση καταχώρηση της υποχρέωσης προς τον εκμισθωτή.
- Επίσης, τα καταβαλλόμενα μισθώματα κατανέμονται από τον μισθωτή σε χρηματοοικονομικά έξοδα και σε μείωση υποχρέωσης. Λογίζονται αποσβέσεις από τον μισθωτή αντίστοιχα με τις αποσβέσεις άλλων στοιχείων του ενεργητικού του.
- Στην περίπτωση λειτουργικής μίσθωσης, ο μισθωτής καταχωρεί τα μισθώματα που έχει καταβάλλει στα έξοδα της χρήσης, ενώ ο εκμισθωτής στα έσοδα της χρήσης βάσει της αρχής του δεδουλευμένου, κάτι που ίσχυε και με το Ε.Γ.Λ.Σ. και πριν την εισαγωγή των Δ.Λ.Π. στην Ελλάδα.

- Εν κατακλείδι, οι σύγχρονες εξελίξεις με το άνοιγμα των κεφαλαιαγορών και χρηματαγορών σε παγκόσμιο επίπεδο, είχαν σαν αποτέλεσμα να καταστεί επιτακτική η ύπαρξη κοινών λογιστικών προτύπων για τις επιχειρήσεις.
- Έχοντας πλέον την δυνατότητα να δανειοδοτηθούν όχι μόνο από εγχώριους παράγοντες αλλά και από διεθνείς, έπρεπε οι οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων να ακολουθούν κάποια ενιαία πρότυπα. Με την υιοθέτηση των νέων προτύπων, το πρότυπο 17 περί χρηματοδοτικής μίσθωσης, επέβαλλε ένα εντελώς διαφορετικό τρόπο καταγραφής των μισθώσεων με αποτέλεσμα να παρατηρηθούν αξιόλογες μεταβολές στα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών, που έχουν σχέση με την ευελιξία που αυτά προσφέρουν για την επιλογή σημαντικών λογιστικών μεθόδων, με την διάκριση μισθώσεων σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές και με την απεικόνιση της ουσίας και όχι του νομικού τύπου των συναλλαγών.



## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### ΒΙΒΛΙΑ

- § Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις (Νομοθεσία & Πρακτική, Φορολογία Διεθνών Ομίλων, Προσάρτημα ασκήσεων) Εκδόσεις Πάμισος, Αθήνα 2008, Αληφαντής Γεώργιος
- § Λογιστική Τραπεζών και Εταιρειών Leasing & Factoring, Εκδόσεις Διπλογραφία, Αθήνα 2007, Κόντος Γεώργιος
- § Χρηματοοικονομική Λογιστική, Τόμος ΙΙ, Εκδόσεις Πάμισος, Αθήνα 2009, Αληφαντής Γεώργιος
- § Η Χρηματοδοτική Μίσθωση, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 1999, Μάζης Κ. Παναγιώτης
- § Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (I.F.R.S): αναλυτική παρουσίαση, Grant Thornton 2004
- § Εισαγωγή στις βασικές έννοιες του Leasing, Αθήνα 2001, Βιλλιώτης Στ. Χρίστος
- § Το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, Τόμος Γ, Εκδόσεις Βρυκούς, Σακέλλης Εμμανουήλ
- § Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007, Εκδόσεις Global training, Βλάχος Χρίστος – Λουκάς Λουκάς

### ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- § Ν.1665/1986
- § Ν.2238/2004
- § Ν.3483/2006
- § Ν.2076/1992
- § Ν.2238/1994
- § Ν.2367/1995

- § Ν.2190/1920
- § Ν.3229/2004
- § Ν.3296/2004
- § Ν.3483/2006
- § Ν.2367/1995
- § Ν.2859/2000 περί ΦΠΑ
- § Ν.3220/2004
- § Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17
- § Υπ. Οικονομικών ΠΟΛ1108/2000
- § Υπ. Οικονομικών ΠΟΛ1022/2004
- § Υπ. Οικονομικών ΠΟΛ1083/16.05.2008
- § Υπ. Οικονομικών ΠΟΛ1083/8.12.2006
- § Απόφαση 1057240/23.07.2003
- § Ε.ΣΥ.Λ αρ.γνωμ. 1804/1992
- § Συμβούλιο Λογιστικής Τυποποίησης

#### ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΘΡΑ

- § Άρθρο Χρηματοδοτική Μίσθωση - Λογιστική Αντιμετώπιση, Περιοδικό Λογιστής, Νοέμβριος - Δεκέμβριος 2008, Αληφαντής Γεώργιος
- § Πλεονεκτήματα Δ.Λ.Π. – μικρή αναφορά, ΒΗΜΑ ON LINE, 2001
- § Νέα χρηματοδοτικά εργαλεία, Ναυτεμπορική 2.06.2006
- § Περιοδικό Λογιστής
- § Εφημερίδα Εξπρές – Η ρύθμιση του νόμου 3229/2004-7.04.2004