



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

**Διπλωματική Εργασία**

**Οι μισθώσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και τα Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα. Σύγκριση των παραπάνω πλαισίων μεταξύ τους.**

**Λεβάκος Σωτήριος**

**ΜΔΕ 0625**

**Επιβλέπων Καθηγητής: κος Ι. Σώρρος**

**ΠΕΙΡΑΙΑΣ**

**2009**

Στη μνήμη της γιαγιά μου,  
Γεωργίας.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

**«Οι μισθώσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και τα Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα. Σύγκριση των παραπάνω πλαισίων μεταξύ τους.»**

### **Σημαντικοί Όροι**

Χρηματοδοτική μίσθωση, λειτουργική μίσθωση, μισθωτής, εκμισθωτής, μίσθωμα.

### **Περίληψη**

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μία ευέλικτη μορφή μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης για τις επιχειρήσεις. Στη χώρα μας εισήχθη με το ν.1665/1986, αρκετά καθυστερημένα σε σχέση με τις οικονομικά αναπτυγμένες χώρες, όπου ο θεσμός υπήρχε αρκετές δεκαετίες πριν. Αυτή τη στιγμή στο συγκεκριμένο κλάδο δραστηριοποιούνται δεκατρείς εταιρείες, όλες σχεδόν, θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων. Τα μεγαλύτερα μερίδια αγοράς κατέχουν οι EFG Eurobank Ergasias Leasing, η Alpha Leasing και η Πειραιώς Leasing.

Η συγκεκριμένη διπλωματική εργασία ασχολείται με το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων και κυρίως της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως αυτός προκύπτει από τα οριζόμενα στα ελληνικά, διεθνή και αμερικάνικα λογιστικά πρότυπα. Εντοπίζονται και παρουσιάζονται οι διαφορές που υπάρχουν μεταξύ των εν λόγω πλαισίων, και καταγράφονται τα συμπεράσματα που προκύπτουν από τις συγκρίσεις.

Κύρια πηγή για την άντληση των όσων παρουσιάζονται στα επόμενα κεφάλαια είναι το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο για τη χρηματοδοτική μίσθωση, το διεθνές λογιστικό πρότυπο 17 που αναφέρεται στις μισθώσεις, καθώς και το αντίστοιχο αμερικάνικο 13. Η έρευνα για την εύρεση των πληροφοριών βασίστηκε στη σχετική βιβλιογραφία για τα συγκεκριμένα θέματα. Εκτός από την παρουσίαση των όσων αναφέρει κάθε λογιστικό πρότυπο γίνεται και πρακτική εφαρμογή της ισχύουσας θεωρίας μέσω της παράθεσης αντίστοιχων παραδειγμάτων.

Οι λόγοι για τους οποίους επιλέχθηκε το συγκεκριμένο θέμα για διπλωματική διατριβή είναι δύο. Καταρχάς, ότι στις μέχρι τώρα σχετικές διπλωματικές διατριβές η σύγκριση μεταξύ των θεσμικών πλαισίων για τις μισθώσεις, περιοριζόταν στα ελληνικά και στα διεθνή λογιστικά πρότυπα και δεν γινόταν αναφορά στα αμερικάνικα λογιστικά πρότυπα. Κατά δεύτερο, να αποτυπωθεί επί της ουσίας ο λογιστικός χειρισμός των

μισθώσεων και να καταγραφούν οι διαφορές που προκύπτουν ανάλογα με το ποιο πλαίσιο σχετικό με τις μισθώσεις εφαρμόζεται.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

<b>Κεφάλαιο 1<sup>ο</sup>: Γενικά για τις μισθώσεις</b>	<b>1</b>
1.1 Ορισμός της μίσθωσης	1
1.2 Είδη Μισθώσεων	1
1.3 Πως Λειτουργεί η Μίσθωση	3
1.4 Ιστορική Αναδρομή	5
1.5 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	8
1.6 Ο Κλάδος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα	10
Βιβλιογραφία Κεφαλαίου	12
<b>Κεφάλαιο 2<sup>ο</sup>: Το Ελληνικό Θεσμικό Πλαίσιο         για τις Μισθώσεις</b>	<b>13</b>
2.1 Η Ελληνική Νομοθεσία	13
2.2 Φορολογική Αντιμετώπιση των Μισθώσεων	15
2.3 Λογιστικός Χειρισμός των Μισθώσεων	19
Βιβλιογραφία Κεφαλαίου	22
<b>Κεφάλαιο 3<sup>ο</sup>: Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17</b>	<b>23</b>
3.1 Βασικά Στοιχεία του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 17	23
3.2 Ορισμοί που Χρησιμοποιούνται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17	24
3.3 Ταξινόμηση των Μισθώσεων	27

3.4	Ενδείξεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	28
3.5	Κατάταξη Μισθώσεων Κτιρίων και Γηπέδων	29
3.6	Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Μισθωτή	30
3.7	Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Εκμισθωτή	33
3.8	Πώληση και Ταυτόχρονη Επαναμίσθωση (Sale and Leaseback)	35
3.9	Παραδείγματα Λογιστικού Χειρισμού Μισθώσεων	37
	Βιβλιογραφία Κεφαλαίου	42
<b>Κεφάλαιο 4<sup>ο</sup>: Διαφορές Ανάμεσα στο Διεθνές Πρότυπο 17 και το Ελληνικό Θεσμικό Πλαίσιο</b>		
		43
4.1	Εισαγωγή	43
4.2	Διαφορές	43
4.3	Η Επίδραση της Ευρωπαϊκής Ένωσης στο Ελληνικό Θεσμικό Πλαίσιο για τις Μισθώσεις	47
4.4	Αλλαγές που Ενσωματώθηκαν στην Ελληνική Νομοθεσία	48
	Βιβλιογραφία Κεφαλαίου	50
<b>Κεφάλαιο 5<sup>ο</sup>: Αμερικάνικο Λογιστικό Πρότυπο 13</b>		
		51
5.1	Εισαγωγή	51
5.2	Πεδίο Εφαρμογής	51

5.3 Ορισμοί	51
5.4 Ταξινόμηση των μισθώσεων	56
5.5 Λογιστικός Χειρισμός των Μισθώσεων	58
5.6 Γνωστοποιήσεις	60
5.7 Μισθώσεις Γηπέδων και Κτιρίων	61
5.8 Πώληση και Επαναμίσθωση	72
5.9 Παραδείγματα Λογιστικού Χειρισμού των Μισθώσεων	64 65
Βιβλιογραφία Κεφαλαίου	74
<b>Κεφάλαιο 6<sup>ο</sup>: Διαφορές Ανάμεσα στο ΔΛΠ 17 και το ΑΛΠ 13</b>	<b>75</b>
6.1 Εισαγωγή	75
6.2 Διαφορές	75
Βιβλιογραφία Κεφαλαίου	78
<b>Κεφάλαιο 7<sup>ο</sup>: Συμπεράσματα</b>	<b>79</b>
7.1 Τα Δ.Λ.Π και τα Α.Λ.Π για τις Μισθώσεις σε Σύγκριση με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα	79
7.2 Η Σύγκλιση Μεταξύ Δ.Λ.Π και Α.Λ.Π	81
7.3 Συμπεράσματα – Προτάσεις για Μελλοντική Έρευνα	82
<b><u>Περιεχόμενα Πινάκων</u></b>	<b><u>Σελίδα</u></b>
Πίνακας 1	10
Πίνακας 2	20
Πίνακας 3	21

Πίνακας 4	21
Πίνακας 5	37
Πίνακας 6	38
Πίνακας 7	38
Πίνακας 8	39
Πίνακας 9	39
Πίνακας 10	39
Πίνακας 11	40
Πίνακας 12	41
Πίνακας 13	41
Πίνακας 14	46
Πίνακας 15	65
Πίνακας 16	66
Πίνακας 17	66
Πίνακας 18	67
Πίνακας 19	68
Πίνακας 20	68
Πίνακας 21	68
Πίνακας 22	69
Πίνακας 23	70
Πίνακας 24	70
Πίνακας 25	71
Πίνακας 26	72
Πίνακας 27	72
Πίνακας 28	76
Πίνακας 29	80

<b>Περιεχόμενα Σχεδιαγραμμάτων</b>	<b>Σελίδα</b>
------------------------------------	---------------

---

Σχεδιάγραμμα 1	4
----------------	---



# Κεφάλαιο 1: Γενικά για τις μισθώσεις

## 1.1 Ορισμός της Μίσθωσης

Η μίσθωση είναι μία πηγή μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης για τις επιχειρήσεις. Η μίσθωση (leasing στην αγγλική γλώσσα) είναι μία νομική σύμβαση μεταξύ δύο μερών, όπου ο ιδιοκτήτης ενός περιουσιακού στοιχείου (ο εκμισθωτής) παραχωρεί σε κάποιον άλλον (τον μισθωτή) το αποκλειστικό δικαίωμα της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου, συνήθως για μία προσυμφωνημένη χρονική περίοδο, έναντι προσυμφωνημένων περιοδικών πληρωμών (μισθωμάτων). Έτσι, οι επιχειρήσεις μπορούν να αποκτήσουν τη χρήση κινητών και ακινήτων περιουσιακών στοιχείων, απαραίτητα για την επιχειρηματική δράση τους, χωρίς να χρειάζεται η δέσμευση ή ο δανεισμός των αντίστοιχων κεφαλαίων για την αγορά αυτών. (Βασιλείου et al., 2008, σελ. 448)

## 1.2 Είδη Μισθώσεων

Υπάρχουν δύο μεγάλες κατηγορίες μισθώσεων, η λειτουργική και η χρηματοδοτική μίσθωση. Πέρα όμως, από αυτές τις δύο κατηγορίες υπάρχουν διάφορες υποκατηγορίες μισθώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν και ορισμένοι τύποι οι οποίοι δεν μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις δύο κατηγορίες μισθώσεων. Πιο συγκεκριμένα. (Βασιλείου, ο.π, σελ. 449)

Η λειτουργική μίσθωση είναι μία μίσθωση που συγκεντρώνει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά. Είναι βραχυπρόθεσμη, με διάρκεια μικρότερη από την οικονομική ζωή του περιουσιακού στοιχείου που μισθώνεται, μπορεί να ακυρωθεί από το μισθωτή, αφού αυτός πρώτα καταβάλει κάποια χρηματική αποζημίωση, και ο εκμισθωτής, που τις περισσότερες φορές είναι και ο κύριος του πράγματος, αναλαμβάνει την πλήρη συντήρηση και ασφάλιση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Αυτό το είδος μίσθωσης χρησιμοποιείται κατά κύριο λόγο για τη μίσθωση εξοπλισμού που θα χρησιμοποιηθεί για περιορισμένο χρονικό διάστημα. (Βασιλείου, ο.π, σελ. 449)

Η χρηματοδοτική μίσθωση αντίστοιχα, είναι μία μίσθωση με τα εξής χαρακτηριστικά. Είναι μεσοπρόθεσμη, με διάρκεια αν όχι ίση σχεδόν ίση με την οικονομική ζωή του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, δεν μπορεί να ακυρωθεί από τον μισθωτή και ο

εκμισθωτής δεν έχει καμία υποχρέωση συντήρησης του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα που καταβάλλονται καλύπτουν την αποπληρωμή του κόστους του περιουσιακού στοιχείου, καθώς επίσης και μία απόδοση των χρημάτων του εκμισθωτή. (Βασιλείου, ο.π, σελ. 449)

Μία άλλη διάκριση των χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι ανάμεσα σε κοινή μίσθωση και μίσθωση τύπου "sale and lease - back". Οι διαφορές ανάμεσα σε αυτές τις δύο μισθώσεις, είναι καταρχάς ότι στην μεν πρώτη περίπτωση παρεμβάλλεται τρίτος, ο προμηθευτής του πράγματος, ενώ στην δεύτερη περίπτωση ο μισθωτής πουλάει το πράγμα στον εκμισθωτή με παράλληλη μίσθωση αυτού. Πρόκειται για μία μορφή έμμεσης χρηματοδότησης (εναλλακτική περίπτωση ενός ενυπόθηκου δανείου), η οποία συνήθως προκύπτει από την ανάγκη εύρεσης κεφαλαίων. Η μίσθωση αυτού του τύπου παρέχει ένα σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα στον μισθωτή όταν πρόκειται για βιομηχανικά και εμπορικά ακίνητα. Ενώ η κατοχή της γης δεν παρέχει τη δυνατότητα απόσβεσης, τα μισθώματα εκπίπτουν της φορολογίας και έτσι έμμεσα η επιχείρηση μπορεί να «αποσβέσει» την αξία της γης που κατέχει. (Μάζης, 1999, σελ. 18)

Ανάλογα με το διεθνή ή εσωτερικό χαρακτήρα της συναλλαγής, οι μισθώσεις διακρίνονται σε διεθνείς και εγχώριες. Η περίπτωση αυτή εμφανίζεται όταν ο μισθωτής και ο εκμισθωτής είναι εγκαταστημένοι σε διαφορετικές χώρες. Η συγκεκριμένη ιδιαιτερότητα προκαλεί σημαντικά προβλήματα λόγω των διαφορετικών χωρών προέλευσης του μισθωτή και του εκμισθωτή. Παλαιότερα τα προβλήματα ήταν ακόμα πιο σημαντικά όσο αφορά το πλαίσιο μέσα στο οποίο θα καταρτιζόταν μία σύμβαση μίσθωσης διεθνούς χαρακτήρα. Αυτό είχε να κάνει με το ποιο εμπράγματο, ενοχικό και φορολογικό δίκαιο και ποιοι λογιστικοί χειρισμοί θα συνόδευαν τη μίσθωση αφού τα αντισυμβαλλόμενα μέρη έχουν διαφορετικές χώρες εγκατάστασης. Το πρόβλημα αυτό ξεπεράστηκε με την κατάρτιση της διεθνούς σύμβασης της Οτάβας του Καναδά το 1988, που είναι αποδεκτή από όλες τις νομοθεσίες. (Μάζης, ο. π, σελ.19)

Μία επιπλέον διάκριση της μίσθωσης είναι σε κοινοπρακτική και συμμετοχική. Οι δύο αυτές περιπτώσεις συναντώνται όταν το χρηματοδοτούμενο αγαθό είναι πολύ μεγάλης αξίας και χρειάζεται η συνδρομή περισσότερων από έναν φορέα προκειμένου να χρηματοδοτηθεί η κτήση του. Στην πρώτη περίπτωση της κοινοπρακτικής μίσθωσης συμμετέχουν πολλές εκμισθώτριες εταιρείες οι οποίες χρηματοδοτούν από κοινού την κτήση του μισθωμένου αντικειμένου. Στη δεύτερη περίπτωση της συμμετοχικής μίσθωσης εκτός από την εκμισθώτρια εταιρεία εμπλέκεται και κάποιος πιστωτικός ή

ασφαλιστικός οργανισμός ο οποίος αναλαμβάνει να δανείσει στον εκμισθωτή ένα μέρος της αξίας του χρηματοδοτούμενου αγαθού. Και στις δύο περιπτώσεις οι δανειστές ικανοποιούνται με τα καταβαλλόμενα μισθώματα ή ακόμα και με τα προς εκμίσθωση αγαθά. (Μάζης, ο. π, σελ. 20)

Πέρα από τις προαναφερόμενες διακρίσεις της μίσθωσης συναντώνται και άλλες παραπλήσιες μορφές, που ναι μεν αποκαλούνται χρηματοδοτικές μισθώσεις, αλλά στην πραγματικότητα πρόκειται για απλές μισθώσεις με συνέπεια οι διατάξεις και οι κανόνες που ισχύουν για τη χρηματοδοτική μίσθωση να μην επεκτείνονται σε αυτές. Τέτοιες περιπτώσεις είναι η επιχειρησιακή, η άμεση μίσθωση και η μίσθωση καταναλωτικών αγαθών. (Μάζης, ο. π, σελ. 22)

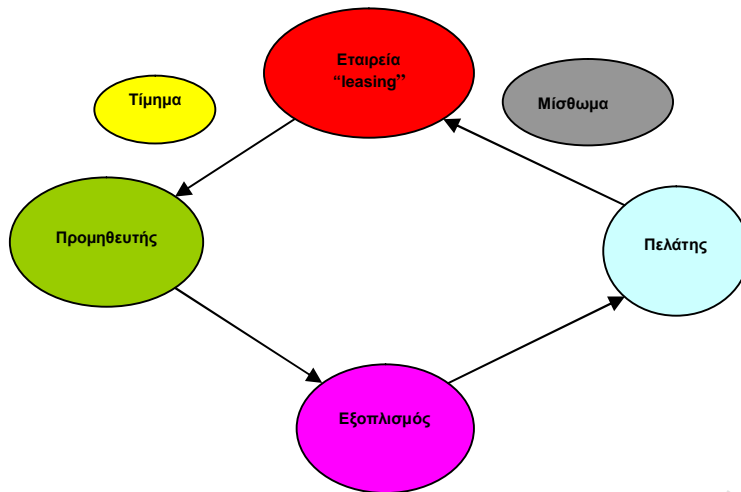
Το είδος της μίσθωσης με τη μεγαλύτερη ανάπτυξη διεθνώς, αλλά και με το μεγαλύτερο ενδιαφέρον από λογιστικής και νομικής πλευράς είναι η χρηματοδοτική μίσθωση. Για αυτό το λόγο στη συνέχεια της εργασίας θα ασχοληθούμε κατά κύριο λόγο με τη χρηματοδοτική μίσθωση. Στη χώρα μας ο όρος χρηματοδοτική μίσθωση αποδίδεται, λανθασμένα, και σε μισθώσεις που δε συγκεντρώνουν τα απαραίτητα χαρακτηριστικά για να καταταχθούν ως χρηματοδοτικές. Για τις ανάγκες αυτής της εργασίας ο όρος χρηματοδοτική μίσθωση θα χρησιμοποιείται αυστηρά και μόνο για μισθώσεις που δικαιολογημένα χαρακτηρίζονται έτσι. (Βασιλείου, ο. π, σελ. 450)

### **1.3 Πως Λειτουργεί η Μίσθωση**

Στην περίπτωση που μία επιχείρηση επιλέξει τη μίσθωση για τη χρηματοδότησή της, ανάμεσα στον αγοραστή του περιουσιακού στοιχείου και τον προμηθευτή αυτού παρεμβάλλεται ένας τρίτος, η εκμισθώτρια εταιρεία. Η εκμισθώτρια εταιρεία, ή αλλιώς εκμισθωτής, αγοράζει το περιουσιακό στοιχείο κατόπιν υπόδειξης του επενδυτή και στη συνέχεια το εκμισθώνει σε αυτόν. Η σχέση ανάμεσα στους δύο διέπεται από σύμβαση, βάσει της οποίας ο επενδυτής – μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει τακτικές πληρωμές – μισθώματα στον εκμισθωτή.

Η λειτουργία της μίσθωσης εμφανίζεται στο ακόλουθο διάγραμμα:

Διάγραμμα 1: Η λειτουργία της μίσθωσης



Παρατηρώντας το παραπάνω σχήμα βλέπουμε ότι υπάρχουν τρία μέρη: ο προμηθευτής του εξοπλισμού, η εκμισθώτρια εταιρεία και ο μισθωτής. Μεταξύ του μισθωτή και του προμηθευτή δεν υπάρχει καμία συναλλαγή αφού ο δεύτερος εξοφλείται για την αξία του εξοπλισμού από τον εκμισθωτή. Ο μισθωτής έχει συναλλαγές μόνο με τον εκμισθωτή στον οποίο καταβάλλει σε συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα τα μισθώματα.

Η παραπάνω περιγραφή δείχνει σε γενικές γραμμές πως λειτουργεί ο θεσμός της μίσθωσης. Η πραγματικότητα όμως, είναι πιο σύνθετη. Αν η μίσθωση είναι λειτουργική, τότε η μίσθωση γίνεται μεταξύ του ιδιοκτήτη ή παραγωγού του μίσθιου και του χρήστη χωρίς την μεσολάβηση κάποιου τρίτου. Στην περίπτωση όμως, των χρηματοδοτικών μισθώσεων, που είναι και αυτές με το μεγαλύτερο ενδιαφέρον η εκμίσθωση ενός περιουσιακού στοιχείου, διέρχεται από τρεις φάσεις με την ακόλουθη πορεία.

Στην πρώτη φάση ο μισθωτής που έχει ανάγκη να προμηθευτεί εξοπλισμό, και δεν διαθέτει ή δε θέλει να διαθέσει το αναγκαίο ποσό για την κτήση του, απευθύνεται σε μία εκμισθώτρια εταιρεία. Αφού πρώτα επιλέξει το είδος του εξοπλισμού και τον προμηθευτή αυτού, ζητά από την εκμισθώτρια εταιρεία την αγορά αυτού. Αφού ελεγχθεί το αίτημα από την εκμισθώτρια εταιρεία και εγκριθεί, συνάπτει με τον μισθωτή σύμβαση μίσθωσης, αγοράζει τον εξοπλισμό από τον προμηθευτή, ο οποίος κατά εντολής της τον παραδίδει στον μισθωτή. (Μάζης, ο. π, σελ. 1)

Ακολουθεί η δεύτερη και σημαντικότερη φάση της συναλλαγής. Αυτή περιλαμβάνει ένα καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα που ονομάζεται ανέκκλητη περίοδος κατά το οποίο κανένα από τα δύο αντισυμβαλλόμενα μέρη δεν μπορεί να την

καταγγείλει. Κατά τη διάρκεια αυτού του διαστήματος, ο μισθωτής καταβάλλει στον εκμισθωτή ανά τακτά χρονικά διαστήματα μισθώματα που καλύπτουν μέρος ή και όλο το κεφάλαιο που καταβλήθηκε για την αγορά του εξοπλισμού, πλέον τόκων, λοιπών εξόδων και ενός εύλογου ποσού που είναι η αμοιβή του εκμισθωτή. Παράλληλα ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους, τα βάρη και τις δαπάνες συντήρησης που συνοδεύουν το χρηματοδοτούμενο αγαθό. Επιπλέον ευθύνεται για κάθε βλάβη ή και ολοκληρωτική καταστροφή του αγαθού, ακόμα και αν αυτή είναι αποτέλεσμα τυχαίου περιστατικού. Αν ο μισθωτής δεν τηρήσει τις υποχρεώσεις του απέναντι στον εκμισθωτή, τότε μπορεί ο τελευταίος να καταγγείλει τη σύμβαση, να αναλάβει το μίσθιο και επιπρόσθετα να αξιώσει την καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων ως αποζημίωση. (Μάζης, ο. π, σελ. 2)

Μετά τη λήξη της ανέκκλητης περιόδου εισερχόμαστε στην τρίτη φάση της εκμίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου. Σε αυτή τη φάση ο μισθωτής έχει τρεις επιλογές όσον αφορά μίσθιο. Η πρώτη είναι να αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος έναντι τιμήματος, εφόσον η σύμβαση προβλέπει μία τέτοια εξέλιξη. Το τίμημα είναι συνήθως ανάλογο της υπολειμματικής αξίας του πράγματος, και αν αυτή έχει καλυφθεί από τα έως τότε καταβεβλημένα μισθώματα έναντι συμβολικής αξίας. Η δεύτερη επιλογή είναι η ανανέωση της μίσθωσης για ορισμένο χρονικό διάστημα, αλλά με μισθώματα μικρότερα σε σύγκριση με εκείνα που προέβλεπε η αρχική σύμβαση. Τέλος η τελευταία επιλογή του μισθωτή είναι η επιστροφή του πράγματος στην εκμισθώτρια εταιρεία η οποία έχει πλέον την πλήρη ευθύνη για την αξιοποίησή του. (Μάζης, ο. π, σελ. 2)

#### **1.4 Ιστορική Αναδρομή**

Η χρηματοδοτική μίσθωση, ως τεχνική χρηματοδότησης, εμφανίζεται στη σύγχρονη της μορφή για πρώτη φορά στις ΗΠΑ στη δεκαετία του 1930. Αρχικά με τη μορφή της πώλησης ακινήτων και εν συνεχεία της επαναμίσθωσης αυτών (sale and lease - back). Η επέκταση του θεσμού σε κινητό εξοπλισμό έγινε λίγο αργότερα στη δεκαετία του 1950. (Μάζης, ο. π, σελ. 7 – 15)

Η χρηματοδοτική μίσθωση όμως, ως αντίληψη, συναντάται σε πολύ αρχαιότερους πολιτισμούς όπως αυτούς των Σουμερίων, των Αιγυπτίων, των Βαβυλώνιων και των Ελλήνων. Στα δίκαια αυτών των λαών συναντάμε μορφές μισθώσεων οι οποίες

συγγενεύουν με τη χρηματοδοτική μίσθωση όπως είναι στη σημερινή της μορφή. (Μάζης, ο. π, σελ. 7 – 15)

Πιο συγκεκριμένα η πρώτη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης, η πώληση και επαναμίσθωση, συνδέεται με το θεσμό της «πράσεως επί λύσει» του αρχαίου ελληνικού δικαίου. Ο θεσμός αυτός μεταφέρθηκε και στο αρχαίο ρωμαϊκό δίκαιο με τη μορφή «fiducia cum creditore contracta». Οι δύο αυτοί θεσμοί συνέβαλαν αρχικά στην εμπράγματη εξασφάλιση του δανειστή. Παρά τις διαφορές τους οι δύο αυτοί αρχαίοι θεσμοί βασίζονταν στην εμπράγματη εξασφάλιση του πιστωτή μέσω της κατοχής της κυριότητας του πράγματος του οφειλέτη, η οποία επιστρεφόταν πάλι σε αυτόν ύστερα από την εξόφληση του χρέους. Όλα αυτά γίνονταν στη βάση μίας ενοχικής έννομης σχέσης, συνήθως σύμβασης. (Μάζης, ο. π, σελ. 7 – 15)

Η εξέλιξη του αρχαίου ρωμαϊκού δικαίου περιελάμβανε την εγκατάλειψη του θεσμού της «fiducia cum creditore contracta», ως μορφή εμπράγματης εξασφάλισης, κυρίως λόγω της ανάπτυξης του ενεχυριακού δικαίου. Ο θεσμός επανεμφανίστηκε ύστερα από αιώνες στα κράτη της κεντρικής Ευρώπης. Όπως γινόταν και με τον αρχαίο ρωμαϊκό θεσμό, μεταβιβάζεται στο δανειστή η κυριότητα του πράγματος για την εξασφάλιση της απαίτησής του, με υποχρέωση να το μεταβιβάσει ξανά στον οφειλέτη μετά την εξόφληση του χρέους. (Μάζης, ο. π, σελ. 7 – 15)

Στο αγγλοσαξονικό δίκαιο ο όρος “lease”, δηλώνει αρχικά εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο. Ο δικαιούχος έναντι τιμήματος γινόταν προσωρινός κύριος του ακινήτου, επιβαρυνόμενος με όλες τις δαπάνες που αντιστοιχούν στην κατοχή του, ενώ παράλληλα δεσμευόταν να παραδώσει το ακίνητο σε κατάσταση όχι χειρότερη από εκείνη που είχε όταν το παρέλαβε. Η διαφορά του “lease” όπως αυτό αναφέρεται στο αγγλοσαξονικό δίκαιο σε σύγκριση με τους προαναφερόμενους θεσμούς, έγκειται στο γεγονός ότι οι αντισυμβαλλόμενοι μπορούσαν να καθορίσουν ελεύθερα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τη συμφωνία, με συνέπεια ο θεσμός να ανταποκρίνεται σε πληθώρα αναγκών. Η ιδιαιτερότητα μάλιστα, ότι ο λήπτης επιβαρυνόταν με όλες τις ευθύνες και τις δαπάνες σχετικά με το πράγμα, καθιστούσε το θεσμό αυτό, νέα τεχνική χρηματοδότησης. Αυτό γιατί όταν ο κάτοχος ενός πράγματος το παραχωρεί για “leasing” είναι λογικό να επιθυμεί την αποξένωσή από όλα τα βάρη που συνεπάγεται η χρήση του πράγματος, και παράλληλα να τα επωμίζεται εκείνος που έχει τη χρήση του πράγματος. (Μάζης, ο. π, σελ. 7 – 15)

Το “leasing” στη σύγχρονη του μορφή ως τεχνική χρηματοδότησης, εφαρμόστηκε για πρώτη στις Η.Π.Α το 1936 και πιο συγκεκριμένα στην Καλιφόρνια, με τη μορφή του

“sale and lease-back” (πώληση και επαναμίσθωση) από την εταιρεία Safeway Stores Inc. Βέβαια αντίστοιχες χρηματοδοτικές πράξεις είχαν ήδη λάβει χώρα στη Βρετανία από τα τέλη του προηγούμενου αιώνα. Η εταιρεία Safeway Stores Inc. πούλησε ένα κτίριο σε ιδιώτες και εν συνεχεία το μίσθωσε για δική της χρήση για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η νέα αυτή τεχνική χρηματοδότησης έγινε γρήγορα πολύ δημοφιλής και αποτέλεσε έναν ασφαλή τρόπο να επενδύουν τα κεφάλαιά τους σε ακίνητα επικερδώς, ιδιώτες αλλά και εταιρείες. (Μάζης, ο. π, σελ. 7 – 15)

Ξεκινώντας από αυτή τη μορφή το “leasing” δεν άργησε να προσαρμοστεί σε πιο πολύπλοκες περιπτώσεις χρηματοδότησης. Στην περίπτωση των κτιρίων εφαρμοζόταν ακόμα και αν δεν υπήρχε ακίνητο, παρά μόνο το γήπεδο μέσα στο οποίο θα μπορούσε να αναγερθεί το κτίριο. Ο χρηματοδοτικός οίκος αναλάμβανε κατόπιν υποδείξεως του λήπτη την κατασκευή του κτιρίου και εν συνεχεία την παράδοση του σε αυτόν προς χρήση. (Μάζης, ο. π, σελ. 7 – 15)

Η διαρκής εξέλιξη του θεσμού στις ΗΠΑ είχε ως συνέπεια το 1952 να επεκταθεί και στη χρηματοδότηση κινητού εξοπλισμού. Αυτό σήμαινε ότι στην διαδικασία χρηματοδότησης εκτός από τον πιστωτή και το λήπτη προστίθεται και ο προμηθευτής του πράγματος. Στην αρχή μεγάλες βιομηχανίες αλλά και αργότερα τράπεζες και άλλοι οργανισμοί, πραγματοποίησαν ένα αξιόλογο ποσοστό των επενδύσεών τους με αυτή τη νέα μέθοδο. (Μάζης, ο. π, σελ. 7 – 15)

Την ίδια χρονιά περίπου το “leasing” εισάγεται και στην Ευρώπη. Πρώτα στη Μεγάλη Βρετανία και αυτό κυρίως λόγω της ομοιότητας του βρετανικού δικαίου με το αμερικάνικο δίκαιο αντίστοιχα. Έτσι, αρχικά το 1952 παρατηρούμε “leasing” σε ακίνητα με τη γνωστή πλέον μορφή του “sale and lease-back”. Αργότερα το 1960 ο θεσμός επεκτάθηκε και σε κινητό εξοπλισμό με ραγδαία πλέον ανάπτυξη από εκεί και πέρα. (Μάζης, ο. π, σελ. 7 – 15)

Οι υπόλοιπες χώρες της ηπειρωτικής Ευρώπης δεν αποτέλεσαν εμπόδιο στην θεαματική ανάπτυξη του θεσμού. Τα διαφορετικά δικάιά τους, όμως, σε σχέση με το αμερικάνικο και το βρετανικό είχαν ως συνέπεια να καθυστερήσει η εισαγωγή του θεσμού στις οικονομίες τους. Σε αρκετές περιπτώσεις μάλιστα όπως αυτές του Βελγίου και της Γαλλίας, η πολιτεία προέβη σε σχετική νομοθετική ρύθμιση, προκειμένου να είναι δυνατή η εφαρμογή της νέας τεχνικής χρηματοδότησης. (Μάζης, ο. π, σελ. 7 – 15)

## 1.5 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η επιλογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης ως μεθόδου χρηματοδότησης, έχει σημαντικά πλεονεκτήματα αλλά και μειονεκτήματα.

Εξετάζοντας καταρχάς τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, παρατηρούμε ότι το βασικότερο όλων είναι η δυνατότητα άμεσης κάλυψης ολόκληρης της επένδυσης, χωρίς να απαιτείται καμία εκταμίευση και συμμετοχή στο κόστος εκ μέρους του. Η χρηματοδοτική μίσθωση παρέχει στο μισθωτή τη δυνατότητα να προβεί σε επενδύσεις χωρίς την χρήση ξένων ή ιδίων κεφαλαίων, διατηρώντας με αυτό τον τρόπο σχεδόν αναλλοίωτη την κεφαλαιακή του διάρθρωση, την πιστοληπτική του ικανότητα και χωρίς να επιβαρύνει την ρευστότητά του. Η επένδυση μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης αφήνει ανέπαφα τα κεφάλαια του επιχειρηματία και εκείνος μπορεί να τα αξιοποιήσει σε άλλες τοποθετήσεις, όπως η αποθεματοποίηση εμπορευμάτων, η δαπάνες προβολής της επιχείρησης, ενέργειες που θα συμβάλλουν στην αύξηση της αποδοτικότητάς της. Αν μάλιστα οι καταβολές των μισθωμάτων προγραμματισθούν και γίνονται, ανάλογα με τις ταμειακά προγράμματα της επιχείρησης, τότε διευκολύνεται ακόμα περισσότερο η ρευστότητα αυτής. (Αποστολόπουλος, 1997, σελ. 199)

Άμεση συνέπεια του προαναφερόμενου πλεονεκτήματος, είναι η δυνατότητα του επενδυτή να προβεί σε εκσυγχρονισμό και ανανέωση του εξοπλισμού που διαθέτει, αφού δεν χρειάζεται η εκταμίευση των κεφαλαίων που απαιτούνται για κάτι τέτοιο. Έτσι εταιρείες που στηρίζουν το ανταγωνιστικό τους πλεονέκτημα στην χρήση σύγχρονου εξοπλισμού όχι μόνο επιτυγχάνουν αυτό το σκοπό μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά προστατεύονται από τις αρνητικές επιπτώσεις που έχει στην παραγωγικότητα η απαξίωση αυτού. Κατά αυτό τον τρόπο η επιχείρηση απαλλάσσεται από δαπάνες για την συντήρηση παλαιού εξοπλισμού, ενώ προστατεύεται και από τυχόν συνεχόμενες αυξήσεις στις τιμές κεφαλαιουχικών αγαθών. (Μάζης, ο. π, σελ. 24)

Η χρηματοδοτική μίσθωση σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, λόγω της φύσης της ως μορφή χρηματοδότησης, αποτελεί το μοναδικό τρόπο χρηματοδότησης. Οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις αδυνατούν συχνά να λάβουν τις απαραίτητες χορηγήσεις από τα πιστωτικά ιδρύματα για την απόκτηση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού, κυρίως λόγω της έλλειψης ακινήτων που θα παραχωρηθούν σε εμπράγματα εξασφάλιση. Αν σε αυτό προσθέσουμε και την ακόμα μεγαλύτερη δυσκολία απόκτησης κεφαλαίων



μέσω άλλων μορφών χρηματοδότησης, όπως είναι τα ομολογιακά δάνεια, καταλαβαίνουμε ότι για τις εν λόγω επιχειρήσεις η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί κύριο μοχλό ανάπτυξης και προόδου.

Επιπρόσθετα λαμβάνοντας υπόψη ότι οι εταιρείες “leasing” εξειδικεύονται σε ένα συγκεκριμένο τρόπο χρηματοδότησης, αυτό από μόνο του έχει ως συνέπεια την μείωση του κόστους της επένδυσης. Κάτι τέτοιο κάνει τη μίσθωση ακόμα πιο ελκυστική ως μέθοδο χρηματοδότησης των επιχειρήσεων.

Τέλος δεν πρέπει να αγνοούμε τα φορολογικά πλεονεκτήματα που προκύπτουν από την επιλογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης ως μέσου χρηματοδότησης. Όπως θα δούμε και παρακάτω, η δυνατότητα έκπτωσης από το εισόδημα των μισθωμάτων στο σύνολό τους ως λειτουργικές δαπάνες, αντί μόνο των τόκων του δανείου όπως γίνεται με τον τραπεζικό δανεισμό, αποτελεί σημαντικό κίνητρο για την επιλογή της χρηματοδοτικής ως μεθόδου χρηματοδότησης.

Όλα τα πλεονεκτήματα που αναφέρονται παραπάνω δε σημαίνουν σε καμιά περίπτωση πως το η χρηματοδοτική μίσθωση από μόνη της, ως μέθοδος χρηματοδότησης, μπορεί να εγγυηθεί την ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης. Σε σύγκριση με τις παραδοσιακές μεθόδους χρηματοδότησης αποτελεί μία εναλλακτική ή συμπληρωματική λύση η οποία μπορεί να αποτελέσει χρήσιμο εργαλείο προς όφελος της επιχείρησης.

Αν όμως η απόφαση για χρηματοδοτική μίσθωση είναι συνέπεια μίας επιπόλαιας απόφασης, αποτέλεσμα της υπερεκτίμησης των δυνατοτήτων της επιχείρησης, τότε οι επιπτώσεις είναι ιδιαίτερα αρνητικές για αυτή. Υπάρχει ο κίνδυνος να επιδεινωθεί η ρευστότητα της επιχείρησης, ιδίως υπό το βάρος των μισθωμάτων που θα προκύψουν από μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, και κατ' επέκταση να οδηγηθεί η επιχείρηση σε οικονομική καταστροφή. (Μάζης, ο. π, σελ. 26)

Ένα ακόμα μειονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι ο επενδυτής δεν αποκτά την κυριότητα του πράγματος, αλλά μόνο την χρήση του, ενώ παράλληλα φέρει όσο διαρκεί η σύμβαση, όλα τα βάρη και τις δαπάνες που συνεπάγεται η χρήση του πράγματος. Οι εν λόγω όμως υποχρεώσεις, κανονικά ανήκουν στον κύριο του πράγματος, γεγονός που προκαλεί επαύξηση των υποχρεώσεων του μισθωτή. Βέβαια το συγκεκριμένο μειονέκτημα εξαλείφεται εφόσον από τη σύμβαση προβλέπεται η

αγορά του πράγματος στη λήξη αυτής, ή τουλάχιστον η διάρκειά της είναι ίση με την ωφέλιμη ζωή του πράγματος. (Μάζης, ο. π, σελ. 26)

Τέλος ένα ακόμα μειονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης που προέρχεται από διεθνή εμπειρία, είναι ότι το κόστος της μίσθωσης είναι υψηλότερο από το κόστος του αντίστοιχου δανεισμού από πιστωτικά ιδρύματα. Επομένως, η επιλογή μεταξύ αυτοχρηματοδότησης, χρηματοδοτικής μίσθωσης, ή αγοράς μέσω τραπεζικού δανεισμού θα πρέπει να βασίζεται σε ειδική ανάλυση της κάθε περίπτωσης, καθώς οι παράγοντες που καθορίζουν τη λήψη της απόφασης, κόστος κεφαλαίου, φορολογικός συντελεστής, αποσβέσεις, πρόσθετες ταμειακές ροές διαφέρουν κάθε φορά. Επιπρόσθετα το επιτόκιο βάσει του οποίου υπολογίζεται το ύψος του μισθώματος δεν ίδιο για όλες τις εταιρείες μισθώσεων και παρουσιάζει μεταβολές μεγαλύτερες από αυτές που εμφανίζονται στα τραπεζικά επιτόκια. (Βασιλείου, ο. π, σελ. 452)

## 1.6 Ο Κλάδος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα.

Η ίδρυση εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης στη χώρα μας ήταν άμεση μετά την εισαγωγή του θεσμού το 1986 με το ν.1665/1986. Οι ανάγκες των επιχειρήσεων για χρηματοδότηση, σε συνδυασμό με τα οφέλη που έχει η χρηματοδοτική μίσθωση έναντι άλλων μορφών χρηματοδότησης κατέστησαν την αντίστοιχη αγορά ιδιαίτερα πετυχημένη. Σημαντικά γεγονότα για την ανάπτυξη των δραστηριοποιούμενων εταιρειών, ήταν η επέκταση του θεσμού στα ακίνητα το 1995 και η πραγματοποίηση των Ολυμπιακών Αγώνων στη χώρα μας το 2004. Είναι ενδεικτικό ότι κατά την πενταετία 2000 με 2005 τετραπλασιάστηκαν οι συμβάσεις για την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων. Σε όλα αυτά πρέπει να συνυπολογίσουμε και την γιγάντωση των πιστωτικών ιδρυμάτων που δραστηριοποιούνται στη χώρα μας και κατά συνέπεια τη δυναμική επέκτασή τους στη συγκεκριμένη αγορά. Είναι χαρακτηριστικό δε, ότι από τις έντεκα εταιρείες που δραστηριοποιούνται σήμερα στη συγκεκριμένη αγορά και οι έντεκα είναι θυγατρικές ελληνικών πιστωτικών ιδρυμάτων. (ICAP, 2006)

Πίνακας 1: Οι Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στη Χώρα μας

<b>Εταιρεία</b>	<b>Κύκλος Εργασιών 2008</b>	<b>Μερίδιο Αγοράς 2008</b>
1.ΑΛΦΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ Α.Ε	84.205.000	15,78%
2.ΓΕΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ	12.808.000	2,77%

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε		
3.ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ Α.Ε	34.700.000	6,50%
4.ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ Α.Ε	46.632.000	8,74%
5.ΑΤΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ Α.Ε	6.223.000	1,17%
6.ΑΣΠΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ Α.Ε	7.511.000	1,41%
7.ΕFG EUROΒANK ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ Α.Ε	102.164.000	19,14%
8.ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε	86.657.000	16,24%
9.ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ Α.Ε	107.833.000	20,20%
10.ΜΑRFIN ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε	28.678.000	5,37%
11.ΡΟΒΑΝΚ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε	14.318.000	2,68%

## **Βιβλιογραφία Κεφαλαίου**

**ICAP, 2006, «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία»**

**Μάζης, Π., 1999, Η Χρηματοδοτική Μίσθωση, Αθήνα, Εκδόσεις Σάκκουλας**

**Βασιλείου, Δ., Ηρειώτης, Ν., 2008, Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Θεωρία & Πρακτική, Εκδόσεις Rosili**

**Αποστολόπουλος, Ι. 1997, Ειδικά Θέματα Χρηματοοικονομικής Διοικήσεως, Αθήνα, Εκδόσεις Σταμούλη**

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑΣ

## Κεφάλαιο 2: Το Ελληνικό Θεσμικό Πλαίσιο για τις Μισθώσεις

### 2.1 Η Ελληνική Νομοθεσία

#### § Εισαγωγή

Στη χώρα μας ο νομοθέτης, σε αντίθεση με τη διεθνή πρακτική, χρησιμοποιεί τον όρο χρηματοδοτική μίσθωση για να περιγράψει γενικά τις μισθώσεις που κατά κύριο λόγο αποσκοπούν στη μίσθωση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού. Όπως θα γίνει κατανοητό και μέσα από τα επόμενα κεφάλαια, χρηματοδοτική μίσθωση επί της ουσίας δεν υπάρχει στη χώρα μας, αλλά λειτουργική μίσθωση η οποία κατά τη νομοθεσία χαρακτηρίζεται χρηματοδοτική. Για τις ανάγκες αυτού του κεφαλαίου ο όρος «χρηματοδοτική μίσθωση» θα χρησιμοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο ώστε να υπάρχει αντιστοιχία με την ελληνική νομοθεσία και τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα.

#### § Γενικά

Στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εισήχθη αρχικά με το Ν.1665/1986, ο οποίος εν συνεχεία τροποποιήθηκε με τους Ν.2367/1995 και Ν.3483/2006. Οι διατάξεις του συγκεκριμένου νόμου ορίζουν τι είναι σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, τη φύση του μισθίου, τις υποχρεώσεις που προκύπτουν για τους αντισυμβαλλόμενους από μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και άλλες λεπτομέρειες τόσο για τον μισθωτή όσο και τον εκμισθωτή.

#### § Τι είναι Χρηματοδοτική Μίσθωση

Πιο συγκεκριμένα ο νόμος ορίζει ως χρηματοδοτική μίσθωση την υποχρέωση του εκμισθωτή να παραχωρεί έναντι μισθωμάτων τη χρήση πράγματος στον μισθωτή, το οποίο μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο, ή και τα δύο μαζί. Το μίσθιο μπορεί προηγουμένως να το έχει αγοράσει ο εκμισθωτής από τον μισθωτή.

#### § Φύση του Μισθίου

Το μίσθιο όπως ήδη αναφέρθηκε μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο, πλην πλοίων και πλωτών ναυπηγημάτων τα οποία ο νόμος εξαιρεί από αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η χρήση του μισθίου είναι αποκλειστικά επαγγελματική και ο μισθωτής μαζί με τη χρήση αποκτά και το δικαίωμα να αγοράσει το μίσθιο ή να ανανεώσει την αρχική σύμβαση για ορισμένο χρονικό διάστημα. Για το διάστημα που διαρκεί η μίσθωση ο

μισθωτής είναι υποχρεωμένος να έχει ασφαλισμένο το μίσθιο από κάθε αιτία που μπορεί να προκαλέσει φθορά του.

#### § Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστική δραστηριότητα τη μίσθωση πραγμάτων. Οι εταιρείες αυτές μπορεί να είναι τόσο εγχώριες, όσο και αλλοδαπές, αρκεί για τη λειτουργία τους να έχουν εξασφαλίσει σχετική άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος. Πιο συγκεκριμένα οι αλλοδαπές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να έχουν παρουσία στη χώρα μας εγκαθιστώντας υποκαταστήματα ή να παρέχουν τις υπηρεσίες τους διασυννοριακώς. Για τη σύσταση εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται ελάχιστο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο ίσο με το μισό αυτού που χρειάζεται για την σύσταση ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας, σε περίπτωση που αυτές είναι εγχώριες. Αν οι εταιρείες αυτές είναι αλλοδαπές, τότε το ελάχιστο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο προσδιορίζεται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2076/1992. Όλες οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης εποπτεύονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, η οποία αν διαπιστώσει παράβαση της ισχύουσας νομοθεσίας μπορεί να αναστείλει προσωρινώς ή ακόμα και να ανακαλέσει την άδεια λειτουργίας των εταιρειών.

#### § Διάρκεια Μίσθωσης

Η διάρκεια των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαρτάται από τη φύση του μίσθιου. Εάν είναι κινητό η ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης είναι τρία έτη, εκτός και αν πρόκειται για αεροσκάφος οπότε το αντίστοιχο χρονικό διάστημα είναι πέντε έτη. Αν το μίσθιο είναι ακίνητο τότε η ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης είναι δέκα έτη. Αν γίνει λύση της σύμβασης πριν την ολοκλήρωση της ελάχιστης διάρκειας και εν συνεχεία συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα, τότε ο χρόνος που διήρκεσε η πρώτη μίσθωση προσμετράτε στην ελάχιστη διάρκεια της δεύτερης. Εάν το μίσθιο πωληθεί πριν την πάροδο τριών ετών από την έναρξη της μίσθωσης, τότε οι φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις που προκύπτουν είναι ίσες με εκείνες που θα προέκυπταν αν η πώληση πραγματοποιούταν στο χρόνο σύναψης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## 2.2 Φορολογική Αντιμετώπιση των Μισθώσεων

Η φορολογική αντιμετώπιση των μισθώσεων καθορίζεται από τους νόμους περί Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Ν.1665/1986), τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν.2238/1994) και τον Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Ν.2859/2000). Παρακάτω αναλύονται οι προαναφερθέντες νόμοι:

### § Ν.1665/1986

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του νόμου οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος και φόρο προστιθέμενης αξίας. Απαλλάσσονται όμως από κάθε άλλη φορολογική επιβάρυνση εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτουν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση κινητών πραγμάτων, που θα αποτελέσουν αντικείμενα χρηματοδοτικών μισθώσεων, εκτός και αν τα κινητά πράγματα είναι μεταφορικά μέσα,
- οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης που περιγράφει ο νόμος,

Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής, σύμφωνα με το ίδιο άρθρο, αποτελούν λειτουργικές δαπάνες και συνεπώς μειώνουν κατά την αξία τους το φορολογητέο εισόδημα.

Αν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης συνάψουν δανειακές συμβάσεις ή συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης με ομοειδείς εταιρείες, τότε αυτές απαλλάσσονται από κάθε επιβάρυνση υπέρ του δημοσίου. Τέλος να σημειώσουμε ότι στις περιπτώσεις μίσθωσης ακινήτων, εφόσον προβλέπεται από τη σύμβαση μεταβίβαση αυτού, αυτή δεν επιβαρύνεται από τυχόν φόρο αυτόματου υπερτιμήματος, αρκεί βέβαια η μεταβίβαση να γίνει μετά την πάροδο τριών ετών από την έναρξη της μίσθωσης.

Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους, έκπτωση έως και 2% επί του συνολικού ύψους των μισθωμάτων που αφορούν συμβάσεις που έχουν συναφθεί στην οικία χρήση. Το ποσό της πρόβλεψης, συναθροιζόμενο με το ποσό της πρόβλεψης που διενεργήθηκε σε προηγούμενες χρήσεις, δεν μπορεί να υπερβεί το 25% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, τυχόν υπερβάλλον ποσό θα

μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσης. Το ποσό της έκπτωσης εμφανίζεται σε ειδικό λογαριασμό που ονομάζεται «προβλέψεις για απόσβεση επισφαλών απαιτήσεων».

§ Ν.2238/1994

Ο Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος θεωρεί τα μισθώματα λειτουργικές δαπάνες για το μισθωτή και πηγή εισοδήματος για τον εκμισθωτή αντίστοιχα. Υπάρχουν όμως, στο πλαίσιο μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, συγκεκριμένες περιπτώσεις για τις οποίες ο νόμος προβλέπει ιδιαίτερη αντιμετώπιση. Τέτοιες περιπτώσεις συνιστούν η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων καθώς και η χρηματοδοτική μίσθωση κινητών πραγμάτων

ο Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, βάσει του άρθρου 31 και παράγραφο 1 του Ν.2238/1994, αποσβένουν τα έξοδα που πραγματοποιούν για την απόκτηση ακινήτων, τα οποία θα αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, όχι μόνον εφάπαξ ή τμηματικά και ισόποσα σε μία πενταετία, αλλά και ισόποσα μέσα στις χρήσεις που διαρκεί η σύμβαση.

Η ισόποση απόσβεση ανάλογα με τα έτη διάρκειας της μίσθωσης ισχύει, για ακίνητα που αποκτούν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μέσα στη χρήση 1999 και μετά, προκειμένου να αποτελέσουν αντικείμενο κατάρτισης συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (για επαγγελματική χρήση).

Τα μισθώματα που καταβάλλει επιχείρηση σε εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ν.1665/1986, για ακίνητο που έχει γίνει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά της κατά το μέρος που αναλογούν στη αξία του οικοπέδου. Βάσει του Ν.2753/1999 τα μισθώματα που καταβάλλονται για τη χρηματοδοτική μίσθωση οικοπέδου δεν αναγνωρίζονται ως φορολογικά εκπιπτόμενες δαπάνες. Στα καταβαλλόμενα μισθώματα περιλαμβάνεται τόσο το μέρος που αναφέρεται στο κτίριο (εκπιπτόμενη δαπάνη), όσο και αυτό που αναφέρεται στο οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο (μη εκπιπτόμενη δαπάνη), άσχετα με το αν προβλέπεται από τους όρους της μίσθωσης η καταβολή της αξίας του οικοπέδου στο τέλος της μίσθωσης.

Αναλυτικότερα σημειώνουμε ότι τα μισθώματα που καταβάλλουν οι εταιρίες, στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για ακίνητα δεν εκπίπτουν κατά το μέρος που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου. Δηλαδή αναγνωρίζεται ως εκπιπτόμενη δαπάνη



από το ακαθάριστο εισόδημα το μέρος του μισθώματος που αντιστοιχεί στην αξία των κτιρίων.

Με δεδομένο ότι οι εταιρείες υποχρεούνται να καταχωρούν στα βιβλία τους το σύνολο των δαπανών τους, είναι υποχρεωμένες κατά την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος να αναμορφώσουν τα αποτελέσματά τους με την προσθήκη της λογιστικής διαφοράς, του μέρους των καταβληθέντων μισθωμάτων που αντιστοιχεί στην αξία του οικοπέδου. Η αξία του μη εκπιπτόμενου μέρους των μισθωμάτων προσδιορίζεται βάσει ποσοστού, ίσο με αυτό με το οποίο συμμετέχει το οικόπεδο στη συνολική αξία του ακινήτου. Στις περιοχές που ισχύουν αντικειμενικές αξίες, θα λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των ανωτέρω.

Σε περίπτωση που προκύψει υπεραξία από την πώληση ακινήτου (μετά την 1/1/2003) σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, για το οποίο στη συνέχεια θα συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και της πωλήτριας εταιρείας (sale and lease - back), απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος.

Η απαλλαγή παρέχεται με την προϋπόθεση ότι η υπεραξία θα εμφανισθεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αποθεματικού, το οποίο δε θα διανεμηθεί και επιπλέον ότι δε θα υπάρξει διάλυση της εταιρείας. Σε κάθε διαφορετική περίπτωση η απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος δεν ισχύει. Για τον προσδιορισμό της υπεραξίας λαμβάνεται ως τιμή πώλησης του ακινήτου αυτή που ορίζεται στη σύμβαση. Αν υπάρξει διακοπή της σύμβασης μίσθωσης ή υπάρξει αλλαγή στο πρόσωπο του μισθωτή, τότε ακυρώνεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και το ποσό της υπεραξίας υπόκειται σε φόρο εισοδήματος.

Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναφέρουμε ότι τα προαναφερόμενα δεν ισχύουν όταν η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εξωχώρια (offshore). Δηλαδή, η τυχόν υπεραξία που θα προκύψει φορολογείται όπως ορίζουν οι διατάξεις του κώδικα φορολογίας εισοδήματος. (Σταματόπουλος, 2007)

- ο Χρηματοδοτική Μίσθωση Κινητών Πραγμάτων

Γενικά τα μισθώματα που καταβάλλουν οι εταιρείες για τη χρηματοδοτική μίσθωση κινητών πραγμάτων αποτελούν εκπιπόμενες δαπάνες από το φορολογητέα έσοδα. Όταν πρόκειται όμως, για τη χρηματοδοτική μίσθωση επιβατικών αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσης πρέπει να παρατηρήσουμε τα εξής.

Τα μισθώματα που καταβάλλονται για τη χρηματοδοτική μίσθωση επιβατικών αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσης, εκπίπτουν από τα φορολογητέα έσοδα, σε ποσοστό

μέχρι 60% όταν τα οχήματα είναι μέχρι και 1.600 κυβικά εκατοστά και σε ποσοστό μέχρι 25% όταν ο κυβισμός είναι μεγαλύτερος από τα 1.600 κυβικά εκατοστά. (Σταματόπουλος, 2006)

§ Ν.2859/2000

Σύμφωνα με τον Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), η χρηματοδοτική μίσθωση, ως μίσθωση πράγματος, θεωρείται συναλλαγή που εμπίπτει στην έννοια του όρου «παροχή υπηρεσιών». Αυτό προκύπτει με τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 2 και 8 του κώδικα ΦΠΑ, επειδή μεταβιβάζεται η χρήση μόνο του πράγματος και όχι και η κυριότητα αυτού.

Εάν η χρηματοδοτική μίσθωση αφορά κινητό πράγμα, θεωρείται παροχή υπηρεσίας υπαγόμενη σε ΦΠΑ. Αν όμως, αφορά ακίνητο, είναι μίσθωση ακινήτου η οποία απαλλάσσεται από το φόρο, εκτός και αν πρόκειται για βιομηχανοστάσιο, η χρηματοδοτική μίσθωση των οποίων υπόκειται σε ΦΠΑ. Κατά συνέπεια ο υποκείμενος σε ΦΠΑ δεν έχει δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ εισροών (έξοδα) που αντιστοιχούν στο ΦΠΑ εκροών (έσοδα) από τη μίσθωση ακινήτων.

Βιομηχανοστάσια θεωρούνται οικοδομήματα που έχουν αναγερθεί ειδικά για τη λειτουργία βιομηχανίας και συνεπώς έχουν μόνιμα προσαρμοσμένο μηχανολογικό εξοπλισμό. Σαν βιομηχανοστάσια θεωρούνται οι εγκαταστάσεις ψύξης, τα ελαιοτριβεία, τα εκκοκκιστήρια, τα σιλό και άλλα παρόμοια. Ο λόγος για τον οποίο η μίσθωση των ανωτέρω υπόκειται στην κατηγορία των φορολογητέων πράξεων, είναι αφενός ότι οι χώροι αυτοί προσφέρουν πολλαπλές υπηρεσίες και αφετέρου το ότι η διαμόρφωση, ο εξοπλισμός και η κατασκευή αυτών, συνεπάγεται σοβαρές δαπάνες τους φόρους των οποίων ο εκμισθωτής πρέπει να μπορεί να εκπέσει. Ιδιαίτερα δε, αν η μίσθωση έχει συμφωνηθεί πριν από τη μετατροπή του χώρου σε βιομηχανοστάσιο και μάλιστα όταν η διαμόρφωση γίνεται σύμφωνα με τις υποδείξεις του μισθωτή.

Μετά το πέρας της μίσθωσης εφόσον μεταβιβάζεται η κυριότητα του πράγματος, η πράξη αυτή θεωρείται παράδοση αγαθού και εμπίπτει στις διατάξεις των άρθρων 2 και 5 του κώδικα ΦΠΑ. (Γκλεζάκος, 2006)

## 2.3 Λογιστικός Χειρισμός των Μισθώσεων

Ο λογιστικός χειρισμός των χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι συνέπεια των διατάξεων του Ν.1665/1986.

### § Μισθώματα

Τα μισθώματα που καταβάλουν οι μισθωτές θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες οι οποίες εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα και επιβαρύνονται μόνο με το φόρο προστιθέμενης αξίας, εφόσον πρόκειται για μίσθωση κινητού και βιομηχανοστάσιου για ακίνητα.

### § Αποσβέσεις

Τις αποσβέσεις του πράγματος τις διενεργεί ο εκμισθωτής και όχι ο μισθωτής που έχει και τη χρήση του. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σε ίσα μέρη ανάλογα με τη διάρκεια της σύμβασης.

### § Αποθεματικό

Επιπροσθέτως οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να σχηματίσουν πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων ίση με το δύο τοις εκατό των μισθωμάτων που δεν έχουν εισπράξει μέχρι 31/12 και αφορούν μισθώσεις που συνάχτηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης, χωρίς να χρειάζεται αυτά να έχουν καταστεί προηγουμένως ληξιπρόθεσμα.

### Παράδειγμα Λογιστικού Χειρισμού Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ΧΨΩ ΑΕ αποδέχεται το αίτημα της βιομηχανίας ΑΒΓ ΑΒΕΕ για χρηματοδοτική μίσθωση μηχανήματος. Το κόστος κτήσης του μηχανήματος είναι 200.000 €. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 5 έτη και το ετήσιο μίσθωμα καθορίζεται στα 45.000 € και καταβάλλεται στο τέλος κάθε χρόνου, η υπολειμματική αξία του παγίου στο τέλος της μίσθωσης είναι 10.000 €. Σημειώνεται ότι μετά τη λήξη της μίσθωσης η ΑΒΓ ΑΕ έχει το δικαίωμα να αποκτήσει το μηχάνημα σε τιμή που θα καθοριστεί κατά τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Η σύμβαση τίθεται σε ισχύ την 5<sup>η</sup> Ιανουαρίου 20Χ1.

### Λύση

Ο εκμισθωτής πραγματοποιεί την αγορά του μηχανήματος και εν συνεχεία το μισθώνει στην ΑΒΓ ΑΒΕΕ η οποία καταβάλλει το συμφωνημένο ετήσιο μίσθωμα στο τέλος κάθε έτους. Οι εγγραφές που πραγματοποιεί η εκμισθώτρια εταιρεία ως συνέπεια της

μισθωτικής συμφωνίας παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα. Οι αποσβέσεις του μηχανήματος είναι  $\frac{200.000 - 10.000}{5} = 38.000\text{€}$

Πίνακας 2: Εγγραφές εκμισθωτή

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
1/1/20X1	Μηχανήματα προς Μίσθωση	200.000	
	Διαθέσιμα		200.000
31/12/20X1	Διαθέσιμα	45.000	
	Μισθώματα Έσοδα		45.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένων Παγίων	38.000	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		38.000
31/12/20X2	Διαθέσιμα	45.000	
	Μισθώματα Έσοδα		45.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένων Παγίων	38.000	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		38.000
31/12/20X3	Διαθέσιμα	45.000	
	Μισθώματα Έσοδα		45.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένων Παγίων	38.000	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		38.000
31/12/20X4	Διαθέσιμα	45.000	
	Μισθώματα Έσοδα		45.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένων Παγίων	38.000	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		38.000
31/12/20X5	Διαθέσιμα	45.000	
	Μισθώματα Έσοδα		45.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένων Παγίων	38.000	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		38.000

Η ΑΒΓ ΑΒΕΕ στο τέλος κάθε έτους για όσα διαρκεί η μίσθωση καταβάλλει στην εκμισθώτρια εταιρεία 45.000€ που είναι και το συμφωνημένο μίσθωμα. Υποθέτουμε ότι όλες οι συναλλαγές γίνονται με την καταβολή διαθεσίμων και όχι επί πιστώσει.

Πίνακας 3: Εγγραφές μισθωτή

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
31/12/20X1	Μισθώματα Έξοδα	45.000	
	Διαθέσιμα		45.000
31/12/20X2	Μισθώματα Έξοδα	45.000	
	Διαθέσιμα		45.000
31/12/20X3	Μισθώματα Έξοδα	45.000	
	Διαθέσιμα		45.000
31/12/20X4	Μισθώματα Έξοδα	45.000	
	Διαθέσιμα		45.000
31/12/20X5	Μισθώματα Έξοδα	45.000	
	Διαθέσιμα		45.000

Στο τέλος του τελευταίου έτους της μίσθωσης το μηχάνημα εμφανίζεται με αναπόσβεστη αξία 10.000 €, όσο είναι η υπολειμματική του. Ακόμα από τα δεδομένα του παραδείγματος γνωρίζουμε ότι ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αποκτήσει το μηχάνημα σε τιμή που θα καθοριστεί στο τέλος της μισθωτικής συμφωνίας. Οι δύο πλευρές αποφασίζουν η τιμή πώλησης του μηχανήματος να είναι 14.000 €. Ο λογιστικός χειρισμός της αγοροπωλησίας για τον εκμισθωτή και τον μισθωτή αντίστοιχα είναι.

Πίνακας 4: Μεταβίβαση μισθωμένου μηχανήματος

ΧΨΩ ΑΕ				ΑΒΓ ΑΒΕΕ			
Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση	Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
31/12/20X5	Διαθέσιμα	14.000		31/12/20X5	Πάγια	14.000	
	Πάγια		10.000		Διαθέσιμα		14.000
	Κέρδη από Πώληση Παγίου		4.000				

## Βιβλιογραφία Κεφαλαίου

Γκλεζάκος, Δ., 2006, Φ.Π.Α Ερμηνεία και Εφαρμογή

Σταματόπουλος, Δ., Καραβοκύρης, Α., 2007, Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών και Νομικών Προσώπων, Αθήνα, Εκδόσεις Elforin

Σταματόπουλος, Δ., Καραβοκύρης, Α., 2006, Δαπάνες Επιχειρήσεων Ανάλυση – Ερμηνεία, Αθήνα, Εκδόσεις Elforin

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

## Κεφάλαιο 3: Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17

### 3.1 Βασικά Στοιχεία για το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17

Η υιοθέτηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 17 (ΔΛΠ 17) συνεπάγεται τη διαφορετική αντιμετώπιση των μισθώσεων, σε σχέση με τα όσα ακολουθούνται, σε λογιστικό επίπεδο βάσει του εγχώριου θεσμικού πλαισίου που περιβάλλει τις μισθώσεις.

Σκοπός του Προτύπου είναι να προσδιορίσει, τόσο για τους μισθωτές, όσο και για τους εκμισθωτές, τους κατάλληλους λογιστικούς χειρισμούς και τις κατάλληλες γνωστοποιήσεις που πρέπει να εφαρμοστούν για τις μισθώσεις. (IFRS, 1997, σελ. 1)

Το ΔΛΠ 17 εφαρμόζεται για τη λογιστική όλων των μισθώσεων εκτός από:

- μισθώσεις για εξερεύνηση ή χρήση φυσικών πόρων, και
- συμβάσεις που αφορούν την παραχώρηση δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας
- συμφωνίες που αποτελούν συμβάσεις για υπηρεσίες, που δε μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο.

Επιπλέον, το Πρότυπο αυτό εφαρμόζεται σε συμφωνίες μεταβίβασης περιουσιακών στοιχείων, ακόμα και αν απαιτούνται από τον εκμισθωτή σημαντικές υπηρεσίες για τη λειτουργία ή συντήρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

Το ΔΛΠ 17 δεν εφαρμόζεται ως βάση επιμέτρησης στις εξής περιπτώσεις:

- ακίνητα που κατέχονται από μισθωτές τα οποία λογιστικοποιούνται ως ακίνητα για επένδυση,
- ακίνητα για επένδυση που παρέχονται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις,
- βιολογικά στοιχεία ενεργητικού που κατέχονται από μισθωτές με χρηματοδοτικές μισθώσεις, ή
- βιολογικά στοιχεία ενεργητικού που παρέχονται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις. (Βλάχος et al., 2007, σελ. 17.9)

### 3.2 Ορισμοί που Χρησιμοποιούνται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17

Η χρήση του ΔΛΠ 17 προϋποθέτει την εξοικείωση με όρους που χρησιμοποιούνται από αυτό και οι έννοιες των οποίων καθορίζονται ως εξής.

*Μίσθωση* είναι μία συμφωνία με την οποία ο εκμισθωτής, με αντάλλαγμα την πληρωμή ενός ποσού ή μίας σειράς μισθωμάτων, παραχωρεί στο μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία προκαθορισμένη χρονική περίοδο. (IFRS, ο π., σελ.1)

*Ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση* είναι το σύνολο των:

- ελάχιστων μισθωμάτων που είναι εισπρακτέα από τον εκμισθωτή σε μία χρηματοδοτική μίσθωση, και
- οποιαδήποτε μη – εγγυημένη υπολειμματική αξία θα έχει παραμείνει για τον εκμισθωτή.

*Καθαρή επένδυση στη μίσθωση* είναι η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση προεξοφλούμενη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.

*Αρχικά άμεσα κόστη* είναι τα επταυξητικά κόστη που είναι άμεσα αποδοτέα στη διαπραγμάτευση και διευθέτηση μίας μίσθωσης, εκτός από τα κόστη που δαπανούνται από κατασκευαστές ή εμπόρους εκμισθωτές.

*Δίκαιη ή εύλογη αξία* είναι το ποσό με το οποίο ένα στοιχείο του ενεργητικού μπορεί να ανταλλαχθεί μεταξύ δύο μερών που λειτουργούν με επίγνωση και επίγνωση σε μία συναλλαγή «ίσων αποστάσεων». (Βλάχος, ο π., σελ. 17.10 – 17.12)

*Εγγυημένη υπολειμματική αξία* είναι:

- Από πλευράς του μισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας του στοιχείου του ενεργητικού, που εγγυάται στον εκμισθωτή αυτός ή ένα τρίτο μέρος που συνδέεται με αυτόν.
- Από πλευράς του εκμισθωτή, είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του στοιχείου του ενεργητικού που είναι σε αυτόν εγγυημένο από:
  - το μισθωτή, ή
  - από ανεξάρτητο τρίτο μέρος το οποίο έχει τη δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που απαιτεί μία τέτοια εγγύηση.



*Μη – εγγυημένη υπολειμματική αξία* είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, η ρευστοποίηση του οποίου δεν είναι εξασφαλισμένη για τον εκμισθωτή, ή είναι εγγυημένη μόνο από ένα τρίτο μέρος συνδεδεμένο μαζί του. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.10 – 17.12)

*Ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων* είναι το σύνολο των μισθωμάτων που οφείλει, ή μπορεί να υποχρεωθεί να καταβάλει ο εκμισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, εξαιρουμένων ενδεχόμενων ενοικίων, και φορολογικών εξόδων, τα οποία να μην θα πληρωθούν από τον εκμισθωτή, αλλά θα επιστραφούν σε αυτόν, πλέον:

Για τον μισθωτή:

- κάθε ποσό που εγγυάται στον εκμισθωτή ο μισθωτής, ή
- τρίτο μέρος συνδεδεμένο με τον μισθωτή.

Αν ο μισθωτής έχει δικαίωμα αγοράς του στοιχείου του ενεργητικού, σε τιμή σημαντικά χαμηλότερη από τη δίκαιη αξία του στοιχείου κατά το χρόνο εξάσκησης του δικαιώματος, τότε προστίθεται και το ποσό της εξάσκησης του δικαιώματος.

Για τον εκμισθωτή:

- οποιαδήποτε υπολειμματική αξία του εγγυάται ο μισθωτής,
- τρίτο μέρος συνδεδεμένο με το μισθωτή, ή
- ανεξάρτητο τρίτο μέρος που έχει τη δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις για την εν λόγω εγγύηση.

Αν όμως, ο μισθωτής, έχει το δικαίωμα και αναμένεται να αγοράσει το στοιχείο σε τιμή αρκετά χαμηλότερη από την δίκαιη αξία, κατά την ημερομηνία εξάσκησης του δικαιώματος, τότε στο ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων συμπεριλαμβάνονται τα ελάχιστα πληρωτέα μισθώματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης πλέον του ποσού που πρέπει να καταβληθεί για την εξάσκηση του δικαιώματος. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.11)

*Διάρκεια της μίσθωσης* είναι η αμετάκλητη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και οποιαδήποτε επιπλέον χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει δικαίωμα να συνεχίσει τη μίσθωση, με ή χωρίς την καταβολή οποιουδήποτε ποσού, και η εξάσκηση του δικαιώματος αυτού θεωρείται εύλογη κατά την έναρξη της μίσθωσης. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.10)

*Έναρξη της μίσθωσης* είναι η ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή, αν προηγείται, η ημερομηνία εκείνη κατά την οποία τα δύο αντισυμβαλλόμενα μέρη δεσμεύτηκαν ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης. Την ημερομηνία αυτή

- η μίσθωση ταξινομείται είτε ως λειτουργική, είτε ως χρηματοδοτική, και
- εφόσον η μίσθωση χαρακτηριστεί χρηματοδοτική, τα ποσά που θα αναγνωρισθούν στην έναρξη της περιόδου της μίσθωσης είναι καθορισμένα.

*Έναρξη της περιόδου της μίσθωσης* έχουμε την ημερομηνία εκείνη κατά την οποία ο μισθωτής δικαιούται να εξασκήσει το δικαίωμά του να χρησιμοποιήσει το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού. Αυτή είναι και η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης της μίσθωσης. (IFRS, ο π., σελ. 2)

*Ενδεχόμενο μίσθωμα* είναι το μέρος του μισθώματος το οποίο δεν είναι σταθερό, αλλά βασίζεται στην μελλοντική αξία ενός παράγοντα που αλλάζει με κριτήρια διαφορετικά από την απλή παρέλευση του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί μελλοντικών πωλήσεων, μελλοντικά επιτόκια, μελλοντικοί δείκτες τιμών). (IFRS, ο π., σελ. 3)

*Τεκμαρτό επιτόκιο μίσθωσης* είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης, εξισώνει την παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων πλέον της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, με το άθροισμα της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και του αρχικού άμεσου κόστους του εκμισθωτή.

*Διαφορικό ή επαυξητικό επιτόκιο δανεισμού* του μισθωτή είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής σε μία παρόμοια μίσθωση, και αν αυτό δεν είναι προσδιορίσιμο, το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής, κατά την έναρξη της μίσθωσης, αν δανειζόταν τα κεφάλαια που απαιτούνται για την αγορά του περιουσιακού στοιχείου.

*Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο* είναι η διαφορά ανάμεσα στην ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση και στην καθαρή επένδυση στη μίσθωση. (IFRS, ο π., σελ.3)

*Μη – ακυρωτέα μίσθωση* είναι η μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνο εφόσον:

- επέλθει κάποιο απρόβλεπτο γεγονός
- υπάρχει η έγκριση του εκμισθωτή

- ο μισθωτής συνάψει νέα μίσθωση για το ίδιο ή παρόμοιο στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή, ή
- ο μισθωτής καταβάλλει τέτοιο επιπρόσθετο ποσό, το ύψος του οποίου εξασφαλίζει τη συνέχιση της μίσθωσης κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης.

*Οικονομική ζωή* του περιουσιακού στοιχείου είναι:

- η περίοδος στην οποία αναμένεται να είναι επωφελώς χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες, ή
- η αναμενόμενη συνολική παραγωγή του στοιχείου για έναν ή περισσότερους χρήστες.

*Ωφέλιμη ζωή* του περιουσιακού στοιχείου είναι:

- η περίοδος κατά την οποία το περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρησιμοποίηση
- ο αριθμός των μονάδων που αναμένεται να παράγει το στοιχείο. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.10 – 17.13)

### **3.3 Ταξινόμηση των Μισθώσεων**

Μία μίσθωση ταξινομείται είτε ως χρηματοδοτική είτε ως λειτουργική. Χρηματοδοτική είναι μία μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου, ανεξάρτητα με το αν υπάρχει ή όχι στο τέλος μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Μία μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική είναι λειτουργική. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.15)

Η ταξινόμηση συνεπώς μίας μίσθωσης είναι συνέπεια του κατά πόσο μεταφέρονται ή όχι, οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου ανεξάρτητα με το αν αυτή θα μεταβιβαστεί, ή όχι.

Οι κίνδυνοι μπορεί να είναι:

- η πιθανότητα ζημιών από τεχνολογική απαξίωση ή αδράνεια του περιουσιακού στοιχείου, ή
- η πιθανότητα μεταβολών στην απόδοση του στοιχείου λόγω μεταβολών στις οικονομικές συνθήκες.

Τα οφέλη μπορεί να είναι:

- αναμενόμενη κερδοφόρος λειτουργία του περιουσιακού στοιχείου
- κέρδος από την εκποίηση της υπολειμματικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.15)

Η ταξινόμηση των μισθώσεων σε λειτουργικές ή χρηματοδοτικές είναι τεράστιας σημασίας και κατ' επέκταση έχει ιδιαίτερα σημαντικές επιπτώσεις στον ισολογισμό των συμβαλλόμενων σε μίσθωση εταιρειών. Για το λόγο αυτό πρέπει να γίνεται προσεκτική μελέτη των όρων μίας συμφωνίας μίσθωσης για να ακολουθήσει και η σωστή ταξινόμησή της σε λειτουργική ή χρηματοδοτική.

Σε ορισμένες περιπτώσεις μισθώσεων ο μισθωτής δεν αποκτά την νομική κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου αλλά έχει την ουσιαστική του κυριότητα. Στις περιπτώσεις αυτές η μίσθωση χαρακτηρίζεται χρηματοδοτική και αντιμετωπίζεται ως τέτοια.

Αναφέρθηκε προηγουμένως ότι είναι σημαντική η ταξινόμηση των μισθώσεων σε χρηματοδοτικές ή λειτουργικές και αυτό γιατί επηρεάζονται κατά κύριο λόγο ο ισολογισμός και οι δείκτες δομής κεφαλαίων της μισθώτριας εταιρείας. Γι' αυτό είναι χρήσιμο στις συμφωνίες μίσθωσης να χρησιμοποιούνται συνεπείς ορισμοί ώστε να αποφευχθεί η ίδια μίσθωση να καταταγεί διαφορετικά από το μισθωτή και διαφορετικά από τον εκμισθωτή. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.15)

### **3.4 Ενδείξεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Αν μία μίσθωση είναι λειτουργική ή χρηματοδοτική εξαρτάται περισσότερο από την ουσία της συναλλαγής παρά από τον τύπο της σύμβασης. Παραδείγματα καταστάσεων που μόνα τους ή σε συνδυασμό συνεπάγονται την κατάταξη μίας μίσθωσης ως χρηματοδοτική είναι:

- με τη λήξη της μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του πράγματος από τον εκμισθωτή στο μισθωτή
- ο μισθωτής έχει δικαίωμα αγοράς του πράγματος σε τιμή σημαντικά χαμηλότερης της υπολειμματικής αξίας, έτσι ώστε να θεωρείται σχεδόν σίγουρη η αγορά κατά την έναρξη της σύμβασης
- η διάρκεια της μίσθωσης είναι σχεδόν ίση με την οικονομική ζωή του πράγματος, ακόμα και όταν δεν υπάρχει η πρόθεση μεταβίβασης.

- κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των μισθωμάτων είναι ίση με την τρέχουσα αξία του πράγματος.
- τα μίσθια να είναι ειδικής φύσεως, έτσι ώστε να είναι κατάλληλα μόνο για το μισθωτή.

Πέρα από τις προαναφερθείσες προϋποθέσεις η κατάταξη μίας μίσθωσης ως χρηματοδοτική θα μπορούσε να γίνει όταν:

- ο μισθωτής ακυρώσει τη μίσθωση και οι ζημιές, λόγω της ακύρωσης, του εκμισθωτή καλύπτονται από τον μισθωτή
- τυχόντα κέρδη ή ζημιές λόγω διακύμανσης της τρέχουσας αξίας του πράγματος ανήκουν στον μισθωτή
- ο μισθωτής παρατείνει τη διάρκεια της μίσθωσης αντί μισθώματος που είναι σημαντικά χαμηλότερο από το τρέχον. (IFRS, ο π., σελ. 4 – 5)

### **3.5 Κατάταξη Μισθώσεων Κτιρίων και Γηπέδων**

Οι μισθώσεις των γηπέδων και γενικά των εκτάσεων γης κατατάσσονται ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές με τον ίδιο τρόπο όπως και οι μισθώσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων.

Ένα χαρακτηριστικό όμως, των γηπέδων είναι ότι αυτά κανονικά, έχουν απεριόριστη οικονομική ζωή. Έτσι σε περίπτωση που ο τίτλος ιδιοκτησίας δε μεταφέρεται στο μισθωτή στη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής δεν αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους του κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Συνεπώς στην περίπτωση αυτή η μίσθωση ταξινομείται ως λειτουργική. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.17 – 17.18)

Όταν έχουμε μία μίσθωση που αφορά γη και κτίρια, το μέρος που αφορά τη γη και το μέρος που αφορά τα κτίρια αξιολογούνται διαφορετικά όσο αφορά τους λόγους κατάταξης της μίσθωσης. Εάν στο τέλος της μίσθωσης αναμένεται να μεταβιβαστεί η κυριότητα και των δύο στο μισθωτή τότε και τα δύο στοιχεία ταξινομούνται ως χρηματοδοτική μίσθωση. Αν όμως, είναι ξεκάθαρο από άλλα χαρακτηριστικά ότι δε μεταφέρονται όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας, τότε η αντιμετώπιση είναι διαφορετική. Επειδή η γη έχει απεριόριστη οικονομική ζωή κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση, εκτός και αν αναμένεται η μεταβίβαση της κυριότητας μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου. Το στοιχείο του κτιρίου από τη μεριά του, που δεν έχει

απεριόριστη οικονομική ζωή, αξιολογείται με βάση τους όρους της μισθωτικής συμφωνίας και ανάλογα προκύπτει η κατάταξη της μίσθωσής του ως χρηματοδοτική ή λειτουργική.

Για σκοπούς ταξινόμησης, το ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων κατανέμεται ανάμεσα στη γη και τα κτίρια, ανάλογα με την δίκαιη αξία για το μισθωτή του συμφέροντος στη γη και τη δίκαιη αξία του συμφέροντος στα κτίρια. Αν ο διαχωρισμός αυτός δεν είναι εφικτός τότε ολόκληρη η μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική αν οι ενδείξεις οδηγούν προς αυτή την κατεύθυνση. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.17 – 17.18)

### **3.6 Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Μισθωτή**

#### Χρηματοδοτική Μίσθωση

##### Απεικόνιση της Σύμβασης

Όταν πρόκειται για χρηματοδοτική μίσθωση η λογιστική καταχώρηση των συναλλαγών δε γίνεται με βάση το νομικό τύπο της συμφωνίας, αλλά σύμφωνα με την οικονομική τους φύση. Έτσι, ενώ για παράδειγμα σύμφωνα με το νομικό τύπο μίας συμφωνίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής δεν αποκτά την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, τα οικονομικά του οφέλη από τη χρήση του πράγματος καλύπτουν χρονικά σχεδόν ολόκληρη την οικονομική ζωή αυτού.

Συνεπώς τέτοιες μισθωτικές συναλλαγές πρέπει να απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, ειδάλλως θα υπάρχει παραμόρφωση των δεικτών χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, καθώς και μειωμένη εμφάνιση των οικονομικών πόρων και υποχρεώσεων της επιχείρησης. Κατά συνέπεια η χρηματοδοτική μίσθωση καταχωρείται στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, εμφανίζοντας στον ισολογισμό, στο ενεργητικό το περιουσιακό στοιχείο και στο παθητικό την υποχρέωση καταβολής των μελλοντικών μισθωμάτων. Με την έναρξη της μίσθωσης τόσο το περιουσιακό στοιχείο, όσο και η υποχρέωση εμφανίζονται στον ισολογισμό με τα ίδια ποσά. (IFRS, ο π., σελ. 6 – 5)

Η αξία του περιουσιακού στοιχείου και παράλληλα το μέγεθος της υποχρέωσης, είναι ίσο με την χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του πράγματος και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Η παρούσα αξία των μισθωμάτων προσδιορίζεται

με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, και αν αυτό δεν μπορεί να υπολογιστεί με το οριακό επιτόκιο δανεισμού.

Αρκετές φορές πραγματοποιούνται δαπάνες, άμεσα συνδεδεμένες με την επίτευξη της συμφωνίας μίσθωσης. Το ποσό των δαπανών συνυπολογίζεται στο ποσό που καταχωρείται ως αξία του περιουσιακού στοιχείου. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.19)

### Πληρωμές των Μισθωμάτων

Τα μισθώματα τα οποία καταβάλλει ο μισθωτής επιμερίζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκους) και το μέρος που μειώνει την υποχρέωση. Δηλαδή το μίσθωμα χωρίζεται σε δύο μέρη. Το ένα, το χρηματοοικονομικό έξοδο εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, ενώ το άλλο μειώνει το ποσό της υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια εταιρεία. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.19)

### Απόσβεση των Μισθωμένων Περιουσιακών Στοιχείων

Η απόσβεση των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιείται από τον μισθωτή. Αν μετά τη λήξη της μίσθωσης υπάρχει η βεβαιότητα ότι η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου θα περιέλθει στο μισθωτή, τότε μέθοδος απόσβεσης που χρησιμοποιείται είναι εκείνη που εφαρμόζεται και στα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία του μισθωτή. Αν όμως, δεν υπάρχει αυτή η βεβαιότητα, τότε το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται στο συντομότερο χρονικό διάστημα μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου. (IFRS, ο π., σελ. 13 – 14)

### Γνωστοποιήσεις

Οι μισθωτές πρέπει να προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις σε σχέση με οποιοσδήποτε χρηματοδοτικές μισθώσεις:

- την καθαρή λογιστική αξία κάθε κατηγορίας περιουσιακών στοιχείων που έχουν μισθωθεί με χρηματοδοτική μίσθωση
- συμφωνία του ελάχιστου συνόλου των μισθωμάτων των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων με την παρούσα αξία αυτών για τις πιο κάτω περιόδους:
  - μέχρι ένα έτος
  - από ένα μέχρι πέντε έτη
  - πέρα των πέντε ετών
- ενδεχόμενα μισθώματα που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα χρήσεως

- το σύνολο των μελλοντικών υπομισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν από μη-ακυρωτέες υπομισθώσεις
- γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών ως προς τα ακόλουθα:
  - τη βάση προσδιορισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων
  - την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων αγοράς του στοιχείου, ή αναπροσαρμογής, ή ανανέωσης της σύμβασης
  - οποιοδήποτε περιορισμό έχει τεθεί στην εταιρεία και προκύπτει από τη συμφωνία μίσθωσης. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.20 – 17.21)

## Λειτουργική Μίσθωση

### Γενικά

Στη λειτουργική μίσθωση, ο μισθωτής ουσιαστικά νοικιάζει το περιουσιακό στοιχείο από τον εκμισθωτή, για μία συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι προκαθορισμένων μισθωμάτων. Επί της ουσίας οι κίνδυνοι και τα οφέλη, της κατοχής και χρήσης του περιουσιακού στοιχείου, δεν μεταφέρονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή.

Συνέπεια των παραπάνω είναι η μη εμφάνιση του περιουσιακού στοιχείου στον ισολογισμό του μισθωτή. Τα μισθώματα που καταβάλλονται στον εκμισθωτή καταχωρούνται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης . (Βλάχος, ο π., σελ. 17.24)

### Γνωστοποιήσεις

Οι μισθωτές πρέπει να προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις σε σχέση με οποιοδήποτε λειτουργικές μισθώσεις:

- το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:
  - έως ένα έτος
  - από ένα έως πέντε έτη
  - πέρα των πέντε ετών
- το σύνολο των μελλοντικών υπομισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν από μη – ακυρωτέες υπομισθώσεις
- πληρωμές μισθωμάτων και υπομισθωμάτων που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα χρήσης, με διαχωρισμό των ποσών των ελάχιστων μισθωμάτων, των ενδεχομένων μισθωμάτων και των πληρωμών υπομισθωμάτων



- γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών ως προς τα ακόλουθα:
  - τη βάση προσδιορισμού ενδεχόμενων μισθωμάτων
  - την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων αγοράς του στοιχείου, ή αναπροσαρμογής, ή ανανέωσης της σύμβασης
  - οποιοδήποτε περιορισμό έχει τεθεί στην εταιρεία και προκύπτει από τη συμφωνία μίσθωσης. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.24 – 17.25)

### 3.7 Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Εκμισθωτή

#### Χρηματοδοτική Μίσθωση

##### Απεικόνιση της Σύμβασης

Στη χρηματοδοτική μίσθωση, όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή. Ο λογιστικός χειρισμός είναι σε μεγάλο βαθμό αντίθετος από εκείνο που γίνεται στα βιβλία του μισθωτή. Στην ουσία ο εκμισθωτής δεν κατέχει το περιουσιακό στοιχείο, αλλά το έχει πουλήσει με πίστωση στο μισθωτή, για αυτό και η μίσθωση εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού του ως απαίτηση, αντί ποσού ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Η καθαρή επένδυση στη μίσθωση είναι το σύνολο των ελάχιστων μισθωμάτων πλέον οποιασδήποτε μη – εγγυημένης υπολειμματικής αξίας (ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση), προεξοφλημένα με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Σε περίπτωση που η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση είναι διαφορετική από τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου, η διαφορά αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημιά κατά την έναρξη της μίσθωσης. (IFRS, ο π., σελ. 14)

##### Αρχικές Δαπάνες της Μίσθωσης

Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις, εφόσον οι εκμισθωτές δεν είναι έμποροι ή κατασκευαστές, οι δαπάνες που πραγματοποιούνται και συνδέονται άμεσα με αυτές, δεν προσαυξάνουν το κόστος της μίσθωσης. Οι εκμισθώτριες εταιρείες υπολογίζουν κατά τέτοιο τρόπο το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, έτσι ώστε να λάβουν πίσω τα ποσά αυτά μέσω των εισπρακτέων μισθωμάτων.

Κόστη που πραγματοποιούνται από κατασκευαστές ή εμπόρους εκμισθωτές δεν συμπεριλαμβάνονται στα αρχικά άμεσα κόστη και συνεπώς δεν υπολογίζονται στην καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν αναγνωρίζεται το κέρδος από τη μίσθωση. (Βλάχος, ο π., σελ. 17.27)

### Είσπραξη Μισθωμάτων

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου ο εκμισθωτής λαμβάνει μισθώματα τα οποία επί της ουσίας είναι:

- αποπληρωμή της υποχρέωσης, και
- χρηματοοικονομικά έσοδα (τόκοι εισπρακτέοι).

### Γνωστοποιήσεις

Ο εκμισθωτής στην περίπτωση των χρηματοδοτικών μισθώσεως πρέπει να γνωστοποιεί:

- τη συμφωνία μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση και της παρούσας αξίας του ελάχιστου συνόλου των μισθωμάτων που είναι εισπρακτέα κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι προαναφερθείσες τιμές κατά την ημερομηνία ισολογισμού πρέπει να γνωστοποιούνται και για τις ακόλουθες περιόδους:
  - εντός ενός έτους
  - μετά το πρώτο και όχι αργότερα από το πέμπτο έτος
  - μετά το πέμπτο έτος
- μη – δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο
- μη – εγγυημένη υπολειμματική αξία που δικαιούται ο εκμισθωτής
- συσσωρευμένη πρόβλεψη για μη εισπρακτέα ελάχιστα μισθώματα
- ενδεχόμενα ενοίκια που αναγνωρίστηκαν στα έσοδα της περιόδου
- γενική περιγραφή των όρων των συμφωνιών χρηματοδοτικής μίσθωσης.  
(Βλάχος, ο. π., 17.28 – 17.29)

### Λειτουργική Μίσθωση

#### Γενικά

Ο εκμισθωτής στην ουσία νοικιάζει το περιουσιακό στοιχείο στο μισθωτή για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι προσυμφωνηθέντων μισθωμάτων. Οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την κατοχή του περιουσιακού στοιχείου παραμένουν στον εκμισθωτή ο οποίος θα συνεχίσει να εμφανίζει το περιουσιακό στοιχείο στον ισολογισμό του.

## Λογιστικός Χειρισμός

Το περιουσιακό στοιχείο παραμένει στον ισολογισμό του εκμισθωτή και αποσβένεται όπως και τα παρόμοια περιουσιακά του στοιχεία.

Τα μισθώματα που εισπράττονται από τον εκμισθωτή καταχωρούνται απευθείας ως έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Τυχόν κόστη που πραγματοποιούνται για να εξυπηρετηθεί η επίτευξη της συμφωνίας μίσθωσης, προστίθενται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνεται. Εν συνεχεία αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης αναλογικά με την αναγνώριση των εσόδων από τη μίσθωση. (Βλάχος, ο. π., σελ. 17.32 – 17.33)

## Γνωστοποιήσεις

Ο εκμισθωτής στην περίπτωση λειτουργικών μισθώσεων πρέπει να γνωστοποιεί:

- τα μελλοντικά ελάχιστα μισθώματα από μη-ακυρωτέες λειτουργικές μισθώσεις που είναι εισπρακτέα συνολικά αλλά και για τις ακόλουθες περιόδους:
  - έως ένα έτος
  - μετά το πρώτο έτος αλλά όχι αργότερα από το πέμπτο
  - μετά το πέμπτο έτος
- το σύνολο των ενδεχομένων ενοικίων που αναγνωρίστηκαν ως έσοδα
- γενική περιγραφή των όρων συμφωνιών λειτουργικής μίσθωσης. (Βλάχος, ο. π., σελ. 17.33)

## 3.8 Πώληση και Ταυτόχρονη Επαναμίσθωση (Sale and Leaseback)

### Γενικά

Στη περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης ενός παγίου στοιχείου του ενεργητικού προβαίνει στην πώλησή του, με ταυτόχρονη σύναψη μισθωτικής συμφωνίας με τον αγοραστή. Ο λόγος για τον οποίο συνήθως γίνεται κάτι τέτοιο είναι επειδή ο ιδιοκτήτης του παγίου χρειάζεται άμεση ρευστότητα αλλά ταυτόχρονα, επειδή το πάγιο στοιχείο του είναι απαραίτητο το επαναμισθώνει. (Βλάχος, ο. π., σελ. 17.33)

## Χρηματοδοτική Μίσθωση

Εάν η πώληση και ταυτόχρονη επαναμίσθωση συγκεντρώνει τα χαρακτηριστικά χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής (πρώην ιδιοκτήτης του παγίου) χρηματοδοτείται από τον εκμισθωτή (σημερινός ιδιοκτήτης του παγίου), ο οποίος για την εξασφάλιση των κεφαλαίων που κατέβαλλε στο μισθωτή παρακρατά την κυριότητα του παγίου.

Σε μία τέτοια περίπτωση, αν προκύψει κέρδος από τη διαφορά μεταξύ του τιμήματος και της λογιστικής αξίας του παγίου, δεν πρέπει να θεωρείται πραγματοποιημένο κέρδος κατά το χρόνο της συναλλαγής, αλλά να εμφανίζεται ως έσοδο επομένων χρήσεων και να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Αν όμως, η συναλλαγή γίνει σε αξία μικρότερη της λογιστικής, η διαφορά που εμφανίζεται δεν αποτελεί καταρχάς ζημία, εκτός και υπάρχει περίπτωση υποτίμησης του παγίου.

## Λειτουργική Μίσθωση

Εάν η πώληση και ταυτόχρονη επαναμίσθωση συγκεντρώνει τα χαρακτηριστικά λειτουργικής μίσθωσης, τότε ο λογιστικός χειρισμός διαμορφώνεται ανάλογα με τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Αν τα μισθώματα και η τιμή πώλησης υπολογίστηκαν με βάση τις εύλογες αξίες, τότε έχουμε κανονική πώληση και τυχόν κέρδος ή ζημία θεωρούμε 'ότι πραγματοποιήθηκε κατά το χρόνο σύναψης της συμφωνίας και επομένως μεταφέρεται στα αποτελέσματα.
- Αν η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του παγίου, τότε τυχόν κέρδος ή ζημία μεταφέρεται αμέσως στα αποτελέσματα της χρήσης. Μόνο στην περίπτωση που η ζημία συμψηφίζεται με μισθώματα μικρότερης αξίας σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές, παραμένει στον ισολογισμό ως έξοδα επομένων χρήσεων και αποσβένεται αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.
- Αν η τιμή πώλησης είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία του παγίου στοιχείου, τότε η επιπλέον διαφορά εμφανίζεται έσοδο επομένων χρήσεων και μεταφέρεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της χρήσης του παγίου. (Grant Thornton, 2004, σελ. 362 – 363)

### 3.9 Παραδείγματα Λογιστικού Χειρισμού Μισθώσεων

Τα όσα έχουμε αναφέρει έως τώρα για το ΔΛΠ 17 ανταποκρίνονται σε συγκεκριμένο λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων. Για να γίνει αυτό κατανοητό παρατίθενται τα ακόλουθα παραδείγματα.

#### Αναγνώριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από τον Μισθωτή

##### Παράδειγμα 1<sup>ο</sup>

Η επιχείρηση Α συνάπτει χρηματοδοτική μίσθωση για τη χρήση πάγιου στοιχείου ενεργητικού με ωφέλιμη ζωή 5 έτη. Η μίσθωση θα αρχίσει 1/1/20X1 και θα διαρκέσει 4 έτη με ετήσιο καταβαλλόμενο μίσθωμα στο τέλος κάθε έτους 3.500€. Το πάγιο στοιχείο με τη λήξη της μίσθωσης επιστρέφεται στον εκμισθωτή. Το επιτόκιο της μίσθωσης είναι 4% και η εύλογη αξία του παγίου 12.700€. Να προσδιοριστεί η αξία με την οποία θα αναγνωρισθεί το πάγιο και η υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Α.

##### Λύση:

Με βάση τα δεδομένα η παρούσα αξία των ελαχίστων μισθωμάτων παρουσιάζεται

στον πίνακα που ακολουθεί και βασίζεται στο γενικό τύπο  $Π.Α = \frac{Μίσθωμα}{(1+i)^n}$

Πίνακας 5:

Έτος	Μίσθωμα	Επιτόκιο	Παρούσα Αξία
1	3.500	0,04	3.365
2	3.500	0,04	3.236
3	3.500	0,04	3.111
4	3.500	0,04	2.992
<b>Σύνολα</b>	<b>14.000</b>		<b>12.705</b>

Παρατηρούμε ότι η παρούσα αξία του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία του ενεργητικού. Βάσει των διατάξεων του ΔΛΠ 17 επιλέγεται το μικρότερο ποσό των 12.700€. Για τον υπολογισμό των χρηματοοικονομικών εξόδων θα χρησιμοποιήσουμε το επιτόκιο που εξισώνει την παρούσα αξία με την εύλογη αξία και είναι 4,015%.

Πίνακας 6:

Έτος	Εξόφληση Κεφαλαίου	Τόκοι	Επιτόκιο	Σύνολο	Ανεξόφλητο Υπόλοιπο
					12.700
1	2.990	510	0,04015	3.500	9.710
2	3.110	390	0,04015	3.500	6.600
3	3.235	265	0,04015	3.500	3.365
4	3.365	135	0,04015	3.500	0
<b>Σύνολα</b>	<b>12.700</b>	<b>1.300</b>		<b>14.000</b>	

Οι αποσβέσεις θα κατανεμηθούν σε 4 έτη σταδιακά, δηλαδή  $\frac{12.700}{4} = 3.175$  € ετησίως.

Οι εγγραφές που θα πραγματοποιήσει ο μισθωτής το πρώτο έτος είναι:

Πίνακας 7:

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
1/1/20X1	Πάγια στοιχεία με Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις	12.700	
	Υποχρεώσεις από Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις		12.700
31/12/20X1	Τόκοι Έξοδα	510	
	Υποχρεώσεις από Χρηματοοικονομικές Μισθώσεις	2.990	
	Ταμείο		3.500
31/12/20X1	Αποσβέσεις	3.175	
	Αποσβεσμένα Πάγια Στοιχεία Ενεργητικού		3.175

Οι εγγραφές που γίνονται στο τέλος του χρόνου επαναλαμβάνονται κάθε χρόνο μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, με τη μόνη διαφορά ότι στην εγγραφή που αφορά την καταβολή του μισθώματος, τα ποσά των δόσεων και των τόκων προσαρμόζονται σύμφωνα με τον προηγούμενο πίνακα. (Grant Thornton, ο π., σελ. 347 – 349)

## Αναγνώριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από τον Εκμισθωτή

### Παράδειγμα 1<sup>ο</sup>

Η εταιρεία μισθώσεων Β συνάπτει χρηματοοικονομική μίσθωση για την παραχώρηση της χρήσης πάγιου περιουσιακού στοιχείου. Η μίσθωση θα αρχίσει την 1/1/20X1 και θα διαρκέσει 4 έτη με εισπραττόμενο μίσθωμα 3.500€. Στο τέλος του τέταρτου έτους, η μισθώτρια εταιρεία θα επιστρέψει το πάγιο στην εταιρεία Β και η εύλογη αξία του τότε αναμένεται να είναι 6.000€. Το τεκμαρτό επιτόκιο δανεισμού είναι 4% και η λογιστική αξία του παγίου είναι 18.000€.

**Λύση:**

Η καθαρή επένδυση στη μίσθωση για την επιχείρηση Β είναι:

Πίνακας 8:

Έτος	Καθαρή Επένδυση στη Μίσθωση	Επιτόκιο	Παρούσα Αξία
1	3.500	0,04	3.365
2	3.500	0,04	3.236
3	3.500	0,04	3.111
4	3.500	0,04	2.992
4	6.000	0,04	5.129
<b>Σύνολα</b>	<b>20.000</b>		<b>17.833</b>

Η λογιστική εγγραφή στα βιβλία του εκμισθωτή κατά τη σύναψη της μίσθωσης την 1/1/20X1 είναι:

Πίνακας 9:

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
1/1/20X1	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	17.833	
	Ζημιά από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	167	
	Πάγια Στοιχεία Ενεργητικού		18.000

Εν συνεχεία η επιχείρηση διαχωρίζει τα εισπραττόμενα μισθώματα σε απαιτήσεις και σε τόκους έσοδα. Εδώ πρέπει να σημειώσουμε ότι το πάγιο θα επιστραφεί στην εταιρεία με τη λήξη της μίσθωσης και η εύλογη αξία του τότε θα είναι 6.000€.

Πίνακας 10:

Έτος	Δόση	Επιτόκιο	Τόκοι	Κεφάλαιο	Υπόλοιπο
					17.833,46
1	3.500,00	0,04	713,34	2.786,66	15.046,80
2	3.500,00	0,04	601,87	2.898,13	12.148,67
3	3.500,00	0,04	485,95	3.014,05	9.134,62
4	3.500,00	0,04	365,38	3.134,62	6.000,00
<b>Σύνολα</b>	<b>14.000,00</b>		<b>2.166,54</b>	<b>11.833,46</b>	

(Οι όποιες διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις)

Οι λογιστικές εγγραφές που θα πραγματοποιηθούν κατά τη διάρκεια της σύμβασης είναι:

Πίνακας 11:

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
31/12/20X1	Χρηματικά Διαθεσιμα	3.500	
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις		2.786,66
	Τόκοι Έσοδα		713,34
31/12/20X2	Χρηματικά Διαθεσιμα	3.500	
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις		3.014,05
	Τόκοι Έσοδα		485,95
31/12/20X3	Χρηματικά Διαθεσιμα	3.500	
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις		3.236,00
	Τόκοι Έσοδα		264,00
31/12/20X4	Χρηματικά Διαθέσιμα	3.500	
	Πάγια	6.000	
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις		9.134,62
	Τόκοι Έσοδα		365,38

(Grant Thornton, ο π., σελ. 353 – 355)

Πώληση με Επαναμίσθωση (Χρηματοδοτική Μίσθωση) από τον Πωλητή (Sale & Leaseback)

#### Παράδειγμα 1°

Η επιχείρηση Α είναι ιδιοκτήτρια ενός κτιρίου, το οποίο αγοράστηκε πριν από 4 έτη. Η αναπόσβεστη αξία αυτού ανέρχεται σε 80.000€. Το κτίριο έχει ωφέλιμη ζωή 20 έτη (συντελεστής απόσβεσης 5%). Το κτίριο αυτό πωλείται αντί 100.000€ στην εταιρεία Β Leasing. Ταυτόχρονα με μία δεκαετή σύμβαση μίσθωσης μεταξύ της Β Leasing και της εταιρείας Α, η χρήση του κτιρίου παραμένει στη δεύτερη, με ετήσιο μίσθωμα καταβλητέο στο τέλος κάθε έτους 10.464€ και τεκμαρτό επιτόκιο 10%.

#### Λύση:

Η ωφέλιμη ζωή του κτιρίου δεν αλλάζει εξαιτίας της συναλλαγής. Επομένως τα έτη που απομένουν είναι 16 και με βάση αυτά υπολογίζονται οι αποσβέσεις. Στον ακόλουθο πίνακα καταγράφονται οι εγγραφές που προκύπτουν τόσο για την επιχείρηση Α όσο και για την εκμισθώτρια εταιρεία Β Leasing.



Πίνακας 12:

Επιχείρηση Α		B Leasing	
	Χρέωση	Πίστωση	
			Χρέωση
			Πίστωση
<b>Λογιστικές εγγραφές κατά την πώληση</b>			
Ταμείο	100.000		
Κτίρια		80.000	
Έσοδα επομένων χρήσεων		20.000	
<b>Λογιστικές εγγραφές σύμβασης επαναμίσθωσης</b>			
Κτίριο	100.000		Απαιτήσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις
Υποχρεώσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις		100.000	Μισθωμένα Κτίρια
Αποσβέσεις	6.250		
Αποσβεσμένα κτίρια		6.250	
Υποχρεώσεις	9.513		Ταμείο
Τόκοι έξοδα	951		Τόκοι έσοδα
Ταμείο		10.464	Απαιτήσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις
Έσοδα επομένων χρήσεων	2.000		
Αποτελέσματα		2.000	

Σε αυτό το σημείο πρέπει να σημειώσουμε τα ακόλουθα:

1. Οι αποσβέσεις κάθε έτος είναι ίσες με  $\frac{100.000}{16} = 6.250$ .
2. Τα ποσά που έχουν προκύψει από την προεξόφληση του δανείου παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 13:

Έτος	Δόση	Επιτόκιο	Κεφάλαιο	Τόκος
1	10.464	0,10	4.034	6.430
2	10.464	0,10	4.438	6.026
3	10.464	0,10	4.882	5.582
4	10.464	0,10	5.370	5.094
5	10.464	0,10	5.907	4.557
6	10.464	0,10	6.497	3.967
7	10.464	0,10	7.147	3.317
8	10.464	0,10	7.862	2.602
9	10.464	0,10	8.648	1.816
10	10.464	0,10	9.513	951

3. Η αναλογία των κερδών επομένων χρήσεων που αντιστοιχεί σε κάθε χρήση

$$\text{είναι } \frac{20.000}{10} = 2.000.$$

## **Βιβλιογραφία Κεφαλαίου**

**Grant Thornton, 2004, Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα – IFRS.**

**Βλάχος Χ., Λουκάς Λ., 2007, Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Global Training, Αθήνα.**

**IFRS, 1997, Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17.**

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

## **Κεφάλαιο 4: Διαφορές Ανάμεσα στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 και το Ελληνικό Θεσμικό Πλαίσιο**

### **4.1 Εισαγωγή**

Έχοντας εξετάσει μέχρι τώρα τι ορίζει το ελληνική νομοθεσία για τις μισθώσεις και τι αντίστοιχα το ΔΛΠ 17, μπορούμε να αναφέρουμε τα σημεία εκείνα που εντοπίζονται οι διαφορές ανάμεσά τους.

### **4.2 Διαφορές**

#### **§ Διάκριση των Μισθώσεων**

Παρατηρώντας το ελληνικό δίκαιο σε σύγκριση με το ΔΛΠ 17, παρατηρούμε ότι γίνεται λόγος μόνο για χρηματοδοτική μίσθωση και δεν υπάρχει η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Επί της ουσίας όμως, ενώ ο νομοθέτης αναφέρεται σε χρηματοδοτική μίσθωση, με τον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί ο θεσμός στη χώρα μας, έχουμε μόνο λειτουργικές μισθώσεις και σε καμία περίπτωση χρηματοδοτικές. Αντίθετα σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 οι μισθώσεις διακρίνονται σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές, οι οποίες διαφέρουν ουσιαστικά μεταξύ τους ως προς τον τρόπο, τη μέθοδο και το χειρισμό που εφαρμόζεται γύρω από αυτές. Η μόνη περίπτωση όπου μία μίσθωση έχει ομοιότητες, σύμφωνα τόσο με το ΔΛΠ 17, όσο και με το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, είναι μόνο όταν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 είναι λειτουργική.

Η προαναφερθείσα διαφορά, είναι στην πραγματικότητα το άθροισμα των επιμέρους διαφορών που παρουσιάζει το ΔΛΠ 17 συγκρινόμενο με την ελληνική νομοθεσία και τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα. Αντιπαραθέτοντας όσα έχουμε δει σε προηγούμενα κεφάλαια μπορούμε να παραθέσουμε τις ακόλουθες διαφορές.

#### **§ Αρχικό Κόστος Μίσθωσης**

Το αρχικό κόστος της μίσθωσης για την εκμισθώτρια εταιρεία, στην περίπτωση του ΔΛΠ 17, περιλαμβάνεται στο ποσό της απαίτησης που θα καλυφθεί από τα μελλοντικά μισθώματα. Στην περίπτωση των ελληνικών λογιστικών προτύπων το κόστος αυτό μεταφέρεται, είτε άμεσα στα αποτελέσματα, είτε σε μεταβατικό λογαριασμό ενεργητικού και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. (Ντζανάτος, 2008, σελ. 223)

### § Αρχικά Έξοδα

Τα αρχικά έξοδα τα οποία πραγματοποιεί ο μισθωτής για την απόκτηση παγίου με χρηματοδοτική μίσθωση, αντιμετωπίζονται διαφορετικά από το ΔΛΠ 17 σε σχέση με τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα. Στην πρώτη περίπτωση περιλαμβάνονται στη συνολική αξία που θα λογιστεί για το πάγιο, ενώ στη δεύτερη επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης στην οποία αποκτάται το πάγιο.

### § Ελάχιστες Καταβολές Μισθωμάτων

Βάσει του ΔΛΠ 17, τα πάγια που αποκτώνται με χρηματοδοτικές μισθώσεις, εμφανίζονται στον ισολογισμό με την προεξοφλημένη αξία των μισθωμάτων τους με το τεκμαρτό επιτόκιο. Στο αντίστοιχο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, επειδή δεν υπάρχει νομική μεταβίβαση του παγίου από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν εμφανίζεται η αξία των παγίων, αλλά τα έξοδα επιβαρύνονται με τα ετήσια μισθώματα.

### § Ανάλυση Μισθώματος σε Κεφάλαιο και Τόκους

Το ΔΛΠ 17, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση παγίου, ορίζει ότι ο μισθωτής εμφανίζει τα πάγια στους λογαριασμούς του ενεργητικού και αντίστοιχα εμφανίζει την υποχρέωση προς τον εκμισθωτή στο παθητικό. Τα καταβεβλημένα μισθώματα διαχωρίζονται σε κεφάλαιο και τόκους. Με το ποσό του κεφαλαίου μειώνεται η υποχρέωση και αντίστοιχα με το ποσό του τόκου επιβαρύνονται οι δαπάνες της χρήσης. Το ελληνικό λογιστικό σχέδιο δεν προβλέπει το συγκεκριμένο χειρισμό και απλά ο μισθωτής επιβαρύνει τα έξοδα της χρήσης με τα καταβεβλημένα μισθώματα. (Ντζανάτος, 2008, σελ. 223 - 225)

### § Αποσβέσεις Παγίων

Με βάση το ΔΛΠ 17, στη χρηματοδοτική μίσθωση, ο μισθωτής διενεργεί τις αποσβέσεις των μισθωμένων παγίων. Με βάση την ελληνική νομοθεσία, τις αποσβέσεις δεν τις πραγματοποιεί ο μισθωτής, καθώς δεν εμφανίζει τα μισθωμένα πάγια στον ισολογισμό του. Απλά επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης με το ετήσιο μίσθωμα.

### § Εμφάνιση Απαιτήσεων

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις χρηματοδοτικές μισθώσεις εμφανίζει στις λογιστικές της καταστάσεις ως απαιτήσεις, το προεξοφλημένο με το τεκμαρτό επιτόκιο ποσό, της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση. Στο τέλος κάθε χρήσης το ποσό της απαίτησης μειώνεται κατά το ποσό του μισθώματος που αφορά καταβολή κεφαλαίου. Τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα δεν προβλέπουν κάτι

τέτοιο, αφού τα πάγια, νομικά ανήκουν στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι εμφανίζονται αυτά στις λογιστικές καταστάσεις της εκμισθώτριας εταιρείας.

#### § Έσοδα από Τόκους

Διαφορετική είναι και η αντιμετώπιση των εσόδων μίας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης όταν αυτά προέρχονται από χρηματοδοτικές μισθώσεις. Το ΔΛΠ 17 διαχωρίζει το μίσθωμα σε μέρος που αφορά τη μείωση της απαίτησης και σε χρηματοοικονομικό έσοδο. Τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα δεν περιέχουν αυτό το διαχωρισμό και τα μισθώματα θεωρούνται έσοδα στο σύνολό τους.

#### § Κέρδος από Πώληση και Επαναμίσθωση

Όταν έχουμε πώληση και επαναμίσθωση ακινήτου (sale and lease-back) τυχόν κέρδος από την πώληση, αντιμετωπίζεται διαφορετικά από το ΔΛΠ 17, σε σχέση με τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα. Στην πρώτη περίπτωση το κέρδος κατανέμεται στα αποτελέσματα ανάλογα με τη διάρκεια της επαναμίσθωσης μέσω μεταβατικών λογαριασμών παθητικού. Στη δεύτερη περίπτωση το κέρδος εμφανίζεται, στο σύνολό του, στα ανόργανα αποτελέσματα

#### § Αρχική Προκαταβολή

Στην περίπτωση που έχουμε αρχική προκαταβολή σε λειτουργική μίσθωση, αυτή θα μεριστεί στις χρήσεις που διαρκεί η μίσθωση σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Για την ίδια περίπτωση σύμφωνα με τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα, η προκαταβολή θα εμφανιστεί ως μακροπρόθεσμη απαίτηση χωρίς να κατανεμηθεί στη διάρκεια της μίσθωσης.

#### § Γνωστοποιήσεις

Το ΔΛΠ 17 προβλέπει μεγάλο αριθμό γνωστοποιήσεων για τις μισθώσεις, τόσο από τον μισθωτή, όσο και από τον εκμισθωτή. Τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα η πληροφόρηση που προβλέπουν είναι από ανύπαρκτη έως ελάχιστη.

#### § Προβλέψεις

Στα ΔΛΠ οι όποιες προβλέψεις πραγματοποιούνται γίνονται βάσει ειδικά αιτιολογημένων παραδοχών και όχι στη βάση του αυθαίρετου. Αντίθετα σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, το φορολογικά εκπιπτόμενο ποσοστό προβλέψεων για απόσβεση επισφαλών απαιτήσεων, ορίζεται σε δύο τοις εκατό επί του συνόλου του μισθωμάτων που δεν έχουν εισπραχθεί, ληξιπρόθεσμων και μη. Επομένως με βάσει τα διεθνή λογιστικά πρότυπα, οι προβλέψεις για επισφαλές απαιτήσεις που διενεργεί ο εκμισθωτής, μπορεί να είναι είτε μεγαλύτερες, είτε μικρότερες από τις από τις

προβλέψεις που αναγνωρίζονται βάσει της ελληνικής νομοθεσίας για φορολογική έκπτωση. (Ντζανάτος, 2008, σελ. 224 – 226)

Οι διαφορές ανάμεσα στο ΔΛΠ 17 και τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 14:

ΘΕΜΑ	ΔΛΠ 17	ΕΛΠ
Διάκριση των Μισθώσεων	Διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές οι οποίες έχουν ουσιαστικές διαφορές	Ο όρος χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιείται για να περιγράψει λειτουργικές μισθώσεις. Υπάρχει ταύτιση των δύο διαφορετικών κατηγοριών μισθώσεων
Αρχικό Κόστος Μίσθωσης	Περιλαμβάνεται στο σύνολο της απαίτησης	Μεταφέρεται άμεσα στα αποτελέσματα ή σε μεταβατικό λογαριασμό ενεργητικού και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης
Αρχικά Έξοδα	Περιλαμβάνονται στην συνολική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου	Μεταφέρονται στα αποτελέσματα της χρήσης
Ελάχιστες Καταβολές Μισθωμάτων	Τα μισθωμένα πάγια εμφανίζονται στον ισολογισμό του μισθωτή με την παρούσα αξία των μισθωμάτων με το τεκμαρτό επιτόκιο	Τα μισθωμένα πάγια δεν εμφανίζονται στις λογιστικές καταστάσεις του μισθωτή
Διαχωρισμός Μισθώματος σε Κεφάλαιο και Τόκους	Όταν υπάρχει χρηματοδοτική μίσθωση το καταβεβλημένο μίσθωμα χωρίζεται σε κεφάλαιο και τόκους. Το κεφάλαιο για τον μισθωτή είναι μείωση	Το σύνολο του μισθώματος μεταφέρεται στα αποτελέσματα και επιβαρύνει τα λειτουργικά έξοδα της χρήσης

	υποχρέωσης, ενώ για τον εκμισθωτή μείωση απαίτησης. Ο τόκος είναι για τον μισθωτή έξοδο, ενώ για τον εκμισθωτή έσοδο	
Αποσβέσεις Παγίων	Στη χρηματοδοτική μίσθωση τα αποσβέσεις του μισθωμένου στοιχείου τις διενεργεί ο μισθωτής	Σε όλες τις μισθώσεις τις αποσβέσεις τις διενεργεί ο εκμισθωτής
Κέρδος από Πώληση και Επαναμίσθωση	Το κέρδος κατανέμεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης	Το κέρδος μεταφέρεται στο σύνολό του στα ανόργανα αποτελέσματα της χρήσης
Αρχική Προκαταβολή	Θα μεριστεί στις χρήσεις που διαρκεί η λειτουργική μίσθωση	Θα εμφανισθεί στις λογιστικές καταστάσεις ως μακροπρόθεσμη απαίτηση
Γνωστοποιήσεις	Το ΔΛΠ 17 απαιτεί σημαντικό αριθμό γνωστοποιήσεων από τα συμβαλλόμενα σε μίσθωση μέρη	Τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα προβλέπουν ελάχιστη πληροφόρηση
Προβλέψεις	Οι προβλέψεις γίνονται βάσει αιτιολογημένων παραδοχών και όχι αυθαίρετα	Οι προβλέψεις είναι συγκεκριμένες και καθορίζονται από τη νομοθεσία

#### 4.3 Η Επίδραση της Ευρωπαϊκής Ένωσης στο Ελληνικό Θεσμικό Πλαίσιο για τις Μισθώσεις

Η χώρα μας, ως μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, υποχρεούται να εφαρμόζει τους κανονισμούς που θεσπίζονται από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο. Στα πλαίσια της σχέσης αυτής με την Ευρωπαϊκή Ένωση, η χώρα μας υποχρεούται να εφαρμόσει τον κοινοτικό κανονισμό 1606 του 2002.

Ο συγκεκριμένος κανονισμός αποσκοπεί στην δημιουργία εκείνων των προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν την οικοδόμηση μίας ολοκληρωμένης κεφαλαιαγοράς, η οποία θα λειτουργεί αποτελεσματικά, ομαλά και αποδοτικά. Για να είναι κάτι τέτοιο εφικτό, η επιτροπή που συνέταξε την οδηγία έλαβε μέτρα για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών που είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο.

Προκειμένου να επιτευχθεί κάτι τέτοιο, πρέπει οι εισηγμένες σε χρηματιστήριο εταιρείες, να εφαρμόζουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα για την κατάρτιση των οικονομικών τους καταστάσεων. Μόνο έτσι θα είναι δυνατή η σύγκριση οικονομικών στοιχείων εταιρειών, εισηγμένων σε χρηματιστήριο, που δραστηριοποιούνται σε διαφορετικές οικονομίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Έτσι στο κοινοτικό χρηματοπιστωτικό σύστημα θα υπάρχει προστασία για τους επενδυτές, δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης στις χρηματοπιστωτικές αγορές, και ο ανταγωνισμός για την πρόσβαση σε χρηματοοικονομικούς πόρους μεταξύ των κοινοτικών εταιρειών, θα γίνεται σε ισότιμη βάση.

Η εφαρμογή του κανονισμού είναι δεσμευτική για όλα τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και προβλέπει την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων για τις εισηγμένες εταιρείες, για τις χρήσεις που αρχίζουν μετά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2004 και για τις θυγατρικές τους, για τις χρήσεις που αρχίζουν μετά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2006. (Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο, 2002, σελ. L.243/1 – L.243/4)

#### **4.4 Αλλαγές που Ενσωματώθηκαν στην Ελληνική Νομοθεσία**

Στη χώρα μας, η νομοθεσία για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, προβλέπει ότι για τη σύσταση εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, απαιτείται κεφάλαιο ίσο με το ήμισυ του ελαχίστου κεφαλαίου που απαιτείται για την ίδρυση πιστωτικού ιδρύματος, δηλαδή 5.000.000 €. Αυτό έχει ως επακόλουθο όλες οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης να είναι θυγατρικές εταιρείες πιστωτικών ιδρυμάτων, αφού μόνο αυτά μπορούν να συνδυάσουν, κεφάλαια και άμεση πρόσβαση στην χρηματοπιστωτική αγορά, στοιχεία που απαιτούνται για την ομαλή λειτουργία μίας εταιρείας που κύρια δραστηριότητα έχει την χρηματοδότηση άλλων εταιρειών.

Η δεσμευτική θέση της χώρας μας ως προς την εφαρμογή του κοινοτικού κανονισμού 1606 του 2002, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι θυγατρικές εταιρείες πιστωτικών ιδρυμάτων εισηγμένων στο χρηματιστήριο,



καθιστά υποχρεωτική την κατάρτιση των οικονομικών τους καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Η υποχρέωσή τους αυτή, έρχεται σε απευθείας αντίθεση με τα όσα ορίζει η ελληνική νομοθεσία για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, όπως άλλωστε διαπιστώνεται και από τις προαναφερθείσες διαφορές. Για το λόγο αυτό ενσωματώθηκαν στη νομοθεσία αλλαγές, προκειμένου να υπάρξει μία προσέγγιση των οικονομικών αποτελεσμάτων που προκύπτουν από την εφαρμογή των ΔΛΠ σε σχέση με τα αποτελέσματα που προκύπτουν από την εφαρμογή του ελληνικού λογιστικού σχεδίου αντίστοιχα.

Ο βασικός νόμος που καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο προσδιορίζονται τα οικονομικά αποτελέσματα εταιρείας, είναι ο 2190 του 1920. Ο νόμος αυτός τροποποιήθηκε έτσι, ώστε να προσδιοριστεί ο τρόπος με τον οποίο οι εταιρείες που υποχρεούνται θα εφαρμόσουν τα ΔΛΠ.

Πιο συγκεκριμένα για τις εταιρείες που εμπλέκονται σε χρηματοδοτική μίσθωση, ο νόμος προβλέπει την παρακολούθηση των μισθώσεων καθόλη τη διάρκειά τους βάσει των κανόνων που ορίζουν τα ΔΛΠ, αρκεί η μέθοδος αυτή να ακολουθηθεί μέχρι τη λήξη της μίσθωσης. Επιπρόσθετα για τις μισθώσεις εκείνες που η διάρκεια τους συμπίπτει και με την υποχρεωτική εφαρμογή των ΔΛΠ, ο νόμος επιτρέπει να ενσωματωθεί στα αποτελέσματα το κέρδος εκείνο ή η ζημία που θα προέκυπτε αν από την αρχή της μίσθωσης εφαρμόζονταν τα ΔΛΠ για τις συγκεκριμένες μισθώσεις. (Τότσης, 2005, σελ. 200 – 201)

## Βιβλιογραφία Κεφαλαίου

Ντζανάτος, Δ. 2008, Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με Απλά Λόγια και οι Διαφορές τους από τα Ελληνικά, Καστανιώτης, Αθήνα.

Τότσης, Χ. 2005, Κώδικας Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης, Πάμισος, Αθήνα.

Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, 2002, Κανονισμός 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου, Βρυξέλλες.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

## Κεφάλαιο 5: ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 13

### 5.1 Εισαγωγή

Οι λογιστικοί κανόνες και ο καθορισμός του πλαισίου μέσα στο οποίο ασκείται η λογιστική δραστηριότητα στις ΗΠΑ, είναι αντικείμενο του Αμερικάνικου Συμβούλιο για θέματα Χρηματοοικονομικής και Λογιστικής. Η συγκεκριμένη οργάνωση είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός που σε γενικές γραμμές σκοπό έχει την ανάπτυξη γενικά αποδεκτών λογιστικών αρχών (πρότυπα) προς όφελος της κοινωνίας. Η λογιστική των μισθώσεων περιγράφεται από το Αμερικάνικο Λογιστικό Πρότυπο 13.

### 5.2 Πεδίο Εφαρμογής

Το Αμερικάνικο Λογιστικό Πρότυπο 13 (ΑΛΠ 13) εφαρμόζεται για τη λογιστική των μισθώσεων, όπου μίσθωση ορίζεται ως η συμφωνία μεταβίβασης του δικαιώματος για τη χρήση ιδιοκτησίας, εγκατάστασης, ή εξοπλισμού, συνήθως για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Επιπλέον εφαρμόζεται και για τη λογιστική συμφωνιών, που αν και νομότυπα δεν είναι μισθώσεις, εντάσσονται εννοιολογικά στον παραπάνω ορισμό για τις μισθώσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα που αντιστοιχεί στην περίπτωση αυτή είναι οι συμφωνίες για την χρηματοδότηση της προμήθειας πυρηνικών καυσίμων.

Το συγκεκριμένο πρότυπο δεν εφαρμόζεται για μισθωτικές συμφωνίες που αφορούν το δικαίωμα εκμετάλλευσης φυσικών πόρων και πνευματικών δικαιωμάτων. (FAS, 1977, σελ. 13-3)

### 5.3 Ορισμοί

Για τις ανάγκες, αλλά και την κατανόηση και σωστή εφαρμογή του συγκεκριμένου προτύπου, είναι απαραίτητη η εξοικείωση με τους ακόλουθους ορισμούς.

*Συμβαλλόμενα μέρη σε μία μισθωτική συναλλαγή* είναι δύο ή περισσότερες οντότητες που επηρεάζονται σε σημαντικό βαθμό από ένα τρίτο μέρος. Η σχέση που συνδέει τα συμβαλλόμενα μέρη, μπορεί να είναι αυτή της μητρικής εταιρείας και των θυγατρικών

της, της εταιρείας και των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει, της εταιρείας και των εταιρειών στο κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει. Βασική προϋπόθεση της σχέσης μεταξύ των συμβαλλόμενων σε μίσθωση μερών και του τρίτου μέρους, είναι ότι η κύρια οντότητα μπορεί να επηρεάσει σημαντικά την χρηματοοικονομική και λειτουργική κατάσταση των άλλων μερών. Η επιρροή αυτή μπορεί να υπάρξει και σε περιπτώσεις που δεν περιορίζονται στα προαναφερθέντα παραδείγματα. Σημαντική επιρροή σε λειτουργικές και χρηματοοικονομικές πολιτικές μπορεί να υπάρχει όταν μία οντότητα παρέχει εγγύηση για την πιστοληπτική ικανότητα μίας άλλης ή παρέχει πίστωση σε αυτή γενικότερα.

*Έναρξη της μίσθωσης*, είναι η ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή, αν προηγείται, η ημερομηνία κατά την οποία δεσμεύτηκαν τα αντισυμβαλλόμενα μέρη ως προς τους όρους της μίσθωσης. Για τις ανάγκες του συγκεκριμένου ορισμού, η δέσμευση των αντισυμβαλλόμενων μερών θα πρέπει να τεκμηριώνεται με γραπτή συμφωνία η οποία και θα καθορίζει τις βασικότερες αρχές της μισθωτικής συμφωνίας. Αν με την υπογραφή της συμφωνίας αυτής δε καθορίζονται οι βασικές αρχές της μίσθωσης, τότε αυτή δεν εξυπηρετεί τις ανάγκες του συγκεκριμένου ορισμού.

*Δίκαιη αξία* του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου είναι η τιμή που θα καταβαλλόταν για την αγορά του, από ανεξάρτητα μέρη ως προς τη μίσθωση, κατά τη χρονική στιγμή της έναρξης της μίσθωσης. Ακολουθούν παραδείγματα καθορισμού της δίκαιης αξίας:

- Όταν ο εκμισθωτής είναι κατασκευαστής ή επιτηδευματίας, η δίκαιη αξία της ιδιοκτησίας στην έναρξη της μίσθωσης θα είναι η κανονική τιμή πώλησης, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν εκπτώσεις που μπορεί να υπάρξουν. Εντούτοις, ο προσδιορισμός της δίκαιης τιμής θα γίνει συνυπολογίζοντας τις συνθήκες στην αγορά στη δεδομένη χρονική στιγμή, πράγμα που σημαίνει ότι αυτή μπορεί να είναι χαμηλότερη από την αξία πώλησης και σε μερικές περιπτώσεις χαμηλότερη και από το κόστος κτήσης.
- Όταν ο εκμισθωτής δεν είναι κατασκευαστής ή επιτηδευματίας, η δίκαιη αξία του μισθωμένου στοιχείου, στην έναρξη της μίσθωσης, είναι ίση με το κόστος αυτής συνυπολογίζοντας τυχόν εκπτώσεις που μπορεί να υπάρχουν. Ωστόσο, όταν έχει υπάρξει μια σημαντική χρονική περίοδος μεταξύ της απόκτησης της ιδιοκτησίας από τον εκμισθωτή και της έναρξης της μίσθωσης, ο προσδιορισμός της δίκαιης αξίας θα γίνει λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες στην αγορά που επικρατούν στην έναρξη της μίσθωσης, η οποία μπορεί να δείξει ότι η δίκαιη αξία είναι σημαντικά χαμηλότερη σε σχέση με το αρχικό κόστος κτήσης του μισθωμένου στοιχείου.

*Δικαίωμα αγοράς*, είναι η δυνατότητα του μισθωτή να πραγματοποιήσει την αγορά του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, σε αξία σημαντικά χαμηλότερη από την δίκαιη αξία που έχει το μίσθιο κατά τη χρονική στιγμή της άσκησης του δικαιώματος, καθιστώντας σχεδόν βέβαιη κατά την έναρξη της μίσθωσης την άσκηση του δικαιώματος από την πλευρά του μισθωτή. Η χρονική στιγμή της άσκησης του συγκεκριμένου δικαιώματος καθορίζεται από τη μισθωτική συμφωνία.

*Δικαίωμα ανανέωσης*, είναι η δυνατότητα του μισθωτή να ανανεώσει την μισθωτική συμφωνία, με καταβλητέο μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο, από εκείνο θα ίσχυε για τη μίσθωση αντίστοιχου περιουσιακού στοιχείου με τους ίδιους μισθωτικούς όρους. Η χρονική στιγμή της άσκησης του δικαιώματος καθορίζεται από τη μισθωτική συμφωνία.

*Ανέκκλητη περίοδος* είναι η καθορισμένη μη ακυρώσιμη περίοδος της μίσθωσης πλέον:

- Της χρονικής περιόδου που προστίθεται μετά την άσκηση του δικαιώματος ανανέωσης της μίσθωσης.
- Όλες τις χρονικές περιόδους, αν υπάρχουν, κατά τις οποίες η αποτυχία ανανέωσης της μίσθωσης προβλέπει ποινή στον μισθωτή, τέτοιου μεγέθους, ώστε η ανανέωση της μίσθωσης να θεωρείται σχεδόν βέβαιη κατά την έναρξη αυτής.
- Όλες τις χρονικές περιόδους, αν υπάρχουν, που προκύπτουν από την άσκηση συνηθισμένων δικαιωμάτων ανανέωσης, τα οποία παράλληλα προβλέπουν και την εγγύηση του μισθωτή, για χρέος του εκμισθωτή που αφορά το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο.
- Όλες τις χρονικές περιόδους, αν υπάρχουν, που προκύπτουν από την άσκηση συνηθισμένων δικαιωμάτων ανανέωσης της μίσθωσης, τα οποία προηγούνται χρονικά του δικαιώματος αγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
- Όλες τις χρονικές περιόδους, αν υπάρχουν, που προκύπτουν από την άσκηση δικαιωμάτων ανανέωσης ή επέκτασης της μίσθωσης, τα οποία όμως, ασκούνται κατά επιλογή του εκμισθωτή και όχι του μισθωτή.

Η διάρκεια της ανέκκλητης περιόδου της μίσθωσης δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να ξεπερνά το χρονικό σημείο κατά το οποίο γίνεται άσκηση του δικαιώματος αγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Μία μισθωτική σύμβαση είναι ακυρώσιμη μόνο όταν:

- Επέλθει κάποιο απρόβλεπτο γεγονός.

- Κατόπιν άδειας του εκμισθωτή.
- Εφόσον ο μισθωτής συμφωνήσει νέα μίσθωση με τον ίδιο εκμισθωτή.
- Ο μισθωτής καταβάλλει τέτοιο επιπρόσθετο ποσό, το ύψος του οποίου εξασφαλίζει τη συνέχιση της μίσθωσης κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης.

*Αναμενόμενη οικονομική ζωή* του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, είναι η χρονική περίοδος στην οποία αναμένεται να είναι οικονομικά συμφέρουσα η χρήση του, από έναν ή και περισσότερους χρήστες, λαμβάνοντας υπόψη τις δαπάνες συντήρησης και επισκευών που θα χρειαστούν.

*Αναμενόμενη υπολειμματική αξία* είναι η αναμενόμενη δίκαιη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατά τη λήξη της μισθωτικής συμφωνίας.

*Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία* είναι η αναμενόμενη υπολειμματική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, πλην του μέρους εκείνου που αποτελεί εγγύηση του μισθωτή ή οποιουδήποτε τρίτου μέρους ανεξάρτητο από τον εκμισθωτή.

Το *ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων* προσδιορίζεται διαφορετικά για τον μισθωτή και διαφορετικά για τον εκμισθωτή.

Από την πλευρά του μισθωτή είναι οι πληρωμές που είναι υποχρεωμένος να πραγματοποιήσει, ή μπορεί να χρειαστεί να πραγματοποιήσει ως άμεση συνέπεια της μισθωτικής συμφωνίας. Εντούτοις, στο ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων δεν περιλαμβάνονται, οποιαδήποτε εγγύηση από το μισθωτή σχετική με το χρέος του προς τον εκμισθωτή, δαπάνες για την ασφάλιση και τη συντήρηση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, καθώς και φορολογικές υποχρεώσεις που συνδέονται με το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο. Αν στη μισθωτική συμφωνία περιλαμβάνεται δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου στοιχείου, τότε στο ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων θα περιληφθεί και η δαπάνη για την απόκτηση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Διαφορετικά το ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- το σύνολο των μισθωμάτων που προκύπτουν από τη μισθωτική συμφωνία και καταβάλλονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης
- οποιαδήποτε πληρωμή για εγγύηση της υπολειμματικής αξίας του μίσθιου κατά τη λήξη της μισθωτικής συμφωνίας, ανεξάρτητα με το αν η πληρωμή αυτή αποτελεί ή όχι αγορά του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Όταν ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να απαιτήσει από τον μισθωτή να αγοράσει το

μίσθιο κατά τη λήξη της μισθωτικής συμφωνίας έναντι συγκεκριμένου χρηματικού ποσού, το ποσό αυτό θεωρείται εγγύηση που καταβάλλει ο μισθωτής. Όταν ο μισθωτής συμφωνεί να πληρώσει ένα συγκεκριμένο ποσό για την υπολειμματική αξία του μίσθιου, τότε το ποσό αυτό είναι που περιλαμβάνεται στο ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων

- οποιαδήποτε πληρωμή που πρέπει να κάνει ή μπορεί να απαιτηθεί να κάνει ο μισθωτής, εξαιτίας της αποτυχίας ανανέωσης ή επέκτασης της μισθωτικής συμφωνίας, ανεξάρτητα με το αν η πληρωμή αυτή αποτελεί αγορά του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Επ' αυτού πρέπει να σημειωθεί ότι ο ορισμός της ανέκκλητης περιόδου που δόθηκε προηγουμένως περιλαμβάνει τις χρονικές περιόδους, για τις οποίες η αποτυχία ανανέωσης της μίσθωσης επιφέρει την επιβολή χρηματικής ποινής στον μισθωτή, το ύψος της οποίας καθιστά κατά την έναρξη της μίσθωσης την ανανέωσή της σχεδόν βέβαιη. Αν η μισθωτική συμφωνία επεκταθεί για αυτό το λόγο, τότε το σχετικό χρηματικό πρόστιμο δεν περιλαμβάνεται στο ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων.

Από την πλευρά του εκμισθωτή το ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων περιλαμβάνει ότι περιγράφηκε παραπάνω, πλέον οποιασδήποτε εγγύησης της υπολειμματικής αξίας από τρίτο μέρος ανεξάρτητο προς τον μισθωτή ή τον εκμισθωτή, που μπορεί να εκπληρώσει τη σχετική υποχρέωση.

*Τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης*, είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης εξισώνει το ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων πλέον της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, με την δίκαιη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και του αρχικού άμεσου κόστους του εκμισθωτή.

*Διαφορικό ή επαυξητικό επιτόκιο δανεισμού*, είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής, αν με αντίστοιχους όρους με αυτούς της μίσθωσης, δανειζόταν τα κεφάλαια που απαιτούνται για την απόκτηση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

*Αρχικά άμεσα κόστη* είναι δαπάνες που αφορούν μόνο τον εκμισθωτή και αποτελούνται από:

- α) δαπάνες προς ανεξάρτητα με τη μίσθωση μέρη που απαιτούνται για να δημιουργηθεί η μίσθωση
- β) συγκεκριμένα κόστη, άμεσα συνδεδεμένα με συγκεκριμένες δραστηριότητες του εκμισθωτή που αφορούν τη μίσθωση. Οι δραστηριότητες αυτές είναι:

- αξιολόγηση των προοπτικών που προκύπτουν από τη χρηματοοικονομική κατάσταση του μισθωτή
- αξιολόγηση και καταγραφή των εγγυήσεων και άλλων ρυθμίσεων ασφάλειας
- διαπραγμάτευσης των όρων της μίσθωσης
- κατάρτιση και επεξεργασία των μισθωτικών εγγράφων
- επικύρωση της συναλλαγής.

*Ενδεχόμενο μίσθωμα*, είναι οι αυξήσεις ή οι μειώσεις στις πληρωμές μισθωμάτων που προκύπτουν εξαιτίας αλλαγών που εμφανίζονται μετά την έναρξη της μίσθωσης. Οι αλλαγές αυτές είναι άλλες πλην της απλής παρέλευσης του χρόνου, όπως, οι μελλοντικοί δείκτες τιμών, τα μελλοντικά επιτόκια, το ύψος των μελλοντικών πωλήσεων.

*Ποινή* ορίζεται οποιαδήποτε απαίτηση επιβάλλεται ή μπορεί να επιβληθεί στον μισθωτή βασιζόμενη στη μισθωτική συμφωνία, ή σε παράγοντες ανεξάρτητους προς τη μισθωτική συμφωνία, για να καταβάλλει μετρητά, να αποδεχθεί μία υποχρέωση, να παράσχει υπηρεσίες, να μεταβιβάσει τα δικαιώματά του σε περιουσιακό στοιχείο ώστε να αποποιηθεί κάποια οικονομική ωφέλεια. (FAS, ο. π., σελ. 13-4 – 13-7)

#### **5.4 Ταξινόμηση των Μισθώσεων**

Για τις ανάγκες του συγκεκριμένου προτύπου οι μισθώσεις οι μισθώσεις ταξινομούνται ως ακολούθως:

- α) Από την πλευρά του μισθωτή σε:
  1. σε χρηματοδοτικές μισθώσεις και,
  2. σε λειτουργικές μισθώσεις
- β) Από την πλευρά του εκμισθωτή σε:
  1. σε χρηματοδοτικές μισθώσεις που διαχωρίζονται σε:
    - σε συμμετοχικές μισθώσεις
    - σε μισθώσεις τύπου πώλησης
  - και,
  2. σε λειτουργικές μισθώσεις



Αναλυτικότερα, από την πλευρά του μισθωτή μία μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική όταν κατά την έναρξή της καλύπτει ένα ή και περισσότερα από τα παρακάτω κριτήρια:

- α) Η ιδιοκτησία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στον μισθωτή στο τέλος της μίσθωσης.
- β) Η μισθωτική συμφωνία περιλαμβάνει στους όρους της δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
- γ) Η διάρκεια της μίσθωσης είναι τουλάχιστον ίση με το 75 τοις εκατό της αναμενόμενης οικονομικής ζωής του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
- δ) Κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων, υπολογισμένη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού αν δεν γνωρίζεται το πρώτο, είναι ίση, ή τουλάχιστον μεγαλύτερη από το 90 τοις εκατό της δίκαιης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Οι μισθώσεις που δεν πληρούν κανένα από τα προαναφερθέντα κριτήρια κατατάσσονται ως λειτουργικές.

Από την πλευρά του εκμισθωτή μία μίσθωση χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική εφόσον πληροί ένα ή και περισσότερα από τα τέσσερα προαναφερθέντα κριτήρια και επιπροσθέτως:

- α) Η είσπραξη του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων είναι αναμενόμενη, και
- β) Ο εκμισθωτής είναι σε θέση να πραγματοποιήσει τις δαπάνες εκείνες για τις οποίες δεσμεύεται από τη μίσθωση, και αφορούν φορολογικές υποχρεώσεις, ασφάλιση και συντήρηση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Συμμετοχική είναι μία χρηματοδοτική μίσθωση που συγκεντρώνει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- α) Τα συμβαλλόμενα στη μίσθωση μέρη είναι τουλάχιστον τρία, ο μισθωτής, ο εκμισθωτής και ένας δανειστής με μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα.
- β) Η χρηματοδότηση που παρέχεται από τον δανειστή είναι επαρκής για να παράσχει την απαραίτητη ρευστότητα στον εκμισθωτή.

- γ) Η καθαρή επένδυση στη μίσθωση από τον εκμισθωτή, μειώνεται κατά τη διάρκεια των πρώτων ετών της μίσθωσης και αυξάνεται κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών της μίσθωσης μέχρι τη λήξη της.

Χρηματοδοτική μίσθωση τύπου πώλησης συναντάμε, όταν η μίσθωση χρησιμοποιείται ως μέσο για την προώθηση των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής είναι συνήθως επιτηδευματίας ή κατασκευαστής και κύριο χαρακτηριστικό αυτού του τύπου μίσθωσης, είναι ότι το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο μεταβιβάζεται στον μισθωτή κατά τη λήξη της μίσθωσης.

Λειτουργικές, συνήθως χαρακτηρίζονται όλες εκείνες οι μισθώσεις, η συμφωνία των οποίων δεν προβλέπει την μεταβίβαση της ιδιοκτησίας του περιουσιακού στοιχείου κατά τη λήξη τους.

Σε αυτό το σημείο πρέπει να σημειώσουμε, πως αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συμφωνήσουν να αλλάξουν τους όρους της μισθωτικής συμφωνίας, κατά τρόπο τέτοιο ώστε η συμφωνία πλέον να μην ανήκει στην ίδια κατηγορία μισθώσεων, τότε η τροποποιημένη συμφωνία θεωρείται νέα μίσθωση και κατατάσσεται σε εκείνη την κατηγορία μισθώσεων που ανταποκρίνεται στις αλλαγές που έχουν λάβει χώρα. (FAS, ο. π., σελ. 13-7 – 13-9)

## **5.5 Λογιστικός Χειρισμός των Μισθώσεων**

Παρατηρούμε ότι στη χρηματοδοτική μίσθωση, λόγω των χαρακτηριστικών της, η μεταβίβαση της χρήσης του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου συνεπάγεται και μεταβίβαση όλων των ωφελειών και κινδύνων που συνοδεύουν αυτή. Η ιδιαιτερότητα αυτή αντανάκλαται και στο τρόπο με τον οποίο απεικονίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή και εκμισθωτή.

Ο μισθωτής εμφανίζει στις οικονομικές του καταστάσεις το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο και την αντίστοιχη υποχρέωση προς τον εκμισθωτή. Η αξία με την οποία χρεώνονται και πιστώνονται αντίστοιχα οι λογαριασμοί αυτοί είναι ίση με την παρούσα αξία του ελαχίστου συνόλου μισθωμάτων. Από τη στιγμή που ο μισθωτής καταγράφει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο στις οικονομικές του καταστάσεις, διενεργεί και τις αντίστοιχες αποσβέσεις. Αν η μίσθωση έχει διάρκεια μικρότερη από την οικονομική ζωή

του μισθωμένου αγαθού, τότε αυτό αποσβένεται με συντελεστή απόσβεσης που αντιστοιχεί στη διάρκεια της μίσθωσης. Αν όμως, η μίσθωση προβλέπει αγορά του αγαθού, ή η διάρκειά της είναι μεγαλύτερη από την οικονομική ζωή αυτού, τότε ο συντελεστής απόσβεσης που λαμβάνεται υπόψη, είναι αυτός που αναλογεί στην οικονομική ζωή του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Η καταβολή του μισθώματος διαχωρίζεται σε καταβολή κεφαλαίου και τόκου. Το ποσό του κεφαλαίου μειώνει το ποσό της υποχρέωσης και το ποσό των τόκων μεταφέρεται στα λειτουργικά έξοδα της χρήσης.

Ο εκμισθωτής χειρίζεται λογιστικά τις χρηματοδοτικές μισθώσεις με διαφορετικό τρόπο όταν είναι μισθώσεις τύπου πώλησης και με διαφορετικό τρόπο όταν είναι άμεσες χρηματοδοτικές μισθώσεις. Γενικός κανόνας πάντως είναι ότι και στις δύο περιπτώσεις η μίσθωση εμφανίζεται ως απαίτηση έναντι του μισθωτή, ενώ το εισπραττόμενο μίσθωμα χωρίζεται σε τόκους έσοδα και σε κεφάλαιο που μειώνει σταδιακά το ύψος της απαίτησης.

Στην πρώτη περίπτωση, την μίσθωση τύπου πώλησης, η απαίτηση έναντι του μισθωτή εμφανίζεται με αξία ίση με την παρούσα αξία του ελαχίστου συνόλου μισθωμάτων, πλέον της παρούσας αξίας της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, υπολογισμένη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Επιπλέον τα αρχικά άμεσα κόστη επιβαρύνουν τα λειτουργικά έξοδα της χρήσης.

Στη δεύτερη περίπτωση, την άμεση χρηματοδοτική μίσθωση, η απαίτηση έναντι του μισθωτή εμφανίζεται με αξία ίση με την παρούσα αξία του ελαχίστου συνόλου μισθωμάτων, πλέον της μη υπολειμματικής αξίας που αντιστοιχεί στο μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο κατά τη λήξη της μίσθωσης, πλέον των αρχικών άμεσων δαπανών που επιβαρύνουν τη μίσθωση.

Στην περίπτωση των λειτουργικών μισθώσεων, από τη στιγμή που δεν υπάρχει μεταβίβαση ωφελειών και κινδύνων μεταξύ των αντισυμβαλλόμενων πλευρών, αυτές αποτελούν για το μισθωτή ενοίκια έξοδα και αντίστοιχα ενοίκια έσοδα για τον εκμισθωτή. (FAS, ο. π., σελ. 13-9 – 13-10)

## 5.6 Γνωστοποιήσεις

Στην περίπτωση των μισθώσεων ο μισθωτής πρέπει να προβαίνει στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις:

1. Για χρηματοδοτικές μισθώσεις:
  - I. Την ακαθάριστη αξία των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, αλλά και των αντίστοιχων περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στον μισθωτή.
  - II. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών πληρωμών, από την κατάρτιση του τελευταίου ισολογισμού και για τα επόμενα πέντε οικονομικά έτη.
  - III. Το σύνολο των μελλοντικών υπομισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν από μη – ακυρωτές υπομισθώσεις.
  - IV. Το σύνολο των ενδεχόμενων μισθωμάτων που αντιστοιχούν στο εισόδημα που αποκτάται σε κάθε περίοδο.
2. Για λειτουργικές μισθώσεις που έχουν αρχική ή εναπομείναντα ανέκκλητη περίοδο μεγαλύτερη του ενός έτους:
  - I. Τις ελάχιστες μελλοντικές πληρωμές για τα επόμενα πέντε οικονομικά έτη.
  - II. Το σύνολο των μελλοντικών υπομισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν από μη – ακυρωτές υπομισθώσεις.
3. Για όλες τις λειτουργικές μισθώσεις, τα ενοίκια έξοδα που αντιστοιχούν σε κάθε περίοδο που πραγματοποιείται δήλωση εισοδήματος, τις πληρωμές για κάθε ενοίκιο ξεχωριστά, τα ενδεχόμενα ενοίκια, και τα ενοίκια υπομισθώσεων. Τις δαπάνες ενοικίων που προκύπτουν από μισθώσεις που έχουν μικρή διάρκεια και δεν ανανεώθηκαν.
4. Γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών ως προς τα ακόλουθα:
  - I. Τη βάση προσδιορισμού ενδεχόμενων μισθωμάτων.
  - II. Την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων αγοράς του περιουσιακού στοιχείου, ή αναπροσαρμογής, ή ανανέωσης της μίσθωσης.
  - III. Οποιοδήποτε περιορισμό έχει τεθεί στον μισθωτή και προκύπτει από τη συμφωνία μίσθωσης.

Από την πλευρά του ο εκμισθωτής οφείλει να προβεί στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις:

1. Για μισθώσεις τύπου πώλησης και άμεσες χρηματοδοτικές μισθώσεις:
  - I. Ανάλυση της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση με ιδιαίτερη έμφαση στα ακόλουθα:
    - α) Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών μισθωμάτων απαλλαγμένα από άμεσες δαπάνες.
    - β) Την μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που αντιστοιχεί στο όφελος του εκμισθωτή.
    - γ) Όταν πρόκειται μόνο για άμεσα χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα αρχικά άμεσα κόστη.
    - δ) Τη διαφορά μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση και του αρχικού κόστους κτήσης του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
  - II. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών πληρωμών που αναμένεται να ληφθούν για μισθώσεις για τα επόμενα πέντε οικονομικά έτη.
  - III. Το σύνολο των ενδεχόμενων μισθωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στο εισόδημα που παράγεται και κατόπιν δηλώνεται.
2. Για λειτουργικές μισθώσεις:
  - I. Το κόστος κτήσης του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου καθώς και το ύψος της απόσβεσης για κάθε έτος που είναι μισθωμένο.
  - II. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών πληρωμών για μη ακυρώσιμες μισθώσεις.
  - III. Το σύνολο των ενδεχόμενων ενοικίων που συμπεριλαμβάνονται στο εισόδημα και κατόπιν δηλώνεται.
3. Μία γενική περιγραφή των όρων της μισθωτικής συμφωνίας. (FAS, ο. π., σελ. 13-10 – 13-11)

## 5.7 Μισθώσεις Γηπέδων και Κτιρίων

Οι μισθώσεις ακινήτων χωρίζονται σε επιμέρους κατηγορίες ανάλογα με τη φύση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Έτσι έχουμε τις ακόλουθες κατηγορίες:

- Μισθώσεις γηπέδων.
- Μισθώσεις γηπέδων και κτιρίων.

- Μισθώσεις εξοπλισμού και ακινήτων
- Μισθώσεις που αφορούν μέρος μόνο κτιρίων.

α) Μισθώσεις γηπέδων.

Αν η γη αποτελεί το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, για να χαρακτηριστεί η μίσθωση αυτής χρηματοδοτική, θα πρέπει είτε να προβλέπεται μεταβίβαση της κυριότητας κατά τη λήξη της μίσθωσης, είτε η μισθωτική συμφωνία να περιλαμβάνει στους όρους της δικαίωμα αγοράς αυτής. Σε κάθε άλλη περίπτωση η μίσθωση είναι λειτουργική.

β) Μισθώσεις γηπέδων και κτιρίων.

Η μίσθωση ακινήτων που περιλαμβάνουν γη και κτίρια αντιμετωπίζεται με τρόπο ανάλογο των χαρακτηριστικών της μισθωτικής συμφωνίας. Αν η μίσθωση προβλέπει μεταβίβαση του ακινήτου κατά τη λήξη της, ή περιλαμβάνει στους όρους της δικαίωμα αγορά του ακινήτου τότε:

- I. Ο μισθωτής κατατάσσει τη μίσθωση ως χρηματοδοτική και εμφανίζει στις οικονομικές του καταστάσεις χωριστά τα γήπεδα από τα κτίρια, με αξία εκείνο το μέρος της παρούσας αξίας του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων που αντιστοιχεί στη δίκαιη αξία που είχαν κατά τη χρονική στιγμή που τέθηκε σε ισχύ η μισθωτική συμφωνία.
- II. Ο εκμισθωτής με τη σειρά του κατατάσσει τη μίσθωση ως μίσθωση τύπου πώλησης, εφόσον έχει για αυτόν οικονομικό αποτέλεσμα (κέρδος ή ζημία). Αν κάτι τέτοιο δε συμβαίνει τότε η μίσθωση χαρακτηρίζεται άμεση χρηματοδοτική μίσθωση.

Αν η μίσθωση δεν προβλέπει μεταβίβαση του ακινήτου κατά τη λήξης και επιπλέον δεν περιλαμβάνει ούτε δικαίωμα αγοράς στους όρους της, τότε:

- I. Αν η δίκαιη αξία της γης είναι μικρότερη του 25 τοις εκατό της συνολικής δίκαιης αξίας του ακινήτου κατά την έναρξη της μίσθωσης, τότε ο εκμισθωτής ή ο μισθωτής καταχωρούν στις οικονομικές τους καταστάσεις το ακίνητο ως ενιαίο και θεωρούν ως οικονομική ζωή του περιουσιακού στοιχείου την οικονομική ζωή του κτιρίου.
  - α) Ο μισθωτής καταχωρεί το ακίνητο ως ενιαίο, εφόσον η μίσθωση είναι χρηματοδοτική, και το αποσβένει σταδιακά κατά τη διάρκειά της.
  - β) Ο εκμισθωτής καταχωρεί τη μισθωτική συμφωνία ως μίσθωση ενός περιουσιακού στοιχείου και ανάλογα με το αν είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική, προβαίνει στους αντίστοιχους λογιστικούς χειρισμούς.
- II. Αν η δίκαιη αξία της γης είναι 25 τοις εκατό ή περισσότερο της συνολικής δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου, τότε και ο μισθωτής και ο εκμισθωτής

οφείλουν να αντιμετωπίσουν τη μίσθωση της γης χωριστά από τη μίσθωση του κτιρίου. Το σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων πρέπει να διαχωρίζεται και από τα δύο συμβαλλόμενα στη μίσθωση μέρη. Εκείνο που αντιστοιχεί στη γη, ισοδυναμεί με το ποσό που προκύπτει αν εφαρμόσουμε το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή στη δίκαιη αξία της γης. Το εναπομείναντα ποσό από το σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων αντιστοιχεί στο κτίριο.

- α) Ο μισθωτής εξετάζει εάν η μίσθωση του κτιρίου είναι χρηματοδοτική. Εάν καλύπτονται οι προϋποθέσεις, τότε εμφανίζει το κτίριο στις λογιστικές του καταστάσεις και εν συνεχεία το αποσβένει σταδιακά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η μίσθωση της γης είναι λειτουργική.
- β) Ο εκμισθωτής εξετάζει εάν η μίσθωση του κτιρίου μπορεί να χαρακτηριστεί χρηματοδοτική, ειδάλλως η μίσθωση του κτιρίου χαρακτηρίζεται όπως και αυτή της γης λειτουργική.

γ) Μισθώσεις εξοπλισμού και ακινήτων.

Αν μία μίσθωση αναφέρεται σε ακίνητα που έχουν εξοπλισμό, τότε το μέρος του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων που αφορά τον εξοπλισμό προσδιορίζεται με τρόπο ανάλογο της κάθε περίπτωσης. Ο εξοπλισμός αντιμετωπίζεται χωριστά κατά το μέρος εκείνο που αφορά την κατάταξη της μίσθωσης τόσο από τον μισθωτή, όσο και τον εκμισθωτή.

δ) Μισθώσεις που αφορούν μέρος μόνο κτιρίων.

Όταν το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι μέρος ενός μεγαλύτερου, τότε το κόστος κτήσης του, καθώς και η δίκαιη αξία του, είναι πιθανό να μην προσδιορίζονται αντικειμενικά. Στην περίπτωση αυτή η μίσθωση αντιμετωπίζεται ως εξής:

- I. Ο μισθωτής χρησιμοποιεί ως μοναδικό κριτήριο κατάταξης της μίσθωσης, το αν η διάρκεια της μισθωτικής συμφωνίας καλύπτει ή όχι το 75% της οικονομικής ζωής του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Εάν δεν ικανοποιείται το κριτήριο αυτό η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική.
- II. Ο εκμισθωτής κατατάσσει τη μίσθωση ως λειτουργική πάντα, όταν δεν είναι εφικτός ο αντικειμενικός προσδιορισμός του κόστους κτήσης και της δίκαιης αξίας.

Εάν όμως είναι δυνατός ο αντικειμενικός προσδιορισμός του κόστους κτήσης και της δίκαιης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, τότε η αντιμετώπιση της μίσθωσης γίνεται βάσει των όσων αναφέραμε για τη μίσθωση γηπέδου και κτιρίου.

(FAS, ο. π., σελ. 13-15 – 13-17)

## 5.8 Πώληση και Επαναμίσθωση

Σε συναλλαγές τύπου πώλησης και επαναμίσθωσης, ο ιδιοκτήτης του περιουσιακού στοιχείου το πουλάει και εν συνεχεία το μισθώνει πάλι από τον αγοραστή. Η μισθωτική συμφωνία μπορεί να αφορά όλο το περιουσιακό στοιχείο ή μέρος αυτού (π.χ στην περίπτωση που πρόκειται για κτιριακές εγκαταστάσεις) και η διάρκεια της μισθωτικής συμφωνίας μπορεί να εκτείνεται σε όλη ή σε μέρος της εναπομένουσας οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Ο πωλητής – μισθωτής θα κατατάξει τη μίσθωση ως χρηματοδοτική εφόσον ικανοποιούνται τα κριτήρια που αναφέραμε προηγουμένως (ενότητα 5.4, ταξινόμηση των μισθώσεων). Σε διαφορετική περίπτωση η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική. Εφόσον η μίσθωση είναι χρηματοδοτική και από την πώληση του περιουσιακού στοιχείου υπάρχει κέρδος ή ζημία, τότε το αποτέλεσμα αυτό μεταφέρεται σταδιακά στα αποτελέσματα της χρήσης κατ' αναλογία της απόσβεσης που υφίσταται το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, ώστε να αποσβεστεί σταδιακά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εάν η μίσθωση είναι λειτουργική, το αποτέλεσμα από την πώληση μεταφέρεται σταδιακά στα αποτελέσματα, κατ' αναλογία της ακαθάριστης δαπάνης για τα μισθώματα εκτός και εάν:

- α) Ο πωλητής – μισθωτής εκχωρήσει το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, οπότε και η πώληση και η επαναμίσθωση θεωρούνται δύο ξεχωριστά λογιστικά γεγονότα. Εντούτοις, εάν το ύψος των ενοικίων που προκύπτουν από τη μίσθωση, είναι χαμηλότερο από εκείνο που ανταποκρίνεται στις συνθήκες της αγοράς, τότε προκύπτει η υποχρέωση καταβολής ποσού τέτοιου, που θα αντισταθμίσει το αποτέλεσμα της μίσθωσης και το οποίο θα αποσβεστεί σταδιακά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.
- β) Ο πωλητής – μισθωτής επαναμισθώσει ένα μέρος μόνο του περιουσιακού στοιχείου και κατά συνέπεια προκύψει όφελος για αυτόν, μεταξύ της διαφοράς στην αξία πώλησης και στην παρούσα αξία του ελαχίστου συνόλου μισθωμάτων που αντιστοιχούν στην μίσθωση. Στην περίπτωση το κέρδος από την πώληση αναγνωρίζεται λογιστικά στο σύνολό του την ημέρα της πώλησης.
- γ) Η δίκαιη αξία του περιουσιακού στοιχείου τη στιγμή της συναλλαγής είναι μικρότερη από το κόστος κτήσης, οπότε η ζημία που προκύπτει μεταφέρεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσης.



Ο αγοραστής – εκμισθωτής θα κατατάξει τη μίσθωση ως χρηματοδοτική ή λειτουργική λαμβάνοντας υπόψη τα κριτήρια που αναφέραμε προηγουμένως (ενότητα 5.4, ταξινόμηση των μισθώσεων). (FAS, ο. π., σελ. 13-17 – 13-18)

## 5.9 Παραδείγματα Λογιστικού Χειρισμού των Μισθώσεων

**Από την πλευρά του μισθωτή.**

**Λειτουργική μίσθωση.**

**Παράδειγμα: 1<sup>ο</sup>**

Η επιχείρηση ΧΨΩ ΑΕ έχει μισθώσει εξοπλισμό γραφείου για δύο έτη έναντι ετήσιου μισθώματος 5.000\$. Το κόστος κτήσης του εξοπλισμού κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι 24.000\$ και οικονομική ζωή του οκτώ έτη. Στο τέλος της μίσθωσης ο εξοπλισμός θα επιστραφεί στην εκμισθώτρια εταιρεία.

**Λύση:**

1. Εξετάζοντας τα δεδομένα παρατηρούμε ότι έχουμε λειτουργική μίσθωση εξοπλισμού, καθώς δεν ικανοποιείται καμία από τις προϋποθέσεις ώστε να χαρακτηριστεί η μίσθωση χρηματοδοτική. Οι λογιστικές εγγραφές που θα πραγματοποιηθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης είναι οι ακόλουθες.

Πίνακας 15

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
Έτος 1	Ενοίκιο Εξοπλισμού	5.000	
	Διαθέσιμα		5.000
Έτος 2	Ενοίκιο Εξοπλισμού	5.000	
	Διαθέσιμα		5.000

**Χρηματοδοτική μίσθωση.**

**Παράδειγμα: 1<sup>ο</sup>**

Η επιχείρηση ΑΒΓ ΑΕ μισθώνει ένα ξυλουργικό μηχάνημα για πέντε έτη με δικαίωμα ανανέωσης της μίσθωσης για ακόμα ένα έτος κατ' επιλογή του εκμισθωτή. Το μηχάνημα έχει εγγυημένη υπολειμματική αξία 15.000\$ και το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή είναι 7%, ακόμα εκτιμάται ότι έχει οικονομική ζωή επτά έτη, τρέχουσα δίκαιη αξία 90.000\$ και υπολειμματική αξία 5.000\$. Το ετήσιο μίσθωμα είναι 16.000\$.

### Λύση:

1. Εξετάζοντας τα δεδομένα βλέπουμε ότι η διάρκεια της μίσθωσης (5 έτη) καλύπτει παραπάνω από το 75% της οικονομικής ζωής του μηχανήματος (7 έτη). Συνεπώς η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική.

2. Υπολογίζουμε την παρούσα αξία του μηχανήματος. Αυτή προκύπτει αν λάβουμε υπόψη την παρούσα αξία της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας που είναι 15.000\$ ύστερα από έξι έτη και την παρούσα αξία των μισθωμάτων που καταβάλλονται ετησίως για τα επόμενα έξι έτη και το κάθε ένα είναι 16.000\$. Και οι δύο παρούσες αξίες υπολογίζονται με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που είναι 7%. Επομένως η παρούσα αξία της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας είναι  $15.000 \cdot 0,6663 = 9.995\$$  και η παρούσα αξία του συνόλου των μισθωμάτων είναι  $16.000 \cdot 4,7665 = 76.264\$$ . Άρα η παρούσα αξία του μηχανήματος είναι  $9.995 + 76.264 = 86.259\$$ .

Επομένως η λογιστική εγγραφή που γίνεται κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι η ακόλουθη:

Πίνακας 16

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
Έτος 0	Μισθωμένο Μηχάνημα	86.259	
	Υποχρέωση από Μισθώσεις		86.259

Το ετήσιο μίσθωμα που καταβάλλεται χωρίζεται σε κεφάλαιο που μειώνει την υποχρέωση και σε τόκους έξοδα που επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης. Ο διαχωρισμός του μισθώματος σε κεφάλαιο και τόκους παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 17

Έτος	Μίσθωμα	Επιτ.	Τόκ. Έξοδα	Μείωση Υποχρ.	Υπόλ. Υποχρ.
0					86.259
1	16.000	7%	6.038	9.962	76.297
2	16.000	7%	5.341	10.659	65.638
3	16.000	7%	4.595	11.405	54.233
4	16.000	7%	3.796	12.204	42.029
5	16.000	7%	2.942	13.058	28.971
6	16.000	7%	2.028	13.972	14.999

Οι αποσβέσεις του μηχανήματος γίνονται από την εταιρεία κατά τον ακόλουθο τρόπο. Το πάγιο έχει οικονομική ζωή 7 έτη η διάρκεια της μίσθωσης όμως, είναι 6. Συνεπώς η πλήρης απόσβεση του παγίου θα πραγματοποιηθεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και

αφορά το ποσό 86.259\$ μείον της υπολειμματικής αξίας που είναι 5.000\$, δηλαδή 81.259\$. Επομένως η ετήσια απόσβεση είναι  $81.259/6 = 13.543\$$ .

Οι λογιστικές εγγραφές που θα πραγματοποιήσει η εταιρεία κατά τη διάρκεια της μίσθωσης είναι οι ακόλουθες:

Πίνακας 18

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
Έτος 1	Υποχρέωση από Μισθώσεις	9.962	
	Τόκοι Έξοδα	6.038	
	Διαθέσιμα		16.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένου Παγίου	13.543	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		13.543
Έτος 2	Υποχρέωση από Μισθώσεις	10.659	
	Τόκοι Έξοδα	5.341	
	Διαθέσιμα		16.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένου Παγίου	13.543	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		13.543
Έτος 3	Υποχρέωση από Μισθώσεις	11.405	
	Τόκοι Έξοδα	4.595	
	Διαθέσιμα		16.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένου Παγίου	13.543	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		13.543
Έτος 4	Υποχρέωση από Μισθώσεις	12.204	
	Τόκοι Έξοδα	3.796	
	Διαθέσιμα		16.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένου Παγίου	13.543	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		13.543
Έτος 5	Υποχρέωση από Μισθώσεις	13.058	
	Τόκοι Έξοδα	2.942	
	Διαθέσιμα		16.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένου Παγίου	13.543	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		13.543
Έτος 6	Υποχρέωση από Μισθώσεις	13.972	
	Τόκοι Έξοδα	2.028	
	Διαθέσιμα		16.000
	Αποσβέσεις Μισθωμένου Παγίου	13.543	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια		13.543

Με την ολοκλήρωση της μίσθωσης το έκτο έτος πρέπει να εμφανιστεί η απομάκρυνση του παγίου από τις λογιστικές καταστάσεις της ΑΒΓ ΑΕ. Σε αυτό το σημείο πρέπει να λάβουμε υπόψη μας πως το πάγιο έχει εγγυημένη υπολειμματική αξία 15.000\$ και πραγματική υπολειμματική αξία 5.000\$. Επομένως η ΑΒΓ ΑΕ καταβάλλει στον εκμισθωτή 10.000\$ που είναι και η διαφορά ανάμεσα στα δύο ποσά. Η σχετική εγγραφή δίδεται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 19

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
Έτος 6	Υποχρέωση από Μισθώσεις	15.000	
	Αποσβεσμένα Μισθωμένα Πάγια	81.259	
	Διαθέσιμα		10.000
	Μισθωμένο Μηχάνημα		86.259

**Από την πλευρά του εκμισθωτή.**

**Λειτουργική μίσθωση.**

**Παράδειγμα: 1<sup>ο</sup>**

Η εκμισθώτρια εταιρεία ΚΛΜ ΑΕ εκμισθώνει εξοπλισμό σε μία άλλη επιχείρηση για πέντε έτη. Η μισθώτρια εταιρεία συμφωνεί να καταβάλλει ετήσιο μίσθωμα 50.000\$ στο τέλος κάθε έτος. Η εκμισθώτρια εταιρεία αγόρασε τον εξοπλισμό αντί 300.000\$ και έχει οικονομική ζωή δέκα έτη. Επιπλέον η εκμισθώτρια εταιρεία καταβάλλει κάθε χρόνο 2.000\$ που είναι δαπάνες για την ασφάλιση του εξοπλισμού.

**Λύση:**

Από την εξέταση των δεδομένων συμπεραίνουμε ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εκείνες για να χαρακτηριστεί η μίσθωση χρηματοδοτική. Άρα είναι λειτουργική. Ο λογιστικός χειρισμός της μίσθωσης παρατίθεται στους ακόλουθους πίνακες.

Η αγορά του εξοπλισμού προς μίσθωση λογιστικά εμφανίζεται ως εξής:

Πίνακας 20:

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
Έτος 1	Εξοπλισμός Μισθωμένος σε Τρίτους	300.000	
	Διαθέσιμα		300.000

Επιπλέον κάθε χρόνο για όσα διαρκεί η μίσθωση γίνονται οι εγγραφές που προκύπτουν από την είσπραξη του μισθώματος, τη διενέργεια των αποσβέσεων και την πληρωμή των εξόδων ασφάλισης του εξοπλισμού. Πιο συγκεκριμένα:

Πίνακας 21:

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
Έτος 1 - 5	Διαθέσιμα	50.000	
	Μισθώματα Έσοδα		50.000
	Έξοδα Ασφάλισης	2.000	
	Διαθέσιμα		2.000
	Αποσβέσεις Εξοπλισμού	30.000	
	Αποσβεσμένος Εξοπλισμός		30.000

### Χρηματοδοτική μίσθωση.

#### Παράδειγμα: 1<sup>ο</sup> (άμεση χρηματοδοτική μίσθωση)

Η εκμισθώτρια εταιρεία ΚΛΜ ΑΕ εκμισθώνει μηχάνημα στην ΧΨΩ ΑΒΕΕ για 4 έτη. Το κόστος κτήσης του μηχανήματος για την ΚΛΜ ΑΕ είναι 100.000\$ και δεν έχει εγγυημένη υπολειμματική αξία και στο τέλος της μίσθωσης το μηχάνημα θα επιστραφεί πάλι σε αυτή. Η ΧΨΩ ΑΒΕΕ συμφωνεί να πληρώσει όλα τα άμεσα κόστη που αφορούν τη μισθωτική συμφωνία. Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού για την ΚΛΜ ΑΕ είναι 12%, ενώ για την ΧΨΩ ΑΒΕΕ είναι 12,5%.

#### Λύση:

Λαμβάνοντας υπόψη το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της εκμισθώτριας εταιρείας (12%), το κόστος κτήσης του μηχανήματος (100.000\$), τη διάρκεια της μίσθωσης (4 έτη), βάσει του πίνακα ραντών, το σταθερό ποσό της πληρωμής για κάθε μίσθωμα στα πλαίσια της μίσθωσης είναι  $\frac{100.000}{3,0373} = 32.923,98 \$$ .

Το συνολικό ποσό της πληρωμής της ΧΨΩ ΑΒΕΕ στην ΚΛΜ ΑΕ είναι  $32.923,98 * 4 = 131.695,92 \$$ , που είναι και η αξία της απαίτησης της εκμισθώτριας εταιρείας έναντι της μισθώτριας. Η διαφορά ανάμεσα στις 100.000\$ που είναι το κόστος κτήσης του μηχανήματος και στις 131.695,92\$ που είναι το σύνολο των μισθωμάτων, αποτελούν το σύνολο των τόκων που θα πληρώσει η μία εταιρεία στην άλλη, δηλαδή 31.695,92\$.

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η εγγραφή η οποία γίνεται από την εκμισθώτρια εταιρεία είναι η ακόλουθη.

Πίνακας 22

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
Έτος 1	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση	131.695,92	
	Μηχανήματα		100.000
	Τόκοι Έσοδα Επομένων Χρήσεων		31.695,92

Για την καλύτερη κατανόηση των εγγραφών που γίνονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης παρατίθεται ο ακόλουθος πίνακας όπου διαχωρίζεται το μίσθωμα στο ποσό του τόκου και στο ποσό που μειώνει την απαίτηση.

Πίνακας 23

Έτος	Μίσθωμα	Επιτόκιο	Κεφάλαιο	Τόκοι	Αρχική Απαίτηση	Κόστος Κτήσης
0					131.695,92	100.000,00
1	32.923,98	0,12	20.923,98	12.000,00	98.771,94	79.076,02
2	32.923,98	0,12	23.434,86	9.489,12	65.847,96	55.641,16
3	32.923,98	0,12	26.247,04	6.676,94	32.923,98	29.394,12
4	32.923,98	0,12	29.396,69	3.527,29	0,00	2,56
<b>Σύνολα</b>			<b>100.002,56</b>	<b>31.695,92</b>		

\* Οι διαφορές που παρουσιάζονται οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Οι εγγραφές, σχετικές με τη μίσθωση, που θα γίνουν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης είναι οι ακόλουθες:

Πίνακας 24

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
<b>Τέλος 1ου Έτους</b>	Διαθέσιμα	32.923,98	
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση		32.923,98
	Τόκοι Έσοδα Επομένων Χρήσεων	12.000	
	Τόκοι Έσοδα		12.000
<b>Τέλος 2ου Έτους</b>	Διαθέσιμα	32.923,98	
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση		32.923,98
	Τόκοι Έσοδα Επομένων Χρήσεων	9.489,12	
	Τόκοι Έσοδα		9.489,12
<b>Τέλος 3ου Έτους</b>	Διαθέσιμα	32.923,98	
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση		32.923,98
	Τόκοι Έσοδα Επομένων Χρήσεων	6.676,94	
	Τόκοι Έσοδα		6.676,94
<b>Τέλος 4ου Έτους</b>	Διαθέσιμα	32.923,98	
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση		32.923,98
	Τόκοι Έσοδα Επομένων Χρήσεων	3.527,29	
	Τόκοι Έσοδα		3.527,29

Στο τέλος του 4<sup>ου</sup> έτους με την ολοκλήρωση της μίσθωσης το υπόλοιπο του λογαριασμού «Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση» θα είναι μηδέν.

#### **Παράδειγμα: 2<sup>ο</sup>** (μίσθωση τύπου πώλησης)

Η εκμισθώτρια εταιρεία ΚΛΜ ΑΕ μέσω μίσθωση τύπου πώλησης μισθώνει μηχάνημα στη ΗΘΙ ΑΒΕΕ για περίοδο 5 ετών. Το μηχάνημα έχει δίκαιη αξία 100.000\$, οικονομική ζωή 5 έτη και υπολειμματική αξία μηδέν. Τα μισθώματα βάσει της μισθωτικής

συμφωνίας καταβάλλονται στην αρχή κάθε έτους και σε αυτά περιλαμβάνονται και 2.000\$ που είναι φόροι. Το διαφορικό επιτόκιο του μισθωτή είναι 11%, ενώ το τεκμαρτό επιτόκιο του εκμισθωτή, το οποίο είναι γνωστό στον μισθωτή, είναι 10%. Τέλος το μηχάνημα εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή με αξία κτήσης 85.000\$.

**Λύση:**

Λαμβάνοντας υπόψη το τεκμαρτό επιτόκιο της εκμισθώτριας εταιρείας (10%), τη δίκαιη αξία του μηχανήματος (100.000\$), τη διάρκεια της μίσθωσης (5 έτη), το γεγονός ότι τα μισθώματα καταβάλλονται στην αρχή κάθε έτους, βάσει του πίνακα ραντών, το σταθερό ποσό της πληρωμής για κάθε μίσθωμα στα πλαίσια της μίσθωσης είναι  $\frac{100.000}{4,16986} = 23.981,62\$$ . Επομένως η συνολική πληρωμή είναι  $23.981,62 + 2.000 = 25.981,62\$$ .

Το συνολικό ποσό της πληρωμής της μισθώτριας εταιρείας στην εκμισθώτρια και παράλληλα και το ποσό της απαίτησης της δεύτερης έναντι της πρώτης είναι  $23.981,62 * 5 = 119.908,10\$$ . Η διαφορά ανάμεσα στη δίκαιη αξία του μηχανήματος και το σύνολο των πληρωμών, δηλαδή 19.908,10\$ είναι οι συνολικοί τόκοι που θα πληρώσει η μία εταιρεία στην άλλη. Επιπρόσθετα το κόστος κτήσης του μηχανήματος για τον εκμισθωτή είναι 85.000\$.

Κατά την έναρξη της μίσθωσης γίνεται και η ακόλουθη εγγραφή.

Πίνακας 25

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
Έτος 1ο	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση	119.908,10	
	Πωλήσεις		100.000
	Τόκοι Έσοδα Επομένων Χρήσεων		19.908,10
	Κόστος Πωληθέντων	85.000	
	Αποθέματα		85.000

Τα μισθώματα που καταβάλλει η ΗΘΙ ABEE στην ΚΛΜ ΑΕ χωρίζονται σε κεφάλαιο και τόκους.

Πίνακας 26

Έτος	Μίσθωμα	Επιτόκιο	Κεφάλαιο	Τόκοι	Αρχική Απαίτηση	Κόστος Κτήσης
0					119.908,10	100.000,00
1	23.981,62	0,10	16.379,78	7.601,84	95.926,48	76.018,38
2	23.981,62	0,10	18.017,76	5.963,86	71.944,86	59.638,60
3	23.981,62	0,10	19.819,54	4.162,08	47.963,24	41.620,84
4	23.981,62	0,10	21.801,49	2.180,13	23.981,62	21.801,30
5	23.981,62	0,10	23.981,62			
<b>Σύνολα</b>	<b>119.908,10</b>		<b>100.000,19</b>	<b>19.908,10</b>		

\* Οι διαφορές που παρουσιάζονται οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Οι εγγραφές που θα γίνουν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης είναι οι παρακάτω:

Πίνακας 27

Ημερομηνία	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
<b>Αρχή 1ου Έτους</b>	Διαθεσιμα	25.981,62	
	Φόροι Πληρωτέοι		2.000
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση		23.981,62
<b>Τέλος 1ου Έτους</b>	Τόκοι Έσοδα Επομένων Χρήσεων	7.601,84	
	Τόκοι Έσοδα		7.601,84
<b>Αρχή 2ου Έτους</b>	Διαθεσιμα	25.981,62	
	Φόροι Πληρωτέοι		2.000
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση		23.981,62
<b>Τέλος 2ου Έτους</b>	Τόκοι Έσοδα Επομένων Χρήσεων	5.963,86	
	Τόκοι Έσοδα		5.963,86
<b>Αρχή 3ου Έτους</b>	Διαθεσιμα	25.981,62	
	Φόροι Πληρωτέοι		2.000
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση		23.981,62
<b>Τέλος 3ου Έτους</b>	Τόκοι Έσοδα Επομένων Χρήσεων	4.162,08	
	Τόκοι Έσοδα		4.162,08
<b>Αρχή 4ου Έτους</b>	Διαθεσιμα	25.981,62	
	Φόροι Πληρωτέοι		2.000
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση		23.981,62
<b>Τέλος 4ου Έτους</b>	Τόκοι Έσοδα Επομένων Χρήσεων	2.180,13	
	Τόκοι Έσοδα		2.180,13
<b>Αρχή 5ου Έτους</b>	Διαθεσιμα	25.981,62	
	Φόροι Πληρωτέοι		2.000
	Απαιτήσεις από Χρηματοδοτική Μίσθωση		23.981,62



Επειδή η καταβολή του μισθώματος γίνεται στην αρχή του έτους και όχι στο τέλος, στο τελευταίο έτος της μίσθωσης δεν έχουμε στο τέλος αυτού, στα αποτελέσματα της χρήσης, τόκους έσοδα από τη συγκεκριμένη μίσθωση.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

## **Βιβλιογραφία Κεφαλαίου**

**Financial Accounting Standards Board (FAS), Statement of Financial Accounting Standards No 13 – Accounting for Leases, 1977.**

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

## Κεφάλαιο 6: Διαφορές ανάμεσα στο ΔΛΠ 17 και το ΑΛΠ 13

### 6.1 Εισαγωγή

Ο τρόπος με τον οποίο γίνεται η κατάταξη των μισθώσεων σε χρηματοδοτικές ή λειτουργικές είναι παρόμοιος και στα δύο θεσμικά πλαίσια. Παρόλα αυτά όμως, υπάρχουν διαφορές ανάμεσα στα δύο πλαίσια οι οποίες συνοψίζονται στα ακόλουθα σημεία:

### 6.2 Διαφορές

#### § Κατάταξη των Μισθώσεων

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, αν μία μίσθωση είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής παρά από τον τύπο της σύμβασης. Αντίθετα στο FAS 13 η κατάταξη μία μίσθωσης σε λειτουργική ή χρηματοδοτική, είναι προϊόν της εναρμόνισης του τύπου της μίσθωσης με προκαθορισμένα κριτήρια. Τα κριτήρια αυτά συνοψίζονται στη μεταφορά της ιδιοκτησίας στο μισθωτή κατά τη λήξη της μίσθωσης, στο αν η μίσθωση προβλέπει δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου στοιχείου από τον μισθωτή, αν η διάρκεια της μίσθωσης είναι ισοδύναμη με το εβδομήντα πέντε τοις εκατό της οικονομικής ζωής του μισθωμένου παγίου και τέλος αν η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβαλλόμενων μισθωμάτων ισοδυναμεί τουλάχιστον με το ενενήντα τοις εκατό της εύλογης αξίας του μισθωμένου στοιχείου. Αν πληρείται τουλάχιστον ένα από τα προαναφερθείσα κριτήρια τότε μία μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική βάσει του ΑΛΠ 13. (PWC, 2007, σελ. 42-43)

#### § Σκοπός

Το ΔΛΠ 17 εφαρμόζεται για όλα τα στοιχεία του Ενεργητικού εκτός από συγκεκριμένες εξαιρέσεις. Αντίθετα το ΑΛΠ 13 εφαρμόζεται μόνο για μισθώσεις που αφορούν ιδιοκτησία, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό. (Deloitte, 2008, σελ. 20)

#### § Οι Μισθώσεις Γης και Κτιρίων

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 όταν έχουμε μίσθωση ακινήτου που περιλαμβάνει γη και κτιριακές εγκαταστάσεις, τα στοιχεία του εδάφους και των κτιρίων αξιολογούνται ως δύο διαφορετικές μισθώσεις και αντίστοιχα κατατάσσονται σε λειτουργικές ή

χρηματοδοτικές. Αντιθέτως, σύμφωνα με το Αμερικάνικο Λογιστικό Πρότυπο που εφαρμόζεται στις μισθώσεις (ΑΛΠ 13), τα στοιχεία της γης και των κτιρίων αξιολογούνται ως ενιαία μονάδα, εκτός και αν το έδαφος αντιπροσωπεύει περισσότερο από 25% της συνολικής δίκαιης αξίας της μισθωμένης ιδιοκτησίας. (Deloitte, 2008, σελ. 20)

#### § Υπολογισμός της Καθαρής Επένδυσης στη Μίσθωση

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβαλλόμενων μισθωμάτων, υπολογίζεται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Αντίθετα σύμφωνα με το ΑΛΠ 13 η αξία αυτή υπολογίζεται με διαφορετικό τρόπους για τον εκμισθωτή και το μισθωτή. Ο εκμισθωτής χρησιμοποιεί ως προεξοφλητικό επιτόκιο το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Αντίθετα ο μισθωτής χρησιμοποιεί το επιτόκιο αγοράς για τον ίδιο σκοπό, εκτός και αν είναι γνωστό σε αυτόν το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης και παράλληλα είναι χαμηλότερο από το επιτόκιο αγοράς, οπότε χρησιμοποιείται αυτό. (PWC, 2007, σελ. 43)

#### § Κέρδος από Πώληση και Επαναμίσθωση

Τυχόν κέρδος που προκύπτει σε πώληση παγίου και κατόπιν η επαναμίσθωση αυτού αντιμετωπίζεται διαφορετικά από το ΔΛΠ 17 και το ΑΛΠ 13. Καταρχάς όταν η επαναμίσθωση είναι λειτουργική μίσθωση, τότε σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 το κέρδος αναγνωρίζεται άμεσα, ενώ σύμφωνα με το ΑΛΠ 13 το κέρδος αναγνωρίζεται σταδιακά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η επαναμίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση, το κέρδος αναγνωρίζεται σταδιακά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην περίπτωση του ΔΛΠ 17, ενώ σύμφωνα με το ΑΛΠ 13 αναγνωρίζεται σταδιακά κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου. (Deloitte, 2008, σελ. 21)

Οι προαναφερθείσες διαφορές ανάμεσα στα δύο θεσμικά πλαίσια συνοψίζονται τον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 28

ΘΕΜΑ	ΔΛΠ 17	ΑΛΠ 13
Σκοπός	Εφαρμόζεται για όλα τα περιουσιακά στοιχεία πλην συγκεκριμένων εξαιρέσεων.	Εφαρμόζεται μόνο για μισθώσεις ιδιοκτησίας, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού.
Κατάταξη Μισθώσεων	Η κατάταξη της μίσθωσης βασίζεται στην ουσία της	Η κατάταξη της μίσθωσης βασίζεται στην εκπλήρωση

	συναλλαγής.	συγκεκριμένων κριτηρίων.
Μίσθωση Γης και Κτιρίων	Τα στοιχεία της γης και των κτιρίων αντιμετωπίζονται ως δύο διαφορετικές μισθώσεις.	Η γη και τα κτίρια αξιολογούνται ως ενιαία μονάδα εκτός και αν η αξία της γης υπερβαίνει το 25% της αξίας της συνολικής ιδιοκτησίας.
Καθαρή Επένδυση στη Μίσθωση	Για τον υπολογισμό χρησιμοποιούμε το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.	Ο εκμισθωτής χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο της. Ο μισθωτής χρησιμοποιεί το χαμηλότερο ανάμεσα στο επιτόκιο αγοράς και το τεκμαρτό επιτόκιο εφόσον γνωρίζει το δεύτερο.
Κέρδος από Πώληση και Επαναμίσθωση. Λειτουργική Μίσθωση.	Το κέρδος αναγνωρίζεται άμεσα.	Το κέρδος αναγνωρίζεται σταδιακά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.
Κέρδος από Πώληση και Επαναμίσθωση. Χρηματοδοτική Μίσθωση	Το κέρδος αναγνωρίζεται σταδιακά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.	Το κέρδος αναγνωρίζεται σταδιακά κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

## **Βιβλιογραφία Κεφαλαίου**

**PriceWaterhouseCoopers, Similarities and Differences – A Comparison of IFRS and US GAAP, Οκτώβριος 2007**

**Deloitte, IFRs and US GAAP – A Pocket Comparison, Ιούλιος 2008**

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

## Κεφάλαιο 7: Συμπεράσματα

### 7.1 Τα ΔΛΠ και τα ΑΛΠ για τις Μισθώσεις σε Σύγκριση με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Έχοντας δει το πλαίσιο το οποίο καθορίζει το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων τόσο στα διεθνή λογιστικά πρότυπα, όσο και στα αντίστοιχα αμερικάνικα, παρατηρούμε ότι και στις δύο περιπτώσεις υπάρχει κοινή λογική για τη λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων, είτε πρόκειται για χρηματοδοτικές, είτε πρόκειται για λειτουργικές μισθώσεις. Από την άλλη πλευρά τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα ακολουθούν διαφορετική προσέγγιση για την λογιστική παρακολούθηση των μισθώσεων.

Κρίνοντας από όσα παρατέθηκαν προηγουμένως παρατηρούμε ότι το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο αναγνωρίζει μόνο την ύπαρξη χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι οποίες όμως, σε αντιστοιχία της διεθνούς πρακτικής αντιμετωπίζονται λογιστικά ως λειτουργικές μισθώσεις. Η διαφοροποίηση αυτή των ελληνικών προτύπων σε σχέση με τα διεθνή και τα αμερικάνικα έχει σοβαρά μειονεκτήματα. Το σημαντικότερο από αυτά δε, είναι η αδυναμία να αποτυπωθεί στις οικονομικές καταστάσεις η χρηματοδότηση της μισθώτριας εταιρείας μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό που αποτυπώνεται στις οικονομικές καταστάσεις είναι μία απλή μίσθωση και όχι η μεσομακροπρόθεσμη χρηματοδότηση της εταιρείας μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αυτό άλλωστε μπορούμε να το διαπιστώσουμε, τόσο μέσω των παραδειγμάτων που παρατέθηκαν κατά την παρουσίαση του ΔΛΠ 17 και του ΑΛΠ 13, όσο και του ακόλουθου πίνακα όπου παρουσιάζονται οι διαφορές όλων των θεσμικών πλαισίων (ΑΛΠ, ΔΛΠ και Ελληνικά Πρότυπα) γύρω από τις μισθώσεις. Γίνεται αντιληπτό συνεπώς, με τον πλέον emphaticό τρόπο, η διαφοροποίηση των συγκεκριμένων λογιστικών μεθόδων σε σχέση με τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα.

Πίνακας 29:

ΔΙΑΦΟΡΕΣ	Σκοπός	Διάκριση των Μισθώσεων	Αρχικό Κόστος Μίσθωσης και Αρχικά Έξοδα	Γνωστοποιήσεις	Διαχωρισμός Μισθώματος σε Κεφάλαιο και Τόκους
<b>ΕΛΠ</b>	Εφαρμόζονται για όλα τα περιουσιακά στοιχεία πλην πλοίων και πλωτών ναυπηγημάτων	Ο όρος χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιείται για να περιγράψει και τις λειτουργικές μισθώσεις	Μεταφέρονται άμεσα στα αποτελέσματα ή σε μεταβατικό λογαριασμό και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης	Τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα προβλέπουν ελάχιστη πληροφόρηση	Το σύνολο του μισθώματος μεταφέρεται στα αποτελέσματα και επιβαρύνει τα λειτουργικά έξοδα της χρήσης
<b>ΔΛΠ 17</b>	Εφαρμόζονται για όλα τα περιουσιακά στοιχεία πλην συγκεκριμένων εξαιρέσεων	Η κατάταξη μίας μίσθωσης σε λειτουργική ή χρηματοδοτική βασίζεται στην ουσία της συναλλαγής	Τόσο το αρχικό κόστος της μίσθωσης, όσο και τα αρχικά έξοδα περιλαμβάνονται στη συνολική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου	Τόσο το ΔΛΠ 17, όσο και το ΑΛΠ 13, απαιτούν σημαντικό αριθμό γνωστοποιήσεων από τα συμβαλλόμενα σε μίσθωση μέρη	Όταν υπάρχει χρηματοδοτική μίσθωση το καταβλημένο μίσθωμα χωρίζεται σε κεφάλαιο και τόκους. Το κεφάλαιο για το μισθωτή είναι μείωση της υποχρέωσης, ενώ για τον εκμισθωτή μείωση της απαίτησης. Ο τόκος είναι για τον μισθωτή έξοδο ενώ για τον εκμισθωτή έσοδο
<b>ΑΛΠ 13</b>	Εφαρμόζεται μόνο για μισθώσεις ιδιοκτησίας, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	Η κατάταξη μίας μίσθωσης σε λειτουργική ή χρηματοδοτική βασίζεται στην εκπλήρωση συγκεκριμένων κριτηρίων			



## 7.2 Η Σύγκλιση Μεταξύ των ΔΛΠ και των ΑΛΠ

Όλα όσα παρουσιάστηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια αποδεικνύουν την ομοιότητα των ΔΛΠ και των ΑΛΠ για το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων. Εντούτοις το συμβούλιο που είναι υπεύθυνο για τα ΔΛΠ και το συμβούλιο που είναι υπεύθυνο για τα ΑΛΠ, καταρτίζουν ένα σχέδιο από κοινού, που θα οδηγήσει στη δημιουργία ενός κοινού προτύπου για τη λογιστική αποτύπωση των μισθώσεων. Και αυτό για να καταργηθούν όλα εκείνα τα στοιχεία που εμποδίζουν την εμφάνιση διαφορών είτε εφαρμόζεται το ΔΛΠ 17, είτε εφαρμόζεται το ΑΛΠ 13.

Αντίστοιχη προσπάθεια από τις ελληνικές αρμόδιες αρχές δεν γίνεται ώστε ο λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων, να προσεγγίσει εκείνον που εφαρμόζεται βάσει των ΔΛΠ και των ΑΛΠ. Οι όποιες αλλαγές ενσωματώνονται στην ελληνική νομοθεσία αφορούν τον τρόπο κατάρτισης των οικονομικών αποτελεσμάτων, ώστε να υπάρχει προσέγγιση σε αυτό το επίπεδο μεταξύ των ελληνικών λογιστικών προτύπων και των ΔΛΠ. Συνεπώς παραμένει η αδυναμία να αποτυπωθούν λογιστικά οι πληροφορίες εκείνες που απαιτούνται για τη σωστή λογιστική περιγραφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Το πρόβλημα θα ήταν ακόμα μεγαλύτερο αν δεν υπήρχε η υποχρέωση της χώρας μας προς την Ευρωπαϊκή Ένωση, να επιβάλλει την εφαρμογή της κοινοτικής οδηγίας 1606/2002, που απαιτεί την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των εισηγμένων εταιρειών και των θυγατρικών αυτών βάσει ΔΛΠ. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με το ότι όλες οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων εισηγμένων στο ελληνικό χρηματιστήριο, καθιστά υποχρεωτικό για αυτές την κατάρτιση των οικονομικών τους καταστάσεων βάσει των ΔΛΠ. Η υποχρέωση αυτή όμως δεν υπάρχει για μία νεοσυσταθείσα εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που δεν είναι εισηγμένη στη χρηματιστηριακή και επιπρόσθετα δε συνδέεται με κάποια άλλη εισηγμένη εταιρεία. Θα μπορούσαμε λοιπόν να ισχυριστούμε ότι στη χώρα μας οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζουν συμπληρωματικά τις οικονομικές τους καταστάσεις βάσει των ΔΛΠ.

### 7.3 Συμπεράσματα – Προτάσεις για Μελλοντική Έρευνα

Λαμβάνοντας υπόψη όσα παρατέθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια της συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας και εν συνεχεία τους προβληματισμούς και τα συμπεράσματα που προέκυψαν από αυτά, προκύπτουν συγκεκριμένα θέματα για μελλοντική έρευνα σε συνέχεια αυτής της εργασίας.

Οι αλλαγές στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο ώστε να αμβλυνθούν οι διαφορές μεταξύ των ΔΛΠ και των αντίστοιχων ελληνικών και κυρίως των προτύπων εκείνων που αφορούν τις μισθώσεις, θα μπορούσε να είναι άμεση συνέχεια της παρούσας εργασίας. Επιπρόσθετα, αντίστοιχη εργασία θα μπορούσε να γίνει και για άλλες μορφές

χρηματοδότησης όπως είναι το “factoring”. Να διαπιστωθεί αν τυχόν υπάρχουν διαφορές στον τρόπο με τον οποίο λογιστικά παρουσιάζεται η συγκεκριμένη μορφή χρηματοδότησης με τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα σε σχέση με τα αντίστοιχα διεθνή. Ακόμα, με αφορμή τις διαφορές υπάρχουν μεταξύ των ΔΛΠ και των ελληνικών λογιστικών προτύπων στο θέμα των μισθώσεων να γίνει μία εργασία με την παρουσίαση των διαφορών γενικότερα που υπάρχουν μεταξύ των δύο λογιστικών πλαισίων.