

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

LEASING:

**ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΤΑ ΕΘΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ
ΠΡΟΤΥΠΑ**

**ACCOUNTING MANAGEMENT BASED ON
INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS AND
NATIONAL ACCOUNTING STANDARDS**

ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ: ΑΚΡΙΒΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ (Α.Μ. 10983)

ΡΑΜΜΟΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ του ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ (Α.Μ. 10997)

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΡΟΔΟΣΘΕΝΟΥΣ ΜΑΡΙΑ
ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

ΑΘΗΝΑ 2014

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ.....	0
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ	6
1.1 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	6
1.2 Ο ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	8
1.3 ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	9
1.3.1 Η εκμισθώτρια εταιρία	9
1.3.2 Ο μισθωτής	11
1.3.3 Σχέσεις συμβαλλόμενων μερών	12
1.4 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	16
1.5 ΣΤΑΔΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING.	21
1.5.1 Η λήψη της απόφασης για Leasing.....	21
1.5.2 Η λήξη της σύμβασης	23
1.6 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ.....	25
1.6.1 Διάκριση από την κοινή μίσθωση ακινήτου.....	25
1.6.2 Διάκριση από την πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας.....	28
1.6.3 Διάκριση από την επικαρπία ακινήτου	29
1.7 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ- ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	30
1.7.1 Πλεονεκτήματα- μειονεκτήματα για τον μισθωτή	30
1.7.2 Πλεονεκτήματα για την εταιρία leasing.....	32
2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	33
2.2 Η ΕΝΗΛΙΚΙΩΣΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	36
2.3 ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING.	37
2.4 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	40
2.5 ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ LEASING	47
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΕΛΓΣ ΚΑΙ ΤΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ.....	51
3.1 ΝΟΜΟΣ 2190/1920 ΠΕΡΙ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	51
3.2 ΝΟΜΟΣ 3229/2004 ΠΕΡΙ ΔΛΠ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΑΕ.....	51
3.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	52
3.4 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ	54
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: TOLEASING ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΔΛΠ.....	56
4.1 ΔΛΠ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	57
4.2 ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17	60
4.3 ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΕΚ ΜΕΡΟΥΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	69
4.4 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ	70
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ.....	74
5.1 ΤΟ LEASING ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΈΝΩΣΗΣ.....	74
5.3 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΥ ΤΟΥ LEASING ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΟ ΕΓΛΣ ΚΑΙ ΤΑ ΔΛΠ.....	78
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	80

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	84
INTERNET.....	85

Εισαγωγή

Στα πλαίσια της ελεύθερης οικονομίας και της συνεχούς αυξανόμενης οικονομικής δραστηριότητας καθίσταται αναγκαία η εμφάνιση ολοένα και περισσότερων νέων μορφών οικονομικών συναλλαγών, οι οποίες ικανοποιούν τις διαφοροποιούμενες απαιτήσεις του σύγχρονου συναλλακτικού κόσμου αλλά και ταυτόχρονα δίνουν τη δυνατότητα για ακόμα μεγαλύτερη οικονομική ανάπτυξη.

Η συμβολή του τραπεζικού συστήματος για την ικανοποίηση τέτοιων απαιτήσεων στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας μας είναι μεγάλη. Ειδικότερα, για την οικονομική ανάπτυξη σημαντική είναι η κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών των επιχειρήσεων για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εξυπηρέτηση της παραγωγικής διαδικασίας τους.

Στις επιχειρήσεις που πραγματοποιούν επενδύσεις για την απόκτηση ή ανανέωση των παγίων στοιχείων τους, το τραπεζικό σύστημα παρέχει μακροπρόθεσμο δανεισμό, προσαρμοσμένο ως προς το ύψος, τη διάρκεια και τους λοιπούς όρους στις ανάγκες και τις προοπτικές τους. Όμως τις τελευταίες δεκαετίες το τραπεζικό σύστημα φρόντισε για την εισαγωγή σύγχρονων θεσμών στη χώρα μας, οι οποίοι καλύπτουν τις ανάγκες των επιχειρήσεων με περισσότερο εξειδικευμένους και αποτελεσματικούς τρόπους, όπως είναι η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing).

Ο θεσμός αυτός σ' άλλες αναπτυγμένες βιομηχανικά χώρες έχει εφαρμοσθεί εδώ και πολλά χρόνια και λειτουργεί με μεγάλη επιτυχία. Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα.

Αρχικά η Alpha Bank, και αμέσως μετά η Citibank, η ETBA και ABN Amro Bank προσέφεραν τις υπηρεσίες τους για να ακολουθήσουν αργότερα και οι άλλοι τραπεζικοί Όμιλοι. Πρόκειται για μία σύμβαση, η οποία κλείνει στη χώρα μας νομοθετικά είκοσι και παραπάνω χρόνια ζωής και εφαρμόζεται ευρύτατα σε όλες τις οικονομικά ανεπτυγμένες χώρες της Αμερικής, της Ευρώπης και της Ασίας.

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας αρκετά κενά τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μην επιτρέποντας πολλές μορφές leasing να έρθουν και στην Ελλάδα.

Η ελληνική αγορά αγκάλιασε το θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτυσσόταν με ταχύτατους ρυθμούς, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων της εποχής εκείνης. Η εκτίναξη βέβαια των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν στη φαρέτρα του θεσμού προστέθηκε και η δυνατότητα του sales and lease back ακινήτων.

Στην Ελλάδα αναφέρονταν αρχικά ότι αυτός ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα έχει μεγάλες δυνατότητες εφαρμογής με θετικά αποτελέσματα στην οικονομική ανάπτυξη γιατί θα αντιμετωπισθεί ικανοποιητικά το πρόβλημα της χρηματοδότησης παγίου κεφαλαίου. Μετά από τόσα χρόνια, το leasing δεν αποτελεί πλέον έναν πρωτοπόρο τομέα, αλλά έναν κλασικό τομέα δραστηριοτήτων που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων.

Μέχρι την καθιέρωση της σύμβασης leasing, η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας, ο οποίος ενδιαφερόταν να αποκτήσει κινητά ή ακίνητα για την άσκηση και την ανάπτυξη της επιχείρησης ή του επαγγέλματός του προσέφευγε είτε σε εκταμίευση ιδίων κεφαλαίων είτε σε δανεισμό με επαχθείς όρους για τον δανειζόμενο είτε σε αγορά επί πιστώσει με παρακράτηση κυριότητας από τον πωλητή μέχρι την πλήρη εξόφληση.

Σήμερα η σύμβαση leasing σε καμία περίπτωση δεν παραγκώνισε εξ ολοκλήρου τους παραπάνω τρόπους ενίσχυσης μίας επιχείρησης, ωστόσο συνιστά μία εναλλακτική και ιδιαίτερα συμφέρουσα μορφή χρηματοδότησης της επιχείρησης ή του επαγγελματία που θα προσφύγει σ' αυτή.

Πιο συγκεκριμένα, με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να αποκτήσει τη χρήση και απόλαυση των αγαθών που έχει ανάγκη για την επιχείρησή του ή το επάγγελμά του έναντι μισθώματος, το οποίο θα πορίζεται από τα κέρδη που θα του αποφέρει η χρησιμοποίηση του πράγματος. Τα αγαθά αυτά συνήθως τα προμηθεύεται η εταιρία leasing από τρίτους και στη συνέχεια τα εκμισθώνει στον ενδιαφερόμενο, χωρίς βέβαια να αποκλείεται ο τελευταίος να τα εκποιεί σ' αυτή και να διατηρεί τη χρήση τους

έναντι ανταλλάγματος, με τρόπο ώστε να μη διακόπτεται η παραγωγική διαδικασία.

Ενώ για αρκετά χρόνια το νομοθετικό σύστημα στην Ελλάδα προέβλεπε ως μόνο αντικείμενο της σύμβασης leasing τα κινητά, με το νόμο 2367/1995 επήλθε επέκταση του θεσμού και στα ακίνητα, όπου και θα εστιασθεί η παρούσα μελέτη σε άμεση ασφαλώς συσχέτιση με το leasing κινητών, με το οποίο το leasing ακινήτων παρουσιάζει πολλές ομοιότητες αλλά και ουσιαστικές διαφορές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ

1.1 Η έννοια της Χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το Ν. 1665/1986, ως μία σύγχρονη μέθοδο μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων (δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων) για επαγγελματική χρήση. Χρησιμοποιούνται οι όροι της αγγλικής γλώσσας Financial leasing για τη χρηματοδοτική μίσθωση (Credit-bail στα Γαλλικά) και Rending ή Operating leasing για την παραδοσιακή ή λειτουργική μίσθωση.

Το Leasing ή χρηματοδοτική μίσθωση (X/M) όπως ο όρος αποδόθηκε στην Ελληνική, είναι σύμβαση βάσει της οποίας ο μισθωτής (δηλ. μια επιχείρηση ή ένας επαγγελματίας) έναντι καταβολής περιοδικής αμοιβής (μισθώματα στους εκμισθωτές συνήθως με μηνιαίες, τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες καταβολές) μισθώνει ένα πράγμα, κινητό ή ακίνητο ή και τα δύο μαζί (συνήθως κεφαλαιουχικό εξοπλισμό), που προορίζεται για επαγγελματική του χρήση, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα μετά τη λήξη του οποίου ο μισθωτής έχει το δικαίωμα, είτε να αγοράσει το πράγμα έναντι τιμήματος (συνήθως συμβολικό) είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο ή τέλος να το επιστρέψει στον εκμισθωτή.

Με άλλα λόγια η Χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί έναν τρόπο απόκτησης της χρήσης των διάφορων πραγμάτων χωρίς να μεσολαβήσει η αγορά των πραγμάτων αυτών. Έτσι το leasing είναι ένα εργαλείο με σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα, το οποίο προσφέρει εναλλακτική χρηματοδοτική λύση σε επενδυτικές προτάσεις εξασφαλίζοντας τη χρήση κάθε είδους εξοπλισμού ή ακινήτου στον επενδυτή χωρίς ο τελευταίος να χρειαστεί είτε να προσφύγει στον δανεισμό είτε να χρησιμοποιήσει ίδια κεφάλαια. Επομένως το Leasing αποτελεί ένα νέο χρηματοδοτικό θεσμό, μια σύγχρονη μέθοδο μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης των επενδύσεων, εναλλακτική και συμπληρωματική του παραδοσιακού δανεισμού. Συνδυάζει τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού δανεισμού και της μίσθωσης κεφαλαιουχικών αγαθών.

Είναι η μέθοδος κατά την οποία η εκμισθώτρια εταιρεία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό με χρηματοδότηση από τράπεζες ή θυγατρικές εταιρείες τραπεζών για λογ/μό του μισθωτή, ο οποίος και καθορίζει το είδος και τις προδιαγραφές του εξοπλισμού.

Με το leasing παρέχεται ακόμη η δυνατότητα στον μισθωτή να αγοράσει τον εξοπλισμό με τη λήξη της σύμβασης ή και προ της λήξης της. Συγκεκριμένα, ο μισθωτής με τη λήξη της σύμβασης, όπως ήδη αναφέραμε μπορεί:

1. Να αγοράσει τον εξοπλισμό, συνήθως στο κόστος της υπολειμματικής του αξίας.
2. Να ανανεώσει τη σύμβασης για μια ακόμη χρονική περίοδο με νέους ή τους ίδιους όρους.
3. Να διακόψει τη συνεργασία με τον εκμισθωτή επιστρέφοντας τον εξοπλισμό.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου 1665/86 η εταιρεία leasing υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού πράγματος, που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυλλαμβανόμενου – μισθωτή, παρέχοντας σ' αυτόν ταυτόχρονα το δικαίωμα να αγοράσει το πράγμα ή να ανανεώσει για ορισμένο χρόνο τη μίσθωση.

Στην χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να συμμετέχει επίσης και τρίτο πρόσωπο ο κατασκευαστής – προμηθευτής. Αυτός κατασκευάζει τον εξοπλισμό και τον πουλάει στον εκμισθωτή (Εταιρεία leasing) ο οποίος στην συνέχεια τον εκμισθώνει στον μισθωτή (χρήστη).

Στην πράξη, ο πελάτης επιλέγει τον εξοπλισμό που χρειάζεται. Υποβάλλει το αίτημα στην εταιρεία leasing και προτείνει τον προμηθευτή που προτιμά. Η εταιρεία αν εγκρίνει το αίτημα, αναλαμβάνει ν' αγοράσει τον ανωτέρω εξοπλισμό, τον οποίο στην συνέχεια μισθώνει στον πελάτη για ορισμένο χρονικό διάστημα.

Ο πελάτης είναι αυτός που εκμεταλλεύεται οικονομικά τον μηχανολογικό εξοπλισμό. Βελτιώνει την παραγωγή του, πληρώνει τα μισθώματα στον εκμισθωτή και ωφελείται από τις φορολογικές ελαφρύνσεις διότι τα μισθώματα

στο σύνολο τους αναγνωρίζονται ως λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν κατά 100% από τα ακαθάριστα έσοδα του.

1.2 Ο σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό σκοπό. Ο αναπτυξιακός της σκοπός φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στο μισθωτή ακόμη μια μορφή χρηματοδότησης. Του προσφέρει δηλαδή μια εναλλακτική ή συμπληρωματική επιλογή χωρίς να υποκαθιστά τον παραδοσιακό δανεισμό με αποτέλεσμα να μπορεί να καλύπτει τις επενδυτικές του ανάγκες.

Ο εκσυγχρονιστικός σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να προμηθεύει και να μισθώνει στον μισθωτή, διαρκώς ανανεωμένο και σε μεγάλη γκάμα τεχνολογικού εξοπλισμού.

Η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης οφείλεται κυρίως σε επενδυτικές δραστηριότητες. Ολόκληρη η φιλοσοφία του βασίστηκε στην προώθηση των επενδύσεων σε συνδυασμό με αναπτυξιακά κίνητρα για την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων με σκοπό την αύξηση της παραγωγής και παραγωγικότητας. Σε πολλές χώρες όπου ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εφαρμόστηκε, αναπτύχθηκε με γρήγορους ρυθμούς και ξεπέρασε πολλές φορές κάθε πρόβλεψη.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συμβάλλει στην προώθηση των παραγωγικών επενδύσεων και γενικά στην ανάπτυξη της οικονομίας. Μέσα από το μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση-μισθωτή να επεκτείνει, να ανανεώσει και να εκσυγχρονίσει τις παραγωγικές του εγκαταστάσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένος να προσφύγει στο δανεισμό ή να διαθέσει ίδια κεφάλαια.

1.3 Συμβαλλόμενοι σύμβασης

Μια σύμβαση leasing συνάπτεται μεταξύ μια εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και του μισθωτή. Η εταιρία είναι αυτή που έχει στην κατοχή της το αντικείμενο της μίσθωσης και το μισθώνει στον μισθωτή έναντι περιοδικών πληρωμών.

1.3.1 Η εκμισθώτρια εταιρία

Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συνάψει μόνο ανώνυμη εταιρία που έχει συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια τέτοιων εργασιών και μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος. Με ειδική διάταξη νόμου επιτρέπεται να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επίσης και δημόσιοι οργανισμοί καθώς και ασφαλιστικοί φορείς.

Άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος απαιτείται επίσης και για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρίας σε ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με το νόμο 2076/1992 για την «ανάληψη και άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων» εν μέρει διαφοροποιήθηκε το νομοθετικό αυτό καθεστώς και έκτοτε δεν απαιτείται η ειδική αυτή άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος για τις εδώ συνιστώμενες ή μετατρεπόμενες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων αλλά και για τις εγκαθιστάμενες αλλοδαπές εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες εδρεύουν και λειτουργούν σε άλλο κράτος μέλος των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και αποτελούν θυγατρικές κοινοτικών πιστωτικών ιδρυμάτων.

Επομένως η διάταξη για την απαιτούμενη ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος αφορά μόνο τις εδώ συνιστώμενες ή μετατρεπόμενες εταιρίες leasing όταν δεν είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων και τις εδώ εγκαθιστάμενες αλλοδαπές εταιρίες με έδρα σε κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής

Ένωσης, μη θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων καθώς και τις εδώ εγκαθιστάμενες αλλοδαπές εταιρίες τρίτων χωρών.

Η παροχή της ειδικής αυτής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος ανήκει στη διακριτική της ευχέρεια κατά παρόμοιο τρόπο που απαιτείται και για τη σύσταση ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας, με καθορισμό και εδώ σχετικών γενικών κανόνων και με τήρηση των αρχών της χρηστής διοίκησης σε περίπτωση άρνησης.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση των ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση των ανωνύμων τραπεζικών εταιριών. Επομένως πρέπει να ανέρχεται τουλάχιστον σε 9 εκατομμύρια ευρώ και να καταβάλλεται είτε αποκλειστικά σε μετρητά είτε αποκλειστικά σε είδος . Οι μετοχές πρέπει να είναι ονομαστικές.

Ήδη τονίστηκε ότι αποκλειστικός σκοπός της ανώνυμης εταιρίας leasing είναι η διενέργεια χρηματοδοτικών εργασιών, η σύναψη δηλαδή χρηματοδοτικών μισθώσεων κινητών ή ακινήτων για επαγγελματική χρήση. Δεν είναι δυνατή η παράλληλη άσκηση εκ μέρους τους εργασιών οποιουδήποτε άλλου αντικειμένου τραπεζικής ή χρηματοδοτικής και γενικότερα εμπορικής φύσης. Δεν εμποδίζονται ωστόσο να προβαίνουν στη σύναψη άλλων δικαιπραξιών που απαιτούνται για την προώθηση του σκοπού τους, όπως στη σύναψη πιστωτικών συμβάσεων με πιστωτικά ιδρύματα, στην αγορά κινητών ή ακινήτων προς χρηματοδοτική εκμίσθωση, στην πώληση ή εκμίσθωση ακινήτων ή κινητών, για τα οποία λύθηκε πρόωρα η χρηματοδοτική μίσθωση ή δεν ασκήθηκε από τον μισθωτή το δικαίωμα προαίρεσης.

1.3.2 Ο μισθωτής

Ενώ ο νομοθέτης θέτει ένα αυστηρό πλαίσιο προδιαγραφών τις οποίες πρέπει να πληρεί η εκμισθώτρια εταιρία, δεν κάνει το ίδιο για τον αντισυμβαλλόμενο της μισθωτή.

Από τον νόμο όπου ορίζεται ότι αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι κινητό ή ακίνητο που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου συνάγεται ότι μισθωτής μπορεί να είναι οποιοδήποτε πρόσωπο, φυσικό ή δημόσια ή κάποιο επάγγελμα, οποιασδήποτε ιθαγένειας και τόπου εγκατάστασης. Αποκλείονται συνεπώς από τη σύμβαση ιδιώτες που θα ήθελαν να προμηθευτούν αγαθά για αποκλειστικά οικιακή ή προσωπική τους χρήση.

Ο μισθωτής έχει την κατοχή του πράγματος, καθώς και το δικαίωμα να αγοράσει το πράγμα κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και νωρίτερα. Ως κάτοχος προστατεύεται έναντι τρίτων με τις αγωγές της νομής και έναντι του εκμισθωτή ή των διαδοχών του με ένσταση.

Κατά του εκμισθωτή έχει αξιώσεις από την υπάρχουσα μεταξύ τους σχέση, με τον περιορισμό ότι ο εκμισθωτής συνήθως αποκλείει την ευθύνη του για πραγματικά ελαττώματα κλπ του μισθίου και ως αντιστάθμισμα, εκχωρεί στον μισθωτή όλα τα δικαιώματα του κατά τον προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης.

Εκείνο όμως που χαρακτηρίζει τη νομική θέση του μισθωτή είναι ότι, από τη καταχώρηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο, το ενοχικό του δικαίωμα από τη σύμβαση αυτή αντιτάσσεται και έναντι τρίτων. Η σπουδαιότητα της ρύθμισης φαίνεται κυρίως στις περιπτώσεις που οι τρίτοι δεν είναι διάδοχοι του εκμισθωτή. Π.χ αν ένας δανειστής του εκμισθωτή που γνωρίζει την κυριότητα του οφειλέτη του κατάσχει το πράγμα στα χέρια του μισθωτή ως τρίτου, ο μισθωτής, αφού το δικαίωμα του αντιτάσσεται και κατά του τρίτου που επισπεύδει την εκτέλεση, προστατεύεται με την ανακοπή της σύμβασης.

Η νομική θέση του μισθωτή, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του που πηγάζουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση, μπορεί να μεταβιβαστεί σε τρίτο, αν υπάρχει σχετική έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός μισθωτής εξέρχεται από τη χρηματοδοτική μίσθωση και στη θέση του υπεισέρχεται νέος. Η υπάρχουσα συμβατική σχέση διατηρείται και συνεχίζεται μεταξύ του εκμισθωτή και του νέου μισθωτή.

1.3.3 Σχέσεις συμβαλλόμενων μερών

Η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή.

Το θέμα της νομικής φύσης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης βρίσκεται σήμερα διεθνώς στο επίκεντρο των θεωρητικών συζητήσεων και, όπως είναι φυσικό, έχουν διατυπωθεί ποικίλες απόψεις σχετικά με το ζήτημα αυτό. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζεται μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή δεν είναι απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος, όπως το όνομά της αφήνει να νομισθεί, αλλά σύνθετη ή μεικτή σύμβαση, η οποία έχει στοιχεία:

- α) Σύμβασης μίσθωσης, παραλλαγμένης όμως σε πολλά σημεία από την απλή μίσθωση.
- β) Σύμβασης εντολής, με την οποία ο εκμισθωτής εντέλλεται τον μισθωτή να διαπραγματευθεί με τον προμηθευτή το αντικείμενο και τους όρους της σύμβασης πωλήσεως, την οποία θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή.
- γ) Σύμβασης εκχωρήσεως, με την οποία η εταιρεία εκχωρεί τις απαιτήσεις που έχει κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πωλήσεως στον μισθωτή, ώστε να μπορεί αυτός, ασκώντας τις σχετικές αξιώσεις ως δικαιούχος, να εξαναγκάζει τον προμηθευτή σε τήρηση των υποχρεώσεών του.
- δ) Συμφώνου προαιρέσεως, με το οποίο παρέχεται στο μισθωτή το δικαίωμα, με μονομερή δήλωσή του, είτε να αγοράσει το πράγμα (καταβάλλοντας και το συμφωνηθέν τίμημα) είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.

Η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και προμηθευτή

Ο εκμισθωτής (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης) και ο προμηθευτής (κατασκευαστής ή έμπορος) συνοδεύονται μεταξύ τους με τη σύμβαση πώλησης, την οποία ο πρώτος καταρτίζει είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω του μισθωτή που ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος.

Όταν επίσης ο εκμισθωτής σκοπεύει να καταρτίσει τη σύμβαση πώλησης αυτοπροσώπως, δεν αποκλείεται να έχει αναθέσει στον μισθωτή τη διεξαγωγή των διαπραγματεύσεων, οπότε, αν η σύμβαση τελικά δεν καταρτισθεί και γεννηθεί θέμα ευθύνης από τις διαπραγματεύσεις, πρέπει να διακρίνουμε: Αν ζημιώθηκε ο εκμισθωτής, μπορεί να ζητήσει αποζημίωση από τον προμηθευτή. Αν υπέστη ζημιά ο προμηθευτής, ο εκμισθωτής ευθύνεται για το προσυμβατικό πταίσμα του μισθωτή. Αδιάφορο είναι, αν παράλληλα ευθύνεται ή έχει αξίωση και ο ίδιος ο μισθωτής.

Το γεγονός ότι η πώληση στην προκειμένη περίπτωση καταρτίζεται στο πλαίσιο μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, φυσικό είναι να επηρεάζει και το περιεχόμενό της. Έτσι σ' αυτή τη σύμβαση πώλησης πρέπει, εκτός των άλλων, να συμφωνείται:

- α) Ότι η παράδοση του πράγματος από τον προμηθευτή θα γίνει απευθείας στον μισθωτή χωρίς οποιαδήποτε μεσολάβηση ή παρέμβαση του εκμισθωτή.
- β) Ότι τα δικαιώματα του εκμισθωτή κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησης λόγω μη εκπλήρωσης, πλημμελούς εκπλήρωσης, υπερημερίας ως προς την παράδοση ή εγκατάσταση του πράγματος, ελαττωμάτων αυτού κλπ. εκχωρούνται στον μισθωτή.

Η ερμηνεία της εκχώρησης αυτής και στη σύμβαση της πώλησης έχει ιδιαίτερη σημασία διότι, εφόσον ο προμηθευτής γνωρίζει ότι το πράγμα αγοράζεται για λογαριασμό του μισθωτή και ότι σ' αυτόν μεταβιβάζονται τα σχετικά δικαιώματα από την πώληση, πρέπει να δοθεί στη σύμβαση πώλησης η ερμηνεία ότι η ευθύνη του πωλητή στις περιπτώσεις μη εκπλήρωσης, υπερημερίας, έλλειψης συμφωνημένης ιδιότητας κλπ. θα προσδιορισθεί με βάση τη ζημιά του μισθωτή και όχι του φερόμενου ως αντισυμβαλλομένου εκμισθωτή.

Η σχέση μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή:

Ο μισθωτής κατά κανόνα δεν συνδέεται με κάποια συμβατική σχέση με τον προμηθευτή. Ωστόσο, με βάση τα δικαιώματα από την πώληση που του έχουν εκχωρηθεί από τον εκμισθωτή, μπορεί να στραφεί κατά του προμηθευτή και να τον εξαναγκάσει σε τήρηση των υποχρεώσεων του ως πωλητή, σε καταβολή αποζημιώσεως κλπ. Ο μισθωτής, ως εκδοχέας των παραπάνω δικαιωμάτων, θα τα ασκήσει στο όνομα του και για λογαριασμό του (του μισθωτή), ζητώντας π.χ. αποκατάσταση της δικής του ζημιάς.

Η σχέση των συμβαλλομένων με τρίτους:

α) Εκχώρηση των μισθωμάτων: Ενδιαφέρον παρουσιάζει κατ' αρχάς η περίπτωση, κατά την οποία ο εκμισθωτής εκχωρεί τις απαιτήσεις του εναντίον του μισθωτή σε τρίτον – συνήθως πιστωτικό οργανισμό – προκειμένου να χρηματοδοτηθεί.

Στην περίπτωση της απλής σύμβασης μίσθωσης ο εκμισθωτής μπορεί και μετά την εκχώρηση των απαιτήσεων να συμφωνήσει με τον μισθωτή τη λύση της μίσθωσης και να στερήσει έτσι τη σύμβαση εκχώρησης από το αντικείμενο της, αφού στο εξής δεν θα οφείλονται μισθώματα.

Αυτό θα συμβαίνει επειδή η οφειλή των μισθωμάτων, τα οποία έχουν προεκχωρηθεί, τελεί υπό την προϋπόθεση της παροχής στον μισθωτή του μισθίου προς χρήση. Εάν αυτό δεν συμβαίνει, επειδή με μεταγενέστερη συμφωνία των μερών η σύμβαση μίσθωσης λύθηκε, τότε δεν οφείλονται πλέον και τα μισθώματα. Ο τρίτος – εκδοχέας είναι υποχρεωμένος να ανεχτεί τη λύση της μίσθωσης.

Αλλιώς όμως έχει η κατάσταση στην εκχώρηση των μισθωμάτων επί χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή ο τρίτος – εκδοχέας αποκτά κάτι παραπάνω από την απλή ελπίδα γένεσης της προεκχωρηθείσας απαίτησης για καταβολή του μισθώματος, όπου ο εκμισθωτής οφείλει και ο ίδιος να εκτελέσει την παροχή του αποκτά δηλαδή ήδη γεννημένη απαίτηση, όχι μελλοντική.

Επισημάνθηκε παραπάνω ότι η καταβολή των δόσεων εκ μέρους του μισθωτή δεν αποτελεί απλά και μόνο το αντάλλαγμα για τη χρήση του μισθίου.

Οι δόσεις εδώ αποτελούν, αντίθετα, τον τρόπο με τον οποίο αποκαθίσταται οικονομικά η χρηματοδοτική διαμεσολάβηση του εκμισθωτή στη σχέση μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή κατά κεφάλαιο, τόκους και προμήθεια.

Ο εκμισθωτής έχει πράγματι εκπληρώσει τις βασικές του υποχρεώσεις ήδη με το να αγοράσει και θέσει στη διάθεση του μισθωτή το πράγμα. Κατά συνέπεια η πληρωμή των δόσεων – μισθωμάτων δεν εξαρτάται πλέον από την εκπλήρωση των δικών του υποχρεώσεων. Κατά τούτο είναι και η θέση του ισχυρότερη από εκείνη του απλού εκμισθωτή πράγματος.

Ακριβώς αυτή την ισχυρότερη έννομη θέση, την έννομη θέση του εκδοχέα υπαρκτής απαίτησης, αποκτά και ο εκδοχέας με την εκχώρηση και την αναγγελία, ώστε να μη δικαιούται στο εξής ο εκμισθωτής να λύσει τη σύμβαση του με τον μισθωτή και να ματαιώσει έτσι την είσπραξη των απαιτήσεων από τον εκδοχέα χωρίς τη συναίνεση του τελευταίου.

Αυτό βέβαια θα ισχύει απέναντι στον μισθωτή, υπό την προϋπόθεση της αναγγελίας σ' αυτόν της εκχώρησης. Εξάλλου, αλλιώς θα έχει το πράγμα, εάν κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλήφθηκε όρος περί δικαιώματος του μισθωτή να καταγγείλει οποτεδήποτε τη σύμβαση, διότι τότε η απαίτηση του εκμισθωτή γεννάται υπό διαλυτική αίρεση και μόνο ως τέτοια μπορεί να εκχωρηθεί.

β) Καταδολίευση δανειστών: Η περίπτωση της δόλιας πρόκλησης αφερεγγυότητας του μισθωτή – οφειλέτη μπορεί να παρουσιασθεί στην αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση.

Εδώ ο οφειλέτης μπορεί να συνάπτει τη χρηματοδοτική μίσθωση μόνο και μόνο για να μην εμφανίζεται πλέον ως κύριος των διάφορων αντικειμένων της επιχείρησης του και με σκοπό βλάβης των δανειστών του, ενώ ταυτόχρονα παραμένει χρήστης – και “οικονομικός κύριος” – των αντικειμένων αυτών, αλλά και εισπράττει επιπλέον την αξία τους από την πώλησή τους στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

1.4 Κατηγορίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης

- Άμεση Μίσθωση (Direct Leasing)

Στην περίπτωση αυτή, υπάρχει διμερής σχέση. Δηλαδή έχουμε τον εκμισθωτή, που είναι και ο κατασκευαστής του πάγιου στοιχείου και τον μισθωτή (χρήστη). Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί η σχέση να είναι τριμερής, δηλαδή να έχουμε τον εκμισθωτή – κατασκευαστή του πάγιου στοιχείου, την εταιρία leasing που είναι ελεγχόμενη από τον κατασκευαστή και τον μισθωτή.

Χαρακτηριστικά της άμεσης μίσθωσης είναι η τυποποίηση του μισθωμένου παγίου, η σύντομη διάρκεια της μίσθωσης με δυνατότητα ανανέωσης, η δυνατότητα ακύρωσης της μίσθωσης από τον μισθωτή μετά από προειδοποίηση και η ανάληψη του κινδύνου οικονομικής απαξίωσης από τον εκμισθωτή.

Η άμεση μίσθωση περιέχει δύο στάδια. Κατά το πρώτο στάδιο, ο μισθωτής διαλέγει τα ειδικά χαρακτηριστικά που θέλει να έχει το περιουσιακό στοιχείο και διαπραγματεύεται με τον κατασκευαστή την τιμή και τους όρους της μεταβίβασής του. Κατά το δεύτερο στάδιο, ο μισθωτής που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο συμφωνεί με μια τράπεζα ή με μια επιχείρηση leasing για την αγορά του στοιχείου αυτού και την μίσθωση του.

Οι όροι της μίσθωσης είναι τέτοιοι ώστε να επιτυγχάνεται η πλήρης απόσβεση του κόστους του εκμισθωτή συν ένα περιθώριο κέρδους. Στον μισθωτή δίνεται η δυνατότητα για την ανανέωση της μίσθωσης με ελάχιστο μίσθωμα σε σχέση με το αρχικό. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο με βάση τις διατάξεις και οδηγίες που σχετίζονται με την καλή λειτουργία του.

Τέλος, η σύμβαση μπορεί να προβλέπει την απαγόρευση της παραχώρησης ή της υπομίσθωσης της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου σε τρίτους χωρίς την έγγραφη άδεια του εκμισθωτή.

- Πώληση και επαναμίσθωση πάγιων στοιχείων (Sale & Lease Back)

Το Sale & Lease Back είναι μία μορφή leasing που αφορά την πώληση και επαναμίσθωση του ίδιου κινητού παγίου εξοπλισμού ή ακινήτου στο

μισθωτή. Η επιχείρηση που επιθυμεί να βελτιώσει την ρευστότητά της με τη μετατροπή σε κεφάλαιο κίνησης των κεφαλαίων της που έχουν επενδυθεί σε εξοπλισμό και επιχειρηματικά ακίνητα, μπορεί να πουλήσει τα πάγια αυτά στοιχεία στην εταιρία Leasing και στη συνέχεια να μισθώσει, για μια ορισμένη χρονική περίοδο κάτω από ειδικούς όρους, κάνοντας χρήση του θεσμού του Leasing.

Ωστόσο ο εκμισθωτής αντί για μια εταιρία leasing μπορεί να είναι μια εμπορική τράπεζα, μια ασφαλιστική εταιρία ή ένας μεμονωμένος επενδυτής. Με τη λύση αυτή δίνεται ακόμη στην επιχείρηση η δυνατότητα να βελτιώσει την εικόνα του ισολογισμού της μέσω της εξόφλησης τυχόν βραχυχρόνιου δανεισμού της που χρηματοδότησε την απόκτηση των παγίων.

Με τη μορφή αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα στον μελλοντικό μισθωτή η δυνατότητα να προμηθευτεί για προκαθορισμένη περίοδο, περιουσιακά στοιχεία της αρεσκείας του. Μετά την λήξη της περιόδου έχει τη δυνατότητα να τα εξαγοράσει αν το επιθυμεί σε τιμή που προκαθορίζεται ή είναι δυνατό να καθοριστεί με συγκεκριμένη διαδικασία.

Σε όλη την διάρκεια της μίσθωσης τα έξοδα επισκευών και συντήρησης, οι φόροι και τα τέλη θα επιβαρύνουν τον μισθωτή. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο πωλητής ή μισθωτής λαμβάνει αμέσως τη τιμή της αγοράς που προσφέρθηκε από τον αγοραστή – εκμισθωτή ενώ ταυτόχρονα ο πωλητής διατηρεί τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

Συγκρίνοντας την κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης με την πώληση και μίσθωση παρατηρείται ότι η δεύτερη έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσης επένδυσης ενώ η κλασική μορφή χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων. Επιπλέον, η μέθοδος αυτή αποτελεί μια μακροπρόθεσμη επένδυση χαμηλού κινδύνου και μάλιστα με ικανοποιητική απόδοση.

Η συναλλαγή αυτή αποτελεί ουσιαστικά χρηματοδοτική τεχνική που αποσκοπεί στην εξυγίανση της επιχείρησης με την επανασύσταση απολεσθέντος κεφαλαίου κίνησης ή την αύξηση του ήδη υπάρχοντος ώστε να επιτευχθεί η διεύρυνση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης.

Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πουλήσουν στην εταιρία leasing τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν. Επιτρέπεται όμως να πουλήσουν τον εξοπλισμό τους.

-Συνεργασία εταιρίας leasing, προμηθευτή και μισθωτή (vendor leasing).

Με αυτή την μορφή της χρηματοδότησης, υπάρχει μια οικονομική συνεργασία ανάμεσα σε μια εταιρία leasing και σε έναν προμηθευτή. Ο εξοπλισμός που μπορεί να χρησιμοποιηθεί κατά το Vendor Leasing είναι αγαθά εκτεταμένης χρήσης και χαμηλής αξίας όπως: αυτοκίνητα, υπολογιστές, ιατρικά-εκτυπωτικά-ανυψωτικά μηχανήματα κ.α.

Ο προμηθευτής πληρώνεται τοις μετρητοίς από την εταιρία και είναι τριτεγγυητής των συμβάσεων οι οποίες υπογράφονται μεταξύ των μισθωτών και της εταιρίας leasing. Επίσης, αναλαμβάνει όλη την γραφειοκρατική διαδικασία και τον έλεγχο των μισθωτών. Αποτέλεσμα του Vendor Leasing είναι η πλήρης ή μερική αποκατάσταση της Εταιρίας Leasing από τον προμηθευτή (υπογραφή συμβάσεων και είσπραξη μισθωμάτων).

Τα οφέλη που καρπώνεται ο Προμηθευτής (Vendor) είναι η αύξηση των πωλήσεων του χωρίς ανάλογη χρηματοδοτική επιβάρυνση, πραγματοποίηση πωλήσεων της μετρητοίς μέσω μιας απλής και γρήγορης διαδικασίας με αποτέλεσμα την ενίσχυση της ρευστότητας του.

Από την άλλη πλευρά, η επιχείρηση ή ο ελεύθερος επαγγελματίας πετυχαίνει ευκολότερη πρόσβαση σε πηγές χρηματοδότησης (Leasing), έχει φορολογικά οφέλη μέσω της έκπτωσης των μισθωμάτων, αποκτά το προνόμιο των πρόσθετων παροχών από τον προμηθευτή (συντήρηση του εξοπλισμού, κτλ.) και πετυχαίνει ταχύτερη και αποτελεσματικότερη ανάπτυξη της δραστηριότητας της.

-Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (service leasing)

Είναι η περίπτωση που προαναφέρθηκε και κατά την οποία ο κατασκευαστής αναλαμβάνει συνήθως και την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών, όπως λ.χ. τη συντήρηση, την εκπαίδευση του προσωπικού κ.α Αυτή η περίπτωση

συνήθως εντάσσεται στη σύμβαση άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί όμως να αποτελεί και αυτοτελή σύμβαση.

-Ειδική μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης (master lease line)

Μεταξύ εταιρείας leasing και πελάτη μπορεί να υπογραφεί μία σύμβαση-πλαίσιο, η οποία να εφαρμόζεται κατά τη σταδιακή απόκτηση περισσότερων προγραμμάτων

-Συμμετοχική η εξισορροπητική χρηματοδοτική μίσθωση (leveraged leasing).

Είναι μια ενδιαφέρουσα τεχνική η οποία αναπτύχθηκε σε σχέση με τη χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας. Αυτό το είδος μίσθωσης περιλαμβάνει τέσσερα μέρη, τα οποία είναι ο προμηθευτής του πάγιου στοιχείου, ο μισθωτής, ο εκμισθωτής και ο μακροπρόθεσμος δανειστής. Ο τελευταίος αναλαμβάνει να καλύψει με δανεισμό προς τον εκμισθωτή το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων κεφαλαίων για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου.

Τη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση την χρησιμοποίησε για πρώτη φορά το 1963 η United States Leasing International. Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν στους σιδηροδρόμους και στις αεροπορικές εταιρίες. Υπό αυτές τις συνθήκες, αποτελούσε την μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να προσφύγουν στην κεφαλαιαγορά για μεσομακροπρόθεσμα κεφάλαια, με σταθερό επιτόκιο και με κόστος συνήθως χαμηλότερο από αυτό που θα κατέβαλλαν αν προσέφευγαν απ' ευθείας στην κεφαλαιαγορά για μεσομακροπρόθεσμο δανεισμό.

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

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

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

μισθωτής. Στην περίπτωση αυτή ο δανειστής θα ικανοποιηθεί από την εκποίηση του περιουσιακού στοιχείου.

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

-Διασυνοριακή η διεθνής μίσθωση (cross-border η off-shore leasing)

Στη διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση δύο τουλάχιστον από τους συμβαλλομένους έχουν την έδρα των επιχειρήσεών τους σε διαφορετικές χώρες.

Όταν ο πωλητής του αντικειμένου εδρεύει στο εξωτερικό και ο μισθωτής και ο εκμισθωτής στο εσωτερικό, έχουμε εισαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ αντίθετα, όταν ο μισθωτής έχει έδρα σε χώρα του εξωτερικού και οι άλλοι δύο στο εσωτερικό, τότε έχουμε εξαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση. Η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση συνδέεται, σε σύγκριση με την εγχώρια χρηματοδοτική μίσθωση, με πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή.

Πρώτον το συναλλαγματικό κίνδυνο που οφείλεται στη διακύμανση των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος, στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα, έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή.

Δεύτερον, τον κίνδυνο χώρας, ο οποίος περιλαμβάνει τόσο τον οικονομικό όσο και τον πολιτικό κίνδυνο. Ο οικονομικός κίνδυνος αναφέρεται στο ενδεχόμενο αδυναμίας της χώρας του μισθωτή να ανταποκριθεί στις οικονομικές της υποχρεώσεις στο εξωτερικό. Ο πολιτικός κίνδυνος αναφέρεται στην ενδεχόμενη απροθυμία του νέου καθεστώτος της χώρας του μισθωτή να αναγνωρίζει τις συμβατικές δεσμεύσεις του προηγούμενου καθεστώτος.

Τρίτον, τον αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο λόγω των σοβαρών πρόσθετων δυσχερειών στην εκτίμηση της φερεγγυότητας του εκμισθωτή ή μισθωτή που οφείλονται κυρίως στο διαφορετικό νομικό περιβάλλον. Η διερεύνηση και η αξιολόγηση των διαφορών αυτών απαιτούν γνώσεις που δεν μπορεί να

διαθέτουν τα αρμόδια στελέχη μίας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που εδρεύει σε μία άλλη χώρα.

Σημειώνεται όμως ότι οι διαφορές στη φορολογική νομοθεσία και στο νομικό προσδιορισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης από χώρα σε χώρα, μάλλον συνιστούν εμπόδιο στην ανάπτυξη των διεθνών χρηματοδοτικών μισθώσεων.

1.5 Στάδια σύμβασης LEASING.

1.5.1 Η λήψη της απόφασης για Leasing

Η διαδικασία πραγματοποίησης της επενδυτικής απόφασης της επιχείρησης διακρίνεται σε δυο στάδια. Το πρώτο στάδιο αναφέρεται στην απόφαση επένδυσης και εκσυγχρονισμού των παραγωγικών εγκαταστάσεων της επιχείρησης. Το δεύτερο αφορά την επιλογή του τρόπου χρηματοδότησης της επένδυσης που έχει ήδη αποφασιστεί.

Η σχετική απόφαση είναι καθαρά χρηματοοικονομική και όπως είναι φυσικό λαμβάνονται υπόψη όλοι οι παράγοντες, οι οποίοι επηρεάζουν την χρηματοοικονομική λειτουργία της επιχείρησης.

Συνοπτικά, ορισμένοι τρόποι χρηματοδότησης ενός επενδυτικού προγράμματος είναι η αύξηση ιδίων κεφαλαίων, ο μακροπρόθεσμος ή βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός, η χρηματοδοτική μίσθωση και το ομολογιακό δάνειο. Σε αυτό το στάδιο επιλογής του τρόπου χρηματοδότησης της επένδυσης παρουσιάζεται και το πρόβλημα του κατά πόσο το νέο πάγιο περιουσιακό στοιχείο θα αγοραστεί με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η σχετική απόφαση δεν θα εξαρτηθεί μόνο από τη χρηματοοικονομική δομή της επιχείρησης, αλλά και από εξωγενείς παράγοντες, όπως είναι η επίδραση του φορολογικού συστήματος.

Ειδικότερα, αν μια επιχείρηση έχει ιδιαίτερα υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα, ενδεχομένως ο μοναδικός τρόπος να αποκτήσει το νέο πάγιο περιουσιακό στοιχείο θα είναι μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επίσης, όμως, είναι πιθανό μια επιχείρηση με σημαντικά αχρησιμοποίητα ίδια κεφάλαια να επιλέξει για φορολογικούς ή άλλους λόγους, τη χρηματοδοτική μίσθωση αντί τη χρησιμοποίηση των ιδίων της διαθεσίμων.

Συνεπώς, η σχετική επιλογή του τρόπου αποκτήσεως του πάγιου περιουσιακού στοιχείου θα βασισθεί πρώτο σε καθαρά χρηματοοικονομικούς παράγοντες και δεύτερο σε φορολογικούς, περιλαμβανομένου του συστήματος των αποσβέσεων που ισχύει στη συγκεκριμένη περίπτωση. Επιπροσθέτως, η χρηματοδοτική σύμβαση υπογράφεται μόνο αν η χρηματοδοτική μίσθωση είναι συμφέρουσα και για τους δυο συμβαλλομένους. Δηλαδή, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις αξιολογούνται, τόσο από το μισθωτή, όσο και από τον εκμισθωτή.

Η απόφαση για την αποδοχή ή απόρριψη κάποιου περιουσιακού στοιχείου λαμβάνεται με βάση τη διαδικασία αξιολόγησης επενδύσεων. Στη συνέχεια, εάν η επένδυση κριθεί συμφέρουσα, η επιχείρηση πρέπει να επιλέξει το χρηματοδοτικό σχήμα για την πραγματοποίησή της. Συγκεκριμένα, το

περιουσιακό στοιχείο μπορεί να αποκτηθεί με δανειακά κεφάλαια ή εναλλακτικά να ενοικιαστεί.

Η απόφαση για το αν το στοιχείο θα αγοραστεί με δανεισμό ή η χρήση του θα αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση θα βασιστεί στη σύγκριση του κόστους αυτών των δυο εναλλακτικών περιπτώσεων χρηματοδότησης. Ο μισθωτής πρέπει να προσδιορίσει αν το κόστος της μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από το κόστος της αγοράς του, προκειμένου να υιοθετήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση.

1.5.2 Η λήξη της σύμβασης

Πάροδος του χρόνου

Η χρηματοδοτική μίσθωση λήγει και αίρονται τα αποτελέσματά της με την πάροδο του χρόνου, εφόσον ο μισθωτής δεν άσκησε τα δικαιώματά του για ανανέωση της μίσθωσης. Με τη λήξη ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το πράγμα στον εκμισθωτή και παύει να υποχρεούται σε καταβολή μισθώματος.

Αγορά του πράγματος από τον μισθωτή

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει, επίσης, όταν ο μισθωτής αγοράσει το πράγμα ασκώντας το σχετικό δικαίωμα προαίρεσεως που του έχει παραχωρηθεί κατά τη συνομολόγηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η άσκηση του δικαιώματος αυτού θα γίνει με μονομερή δήλωση του μισθωτή προς τον εκμισθωτή και την καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος.

Εφόσον πρόκειται για κινητό, η άσκηση του δικαιώματος αγοράς μπορεί να γίνει εμμέσως ή σιωπηρώς, αφού ο νόμος δεν απαιτεί τύπο για την πώληση και μεταβίβαση της κυριότητας κινητού. Αντιθέτως για τα ακίνητα απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Με τη διαπλαστική δήλωση περί ασκήσεως του δικαιώματος προαίρεσεως λήγει η χρηματοδοτική μίσθωση και ολοκληρώνεται η σύμβαση πώλησης και συγχρόνως μεταβιβάζεται η κυριότητα από τον εκμισθωτή στον μισθωτή.

Καταγγελία της σύμβασης

Τονίστηκε παραπάνω ότι η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ορισμένη και σε καμιά περίπτωση βραχύτερη από την ελάχιστη διάρκεια που προβλέπει ο νόμος. Ωστόσο ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης πριν από τη λήξη της, αν ο μισθωτής αθετήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, κυρίως αν περιέλθει σε υπερήμερία ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Με την καταγγελία λύεται η χρηματοδοτική μίσθωση και ο εκμισθωτής δικαιούται να αναζητήσει το πράγμα από τον μισθωτή.

Θα μπορούσε να υπάρχει ως όρος σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ότι σε περίπτωση υπερήμερίας ως προς την πληρωμή του μισθώματος γίνονται απαιτητές όλες οι υπόλοιπες δόσεις του μισθώματος (μέχρι το τέλος της συμφωνημένης διάρκειας της σύμβασης).

Η πτώχευση του μισθωτή

Η πτώχευση του μισθωτή επιφέρει, κατά ρητή επιταγή του νόμου, λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να απαιτείται καταγγελία ή άλλη δικαστική ή εξώδικη ενέργεια του εκμισθωτή.

Με τη λύση της σύμβασης δεν δικαιούται πλέον ο μισθωτής να κατέχει το πράγμα και υποχρεούται να το παραδώσει στον εκμισθωτή. Ο μισθωτής δεν προστατεύεται στην περίπτωση αυτή, καθώς η εν λόγω προστασία παρέχεται έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Εφόσον ο μισθωτής δεν αποδώσει οικειοθελώς το μίσθιο, ο εκμισθωτής δεν έχει απλώς ενοχική αξίωση απόδοσης του μισθίου λόγο της λήξης της σύμβασης, αλλά και εμπράγματη αξίωση, ως κύριος και νομέας. Αντίθετα, η πτώχευση του εκμισθωτή δεν συνεπάγεται λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η κυριότητα του πράγματος και η αξίωση κατά του μισθωτή για την καταβολή του μισθώματος περιλαμβάνονται στην πτωχευτική περιουσία, γι αυτό η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται εφεξής στον σύνδικο.

Η νομική θέση του μισθωτή παραμένει απέναντι στον σύνδικο, όπως ακριβώς ήταν στην εταιρεία που πτώχευσε. Ο σύνδικος έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση και να ζητήσει την απόδοση του πράγματος, μόνο με

τους όρους και τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες είχε το δικαίωμα αυτό η εταιρεία, δηλαδή μόνο αν ο μισθωτής γίνει υπερήμερος ως προς την καταβολή του μισθώματος.

1.6 Διαφορές από άλλες δικαιοπρακτικές μορφές

1.6.1 Διάκριση από την κοινή μίσθωση ακινήτου

Η πρώτη σύμβαση με την οποία θα επιχειρηθεί σύγκριση του leasing είναι η κοινή μίσθωση καθώς σ' αυτήν εντοπίζονται πολλά κοινά στοιχεία με το leasing. Οι διαφορές τους όμως είναι εκείνες που θα διευκολύνουν παράλληλα την αναζήτηση της ιδιαίτερης νομικής φύσης του leasing.

Ειδικότερα, στην κοινή μίσθωση ακινήτου ο εκμισθωτής έστω και για μικρό χρονικό διάστημα έχει στη χρήση και την κατοχή του το προς εκμίσθωση ακίνητο, ενώ στο leasing η εκμισθώτρια εταιρία δεν το έχει στη χρήση και την

κατοχή της .Αντιθέτως αυτή μεσολαβεί για την κτήση της χρήσης και της κατοχής του από τον μισθωτή καθ' υπόδειξη του τελευταίου διατηρώντας μόνο το δικαίωμα κυριότητας.

Ένα ακόμη χαρακτηριστικό που διακρίνει τη σύμβαση leasing από την κοινή μίσθωση είναι ότι στην τελευταία η λήψη του μισθώματος βρίσκεται σε αναλογία προς το χρόνο χρήσης του ακινήτου από τον εκμισθωτή, ενώ αντίθετα στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου ο καθορισμός του μισθώματος πρέπει να ανταποκρίνεται στην κάλυψη του ποσού αγοράς του ακινήτου από την εκμισθώτρια, επιπλέον των τόκων του, των εξόδων και της αμοιβής για τη μεσολάβησή της.

Συνηθίζεται μάλιστα να λέγεται ότι η διάρκεια της σύμβασης leasing είναι αναπόσπαστα συνδεδεμένη με την οικονομική ζωή του αντικειμένου της σύμβασης, γι' αυτό και η εκμισθώτρια εταιρία δεν αποβλέπει σε μία μεταγενέστερη εκμίσθωση του αντικειμένου σε τρίτο μισθωτή στο τέλος της μίσθωσης, για την εκτέλεση της οποίας προέβη στην αγορά του.

Σε ότι όμως αφορά το leasing ακινήτων η παραπάνω διαπίστωση δεν μπορεί να γίνει δεκτή χωρίς κάποιες επιφυλάξεις .Ειδικότερα η οικονομική ζωή του ακινήτου είναι ασφαλώς πολύ μεγαλύτερη των κινητών, χωρίς να αποκλείεται με την πάροδο του χρόνου η αξία του ακινήτου να αυξάνεται αντί να μειώνεται. Σε μία τέτοια περίπτωση λοιπόν η διαφορά με την κοινή μίσθωση θα λέγαμε ότι αμβλύνεται καθώς ο εκμισθωτής τόσο στη σύμβαση leasing όσο και στην κοινή μίσθωση μπορεί να ελπίζει ότι με το τέλος της σύμβασης (αν στην περίπτωση του leasing ο μισθωτής δεν ασκήσει την option αγοράς του ακινήτου) θα μπορέσει να επανεκμισθώσει το ακίνητο σε τρίτο μισθωτή ή λήπτη.

Η μεγάλη διάρκεια της μίσθωσης του ακινήτου στο leasing (τουλάχιστον δεκαετής) και η αποκοπή της εκμισθώτριας εταιρίας από κάθε ευθύνη για τα βάρη και την κατάσταση του ακινήτου οδηγούν σε μία εύστοχη θεωρητική κατασκευή αγγλοσαξονικής προέλευσης, κατά την οποία στο leasing συνυπάρχουν δυο κυριότητες.

Επίσης, στην κοινή μίσθωση ο εκμισθωτής υποχρεούται κατά τη διάρκεια της σύμβασης να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση, ευθύνεται για τα πραγματικά ελαττώματα και φέρει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του.

Αντίθετα στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου ο εκμισθωτής εκχωρεί στο μισθωτή όλες τις αξιώσεις του κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης αποκλείοντας κάθε δική του ευθύνη. Αν τυχόν εμφανιστούν πραγματικά ελαττώματα στο μίσθιο, δεν παρέχεται στον μισθωτή το δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής των μισθωμάτων στον εκμισθωτή. Στη χρηματοδοτική μίσθωση μάλιστα ο μισθωτής είναι αυτός που πρέπει να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση και φέρει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής του ακινήτου.

Παρατηρείται λοιπόν ότι στο leasing η ευθύνη του μισθωτή και η κατανομή των κινδύνων σε βάρος του προσιδιάζει σε όσα ισχύουν στην πώληση και όχι στην κοινή μίσθωση. Ο εκμισθωτής φέρει απλώς τον κίνδυνο της χρηματοδότησης δηλ. τον κίνδυνο αδυναμίας του μισθωτή να πληρώσει το μίσθωμα.

Η κατανομή αυτή των κινδύνων σε βάρος του μισθωτή δικαιολογείται από το γεγονός ότι ο εκμισθωτής δεν ασκεί καμία επιρροή στην επιλογή τόσο του μισθίου όσο και του πωλητή, ενώ κατοχυρώνεται από την βασική αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων.

Συνεπώς, από την παραπάνω συσχέτιση του leasing ακινήτων με την κοινή μίσθωση αβίαστα καταλήγει κανείς στο συμπέρασμα ότι η βασική υποχρέωση που αναλαμβάνει ο εκμισθωτής από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι η παραχώρηση της χρήσης του ακινήτου αλλά η ικανοποίηση ορισμένης επενδυτικής ανάγκης του μισθωτή, ώστε να μπορεί ο τελευταίος να καλύπτει τα έξοδα της επένδυσής του από τα έσοδα της λειτουργίας του ακινήτου που συνίστανται τόσο στο κεφάλαιο(επιπλέον τόκων και άλλων εξόδων) για την απόκτηση του ακινήτου όσο και στα κέρδη της εκμισθώτριας εταιρίας.

1.6.2 Διάκριση από την πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας

Οι ομοιότητες αλλά και οι διαφορές της σύμβασης leasing με την πώληση με τον όρο παρακράτησης της κυριότητας καθιστούν χρήσιμη στη παρούσα ανάπτυξη την σύγκριση των δυο θεσμών, που θα διευκολύνει την κατανόηση της νομικής φύσης της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πρώτα απ' όλα, στην πώληση με τον όρο αυτό ο αγοραστής αποκτά την κυριότητα του πράγματος, κινητού ή ακινήτου, μόλις πληρωθεί η αναβλητική αίρεση της εξόφλησης του οφειλομένου τιμήματος ενώ στο leasing ο μισθωτής δεν γίνεται κύριος με την καταβολή του τελευταίου μισθώματος, παρά μόνο αν ασκήσει το συμφωνημένο διαπλαστικό δικαίωμα προαίρεσης, δηλαδή την επιλογή αγοράς, αντί για την επιλογή παράτασης της μίσθωσης ή για τη λύση της με επιστροφή του μισθίου στην ιδιοκτήτριά του εταιρία leasing.

Επίσης, οι δόσεις του καταβαλλόμενου τιμήματος στην πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας δεν ταυτίζονται με τα καταβαλλόμενα μισθώματα στο leasing ακινήτου τόσο από λογιστική ή φορολογική άποψη όσο και από την άποψη του αστικού δικαίου.

Ειδικότερα, στην πώληση με τον όρο διατήρησης κυριότητας ο πωλητής σε περίπτωση υπερημερίας του αγοραστή μπορεί να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση και να ασκήσει τα δικαιώματά του από την κυριότητα χωρίς να μπορεί να αναζητήσει το υπόλοιπο τίμημα, ενώ στη χρηματοδοτική μίσθωση σε περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή η εκμισθώτρια εταιρία μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να αναζητήσει, αν έχει προσυμφωνηθεί, τα μελλοντικά μισθώματα ως αποζημίωσή της. Αξίζει όμως εδώ να επισημανθεί ότι και στις δύο συμβάσεις το δικαίωμα κυριότητας συνιστά την ασφάλεια του πωλητή ή του εκμισθωτή σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του αγοραστή ή μισθωτή αντίστοιχα.

Ο κύριος του ακινήτου λοιπόν και στην πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας αλλά και στη χρηματοδοτική μίσθωση δεν ενδιαφέρεται για τις εξουσίες χρήσης και κάρπωσης του ακινήτου και για την επιστροφή του παρά

μόνο, αν δεν του καταβληθεί το οφείλομαι τίμημα ή τα οφειλόμενα μισθώματα, μπορεί να ικανοποιηθεί μ' αυτό άμεσα αποβάλλοντας τον οφειλέτη.

Επιπλέον και στις δύο συμβάσεις ο κάτοχος του ακινήτου, απολαμβάνει τα ωφελήματά του από τη χρήση και την εκμετάλλευσή του, φέρει όλους τους κινδύνους, τα βάρη και τις ευθύνες σαν να είναι κύριος, ενώ το δικαίωμα κυριότητας ανήκει στον πωλητή ή στον εκμισθωτή.

1.6.3 Διάκριση από την επικαρπία ακινήτου

Η επικαρπία ακινήτου είναι ένας ακόμη θεσμός, ο οποίος, παρ' όλο που παρουσιάζει ομοιότητες με το leasing ακινήτου, διακρίνεται σε σημαντικά σημεία από το τελευταίο. Κατ' αρχήν η επικαρπία ακινήτου, όπως και η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου σχετικά με το δικαίωμα του μισθωτή, συνίσταται στο δικαίωμα του επικαρπωτή για ολοκληρωτική χρήση και κάρπωση ενός ακινήτου, που ανήκει στην κυριότητα τρίτου.

Επομένως στην χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου δεν υπάρχει καμία αίρεση αλλά η απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου εξαρτάται από τη θέληση του μισθωτή στο τέλος της σύμβασης να ασκήσει ή όχι την επιλογή της αγοράς του. Ωστόσο, το δικαίωμα επικαρπίας συνιστά αναγνωρισμένο εμπράγματο δικαίωμα, ενώ το δικαίωμα του μισθωτή στο leasing δεν χάνει την ενοχική φύση του από το γεγονός ότι αντιτάσσεται και αυτό έναντι των τρίτων για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση

Επίσης στην επικαρπία ο κύριος ενδιαφέρεται για τη διατήρηση της αξίας του πράγματος, ώστε μετά την επαναφορά της στον κύριο του ακινήτου αυτός να είναι σε θέση να το αξιοποιήσει εκ νέου είτε εκμεταλλευόμενος το ακίνητο είτε εκποιώντας το. Αντιθέτως, στη χρηματοδοτική μίσθωση ο σκοπός του εκμισθωτή για τη διατήρηση της ουσίας του ακινήτου είναι καθαρά εξασφαλιστικός, δηλαδή αποσκοπεί σε περίπτωση μη εκπλήρωσης από τον μισθωτή των υποχρεώσεών του να ικανοποιηθεί από αυτό με νέα εκμίσθωση ή πώληση, αφού ασφαλώς αποβάλει τον μισθωτή από το ακίνητο.

Συγκεκριμένα, στην επικαρπία ο επικαρπωτής φέρει μόνο τις συνήθεις δαπάνες ενώ ο μισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση φέρει, όπως έχει

επανεπιλημμένως αναφερθεί, και τις έκτακτες δαπάνες καθώς και τους έκτακτους κινδύνους.

1.7 Πλεονεκτήματα- μειονεκτήματα

1.7.1 Πλεονεκτήματα- μειονεκτήματα για τον μισθωτή

Η χρήση του leasing παρέχει στον επενδυτή μια σειρά σημαντικών πλεονεκτημάτων, όπου τα κυριότερα είναι τα εξής:

Το κυριότερο πλεονέκτημα είναι η φορολογική ωφέλεια, καθώς ο νόμος περιλαμβάνει τη χρηματοδοτική μίσθωση σαν λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης και έτσι τα μισθώματα εκπίπτουν εξ' ολοκλήρου από τα έξοδα του μισθωτή. Είναι γνωστό άλλωστε, ότι στην ελληνική νομοθεσία υιοθετείται η αρχή της νομικής κυριότητας για λογιστικούς ή φορολογικούς λόγους.

Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, νόμιμος κύριος επένδυσης είναι ο εκμισθωτής έως την αποπληρωμή της, ενώ στην περίπτωση του τραπεζικού δανεισμού το κράτος αναγνωρίζει ως έξοδο μόνο τους τόκους αφού το κεφάλαιο δίνεται από την αρχή.

Ένα από τα αξιοσημείωτα χαρακτηριστικά που καθιστούν ιδιαίτερα ελκυστική την χρηματοδοτική μίσθωση είναι ότι επιτρέπει την πλήρη χρηματοδότηση της επένδυσης (μέχρι και 100%). Αντίθετα, όπως είναι γνωστό τα τραπεζικά δάνεια χρηματοδοτούν μόνο ένα μέρος της επένδυσης.

Η διαδικασία υπογραφής μίας σύμβασης leasing είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή έναντι της σύμβασης μακροπρόθεσμου δανεισμού. Συνήθως δεν χρειάζονται προσημειώσεις, υποθήκες κ.λπ., ενώ προβλέπονται μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγή από διάφορα τέλη και φόρους.

Ο επενδυτής μπορεί να επιτύχει καλύτερους όρους προμήθειας εξοπλισμού ή απόκτησης επαγγελματικού ακινήτου, καθώς η αξία τους εξοφλείται άμεσα τοις μετρητοίς. Η ευελιξία είναι ένα ακόμη από τα πλεονεκτήματα του leasing. Όλοι οι όροι της σύμβασης (μίσθωμα, τρόπος καταβολής κ.τ.λ.) διαπραγματεύονται και προσαρμόζονται στις ανάγκες της κάθε επιχείρησης (η

αποπληρωμή των μισθωμάτων δεν απαιτεί κατ' ανάγκη τη μηνιαία καταβολή όπως θα συνέβαινε με τις αποπληρωμές των τραπεζικών δανείων).

Η αποπληρωμή μπορεί να οριστεί ανά τρίμηνο ή εποχιακά, στην περίπτωση που μια χρονική περίοδος είναι περισσότερο προσοδοφόρα για την επιχείρηση κάτι που για παράδειγμα, ισχύει για τις τουριστικές επιχειρήσεις, που λειτουργούν κυρίως τη θερινή περίοδο και κατά τη διάρκειά της παρουσιάζουν κερδοφορία.

Παράλληλα τα καθορισμένα εκ των προτέρων μισθώματα μπορεί να χρησιμοποιηθούν στην κοστολόγηση και να συμπεριληφθούν στον ταμειακό προϋπολογισμό, συμβάλλοντας στον καλύτερο χρηματοοικονομικό έλεγχο.

Η πραγματοποίηση επένδυσης σε καινούριο εξοπλισμό μέσω leasing από νέες ή υφιστάμενες επιχειρήσεις μπορεί να συνδυαστεί με τα οφέλη που προκύπτουν από την υπαγωγή της στον αναπτυξιακό νόμο, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται από αυτόν. Μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο επενδυτής αποκτά την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου (συνήθως συμβολικού) τμήματος. Η απόκτηση του ακινήτου είναι απαλλαγμένη από το φόρο μεταβίβασης.

Ο επενδυτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού του, τον οποίο μπορεί να ανανεώνει χωρίς να δεσμεύει τα διαθέσιμα κεφάλαιά του. Η επιχείρηση αυξάνει την πιστοληπτική της ικανότητα χωρίς καμία επιβάρυνση του ισολογισμού και της σχέσης ιδίων προς ξένα κεφάλαια.

Βελτίωση της ρευστότητας της επιχείρησης καθώς τα έξοδα κινήσεως μπορούν να χρηματοδοτούνται μέσω της αποπαγιοποίησης. Η μισθώτρια επιχείρηση, διατηρεί τα κίνητρα των Αναπτυξιακών Νόμων και των προγραμμάτων της Ε.Ε. Για τα τραπεζικά συγκροτήματα το leasing αποτελεί μία τεχνική διεύρυνσης της πελατείας τους και πολλαπλών κερδών, αφού, εκτός των άλλων αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρείες.

Οι εταιρείες leasing διασφαλίζονται από τον κίνδυνο πτώχευσης του μισθωτή, διότι διατηρούν την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και επιπλέον απολαμβάνουν σοβαρά φορολογικά κίνητρα.

Αντίστοιχα η χρήση, όμως, του leasing περιέχει και ορισμένα μειονεκτήματα, όπως: Το φαινομενικό κόστος του leasing είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού.

Η βαθύτερη διερεύνηση των φοροαπαλλαγών μετριάξει την πρώτη εντύπωση, συνήθως, μάλιστα, δημιουργεί πλεονεκτική κατάσταση. Διαφεύγει η ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση του ιδιόκτητου εξοπλισμού, ωφέλεια που συμψηφίζεται μέχρις ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων.

Παρά τη θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μίας επιχείρησης, όταν ο εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται στη μέθοδο του leasing.

Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία έναντι του εκμισθωτή και διατρέχει τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης.

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

1.7.2 Πλεονεκτήματα για την εταιρία leasing

Η εταιρία leasing χρηματοδοτώντας τους πελάτες της, που προστρέχουν σ' αυτήν, διαθέτει ένα ισχυρό πλεονέκτημα, την ασφάλεια της από το ίδιο το ακίνητο που συνιστά το αντικείμενο της σύμβασης. Όταν μάλιστα η ασφάλειά της αυτή που στηρίζεται στο δικαίωμα κυριότητας επί του ακινήτου συγκριθεί με τα άλλα μέσα εμπράγματης ασφάλειας επί ακινήτων δηλ. την υποθήκη και την προσημείωση, τότε καθίσταται αναμφισβήτητη η παραπάνω διαπίστωση.

Πιο συγκεκριμένα , η εταιρία leasing, η οποία αποκτά την κυριότητα του ακινήτου από τον τρίτο ή από τον ίδιο τον επενδυτή (όταν πρόκειται για αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση) και στη συνέχεια το εκμισθώνει στον τελευταίο, έχει τη δυνατότητα, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, να πραγματοποιήσει το δικαίωμα κυριότητάς της και να λάβει στην κατοχή της το ακίνητο μέσω της διαδικασίας της άμεσης αναγκαστικής εκτέλεσης και συγκεκριμένα της αποβολής του μισθωτή και της εγκατάστασης της ίδιας στο ακίνητο.

Με αυτόν τον τρόπο αποφεύγεται η βραδυκίνητη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης και πλειστηριασμού σε επιβαρημένα με υποθήκη ακίνητα, όταν προτιμάται η χρηματοδότηση μέσω δανεισμού . Με την άμεση αναγκαστική εκτέλεση, δηλ. την αποβολή του μισθωτή από το ακίνητο, καθίσταται σαφές ότι η εταιρία leasing αποκτώντας αυτούσιο το ακίνητο μπορεί να υπολογίζει σε ολόκληρη την αξία του, και όχι στην εναπομένουσα αξία του μετά από την ενδεχόμενη ικανοποίηση γενικών προνομιούχων πιστωτών ή προγενέστερων εμπραγμάτως ασφαλισμένων πιστωτών, στην περίπτωση που η ασφάλειά της συνίστατο σε υποθήκη επί του ακινήτου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: LEASING (ιστορική αναδρομή καθεστώσ στην Ελλάδα μέχρι σήμερα)

2.1 Ιστορική αναδρομή

Η πρώτη μορφή μίσθωσης εμφανίσθηκε στην Αίγυπτο τη Τρίτη χιλιετηρίδα π.Χ. υπό μορφή μίσθωσης μιας μικρής έκτασης μαζί με όλα τα υπάρχοντα σ' αυτήν (δούλοι, ζώα , εξοπλισμός) έναντι περιοδικών καταβολών του μισθώματος και για χρονική περίοδο ίση με επτά πλημμύρες του Νείλου. Η μορφή αυτή της μίσθωσης μοιάζει περισσότερο με τη μορφή της λειτουργικής (διαχειριστικής) μίσθωσης. Όμως την πρώτη μορφή μίσθωσης πάγιων

περιουσιακών στοιχείων, περίπου σαν τη σημερινή μορφή της τη συναντάμε μια χιλιετηρίδα μετά στους Σουμέριους, όπου σαν εκμισθωτές εμφανίζονταν οι ιερείς και ως μισθωτές οι αγρότες.

Οι Ρωμαίοι μάλιστα, πολλά χρόνια αργότερα ήταν οι πρώτοι που θεσμοθέτησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση ενσωματώνοντάς την ως θεσμό στο Ρωμαϊκό Δίκαιο. Παρόμοιες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίσθηκαν στον Κώδικα του Χαμουραμπί, στην εποχή του Ιουστινιανού και μέχρι το Μεσαίωνα. Κατά τη διάρκεια του Μεσαίωνα μεγάλη υπήρξε η ανάπτυξη του θεσμού στην Αγγλία και μάλιστα η γεωργική ανάπτυξη της χώρας αυτής κατά τον 17ο αιώνα αποδίδεται από πολλούς στη δυνατότητα μακροχρόνιας εκμίσθωσης γεωργικών εκτάσεων .

Η βιομηχανική επανάσταση συνετέλεσε στην περαιτέρω ανάπτυξη και διεύρυνση του θεσμού της μίσθωσης. Ιδιαίτερης εφαρμογής έτυχε η μίσθωση στην πράξη στον τομέα των μεταφορών και κυρίως στους σιδηροδρόμους με τη μίσθωση βαγονιών για τη μεταφορά εμπορευμάτων, π.χ. στο σιδηρόδρομο του Λονδίνου και του Greenwich. Σχεδόν αμέσως επέκτειναν το leasing και στη μίσθωση τηλεφώνων, χαρακτηριστικές μισθώσεις της εποχής αποτελούν αυτές του Equipment Leasing στην Αγγλία και της Bell Telephone Company, στις Η.Π.Α.

Στη συνέχεια εμφανίσθηκε σε σημαντική κλίμακα η μίσθωση μηχανημάτων, ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού. Με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζετε καλύτερα ο έλεγχος της αγοράς και αποφεύγεται η δευτερογενής αγορά των μεταχειρισμένων μηχανημάτων, στην Αγγλία το 1919 υπολογίζεται ότι το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων ήταν ουσιαστικά δέσμιο των κατασκευαστών μηχανημάτων.

Στις ΗΠΑ η μίσθωση σιδηροδρομικού εξοπλισμού αποτέλεσε ένα έμμεσο τρόπο χρηματοδότησης του διευρυνόμενου σιδηροδρομικού δικτύου της χώρας. Ήδη την πρώτη δεκαετία του αιώνα, ομάδες κεφαλαιούχων, στις οποίες δόθηκε το όνομα "car trusts", αγόραζαν βαγόνια τα οποία εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηροδρόμους.

Από τα τέλη του προηγούμενου αιώνα και στις αρχές του εικοστού, παρατηρήθηκε επέκταση της μίσθωσης σε πολλούς βιομηχανικούς κλάδους π.χ. κλωστοϋφαντουργία, υποδηματοποιία, τηλεπικοινωνίες κτλ. Η σύγχρονη μορφή του θεσμού σηματοδοτείται το 1952 στις Η.Π.Α. με την ίδρυση της εταιρίας United States Leasing Corporation από τον Henry Schonfeld με κεφάλαιο 20 χιλιάδες δολάρια και δάνειο 500 χιλιάδες δολάρια από την Bank of America. Λίγα χρόνια αργότερα, στη δεκαετία του 1960, δημιουργήθηκε στην Ευρώπη η εταιρία Mercantile Leasing Company. Σήμερα, μια από της μεγαλύτερες διεθνώς εταιρίες leasing είναι η United States Leasing International Inc.

Στη συνέχεια το νέο θεσμό εφάρμοσαν τράπεζες και άλλοι χρηματοδοτικοί οργανισμοί που είχαν επαρκείς πηγές διαθέσιμων κεφαλαίων, κατορθώνοντας με αυτό τον τρόπο να διευρύνουν τις εργασίες τους.

Η διεθνοποίηση του θεσμού άρχισε μια δεκαετία, περίπου, μετά την πρώτη εμφάνισή του στις ΗΠΑ. Στην περίοδο 1960-1962 εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργήθηκαν, εκτός από την Μεγάλη Βρετανία και στον Καναδά, Σουηδία, Ελβετία, Γαλλία. Το 1963 στην Ιαπωνία. Βέλγιο, Φιλανδία, Ισπανία και Ιταλία. Αργότερα έκαναν την εμφάνισή τους στη Λατινική Αμερική, στην Ασία, στην Αυστραλία και στις γαλλόφωνες χώρες τις Αφρικής.

Ο θεσμός διεθνώς εισήλθε σε φάση «ωριμότητας» το 1980, ενώ μέχρι τότε εμφάνιζε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης, ενώ υπήρχαν περιπτώσεις που ξεπερνούσε τον ρυθμό ανάπτυξης του ΑΕΠ μερικών χωρών. Στην Ελλάδα, εισήλθε το 1960 με τον νόμο 1665/1986 περί χρηματοδοτικής μίσθωσης (πηγή στοιχείων : Ένωση Ελληνικών Εταιριών Leasing)

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς σήμερα είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με τη τραπεζική δραστηριότητα. Τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μισθώσεως σε αντίθεση με την απλή μίσθωση δημιουργούν μια σχέση μεταξύ εκμισθωτή – μισθωτή που έχει κοινά οικονομικά χαρακτηριστικά με τη σχέση δανειστή – δανειολήπτη.

2.2 Η ενηλικίωση του leasing στην Ελλάδα

Από την ημερομηνία που ψηφίστηκε ο νόμος για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις έχουν περάσει η Ελληνική Βιομηχανία Χρηματοδοτικών μισθώσεων ενηλικιώθηκε. Τα πρώτα χρόνια της νηπιακής της ηλικίας (τέλος της δεκαετίας του 80, αρχές του 90) η βιομηχανία μας είδε τα επιτόκια του leasing να κυμαίνονται περίπου στο 35% (η χώρα τότε ζούσε σε ρυθμούς έντονου πληθωρισμού) με κύριο μέλημα όλων όσων τότε εργάζονταν στις εταιρίες Χρηματοδοτικών μισθώσεων να προσπαθούν να εκπαιδεύσουν την αγορά για το τι είναι το νέο Τραπεζικό προϊόν «το leasing» και τι όφελος μπορεί να προκύψει για την επιχείρησή τους.

Την πρώτη εκείνη περίοδο ανάπτυξης του κλάδου, 1987-1992, άρχισαν να ιδρύονται οι πρώτες 8 εταιρίες leasing. Πρώτες η ΑΛΦΑ Leasing, η CITI Leasing και η BNP Leasing, που μετονομάστηκε σε EUROLEASE το 1990, ακολουθούμενες το 1991 από την ETBA Leasing, την ATE Leasing, την ΕΘΝΙΚΗ –LYONNAIS Leasing, την ABN (Hellas) Leasing και την ΙΟΝΙΚΗ Leasing. Το 1993 και μετά προστέθηκαν οι ΠΕΙΡΑΙΕΣ Leasing και ΚΥΠΡΟΥ Leasing.

Μερικές από τις πρώτες εταιρείες leasing στη χώρα μας, με τη χρονολογική σειρά ίδρυσής τους είναι :

Επωνυμία	Έτος Ίδρυσης
Alpha Leasing	1981
ETBA Leasing	1987
Citi Leasing	1987
Εμπορική Leasing	1990
Εθνική Leasing	1990
ATE Leasing	1991

Ergo Leasing	1991
ABN-AMRO Leasing	1991
Πειραιώς Leasing	1993
Ιονική Leasing	1993

Πίνακας 1: Ελληνικές εταιρείες leasing , πηγή Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (source: <http://www.aglc.gr>)

Σήμερα, ο κλάδος αριθμεί 12 μέλη εταιρίες και 2 τμήματα leasing Τραπεζών, BNP Paribas και της Proton Bank. Βλέποντας τα παραπάνω πρώτα ονόματα των εταιριών leasing (Citi Leasing, ETBA Leasing, EUROLEASE, ABN Leasing, Ergo Leasing), κάποιος θα αναρωτηθεί τι έχουν γίνει σήμερα; Απλά τα περισσότερα από τα πρώτα ονόματα δεν υπάρχουν σήμερα, είτε έχουν απορροφηθεί, είτε πουλήθηκαν και άλλαξαν όνομα. Ήδη η πρώτη εποχή των συγχωνεύσεων έχει περάσει και πιθανώς θα ακολουθήσει και η επόμενη (πηγή στοιχείων : Ένωση Ελληνικών Εταιριών Leasing).

Το μεγαλύτερο κύκλο εργασιών κατά το 2000 είχε η Alpha Leasing (14,66% του συνόλου), ενώ το υψηλότερο ποσοστό αύξησης του κύκλου εργασιών παρουσίασαν η Eurobank Leasing, η ATE Leasing και η Κύπρου Leasing ενώ η ETBA Leasing παρουσίασε μείωση έναντι του 1999. Το 1996, ο ΟΤΕ ίδρυσε την θυγατρική ΟΤΕ-Leasing με μετοχικό κεφάλαιο 6 δισ. δραχμές και με σκοπό να καλυφθεί το κενό που υπήρχε στην αγορά για εξειδικευμένες υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης στο χώρο των τηλεπικοινωνιών, της πληροφορικής, της καλωδιακής τηλεόρασης και των συνδεδεμένων με τις δραστηριότητες αυτές επιχειρήσεων. Η εταιρία αυτή το 2001 αγοράστηκε από την Πειραιώς Leasing.

2.3 Το Ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο του Leasing.

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

Οι ειδικευμένες εταιρίες στις συμβάσεις Leasing ιδρύονται με αυτόν τον αποκλειστικό σκοπό και κατόπιν ειδικής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος, άδεια η οποία είναι απαραίτητη και στην περίπτωση εγκατάστασης στην Ελλάδα παρόμοιων αλλοδαπών εταιριών.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των εταιριών Leasing απαιτείται να είναι ίσο προς το κεφάλαιο σύστασης ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας ή προς το ήμισυ αυτού, όταν την πλειοψηφία του κατέχουν μία ή περισσότερες τράπεζες.

Τέλος, οι μετοχές των εταιριών αυτών είναι ονομαστικές, ενώ την εποπτεία επί των εταιριών αυτών ασκεί η Τράπεζα της Ελλάδος.

Η σύμβαση Leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών και η διάρκειά της πάντοτε ορισμένη και ποτέ μικρότερη των τριών ετών.

Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης το πράγμα ασφαρίζεται κατά κινδύνων τυχαίας καταστροφής ή χειροτερεύσεως, ενώ, τρίτα πρόσωπα δεν μπορούν να ασκήσουν κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του αντικειμένου της.

Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή, επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος ή συνδυασμός των τριών.

Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν παρέλθει διετία από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής οφείλει να καταβάλει όλους τους φόρους και τις επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου κλπ, που αντιστοιχούν στην απόκτηση καινούριων πραγμάτων.

Απαλλάσσονται από κάθε φόρο και εισφορά πλην του φόρου εισοδήματος και του ΦΠΑ τα μισθώματα και το τίμημα πώλησης των μισθωμένων πραγμάτων, τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων για την κατάρτιση των συμβάσεων προσδιορίζονται στα κατώτατα όρια, ενώ, τα μισθώματα που καταβάλλονται

προς τις εταιρίες Leasing θεωρούν λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.

Οι εταιρείες leasing έχουν δικαίωμα να διενεργούν αποσβέσεις στα μίσθια ίσες προς τις αποσβέσεις που θα είχε δικαίωμα να υπολογίσει ο μισθωτής, εάν προέβαινε στην αγορά τους ως καινούργιων.

Φορολογικές εκπτώσεις για τον εξοπλισμό που χρησιμοποιείται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπονται στο Ν 1262/82 και στους αναπτυξιακούς νόμους 1892/1990, στον 2601/1998 και στον 3219/2004, υπό τον όρο ότι η διάρκεια της σύμβασης leasing να είναι από 10 έτη και άνω και ότι η κυριότητα θα περιέρχεται

Από κάθε φόρο ή τέλος απαλλάσσονται οι συμβάσεις δανεισμού από τράπεζες των εταιριών leasing καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των εταιριών αυτών και ξένων προμηθευτών τους.

Οι εταιρείες leasing επιτρέπεται να καταρτίζουν ειδικό αποθεματικό κάλυψης επισφαλών απαιτήσεων με την κράτηση από τα καθαρά έσοδα ποσού που αντιστοιχεί στο 2% των ανείσπρακτων στο τέλος κάθε έτους μισθωμάτων.

1999														
ΕΤΑΙΡΙΕΣ	ALPHA LEASING	ATE LEASING	CITI LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	ERGO LEASING	ETBA LEASING	EUROBANK LEASING	ΙΟΝΙΚΗ LEASING	ΛΑΙΚΗ LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	ΟΤΕ LEASING	ΠΕΙΡΑΙΟΣ LEASING	ΣΥΝΟΛΟ
ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ														
Ακίνητα	17.967	210	0	479	0	4.728	40	4.575	195	0	3.226	3.619	6.261	41.329
Μηχανικός Εξοπλισμός	14.904	11.720	60	2.579	11.958	9.064	4.098	3.962	3.630	3.743	8.815	5.812	5.496	85.741
Εξοπλισμός Γραφείου	4.763	995	361	4.590	3.807	4.511	1.486	2.181	1.075	0	262	9.898	3.293	37.222
Επαγγελματικά Οχήματα	4.924	2.680	68	1.814	6.308	2.726	2.260	3.054	1.515	7.304	892	5.903	4.888	44.336
Επιβατικά Αυτοκίνητα	1.842	970	47	1.787	1.173	2.253	600	2.543	714	280	660	1.790	5.369	19.828
Άλλα	2.527	3.936	87	95	1.700	3.486	2.486	791	57	1.214	807	528	0	17.714
ΣΥΝΟΛΟ	46.727	20.511	623	11.344	24.946	26.768	10.979	17.006	7.186	12.541	14.662	27.550	25.327	246.170

Πίνακας 2: Στατιστικά Στοιχεία Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για το έτος 1999, (source: Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης)

2000														
ΕΤΑΙΡΙΕΣ	ALPHA LEASING	ATE LEASING	CITI LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	ERGO LEASING	ETBA LEASING	EUROBANK LEASING	ΙΟΝΙΚΗ LEASING	ΛΑΙΚΗ LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	ΟΤΕ LEASING	ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	ΣΥΝΟΛΟ
ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ														
Ακίνητα	24.245	3.113		5.935	9.277	10.540	616	18.060	2.883	504	4.019	4.517	15.739	99.448
Μηχανικός Εξοπλισμός	13.993	16.251	89	6.364	6.809	9.172	1.676	7.171	2.338	3.923	8.028	6.387	2.786	84.947
Εξοπλισμός Γραφείου	6.992	11.263	31	5.223	2.075	4.140	880	2.854	813	186	1.220	9.465	6.889	52.031
Επαγγελματικά Οχήματα		8.062	33	3.148	5.920	2.314	2.272	2.839	477	9.704	1.102	7.187	4.153	47.211
Επιβατικά Αυτοκίνητα	6.241	2.382		2.328	1.733	4.377	1.032	5.209	97	3.457	384	4.381	6.985	38.606
Ακινήτοποιήσεις υπό Εκτέλεση			181	524	2.111	859	194	3.099	104	200	161	245		
Άλλα			444		2.975	2.995	1.251	5.613	481	1.085	1.306		2.322	18.472
ΣΥΝΟΛΟ	51.471	41.071	758	23.522	30.900	34.397	7.921	44.845	7.193	19.059	16.220	32.182	38.854	340.715

2000														
ΕΤΑΙΡΙΕΣ	ALPHA LEASING	ATE LEASING	CITI LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	ERGO LEASING	ETBA LEASING	EUROBANK LEASING	ΙΟΝΙΚΗ LEASING	ΛΑΙΚΗ LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	ΟΤΕ LEASING	ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	ΣΥΝΟΛΟ
Επιχειρησιακή Δραστηριότητα														
Βιομηχανία	9.437	5.581	16	1.858	5.470	8.004	1.722	3.726	1.617	1.434	7.334	5.867	780	52.826
Εμπόριο	7.340	8.378	78	5.768	6.781	14.079	715	36.307	2.219	4.668	7.147	9.182	5.760	108.422
Υπηρεσίες	8.425	20.330	247	5.852	17.778	11.414	5.484	4.812	3.457	11.114	1.569	17.133	32.344	139.957
Άλλες Δραστηριότητες	26.269	6.802	417	10.056	673		0			1.843	170	0	0	46.230
Σύνολο	51.471	41.091	758	23.534	30.700	33.497	7.921	44.845	7.293	19.059	16.220	32.182	38.864	347.435
Διάρκεια Συμβάσεων														
0 έως 3 έτη	5.509	8.732	282	6.770	6.243	12.885	1.649	16.252	250	4.551	4.055	17.170	11.295	95.643
3 έως 5 έτη	19.757	29.448	486	10.183	14.019	8.898	5.623	11.232	1.910	12.909	5.183	12.564	11.110	143.322
5 έως 10 έτη	6.195			834	1.307	970	134	300	2.072	1.095	2.823	34	720	16.484

Πίνακας 3: Στατιστικά Στοιχεία Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για το έτος 2000, (source: Ένωση Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης)

2.4 Η εξέλιξη της Χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα

Κατά την περασμένη δεκαετία, οι ιδιωτικές επιχειρήσεις ανέπτυξαν σαφές ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο χρηματοδοτικό εργαλείο, με αιχμή το 1999, οπότε και επιτράπη το leasing ακινήτων. Αναλυτικότερα : Τη χρήση 1994 το ύψος των συνολικών επενδύσεων με leasing διαμορφώθηκε σε 153 εκατ.€. Το 1995 αυξήθηκε κατά 5,19% και ανήλθε σε 201,3 εκατ.€. Το 1996 διατήρησε τους ίδιους ρυθμούς ανάπτυξης –ποσοστό 5,13%– καθώς ανήλθε σε 253,1 εκατ.€. Οι επενδύσεις με leasing σε μηχανολογικό εξοπλισμό απορρόφησαν 145 εκατ.€ και τα υπόλοιπα αφορούσαν κυρίως οχήματα.

Το 1997 ανήλθαν σε 349,8 εκατ.€ ποσοστό 6,42% επί των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων. Οι επενδύσεις με leasing σε μηχανολογικό εξοπλισμό

απορρόφησαν 195 εκατ.€ και οχημάτων 296,4 εκατ.€. Το 1998 σε 418 εκατ.€ ή ποσοστό 5,99% επί των ιδιωτικών επενδύσεων. Οι επενδύσεις σε μηχανολογικό εξοπλισμό μέσω leasing απορρόφησαν 239 εκατ.€. Την επόμενη χρονιά, το 1999, το ποσοστό επενδύσεων σε κινητά με leasing αυξήθηκε αισθητά και διαμορφώθηκε σε 8,36% επί των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων. Έτσι, επενδύσεις ύψους 610 εκατ.€ χρηματοδοτήθηκαν με leasing, ενώ τη χρονιά αυτή «εγκαινιάστηκε» το leasing ακινήτων, που επέφερε στις εταιρείες συνολικά έσοδα 121 εκατ.€ αυξάνοντας τη συνολική παραγωγή τους σε 721 εκατ.€.

Το 2000, η συνολική παραγωγή των εταιρειών leasing ανήλθε σε 1,03 δισ.€ εκ των οποίων τα 340,7 εκατ.€ αφορούσαν επενδύσεις σε ακίνητα, ενώ από τα υπόλοιπα 736 εκατ.€ τα 409 εκατ.€ κατευθύνθηκαν στη χρηματοδότηση μηχανημάτων και τα υπόλοιπα σε οχήματα.

Το 2001 κατά 26,2% αυξήθηκε η αξία των νέων συμβάσεων που διαμορφώθηκε σε 1,35 εκατ.€. Η συνολική εκμίσθωση ακινήτων μέσω leasing αντιπροσωπεύει το 25,74% της συνολικής αξίας των νέων συμβάσεων του 2001, δηλαδή 334,78 εκατ.€. Τα επαγγελματικά οχήματα απορρόφησαν τα 229,8 εκατ.€ ή ποσοστό 17,67%. Υποχώρηση, ωστόσο, παρουσίασε ο τομέας του εξοπλισμού γραφείου, καθώς οι νέες συμβάσεις διαμορφώθηκαν σε 91,8 εκατ.€ και το μερίδιο επί του συνόλου διαμορφώθηκε σε 7,06%, ενώ ποσοστό 8,98% ή 116,8 εκατ.€ προήλθε από συμβάσεις επιβατικών αυτοκινήτων.

Το 2002 παρατηρήθηκε επιβράδυνση στους ρυθμούς ανάπτυξης, δεδομένης της αναμονής για την ψήφιση της απαλλαγής του ΦΠΑ επί των συμβάσεων sale & lease back που τελικά ψηφίστηκε στο τέλος του έτους. Έτσι, η αξία των νέων συμβάσεων leasing αυξήθηκε κατά 18,5% και ανήλθε σε 1,536 εκατ.€. Χρηματοδοτήσεις ύψους 528,2 εκατ.€ ή ποσοστό 34,4% φορούσαν μηχανολογικό εξοπλισμό, ενώ η συνολική εκμίσθωση ακινήτων αντιπροσωπεύει ο 28,22% δηλαδή 433,58 εκατ.€. Οι συμβάσεις leasing σε επαγγελματικά οχήματα ανήλθαν σε 248,2εκατ.€ ή ποσοστό 16,15%. Ο τομέας του εξοπλισμού γραφείου με συμβάσεις 86,8 εκατ.€ αντιπροσωπεύει ποσοστό 5,65%, ενώ ένα ποσοστό 9,51% ή 146,1 εκατ.€ προήλθε από συμβάσεις επιβατικών αυτοκινήτων.

Ποσοστιαία Ανάλυση Χαρτοφυλακίου	1999	2000
Επιχειρηματική Δραστηριότητα		
Βιομηχανία	21,87%	15,11%
Εμπόριο	22,52%	31,29%
Υπηρεσίες	40,31%	40,37%
Άλλες Δραστηριότητες	15,30%	13,23%
Σύνολο	100,00%	100,00%
Διάρκεια Συμβάσεων		
0 έως 3 έτη	37,62%	26,62%
3 έως 5 έτη	34,33%	41,58%
5 έως 10 έτη	17,34%	5,12%
πάνω από 10 έτη	10,71%	26,68%
Σύνολο	100,00%	100,00%
Γεωγραφικές περιοχές		
Αττική	66,32%	72,96%
Βόρεια Ελλάδα	16,05%	12,77%
Κεντρική Ελλάδα	8,48%	7,29%
Λοιπή Χώρα	9,15%	6,98%
Σύνολο	100,00%	100,00%

Πίνακας 4: Σύγκριση αγοράς leasing για τα έτη 1999 -2000, (source: Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης)

Η ένταση του ανταγωνισμού για την ενίσχυση των μεριδίων μεταξύ των εταιριών leasing, η πίεση από πλευράς πελατών του leasing για χαμηλά κόστη, ο περιορισμός του λειτουργικού κόστους και η επιθετική τιμολογιακή πολιτική χαρακτήρισαν την αγορά του leasing τα επόμενα έτη και μέχρι το Σεπτέμβριο του 2008 και ήδη από το τελευταίο τρίμηνο του έτους άρχισαν να διαφαίνονται οι πρώτες δυσμενείς επιπτώσεις και περιορισμός της πιστωτικής επέκτασης λόγω της χρηματοπιστωτικής κρίσης.

Η συνολική αγορά leasing σε ένα ευρύτερα διαμορφούμενο περιβάλλον ταχείας επιδεινώσεως της λειτουργίας των χρηματοπιστωτικών αγορών παρουσίασε κάμψη από πλευράς αναπτύξεως, ενώ η αξία των νέων εργασιών ενισχύεται λιγότερο από την προώθηση του leasing ακινήτων (

Direct και Sales and Lease Back) που αναπτύσσονταν με εντονότερους ρυθμούς τα τελευταία χρόνια, σε αντίθεση με την χρηματοδότηση λοιπού εξοπλισμού που παρουσιάζει κάποια σταθεροποίηση.

Ανάσχεση παρουσίασε η μεγέθυνση της αγοράς leasing το 2007. Ενώ το 2006 η παραγωγή νέων εργασιών έφθασε τα 2,9 δις €, αύξηση 25% σε σχέση με το 2005, το 2007 φαίνεται ότι καταγράφεται ελαφρά υποχώρηση από αυτό το επίπεδο. Το συνολικό υπολειπόμενο κεφάλαιο leasing της αγοράς έφτασε την 31.12.07 τα 7,93 δις € έναντι 6,85 δις € την 31.12.06, σημειώθηκε δηλαδή μια μέση πιστωτική επέκταση 15,7%. Το leasing ακινήτων, κυρίως το lease back αλλά και το απ' ευθείας, απορρόφησαν το μεγαλύτερο μέρος της παραγωγής περίπου 52% ενώ τα οχήματα (επαγγελματικά και επιβατικά) ακολούθησαν με περίπου 28%. Τάση αύξησης δείχνει και η παραγωγή leasing αεροσκαφών, κυρίως ελικοπτέρων και ελαφρών αεροπλάνων ειδικών χρήσεων.

Τα καθαρά έσοδα τόκων παρουσίασαν αύξηση 21% σε σχέση με το 2006. Τα πρώτα στοιχεία του 2008 δείχνουν αύξηση της ζήτησης, κυρίως στο leasing ακινήτων ενώ ένας νέος τομέας που θα απασχολήσει την αγορά είναι η ανάπτυξη των λειτουργικών μισθώσεων, μόλις ολοκληρωθεί η διαμόρφωση του σχετικού θεσμικού πλαισίου από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Ήδη από το α' τρίμηνο 2010 η αγορά leasing παρουσίασε μείωση εργασιών μέχρι και 60% ως αποτέλεσμα μίας γενικής στρατηγικής συγκράτησης των χορηγήσεων από τους τραπεζικούς ομίλους

Ωστόσο, οι εταιρείες του κλάδου διατηρούν υψηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης στις θυγατρικές τους που διατηρούν σε ξένες αγορές όπως Τουρκία, Ουκρανία, Πολωνία, Σερβία, η Ρωσία, η Αίγυπτος και η Κύπρος.

Αιτία για την καθίζηση των εργασιών είναι κυρίως η πτώση της αγοράς αυτοκινήτου προς ενοικίαση μέσω leasing, τα ακίνητα προς χρηματοδοτική μίσθωση, αλλά έχει μειωθεί και η επιχειρηματική δραστηριότητα που χρησιμοποιούσαν μισθωμένα μηχανήματα και πάγια. Ταυτόχρονα η άνοδος των επιτοκίων έχει οδηγήσει σε αύξηση και των επιτοκίων χορηγήσεων

leasing με το βασικό επιτόκιο να διαμορφώνεται σε euribor +6%, περίπου δηλαδή γύρω στο 8%.

Μεγαλύτερη κινητικότητα παρουσιάζουν οι συμβάσεις leasing των ΔΕΚΟ και των δήμων. Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ιδιαίτερα διαδεδομένη στη διαχείριση των οικονομικών των δήμων, αφού χρησιμοποιείται ιδιαίτερα για την προμήθεια μηχανημάτων και απορριμματοφόρων από περίπου 70 δήμους με μέσο ύψος σύμβασης τα 500.000 ευρώ.

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

Η ζήτηση για υπηρεσίες leasing προέρχεται κυρίως από επιχειρήσεις αλλά και επαγγελματίες. Οι επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως μεγέθους, ενδιαφέρονται κυρίως για leasing ακινήτων. Μπορεί να αποκτήσουν με leasing το ακίνητο όπου στεγάζουν τα γραφεία ή τις αποθήκες ή ακόμη τις παραγωγικές τους εγκαταστάσεις. Μπορούν επίσης, οι επιχειρήσεις αυτές, να μεταβιβάσουν στην εταιρεία leasing το ιδιόκτητο ακίνητό τους και ταυτόχρονα να το μισθώσουν από αυτή (sale & lease back), αποκτώντας με τον τρόπο αυτό ρευστότητα που μπορούν να διοχετεύσουν σε αποπληρωμή δανείων, νέες επενδύσεις, κτλ.

Το κεφάλαιο που εισπράττουν με τον τρόπο αυτό από την εταιρεία leasing το επιστρέφουν μέσω των μισθωμάτων leasing σε διάστημα 10, ή και παραπάνω, αν απαιτείται, ετών. Επίσης, στις επιχειρήσεις απευθύνεται το leasing μηχανολογικού εξοπλισμού το οποίο μάλιστα μπορεί να γίνει ακόμη ελκυστικότερο αν συνδυαστεί με τα επενδυτικά κίνητρα που παρέχονται από τους αναπτυξιακούς νόμους.

Οι εταιρείες που διαθέτουν σημαντικά τμήματα πωλήσεων (φαρμακευτικές, καταναλωτικών προϊόντων, κτλ) προτιμούν την Χρονομίσθωση αυτοκινήτων για να αποκτήσουν τους στόλους που χρησιμοποιούνται από τους πωλητές ενώ οι τεχνικές εταιρείες αποκτούν συνήθως τα μηχανήματα έργων που

απαιτούνται για τις κατασκευαστικές τους δραστηριότητες μέσω του leasing. Οι επαγγελματίες που κάνουν συχνότερα χρήση leasing είναι οι ιατροί για τα ιατρικά μηχανήματα που χρησιμοποιούν, οι αυτοκινητιστές για τα φορτηγά αυτοκίνητα, βυτία, νταλίκες και γενικά τα μεταφορικά τους μέσα, τα τουριστικά γραφεία και τα ΚΤΕΛ για τα λεωφορεία τους, οι φαρμακοποιοί για τον εξοπλισμό του φαρμακείου τους.

Μια άλλη κατηγορία πελατών είναι οι δήμοι οι οποίοι ολοένα και περισσότερο αποκτούν τον εξοπλισμό τους (απορριματοφόρα, κτλ) με leasing αλλά και οι αγροτικοί συνεταιρισμοί οι οποίοι βρίσκουν στο leasing το κατάλληλο εργαλείο για την καλύτερη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους.

Η χρήση του leasing από επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα των εναλλακτικών μορφών ενέργειας είναι επίσης σημαντική. Ανεμογεννήτριες, φωτοβολταϊκά συστήματα και μικρά υδροηλεκτρικά έργα συνιστούν ιδανικό αντικείμενο leasing.

Στα πλαίσια των εξελίξεων των αγορών και της ανάγκης για προσαρμογή στις συνθήκες του ευρύτερου οικονομικού περιβάλλοντος με το νέο νομοθετικό πλαίσιο επιτρέπεται η διεξαγωγή εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης και απευθείας από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα -όχι μόνον από θυγατρικές τους εταιρείες, όπως μέχρι σήμερα, επεκτείνοντας τη δυνατότητα αυτή και σε αλλοδαπές τράπεζες με έδρα σε χώρα-μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, οι οποίες εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα υπηρεσίες διασυνοριακάς.

Η αγορά leasing - στην οποία σήμερα δραστηριοποιούνται μόνον εταιρείες-μέλη χρηματοπιστωτικών ομίλων - ανέμενε τη νομοθετική αυτή ρύθμιση επί τριετία τουλάχιστον, στην προσπάθειά της να ανταποκριθεί στη μεγάλη ζήτηση ευθείας, αλλά και αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης (direct leasing και sale and lease-back) ακινήτων. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι, μόνο κατά τη διάρκεια του παρελθόντος έτους, το 51,14% των αξίας 2,33 δισ. ευρώ νέων συμβάσεων leasing ή περίπου 1,19 δισ. ευρώ χρηματοδοτικών μισθώσεων, αφορούσε αποκλειστικά σε ακίνητα. Στο πλαίσιο αυτό, είναι δεδομένη η μεγάλη και διαρκής ανάγκη των εταιρειών του κλάδου για άντληση

υψηλής αξίας χρηματοδοτικών κεφαλαίων - έως τώρα μέσω δανεισμού από τις μητρικές τράπεζες και μακροπρόθεσμων ομολογιακών δανείων.

Καινοτομία του νομοσχεδίου αποτελεί και το ότι, οι εταιρείες leasing καθίστανται εποπτευόμενες από την Τράπεζα Ελλάδος σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του Ν.2076/1992 για τα πιστωτικά ιδρύματα, γεγονός που μεταξύ άλλων σημαίνει ότι, θα υπόκεινται σε αυστηρό και συγκεκριμένο έλεγχο της κεφαλαιακής τους επάρκειας. Η συγκεκριμένη πρόβλεψη αναμένεται να προκαλέσει μεταβολές στις μεθόδους χορήγησης και παρακολούθησης των χρηματοδοτήσεων σε όσες εταιρείες του κλάδου δεν απορροφηθούν από τις μητρικές τους τράπεζες. Παράλληλα όμως, το υψηλότερο επίπεδο εποπτείας που τίθεται, δρα αποτρεπτικά για την είσοδο στην αγορά leasing μη χρηματοπιστωτικών επιχειρηματικών ομίλων.

Η δημοσιονομική «στενότητα» που μεταφράζεται σε συγκράτηση ή και περιορισμό επενδυτικών προγραμμάτων του δημόσιου και εμμέσως του ευρύτερου δημόσιου τομέα, βρίσκει τώρα σύμμαχο στις εταιρείες leasing, οι οποίες υπό το νέο καθεστώς θα μπορέσουν ευκολότερα να προσφέρουν τις κεφαλαιοβόρες υπηρεσίες τους για ακίνητα των πρώτων (κυρίως sale and lease-back).

Η αγορά του leasing απέχει μακράν από το σημείο ωρίμανσης. Οι δυνατότητες ανάπτυξης είναι μεγάλες και βρίσκονται, εκτός από τον τομέα των ακινήτων, ο οποίος τα τελευταία χρόνια απορροφά το μεγαλύτερο μέρος της δραστηριότητας, σε τομείς της οικονομίας που αναμένεται να έχουν σημαντική ανάπτυξη όπως η παραγωγή εναλλακτικών μορφών ενέργειας, η περιβαλλοντική τεχνολογία, οι μεταφορές και τα έργα υποδομής και φυσικά οι λειτουργικές μισθώσεις με χαρακτηριστικό παράδειγμα τις χρονομισθώσεις αυτοκινήτων.

2.5 Ελληνικές εταιρείες Leasing

Οι κυριότερες εταιρείες leasing που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά:

Alpha Leasing

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

ATE Leasing

Μία ακόμη θυγατρική εταιρεία της ATEBank, η ATE Leasing, απευθύνεται σε κάθε νομικής μορφής Επιχείρηση και Ελεύθερο Επαγγελματία που θέλουν να εκσυγχρονίσουν ή να αναπτύξουν το παραγωγικό τους δυναμικό χωρίς να δεσμεύουν τα δικά τους κεφάλαια.

Συγκεκριμένα, η ATE Leasing παρέχει τις κάτωθι μορφές Leasing: Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Financial Leasing), Πώλησης και Επαναμίσθωσης (Sale & Leaseback), Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με Συνεργασία Προμηθευτών (Vendor Leasing), Διασυνοριακής Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Crossborder Leasing), Κοινοπρακτικής Μίσθωσης (Syndicated Leasing), Leasing Ακινήτων, Επιχειρήσεων και Ελεύθερων Επαγγελματιών που ασκούν εμπορική δραστηριότητα.

Geniki Leasing

Θυγατρική εταιρεία της Γενικής Τράπεζας της Ελλάδας Α.Ε. ιδρύθηκε το 1987 από τη Citibank N.A. με την επωνυμία CITILEASING και αποκλειστικό σκοπό

τη Χρηματοδοτική Μίσθωση Κινητών Πραγμάτων. Εξαγοράστηκε από τη Γενική Τράπεζα τον Αύγουστο του 2001 με σκοπό την επέκταση των εργασιών του Ομίλου της Γενικής Τράπεζας και στις Χρηματοδοτικές Μισθώσεις. Η εταιρεία σήμερα δραστηριοποιείται στη Χρηματοδοτική Μίσθωση Κινητών καθώς και ακινήτων, κλάδος στον οποίο έχει εισέλθει με δυναμικά. Σημεία εξυπηρέτησης των πελατών είναι όλα τα Υποκαταστήματα της Γενικής Τράπεζας καθώς και τα Γραφεία της Εταιρείας.

Εθνική Leasing

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

EFG Eurobank Ergasias Leasing

Δύο εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης διαθέτει ο Όμιλος EFG Eurobank. Η EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. (Leasing) είναι 100% θυγατρική εταιρεία της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias. Δραστηριοποιείται στις Χρηματοδοτικές Μισθώσεις (Leasing) παντός είδους κινητού εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση, με ηγετική θέση στην ελληνική αγορά του Leasing. Η EFG Eurobank Fin & Rent ΑΕΤΕ, εταιρεία του ομίλου της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias, έχει δεσπόζουσα θέση στον τομέα Λειτουργικών Μισθώσεων Αυτοκινήτων.

Εμπορική Leasing

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

Στην Εμπορική Leasing μπορείτε να χρηματοδοτήσετε έως και το 100% της αξίας της επένδυσής σας, χωρίς να απαιτούνται κατά κανόνα η δική σας συμμετοχή ή περαιτέρω εξασφαλίσεις, να διατηρείτε τη ρευστότητα της επιχείρησής σας έχοντας τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσετε τα διαθέσιμά σας για κάλυψη άλλων δαπανών ή να τα τοποθετήσετε σε άλλες, πιο αποδοτικές επενδύσεις κ.ά. Τα αιτήματα χρηματοδότησης διεκπεραιώνονται με ευελιξία, χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες για το μισθωτή, ειδικότερα σε περιπτώσεις εισαγωγής του εξοπλισμού. Σημεία εξυπηρέτησης των πελατών είναι ένα από τα 371 καταστήματά της.

Marfin Leasing

Η εταιρεία Marfin Leasing είναι θυγατρική εταιρεία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων (Leasing) της MARFIN EGNATIA BANK, η οποία προσφέρει στην επιχείρησή σας τα εξής προϊόντα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης: Κάθε είδους εξοπλισμό, μηχανήματα ή ακίνητα που χρησιμοποιούνται για βιομηχανικό, βιοτεχνικό ή επαγγελματικό σκοπό, όπως διάφορος μηχανολογικός εξοπλισμός, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, εξοπλισμός γραφείων και καταστημάτων, έπιπλα κ.λπ., μέσα μεταφοράς (λεωφορεία, φορτηγά, θάλαμοι, βυτία, επιβατηγά αυτοκίνητα κ.λπ.), που χρησιμοποιούνται από Εταιρείες ή Επαγγελματίες, μηχανήματα τεχνικών έργων (εκσκαφείς, γερανοί, φορτωτές, χωματουργικά κ.λπ.) και ιατρικά μηχανήματα και τεχνολογικός εξοπλισμός.

Κύπρου Leasing

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

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

ProtonBank Leasing

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

Η ProtonBank απευθύνεται σε ιδιώτες πελάτες, εταιρείες, θεσμικούς και ιδιώτες επενδυτές που έχουν την ανάγκη εξειδικευμένων επενδυτικών υπηρεσιών, σύγχρονων επενδυτικών εργαλείων και πρακτικών. Συγκεκριμένα, παρέχει προϊόντα Leasing: Leasing Οχημάτων & Εξοπλισμού, Direct Leasing Ακινήτων και Leaseback Ακινήτων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΕΛΓΣ ΚΑΙ ΤΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

3.1 Νόμος 2190/1920 περί Ανωνύμων Εταιρειών

Στα πλαίσια της Ελληνικής Νομοθεσίας σαφείς οδηγίες για την χρηματοδοτική μίσθωση δίνονται από το νόμο 2190. Ειδικότερα όπως ορίζεται και από τον νόμο 2190 οι εταιρείες, που πραγματοποιούν χρηματοδοτικές μισθώσεις, έχουν τη δυνατότητα απεικόνισης των συναλλαγών αυτών στα λογιστικά τους βιβλία, είτε με βάση τους κανόνες που ορίζονται με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, είτε με βάση τους ισχύοντες κανόνες της φορολογικής νομοθεσίας. Βασική προϋπόθεση αποτελεί το γεγονός ότι η μέθοδος που επιλέγεται θα πρέπει να ακολουθείται μέχρι τη λήξη της

Επίσης θα πρέπει να τονισθεί ότι η υιοθέτηση της προδιαγραφόμενης από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα μεθόδου λογιστικής απεικόνισης των χρηματοδοτικών μισθώσεων δεν συνεπάγεται αναμόρφωση του λογιστικού κέρδους (ή ζημιάς), για σκοπούς προσδιορισμού του φορολογητέου κέρδους (ή ζημιάς).

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

3.2 Νόμος 3229/2004 περί ΔΛΠ σε σχέση με ΑΕ

Ο νόμος 3229 περί εποπτείας της ιδιωτικής ασφάλισης, τυχερών παιχνιδιών, εφαρμογής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και άλλων διατάξεων παρέχει οδηγίες για τα ΔΛΠ σε σχέση με ανώνυμες εταιρίες. Συγκεκριμένα οι μισθώσεις όλες λογίζονται ως λειτουργικές και συνεπώς τα μισθώματα

καταχωρούνται από το μισθωτή στα έξοδα και αντιστοίχως από τον εκμισθωτή στα έσοδα, όταν αυτά πραγματοποιούνται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου όπως ορίζεται στο άρθρο 141 του ν. 2190/1920.

Ειδικότερα με τις διατάξεις του άρθρου 13 εφαρμογής διεθνών λογιστικών προτύπων προστέθηκε το κεφάλαιο 15 στο Ν. 2190/20 (περί Αωνόμων Εταιρειών) αναφορικά με την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Δ.Λ.Π.) με τις διατάξεις του οποίου (άρθρο 140 παραγρ. 2 και 7) ρυθμίζεται ο τρόπος τήρησης των λογιστικών βιβλίων και ορίζονται συμπληρωματικά βιβλία που τηρούνται επί εφαρμογής των Δ.Λ.Π.

Σύμφωνα με τις εν λόγω διατάξεις τα λογιστικά βιβλία τηρούνται σύμφωνα με τους κανόνες των Δ.Λ.Π. από τα οποία εξάγεται αποτέλεσμα σύμφωνα με τους κανόνες αυτούς. Παράλληλα τηρείται χωριστό Ημερολόγιο και Καθολικό Φορολογικών Διαφορών στο οποίο καταχωρούνται οι διαφορές που προκύπτουν από την εφαρμογή των κανόνων των Δ.Λ.Π. σε σχέση με τους οριζόμενους κανόνες της Φορολογικής Νομοθεσίας ώστε με την ενοποίηση του κυρίως καθολικού με το καθολικό Φορολογικών Διαφορών να προσδιορίζεται το φορολογικό αποτέλεσμα σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις.

Επιπρόσθετα για την θεώρηση του ημερολογίου και του Καθολικού Φορολογικών Διαφορών ισχύουν αναλογικά οι διατάξεις του Κ.Β.Σ. (άρθρο 140 παρ. 7 του Ν. 2190/20). Έτσι επί μηχανογραφικής τήρησης των λογιστικών βιβλίων, το εν λόγω ημερολόγιο και καθολικό τηρείται αθεώρητο ή εκταμιεύεται σε ηλεκτρομαγνητικά μέσα και τα δεδομένα τους απεικονίζονται διακεκριμένα στο θεωρημένο Ισοζύγιο λογαριασμών "Γενικού - Αναλυτικών Καθολικών" (Κ.Θ. 275).

3.3 Φορολογικά ζητήματα

Στην παρούσα ενότητα αναλύονται φορολογικά ζητήματα σχετικά με τη χρηματοδοτική μίσθωση τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή όσο και από αυτή του μισθωτή.

Αναφορικά με τον εκμισθωτή, τα μισθώματα για τις εταιρίες leasing θεωρούνται στο σύνολό τους λειτουργικά έσοδα (φορολογητέο εισόδημα).

Εκτός από τον φόρο εισοδήματος και τον ΦΠΑ οι εταιρίες leasing δεν επιβαρύνονται με άλλους φόρους. Επιπλέον, με απόφαση της 2/4/1991 του Υπουργείου Οικονομικών καθορίστηκαν οι διαδικασίες επιστροφής του ΦΠΑ στις εταιρίες leasing με δυο τρόπους: πρώτον, χωρίς έλεγχο άμεσα το 90% και το υπόλοιπο 10% με την υποβολή της εκκαθαριστικής δήλωσης και δεύτερον υπό προϋποθέσεις το 100%, εφόσον οι 3 τελευταίες ελεγμένες χρήσεις δεν περιείχαν σοβαρές φορολογικές παραβάσεις.

Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής αν είχε προβεί στην αγορά αυτών. Τα πρώτα χρόνια της σύμβασης οι αποσβέσεις γίνονται με τον αντίστοιχο συντελεστή, που ορίζει το Υπουργείο Οικονομικών, και την τελευταία χρονιά γίνονται σωρευτικές αποσβέσεις για την υπολειπόμενη αξία. Αν το μίσθιο περιέλθει στην κυριότητα του μισθωτή με την πληρωμή του τμήματος εξαγοράς, η εταιρία leasing μπορεί να λογίζει αποσβέσεις στο ύψος αυτού.

Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιριών του Ν.1665/86 επιτρέπεται να ενεργείται πρόβλεψη για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων έως και 2% επί του ύψους των ληξιπρόθεσμων ή μη μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που δεν είχαν εισπραχθεί έως την τελευταία μέρα κάθε ημερολογιακού έτους. Με βάση το άρθρο 6 του Ν.1665/1986 οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να εισάγουν από το εξωτερικό με τις απαλλαγές που προβλέπονται από το άρθρο αυτό κινητά πράγματα τα οποία προορίζονται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα τα οποία υπόκεινται σε κανονική δασμοφορολογική επιβάρυνση. Η προβλεπόμενη από το παραπάνω άρθρο απαλλαγή καλύπτει τους λοιπούς οφειλόμενους κατά την εισαγωγή φόρους, που αναλογούν στο εισαγόμενο κινητό πράγμα εκτός από τον εισαγωγικό δασμό και τον ΦΠΑ οι οποίοι καταβάλλονται κανονικά.

Από την πλευρά του μισθωτή, τα μισθώματα θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες για τους μισθωτές και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά τους. Τα

κίνητρα των αναπτυξιακών νόμων δεν θίγονται από τη συμμετοχή του leasing στην επένδυση με εξαίρεση την επιδότηση επιτοκίου. Πιο συγκεκριμένα η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να υποκαταστήσει τον τραπεζικό δανεισμό σε επενδύσεις που υπάγονται σε αναπτυξιακούς νόμους κάτω από τις εξής προϋποθέσεις¹:

- Ο εξοπλισμός που θα αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι καινούριος.
- Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που θα καλύψει τμήμα επενδύσεων αναπτυξιακών νόμων, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 10 ετών, εκτός αν αναφέρεται στη σύμβαση ο όρος ότι το κινητό μετά τη λήξη της θα περιέχεται στην κυριότητα του μισθωτή με ή χωρίς αντάλλαγμα.

Με δεδομένο ότι το μεγαλύτερο πλεονέκτημα του θεσμού του leasing είναι οι σημαντικότερες φορολογικές ελαφρύνσεις είναι φυσικό το leasing να είναι συμφέρον για υγιείς και κερδοφόρες επιχειρήσεις.

3.4 Παράδειγμα

Εκφώνηση

Αγορά μηχανήματος με σύμβαση leasing συνολικής αξίας 120.000 ευρώ πλέον ΦΠΑ 23%. Η σύμβαση είναι διάρκειας 4 ετών και στη λήξη αυτής το μηχάνημα αγοράζεται από τη μισθώτρια επιχείρηση αντί 1 ευρώ. Το ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται στα 30.000 ευρώ πλέον ΦΠΑ 23%. Η αρχική αξία του μεταφορικού μέσου ανέρχεται στα 100.000 ευρώ.

¹ Μάζης Π., (2003), Η Χρηματοδοτική Μίσθωση – Leasing, 3^η έκδοση, Εκδόσεις Δίκαιο και Οικονομία Π. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα.

Λογιστικές Εγγραφές

Αρχικά, κατά την παραλαβή του μηχανήματος κινούνται οι λογαριασμοί τάξεως, που χρησιμοποιούνται για την παρακολούθηση της σύμβασης. Θα έχουμε, λοιπόν την εξής εγγραφή:

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
03.00	Απαιτήσεις από αμφοτεροβαρείς συμβάσεις - Leasing	147.600	
07.00	Υποχρεώσεις από αμφοτεροβαρείς συμβάσεις - Leasing		147.600

Τα τιμολόγια που θα αποστέλλει η εταιρεία leasing καταχωρούνται στον 62.04.20 "ΕΝΟΙΚΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ LEASING ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ (ΓΝΩΜ.ΕΣΥΛ 106/1804/1992). Επομένως κατά την καταβολή του μισθώματος (τοίς μετρητοίς) η εγγραφή που πρέπει να γίνει στα βιβλία του μισθωτή είναι:

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
62.04	Ενοίκια μίσθωσης		
62.04.20	Μίσθωμα μηχανημάτων	30.000	
54.00	ΦΠΑ		
54.00.62	ΦΠΑ ενοικίων leasing	6.900	
38.00	Χρηματικά διαθέσιμα		
38.00.03	Καταθέσεις όψεως		36.900

Αντίστοιχα, θα κινηθούν και οι λογαριασμοί τάξεως με τα καθαρά ποσά (προ ΦΠΑ):

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
03.00	Απαιτήσεις από αμφοτεροβαρείς συμβάσεις - Leasing		36.900
07.00	Υποχρεώσεις από αμφοτεροβαρείς συμβάσεις - Leasing	36.900	

Οι δυο εγγραφές θα επαναληφθούν κατά την εξόφληση του 2^{ου}, 3^{ου} και 4^{ου} μισθώματος.

Διευκρινίζεται ότι στον μερισμό δαπανών αυτή η δαπάνη αντιστοιχεί στην λειτουργία παραγωγής. Όταν ολοκληρωθεί το leasing τότε η τράπεζα αποστέλλει ανάλογα και με τη μορφή του leasing τιμολόγια αξίας 1€, δηλαδή το πόσο που έχει συμφωνηθεί, οπότε και ακολούθως πραγματοποιείται και η αγορά του παγίου.

Άρα, με τη λήξη της σύμβασης των μηχανήμα περιέρχεται στην κυριότητα της επιχείρησης:

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
12.00	Μηχανήματα	1	
38.00	Χρηματικά διαθέσιμα		1

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: TOLEASING ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΔΛΠ

4.1 ΔΛΠ και χρηματοοικονομική μίσθωση

Η οικονομική κρίση που ξεκίνησε το 1998 σε ορισμένες χώρες της Ασίας, οδήγησε στην ανάγκη για πιο διαφανή λογιστικά πρότυπα ώστε οι επενδυτές, οι δανειστές και οι αρχές να μορφώνουν καλύτερη άποψη των επιχειρήσεων. Το 1998, οι υπουργοί οικονομίας των G7 και οι κεντρικοί τραπεζίτες αποφάσισαν να προωθήσουν διεθνείς αρχές, πρότυπα και κώδικες στις επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα των χωρών τους. Επίσης, κάλεσαν όλες τις χώρες που συμμετέχουν σε παγκόσμιες κεφαλαιαγορές να συμμορφωθούν με τους νέους διεθνείς κώδικες και πρότυπα.

Πολλές χώρες έχουν ήδη εφαρμόσει τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ), International Accounting Standards, σαν δικά τους ή με ελάχιστες προσθαφαιρέσεις. Επιπρόσθετα, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει προτείνει την υποχρεωτική εφαρμογή των ΔΛΠ στις εισηγμένες εταιρείες των χωρών μελών από 1/1/2005 και έτσι αρκετές ξεκίνησαν να δημοσιεύουν οικονομικά στοιχεία με βάση τα ΔΛΠ.

Η υιοθέτηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΔΛΠ) το 2005 αποτελεί για την Ελλάδα τη Λογιστική Επανάσταση του 21ου αιώνα, με δεδομένη τη διαφορά φιλοσοφίας μεταξύ των ΔΛΠ και των Ελληνικών Λογιστικών Κανόνων (ΕΓΛΣ). Η επιτυχία ενός τέτοιου μεγέθους και σημασίας εγχειρήματος απαιτεί καλό σχεδιασμό, συντονισμό ενεργειών και συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων (κράτος και εποπτικοί φορείς, ορκωτοί ελεγκτές και διοικήσεις των υποκείμενων επιχειρήσεων).

Οι εποπτικές αρχές φαίνεται να υστερούν σημαντικά σε αξιοπιστία, ενώ απαιτείται σοβαρή βελτίωση σε στελέχωση, ανεξαρτησία από πολιτικά και οικονομικά κέντρα εξουσίας και διαφάνεια στη λειτουργία τους. Ειδικότερα η Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ), λειτουργώντας ως ΝΠΔΔ και με ηγεσία διοριζόμενη από την εκάστοτε κυβέρνηση, δεν φαίνεται να έχει αποφύγει τη γνωστή παθολογία της ελληνικής δημόσιας διοίκησης, τη στιγμή μάλιστα που ο διορισμός του προέδρου της έχει εγκριθεί από τη Βουλή κατά την προβλεπόμενη διαδικασία.

Δύο από τα τρία μέλη της ανώτερης ηγεσίας της ΕΛΤΕ είναι αντίστοιχα υψηλόβαθμο εκτελεστικό στέλεχος μεγάλης εισηγμένης εταιρείας και διοικητής ελεγχόμενου οργανισμού. Δηλαδή, και στις δύο ανωτέρω περιπτώσεις τίθεται εμφανώς πρόβλημα ανεξαρτησίας των εποπτικών αρχών καθώς υπάρχει ταύτιση κριτή και κρινομένου (σύγκρουση συμφερόντων). Την ίδια στιγμή οι προηγμένες χώρες προσπαθούν να βελτιώσουν τη λειτουργικότητα, την αποτελεσματικότητα, την ανεξαρτησία και τη λογοδοσία των δημόσιων εποπτικών αρχών. Συνεπώς το πολιτικό σύστημα διακυβέρνησης της χώρας δεν είναι δυνατόν να συνεχίσει να αδρανεί για τόσο σοβαρά για τη λειτουργία της αγοράς θέματα.

Έρευνες έχουν παρουσιάσει πως τα ΔΛΠ υπερέχουν σαφώς των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων σε μια σειρά κριτήρια, ωστόσο η εφαρμογή τους συνοδεύτηκε από αρκετά προβλήματα, όπως έλλειψη επαρκούς καθοδήγησης, ανεπάρκεια καταρτισμένων λογιστών και ελεγκτών, έλλειψη ομοιομορφίας στην εφαρμογή και σημαντικά περιθώρια δημιουργικής λογιστικής. Περαιτέρω το θεσμικό και το νομοθετικό περιβάλλον δεν έχουν εναρμονιστεί πλήρως για την εφαρμογή των ΔΛΠ. Ιδιαίτερα οι φορολογικές ρυθμίσεις για την εφαρμογή των ΔΛΠ στερούνται πληρότητας και απλότητας, ενώ αφήνουν περιθώρια αμφισβητήσεων εκ μέρους των φορολογικών οργάνων. Ιδιαίτερα τονίζεται η γενικευμένη απαίτηση για εκσυγχρονισμό των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων για μη εισηγμένες επιχειρήσεις, στην κατεύθυνση απαλειψής των αδικαιολόγητων διαφορών με τα ΔΛΠ. Η παράλληλη λειτουργία δύο σημαντικά διαφορετικών λογιστικών μοντέλων κρίνεται ότι δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων.

Στην αισιόδοξη πλευρά, η έρευνα εντοπίζει θετικές επιπτώσεις στο εσωτερικό των επιχειρήσεων καθώς τα ΔΛΠ θεωρείται ότι παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση για τη λήψη αποφάσεων και αναδεικνύουν κινδύνους και άλλα σημαντικά θέματα, διευκολύνουν τη διεθνοποίηση των ελληνικών επιχειρήσεων και βελτιώνουν την πιστοληπτική τους ικανότητα. Τέλος, οι ελεγκτές εκφράζουν τη γνώμη ότι η διενέργεια ποιοτικού ελέγχου επί του έργου τους μπορεί να συντελέσει στη βελτίωση της αξιοπιστίας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αλλά και στην προστασία του κύρους του

επαγγέλματος. Συνεπώς είναι καιρός να ενεργοποιηθεί η από ετών ψηφισθείσα σχετική διάταξη της νομοθεσίας καθώς ως σήμερα δεν έχει πραγματοποιηθεί ποτέ δημόσιος ποιοτικός έλεγχος στην Ελλάδα.

Με βάση τα παραπάνω πρέπει να διασφαλιστούν- στον τύπο και στην ουσία- σαφή όρια ευθύνης και αρμοδιότητας μεταξύ των διαφόρων προσώπων και οργάνων των εποπτικών αρχών (λογιστικά πρότυπα, ελεγκτικά πρότυπα, ποιοτικός έλεγχος ελεγκτών, πειθαρχική διαδικασία κτλ.). Δηλαδή, οι εποπτικές αρχές πρέπει πρώτες να τηρούν τις αρχές και τις δικλίδες την εφαρμογή των οποίων απαιτούν από τους εποπτευομένους. Έχει διαμορφωθεί μεταξύ των ερωτώμενων μια σχετικά αρνητική άποψη για το επίπεδο ενημέρωσης των αρμόδιων εποπτικών- ρυθμιστικών αρχών. Οι αρμόδιες αρχές φαίνεται ότι δεν παρέχουν επαρκή καθοδήγηση και συντονισμό ούτε παρεμβαίνουν εγκαίρως για την επίλυση προβλημάτων κατά την εφαρμογή των ΔΛΠ. Απαιτείται ενδυνάμωση της αξιοπιστίας, της στελέχωσης, της ανεξαρτησίας από πολιτικά και οικονομικά κέντρα εξουσίας των αρμόδιων εποπτικών- ρυθμιστικών αρχών, καθώς και της διαφάνειας στη λειτουργία τους.

Η εφαρμογή των ΔΛΠ στην Ελληνική πραγματικότητα καλλιέργησε έντονη αρνητική εικόνα μεταξύ ελεγκτών και λογιστών για την πληρότητα, την απλότητα και την ευκολία εφαρμογής των φορολογικών ρυθμίσεων για τα ΔΛΠ αλλά και τα υπάρχοντα περιθώρια αμφισβητήσεων από τα φορολογικά όργανα. Διαπιστώνονται θετικές επιπτώσεις από την εφαρμογή των ΔΛΠ στο εσωτερικό των επιχειρήσεων, κυρίως σε ό,τι αφορά την παροχή χρήσιμης πληροφόρησης στις επί μέρους λειτουργικές μονάδες της επιχείρησης, στην ανάδειξη σημαντικών θεμάτων ή κινδύνων και στην υποβοήθηση της λήψης στρατηγικών αποφάσεων και της αξιολόγησης των αποτελεσμάτων αυτών. Η εφαρμογή των ΔΛΠ έχει θετικές συνέπειες στη θέση των επιχειρήσεων στην ελληνική και στη διεθνή αγορά σε ό,τι αφορά την πρόσβαση σε πηγές χρηματοδότησης και στη διευκόλυνση της διεθνοποίησής τους.

Τα ΔΛΠ μέσα από την εφαρμογή τους στην ελληνική αγορά αξιολογούνται πολύ θετικά από ελεγκτές και λογιστές και στα τέσσερα βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά: κατανοητότητα, συνάφεια, αξιοπιστία και συγκρισιμότητα.

Φαίνεται μάλιστα ότι τα ΔΛΠ υπερέχουν εμφανώς των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ) στα ίδια ποιοτικά χαρακτηριστικά αλλά και σε άλλα κριτήρια (προστασία των συμφερόντων των δανειστών και των μετόχων, βαθμός χρήσης οικονομικής σκέψης κτλ.). Τα ευρήματα αυτά είναι ιδιαίτερα ενθαρρυντικά, δεδομένων του χαμηλού επιπέδου προετοιμασίας για την εφαρμογή των ΔΛΠ, της δυσκολίας του εγχειρήματος και του μικρού χρονικού διαστήματος που έχει παρέλθει από την πρώτη χρήση εφαρμογής.

Ωστόσο όμως η εφαρμογή των ΔΛΠ συνοδεύεται από μια σειρά προβλημάτων όπως:

- Μη ολοκληρωμένη εναρμόνιση θεσμικού- νομοθετικού περιβάλλοντος.
- Μη επαρκής ενημέρωση ελεγκτών και λογιστών για τα ΔΛΠ σε ό,τι αφορά τις τεχνικές λεπτομέρειες εφαρμογής τους.
- Λόγω της εκτεταμένης χρήσης επαγγελματικής κρίσης αναγνωρίζεται από τους ερωτημένους ότι τα ΔΛΠ παρέχουν τη δυνατότητα παρουσίασης επιθυμητών λογιστικών μεγεθών.
- Η ταυτόχρονη χρήση ΔΛΠ και ΕΛΠ από εισηγμένες και μη εισηγμένες εταιρείες αντίστοιχα, λόγω της διαφορετικότητας των δύο πλαισίων και της έλλειψης συγκρισιμότητας, γεννά διάφορα προβλήματα στη λειτουργία της αγοράς αλλά και ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού.

4.2 Διεθνές λογιστικό Πρότυπο 17

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 (IAS 17 «Leases») περιγράφει τις χρηματοδοτικές μισθώσεις και τους λογιστικούς χειρισμούς που απαιτούνται για την ορθή και τεκμηριωμένη παρακολούθηση τους. Επίσης ορίζει λεπτομερώς τις πληροφορίες που είναι υποχρεωμένη να γνωστοποιεί η επιχείρηση στις Επεξηγηματικές της Σημειώσεις.

Το πρότυπο 17 εφαρμόζεται για όλες τις μισθώσεις που συνάπτουν οι επιχειρήσεις πλην μερικών εξαιρέσεων, όπως είναι: οι συμφωνίες μισθώσεων για εξεύρεση και εξόρυξη μεταλλευμάτων, πετρελαίου, οι συμφωνίες για παροχή πνευματικών δικαιωμάτων, οι συμβάσεις άδεια θεατρικών παραστάσεων.

Στα πλαίσια του προτύπου μίσθωση αποτελεί μία συμφωνία σύμφωνα με την οποία ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία συμφωνημένη χρονική περίοδο με αντάλλαγμα μία πληρωμή ή μία σειρά πληρωμών.

Επιπρόσθετα, θα πρέπει να αναφερθεί ότι σε ορισμένες περιπτώσεις μισθώσεων ο μισθωτής δεν αποκτά τη νομική κυριότητα του στοιχείου ενεργητικού (π.χ. τον τίτλο ιδιοκτησίας) αλλά έχει την ουσιαστική του κυριότητα. Παράλληλα, αναλαμβάνει και την υποχρέωση πληρωμής μελλοντικών μισθωμάτων. Στις περιπτώσεις αυτές εφαρμόζεται η λογιστική αρχή της «ουσίας πάνω από τη νομική υπόσταση» έτσι ώστε ο μισθωτής να αναγνωρίσει στα δικά του βιβλία το στοιχείο ενεργητικού (ανεξάρτητα από το γεγονός ότι δεν αποκτά τον τίτλο ιδιοκτησίας) αλλά και την υποχρέωση της πληρωμής των μελλοντικών μισθωμάτων².

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι στα πλαίσια του προτύπου ορίζονται τα κάτωθι:

Οικονομική ζωή είναι είτε:

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

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

Ωφέλιμη ζωή είναι η εκτιμώμενη απομένουσα χρονική περίοδος, από την έναρξη της μίσθωσης και χωρίς περιορισμό από την μισθωτική περίοδο, κατά

² IAS / IFRS Standards and Interpretations,
http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_en.htm

τη διάρκεια της οποίας τα οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα στο περιουσιακό στοιχείο αναμένονται να αναλωθούν από την οικονομική οντότητα.

Εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι:

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

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

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

Το αρχικό άμεσο κόστος είναι: διαφορικό κόστος που αφορά άμεσα τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, με εξαίρεση το κόστος που επιβαρύνει εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι.

Επίσης σ' ένα μισθωτήριο συμβόλαιο μπορεί να περιλαμβάνει πρόβλεψη για την προσαρμογή των καταβολών μισθωμάτων για αλλαγές στην κατασκευή ή το κόστος απόκτησης της μισθωμένης ιδιοκτησίας ή για αλλαγές που βασίζονται σε κάποια άλλη επιμέτρηση του κόστους ή της αξίας, όπως τους γενικούς δείκτες τιμών ή το κόστος με το οποίο επιβαρύνεται ο εκμισθωτής για την χρηματοδότηση της μίσθωσης, κατά τη διάρκεια της περιόδου μεταξύ της έναρξης της μίσθωσης και της έναρξης της μισθωτικής περιόδου.

Η κατάταξη των μισθώσεων που υιοθετείται από αυτό το Πρότυπο βασίζεται στο βαθμό που οι κίνδυνοι και ωφέλειες που συνεπάγεται η κυριότητα ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου ανήκουν στον εκμισθωτή ή στο μισθωτή. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι πιθανότητες ζημιών λόγω αδράνειας ή

τεχνολογικής απαξίωσης και οι μεταβολές στην απόδοση λόγω αλλαγής των οικονομικών συνθηκών. Οι ωφέλειες μπορεί να περιλαμβάνουν την αναμενόμενη κερδοφόρο λειτουργία του περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του και το κέρδος από ανατίμηση ή εκποίηση της υπολειμματικής αξίας³.

Μία μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση αν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Μία μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική αν δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Επειδή η συναλλαγή μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή βασίζεται σε συμφωνία μίσθωσης, είναι ορθό να χρησιμοποιούνται συνεπείς ορισμοί. Η εφαρμογή αυτών των ορισμών στις διαφορετικές συνθήκες του εκμισθωτή και του μισθωτή μπορεί μερικές φορές να καταλήξει σε διαφορετική κατάταξη της ίδιας μίσθωσης από το κάθε μέρος.

Οι κίνδυνοι της ιδιοκτησίας μπορεί να προέρχονται από διάφορους παράγοντες, π.χ. από την πιθανότητα

(α) ζημιών από τεχνολογική απαξίωση ή αδράνεια του στοιχείου ενεργητικού, ή

(β) μεταβολών στην απόδοση του στοιχείου λόγω μεταβολών στις οικονομικές συνθήκες.

Τα οφέλη ιδιοκτησίας μπορεί να αφορούν σε διάφορους παράγοντες, π.χ.:

(α) αναμενόμενη κερδοφόρο λειτουργία του στοιχείου ενεργητικού, ή

(β) κέρδος από ανατίμηση ή εκποίηση της υπολειμματικής του αξίας.

Το εάν μία μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση ή λειτουργική μίσθωση εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής και όχι από τη μορφή του συμβολαίου. Μια μίσθωση χαρακτηρίζεται χρηματοδοτική όταν:

³ ΔΛΠ 17, www.globaltraining.gr

- η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου.
- ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.
- η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, ακόμα και αν ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται.
- μόνον ο μισθωτής να μπορεί να τα χρησιμοποιεί τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

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

- αν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει τη μίσθωση, οι ζημίες του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση καλύπτονται από το μισθωτή
- κέρδη και ζημίες από τη διακύμανση της εύλογης αξίας του υπολείμματος ανήκουν στο μισθωτή (για παράδειγμα με τη μορφή έκπτωσης του μισθώματος που ισούται με το μεγαλύτερο μέρος του προϊόντος της πώλησης στη λήξη της μίσθωσης) και
- ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παρατείνει τη μίσθωση με μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς.

Με άλλα λόγια μπορούμε να πούμε ότι ο χαρακτηρισμός μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής ή λειτουργικής, εξαρτάται περισσότερο από την ουσία της συναλλαγής παρά από τον τύπο της σύμβασης .

Βασική διαφορά μεταξύ των δυο κατατάξεων μίσθωσης, είναι ότι στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης δεν αναγνωρίζεται το στοιχείο ενεργητικού στα βιβλία του μισθωτή και ο λογιστικός χειρισμός είναι ο ίδιος όπως σε μία απλή ενοικίαση ενός στοιχείου ενεργητικού. Στην περίπτωση

όμως της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής αναγνωρίζει στα βιβλία του τόσο το στοιχείο ενεργητικού όσο και την υποχρέωση για καταβολή μελλοντικών μισθωμάτων.

Εδώ θα πρέπει να αναφέρουμε επίσης ότι έχει παρατηρηθεί επίσης πολλές εταιρείες εφαρμόζουν τεχνάσματα «δημιουργικής λογιστικής», ταξινομώντας λανθασμένα χρηματοδοτικές μισθώσεις ως λειτουργικές, για να μη συμπεριλάβουν τη χρηματοδότηση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Σημειώνεται ότι εάν μια μίσθωση χαρακτηρίζεται λειτουργική ή χρηματοδοτική κατά την έναρξή της. Εάν οποιαδήποτε στιγμή γίνει αλλαγή των όρων μίας συμφωνίας μίσθωσης με τρόπο που θα οδηγούσε σε διαφορετική ταξινόμηση της συμφωνίας κατά την έναρξή της, η αναθεωρημένη συμφωνία θεωρείται ως καινούργια συμφωνία μίσθωσης και τυγχάνει του κατάλληλου λογιστικού χειρισμού. Όμως, μεταβολές στις εκτιμήσεις (π.χ. οικονομική ή ωφέλιμη ζωή του στοιχείου) ή μεταβολές στις συνθήκες (π.χ. μη- καταβολή των μισθωμάτων από το μισθωτή) δεν οδηγούν σε αναταξινόμηση της μίσθωσης.

Επίσης η ταξινόμηση μισθώσεων που αφορούν σε γη και κτίρια γίνεται με τον ίδιο τρόπο όπως και οι μισθώσεις άλλων στοιχείων ενεργητικού. Όμως, ένα χαρακτηριστικό της γης είναι ότι συνήθως έχει απεριορίστη οικονομική ζωή και, σε περίπτωση που ο τίτλος ιδιοκτησίας δεν μεταφέρεται στο μισθωτή στο τέλος της συμφωνίας μίσθωσης, ο μισθωτής δεν αναλαμβάνει όλα τα οφέλη και τους κινδύνους της ιδιοκτησίας⁴.

Για σκοπούς ταξινόμησης, σε μία συμφωνία μίσθωσης που αφορά σε γη και κτίρια, το μέρος που αφορά στη γη και το μέρος που αφορά στα κτίρια αξιολογούνται ξεχωριστά. Εάν στο τέλος της συμφωνίας οι τίτλοι ιδιοκτησίας και των δύο στοιχείων αναμένεται να περάσουν στο μισθωτή, τότε και τα δύο στοιχεία ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις εκτός εάν είναι

⁴ IAS / IFRS Standards and Interpretations,
http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_en.htm

ξεκάθαρο από άλλα χαρακτηριστικά ότι δεν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας.

Για σκοπούς ταξινόμησης, το ΕΣΜ (συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε αρχικών εφάπαξ ποσών) κατανέμεται μεταξύ των στοιχείων γης και κτιρίων σε αναλογία με τις σχετικές συμφέροντος στη γη και του συμφέροντος στα κτίρια κατά την έναρξη της μίσθωσης. Εάν δεν μπορεί να γίνει αξιόπιστη κατανομή μεταξύ των δύο, τότε ολόκληρη η μίσθωση θεωρείται χρηματοδοτική, εκτός εάν είναι ξεκάθαρο ότι και τα δύο στοιχεία (γη και κτίρια) είναι λειτουργικές μισθώσεις, οπότε ολόκληρη η μίσθωση ταξινομείται ως λειτουργική.

Δεν χρειάζεται να γίνεται ξεχωριστή επιμέτρηση των στοιχείων γης και κτιρίων όταν το συμφέρον του μισθωτή τόσο στη γη όσο και στα κτίρια ταξινομείται ως «ακίνητο για επένδυση» σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 και υιοθετείται το μοντέλο δίκαιης αξίας.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, το συμφέρον σε ακίνητα ενός μισθωτή σε μία λειτουργική μίσθωση μπορεί να ταξινομηθεί ως ακίνητο για επένδυση. Σε αυτή την περίπτωση, το συμφέρον στο ακίνητο λογιστικοποιείται ως εάν να ήταν χρηματοδοτική μίσθωση και, επιπρόσθετα, στο στοιχείο εφαρμόζεται το μοντέλο δίκαιης αξίας. Ο μισθωτής πρέπει να συνεχίσει να λογιστικοποιεί τη μίσθωση ως χρηματοδοτική, ακόμα και σε περίπτωση που ένα μεταγενέστερο γεγονός μεταβάλει τη φύση του συμφέροντος στο ακίνητο και δεν ταξινομείται πλέον ως ακίνητο για επένδυση π.χ. ο μισθωτής:

(α) καταλαμβάνει το ακίνητο, και ως εκ τούτου το ακίνητο μεταφέρεται στην κατηγορία «ιδιοκατελημμένα ακίνητα», ή

(β) κάνει υπομίσθωση του ακινήτου με τέτοιο τρόπο που να μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας σε τρίτο μέρος. Αυτή η υπομίσθωση λογιστικοποιείται από το μισθωτή ως χρηματοδοτική μίσθωση προς το τρίτο μέρος, ακόμα και εάν το τρίτο μέρος τη λογιστικοποιεί ως λειτουργική μίσθωση

Ειδικότερα στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούμε να πούμε ότι είναι η μορφή εκείνη της σύμβασης κατά την οποία η εταιρεία leasing που αποτελεί τον εκμισθωτή, παρέχει σε μια επιχείρηση ή σε έναν

επαγγελματία και για ορισμένη χρονική περίοδο ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο έναντι συγκεκριμένου μισθώματος. Με τη λήξη της συμβάσεως είναι δυνατόν ο μισθωτής είτε να ανανεώσει την μίσθωση είτε να προβεί στην αγορά του πάγιου περιουσιακού στοιχείου. Η χρηματοδοτική μίσθωση πρόκειται για μια μορφή μίσθωσης κατά την οποία δεν παρέχονται υπηρεσίες συντήρησης, το πάγιο στοιχείο παραμένει στο μισθωτή μέχρι την πλήρη απόσβεσή του και τα μισθώματα αντιστοιχούν στην πλήρη τιμή του πάγιου στοιχείου.

Μια τυπική συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει τα κάτωθι στάδια. Κατά το πρώτο στάδιο, ο μισθωτής διαλέγει τα ειδικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να έχει το περιουσιακό στοιχείο και διαπραγματεύεται με τον κατασκευαστή την τιμή και τους όρους της μεταβίβασής του. Έπειτα έρχεται η χρηματοδοτική μίσθωση ως τρόπος εξόφλησης του παγίου με το μισθωτή να συμφωνεί με μια τράπεζα την καταβολή μηνιαίων μισθωμάτων για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα έτσι ώστε αυτά να αντιστοιχούν στην Καθαρή Παρούσα Αξία του εξοπλισμού.

Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, με ποσό ίσο προς την εύλογη αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας ή, αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, η κάθε μία προσδιοριζόμενη κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, εφόσον είναι εφικτό να προσδιοριστεί. Διαφορετικά, πρέπει να χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού⁵.

Η απεικόνιση των συναλλαγών και των λοιπών γεγονότων πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την οικονομική φύση τους. Παρόλο που από το νομικό τύπο ενός μισθωτηρίου συμβολαίου ενδέχεται να μην προκύπτει δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η ουσία και η οικονομική φύση της

⁵ ΔΛΠ 17, www.taxheaven.gr

πράξης αυτής υποδεικνύει την απόκτηση του μισθωτή του οικονομικού οφέλους από τη χρήση του μισθωμένου στοιχείου κατά το μεγαλύτερο μέρος της ωφέλιμης ζωής του, με αντάλλαγμα την δέσμευσή του να καταβάλει για το δικαίωμά του αυτό ένα ποσό, στην έναρξη της μίσθωσης, το οποίο προσεγγίζει την εύλογη αξία του στοιχείου, προσαυξημένη με τη σχετική χρηματοδοτική επιβάρυνση⁶.

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

Στα ειδικά στοιχεία της σύμβασης περιλαμβάνονται η καλή χρήση και λειτουργία του εξοπλισμού από το μισθωτή, ενδεχομένως ο καθορισμός ενός ποσού ένα ποσό που θα πρέπει να καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή σε περίπτωση απώλειας ή καταστροφής του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και ίσως απαγόρευση της παραχώρησης της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου σε τρίτους χωρίς την έγγραφη άδεια του εκμισθωτή⁷.

Τέλος τα έξοδα που είναι σχετικά με την παραγγελία της μίσθωσης, μεταφορά και εγκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή, ο οποίος οφείλει να τα καταβάλλει απευθείας στους δικαιούχους.

⁶ IAS / IFRS Standards and Interpretations,
http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_en.htm

⁷ ΔΛΠ 17, www.taxheaven.gr

4.3 Λογιστικός χειρισμός εκ μέρους του μισθωτή

Το πρώτο θέμα που ανακύπτει από την πλευρά του μισθωτή είναι η αρχική αναγνώριση του παγίου. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, το ποσό της αναγνώρισης είναι:

(α) το μικρότερο εκ των δύο:

(i) της δίκαιης αξίας του στοιχείου ενεργητικού, και

(ii) της παρούσας αξίας του ΕΣΜ⁸ προεξοφλημένου με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό δεν είναι εφικτό να καθοριστεί, το επαυξητικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή, πλέον

(β) οποιαδήποτε αρχικά άμεσα κόστη του μισθωτή.

Αναφορικά, με τις αποσβέσεις του παγίου, το εν λόγω πρότυπο αποκτά αντιδιαμετρικά αντίθετη – σε σχέση με το Ε.Γ.Λ.Σ. – φιλοσοφία. Ο μισθωτής είναι το συμβαλλόμενο μέρος που πρέπει να αποσβένει το στοιχείο ενεργητικού σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 ή το ΔΛΠ 38. Εάν δεν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι ο μισθωτής θα αποκτήσει την ιδιοκτησία στο τέλος της μίσθωσης, τότε το στοιχείο αποσβένεται σε μία περίοδο που καθορίζεται ως η μικρότερη εκ των δύο:

(α) της περιόδου της μίσθωσης, και

(β) της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού.

Κατά την περίοδο της μίσθωσης ο μισθωτής θα καταβάλλει τα μισθώματα προς τον εκμισθωτή. Τα μισθώματα αυτά καλύπτουν τόσο την αποπληρωμή του κεφαλαίου (που στην ουσία έχει δανειστεί ο μισθωτής από τον εκμισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης), όσο και το χρηματοοικονομικό κόστος (τόκους) κατά τη διάρκεια της περιόδου.

⁸ Ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων (ΕΣΜ) είναι το σύνολο των μισθωμάτων που οφείλει, ή μπορεί να υποχρεωθεί να καταβάλει ο μισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, εξαιρουμένων οποιωνδήποτε ενδεχόμενων ενοικίων, και κόστων εξυπηρέτησης και φορολογίας, τα οποία θα πληρωθούν από, αλλά θα επιστραφούν στον, εκμισθωτή,

Το πρόβλημα που δημιουργείται είναι με πιο τρόπο πρέπει να γίνεται η κατανομή του χρηματοοικονομικού κόστους στο κέρδος ή ζημιά κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

Το χρηματοοικονομικό κόστος πρέπει να κατανέμεται στις περιόδους της μίσθωσης με ένα σταθερό ποσοστό επιβάρυνσης πάνω στο εκάστοτε υπόλοιπο της υποχρέωσης. Το ΔΛΠ 17 σημειώνει ότι, για την εφαρμογή της πιο πάνω πρόνοιας, μπορεί να χρησιμοποιηθεί ένας προσεγγιστικός τρόπος για σκοπούς απλοποίησης των σχετικών υπολογισμών. Με βάση την πιο πάνω πρόνοια προτείνεται η κατανομή των τόκων με βάση οποιαδήποτε εκ των εξής μεθόδων:

(α) αναλογιστική μέθοδος (actuarial method), όπου η κατανομή γίνεται χρησιμοποιώντας το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, ή

(β) μέθοδος συνολικού αθροίσματος των ψηφίων (sum of the digits method), όπου η κατανομή γίνεται ανάλογα με τα ψηφία που αναλογούν στην κάθε περίοδο.

4.4 Παράδειγμα

Το σημαντικότερο πρόβλημα κατά τη λογιστική απεικόνιση της χρηματοδοτικής μισθώσεως για τον εκμισθωτή είναι η κατανομή του εισοδήματος (μισθωμάτων) μέσα στην περίοδο που καλύπτει η μίσθωση. Για τον μισθωτή το κύριο πρόβλημα είναι η εμφάνιση των υποχρεώσεών του, που απορρέουν από τη μίσθωση παγίων στοιχείων στον ισολογισμό.

Οι αποδεκτές διεθνώς μέθοδοι λογιστικής απεικόνισης είναι:

- Χρηματοοικονομική (Financing Method)
- Λειτουργική (Operating Method)

Σύμφωνα με τη χρηματοοικονομική μέθοδο δεν εμφανίζεται στον ισολογισμό η καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων (κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεως) αλλά το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων. Η χρηματοοικονομική μέθοδος θεωρεί τη χρηματοδοτική μίσθωση ως χρηματοοικονομική συναλλαγή και αναγνωρίζει ότι η επένδυση του εκμισθωτή δεν

αντιπροσωπεύεται από το πάγιο στοιχείο αλλά από το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων τα οποία καλύπτουν την αρχική επένδυση του εκμισθωτή στο πάγιο στοιχείο και το κόστος του χρήματος του επενδυμένου κεφαλαίου στο πάγιο στοιχείο.

Άρα στη χρηματοοικονομική μέθοδο τα έσοδα από μισθώματα που εμφανίζονται σε κάθε χρονική περίοδο δεν αντιστοιχούν στις εισπράξεις της περιόδου, αλλά ακολουθούν μια φθίνουσα τάση, ανάλογη με την από-μείωση της αξίας του παγίου στοιχείου. Συνοπτικά, η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοοικονομικής μεθόδου τόσο από τη πλευρά του εκμισθωτή όσο και από την πλευρά του μισθωτή είναι η εξής:

- Εκμισθωτής: Η λογιστική πρακτική του εκμισθωτή είναι αντίστοιχη του δανείου, γίνεται δηλαδή, διαχωρισμός του μισθώματος σε χρεολύσιο και τόκο. Με το χρεολύσιο πιστώνονται οι απαιτήσεις για την σταδιακή αποπληρωμή του κεφαλαίου και με τους τόκους πιστώνονται τα έσοδα.

- Μισθωτής: Ο εξοπλισμός θεωρείται ως πάγιο στοιχείο του μισθωτή ο οποίος και τηρεί το λογισμό των αντίστοιχων αποσβέσεων. Οι αναλογούντες τόκοι κάθε μισθώματος καταχωρούνται στις δαπάνες και το αντίστοιχο χρεολύσιο στις υποχρεώσεις για την αποπληρωμή του κεφαλαίου.

Παρακάτω απεικονίζονται εγγραφές χρηματοοικονομικής και λειτουργικής μίσθωσης

Χρηματοοικονομική μίσθωση (Financing Method)

Εκμισθωτής

Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
Μισθώσεις Παγίων (leasing)	1000	
Πάγιο (ταμείο)		1000
<i>(αξία παγίου - κεφάλαιο)</i>		
Ταμείο	243	
Μισθώσεις παγίων (χρεολόγιο)		123
Τόκοι - Έσοδα		120
<i>(είσπραξη μισθώματος και διαχωρισμός του σε κεφάλαιο και τόκους)</i>		
Τόκοι - Έσοδα	120	
Αποτελέσματα Χρήσης		120

Μισθωτής

Πάγιο	1000	
Υποχρεώσεις μισθωμάτων (leasing)		1000
<i>(αξία παγίου-κεφαλαίου)</i>		
Υποχρεώσεις μισθωμάτων	123	
Τόκοι χρεωστικοί	120	
Ταμείο		243
<i>(πληρωμή του μισθώματος)</i>		
Αποτελέσματα χρήσεως	240	
Τόκοι χρεωστικοί		120
Αποσβέσεις		120

Πίνακας 5: Εγγραφές σε χρηματοοικονομική μέθοδο, πηγή: Βασίλειος Π. Γαλάνης Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, (source: εκδόσεις Αθ.Σταμούλη 2000, 2η έκδοση)

Αντίθετα στην λειτουργική μέθοδο τα ποσά κάθε περιόδου αντιστοιχούν με τα πράγματι εισπραττόμενα μισθώματα . Ακολουθεί τις αρχές της παραδοσιακής λογιστικής, εμφανίζει στο ενεργητικό την καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων. δηλαδή, τα κύρια χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής, είναι η εμφάνιση της καθαρής αξίας (μετά από αποσβέσεις) των εκμισθωμένων παγίων στο Ενεργητικό και των πράγματι εισπραχθέντων ενοικίων-μισθωμάτων στο λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Συνοπτικά, η λογιστική αντιμετώπιση της λειτουργικής μεθόδου τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή, όσο και από την πλευρά του μισθωτή είναι η ακόλουθη:

- Εκμισθωτής: Ο εξοπλισμός θεωρείται πάγιο στοιχείο για τον εκμισθωτή ο οποίος και τηρεί το λογισμό των αντίστοιχων αποσβέσεων. Τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικό έσοδο.

- Μισθωτής: Τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικές δαπάνες.

Λειτουργική μίσθωση (Operating Method)

Εκμισθωτής

Λογαριασμός	Χρέωση	Πίσωση
Πάγιο	1000	
Ταμείο		1000
<i>(αξία παγίου - κεφάλαιο)</i>		
Ταμείο	243	
Έσοδα (μισθώματα)		243
<i>(είσπραξη του μισθώματος)</i>		
Έσοδα	243	
Αποτελέσματα Χρήσεως		243
Αποτελέσματα Χρήσεως	120	
Αποσβέσεις		120

Μισθωτής

Μισθώματα (δαπάνες)	243	
Ταμείο		243
<i>(πληρωμή του μισθώματος)</i>		
Αποτελέσματα Χρήσεως	243	
Μισθώματα (δαπάνες)		243

Πίνακας 6: Εγγραφές σε λειτουργική μέθοδο : Βασίλειος Π. Γαλάνης Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, (source: εκδόσεις Αθ.Σταμούλη 2000, 2η έκδοση)

Το βασικό κριτήριο για την επιλογή της χρηματοοικονομικής ή της λειτουργικής μεθόδου, είναι η όσο το δυνατό πιο ακριβής απεικόνιση του εισοδήματος του εκμισθωτή σε κάθε χρήση μέσα στην περίοδο που καλύπτει η εκμίσθωση του παγίου στοιχείου.

Αντίθετα, ο μισθωτής αντιμετωπίζει δύο άλλα θέματα: Πρώτα, κατά πόσο η μίσθωση παγίων στοιχείων θα αναφερθεί σε υποσημείωση στον ισολογισμό. Ή η αξία του παγίου στοιχείου θα εμφανιστεί στο Ενεργητικό και το σύνολο των οφειλόμενων μισθωμάτων στο Παθητικό. Δεύτερον, η κατανομή του συνόλου των μισθωμάτων σε κάθε χρήση και η χρέωση του λογαριασμού αποτελεσμάτων με το αντίστοιχο ποσό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ

Με την υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων από τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, πάρα πολλοί ακαδημαϊκοί αλλά και έγκριτοι ελεγκτές ασχολήθηκαν με την εφαρμογή τους στις Ελληνικές εταιρίες καθώς τα ΔΛΠ χρησιμοποιούν διαφορετικές μεθόδους απεικόνισης των οικονομικών γεγονότων.

5.1 Το leasing στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ένας βασικός πυλώνας στον οποίο γίνονται πάντα προσπάθειες εναρμονισμού όλων των μελών είναι το

εταιρικό δίκαιο στο οποίο είναι να συμμορφωθούν όλα τα κράτη μέλη . Ειδικότερα η 4^η οδηγία (Ευρωπαϊκή Επιτροπή 1978) καλύπτει τις δημόσιες και ιδιωτικές επιχειρήσεις στις χώρες – μέλη της Ε.Ε. Στα άρθρα της καλύπτει κανόνες αποτίμησης και παρουσίασης των περιουσιακών στοιχείων των οικονομικών μονάδων όπως πχ αποθεμάτων, απαιτήσεων υποχρεώσεων κλπ.

Η εφαρμογή της Ευρωπαϊκής Οδηγίας είχε ιδιαίτερα αποτελέσματα στη βελτίωση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης στις χώρες του Ευρωπαϊκού Νότου. Παρόλο αυτά οι προσπάθειες για εναρμόνιση θα πρέπει να συνεχιστούν καθώς οι οδηγίες δεν πραγματεύονται ένα σημαντικό αριθμό λογιστικών θεμάτων ή γεγονότων ή δεν υλοποιούνται κατά τον ίδιο τρόπο από όλες τις χώρες- μέλη.

Οι Ευρωπαϊκές λογιστικές οδηγίες είχαν ως σκοπό να εγκαθιδρύσουν ένα ελάχιστο επίπεδο εναρμόνισης για την προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αλλά καθώς δεν έχουν τροποποιηθεί από την υιοθέτηση τους , κατέστησαν ξεπερασμένες λόγω σημαντικών αλλαγών στις πρακτικές λογιστικής πληροφόρησης . Έτσι το 2001 εξεδώθηκε νέα οδηγία για τον εκσυγχρονισμό των λογιστικών κανόνων της Ευρωπαϊκής Ένωσης οι οποίες περιλάμβαναν τους κανόνες για τη δίκαιη τιμή για συγκεκριμένους λογιστικούς κανόνες.

Το 2001 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υιοθέτησε μια νέα στρατηγική χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σύμφωνα με την οποία όλες οι εταιρείες, τράπεζες, επιχειρήσεις και οργανισμοί πρέπει να συντάσσουν ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΛΠ.

Αν και στη Ελλάδα αξιόλογες προσπάθειες για αναλυτική παρουσίαση και καταγραφή για το leasing έχει γίνει τα τελευταία χρόνια, εκτενής βιβλιογραφία μπορεί να βρεθεί σε Ευρωπαϊκό επίπεδο.

Ειδικότερα στην έκδοση International Financial Reporting Standards 2009 του IASB αποτυπώνεται αναλυτικά ο ορισμός της χρηματοδοτικής αλλά και της λειτουργικής μίσθωσης. Επίσης ορίζονται όλες οι τεχνικές για την ορθή

απεικόνιση των παγίων που χρησιμοποιεί η επιχείρηση με τη μέθοδο του leasing.

Επίσης στην έκδοση Wiley IFRS 2008: Interpretation and Application of International Accounting and Financial Reporting Standards 2008 των Barry J. Epstein, Eva K. Jermakowicz περιγράφονται αναλυτικά τα Διεθνή λογιστικά Πρότυπα. Αναμφισβήτητα αποτελεί το κύριο οδηγό για την μελέτη και την κατανόηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων

Ακόμη σημαντική αναφορά αποτελεί επίσης και το International accounting standards: a practical guide Hennie van Greuning, Marius Koen όπου συνοψίζονται με ξεκάθαρο τρόπο τα Διεθνή λογιστικά πρότυπα και έχει χρησιμοποιηθεί από πολλούς μελετητές για την αρχική εισαγωγή στην μελέτη των διεθνών λογιστικών προτύπων. Σε αυτή τη έκδοση περιλαμβάνονται επίσης και αναλυτική περιγραφή για τον τρόπο που τα Διεθνή λογιστικά πρότυπα διαχειρίζονται τη χρηματοδοτική μίσθωση.

5.2 Αναφορές για το leasing στην Ελλάδα

Στον Ελληνικό χώρο αξιόλογες προσπάθειες είναι οι κάτωθι:

Μια αρχική προσπάθεια θεωρητικής προσέγγισης του θεσμού του Leasing είναι το «Θεωρία και Πρακτική της Χρηματοδοτικής Μισθώσεως» των Χατζηπαύλου Παύλου και Γοντικά Βαλεντίνη. Στην συγκεκριμένη έκδοση περιγράφονται συνοπτικά, το νομικό πλαίσιο, τις διάφορες ειδικές κατηγορίες, η λογιστική απεικόνιση.

Στη συνέχεια στο έργο « Leasing - Factoring - Forfaiting - Franchising - Venture Capital» του Γαλάνη Βασιλείου⁹, αναλύονται η βασική φιλοσοφία και θεωρία των χρηματοδοτικών θεσμών, και επιπρόσθετα περιγράφεται η πρακτική διαδικασία εφαρμογής τους. Ακόμη περιγράφονται η εξέλιξη και εφαρμογή της χρηματοδοτικής μισθώσεως Leasing, η ανάληψη επιχειρηματικών απαιτήσεων τραπεζών και οι σύγχρονοι θεσμοί Factoring - Forfaiting, Franchising, Venture Capital, καθώς και παράρτημα με έντυπα και

⁹ Leasing - Factoring - Forfaiting - Franchising - Venture Capital Β' Έκδοση, ΓΑΛΑΝΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, εκδόσεις ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ, Αθήνα, 2000.

υλικό για το Leasing και το Forfaiting από τις αντίστοιχες επιχειρήσεις και τράπεζες

Ακόμη πλήρης ανάλυση βρίσκεται στο : «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing» του Παναγιώτη Μάζη ¹⁰ Το βιβλίο περιλαμβάνει μια σειρά από θέματα όπως:

- Πληροφορίες για το θεσμό του leasing
- Χαρακτηριστικά της σύμβασης leasing
- Νομοθετική ρύθμιση που διέπει τη σύμβαση leasing
- Φορολογικά θέματα
- Περιγραφή των υποχρεώσεων των μερών της σύμβασης Leasing

Επίσης στον ίδιο χώρο σημαντική παρουσία είναι αυτή του Γεωργίου Κοντού, ο οποίος είναι ένας από τους πιο αξιόλογους συγγραφείς βιβλίων για τη λογιστική. Σημαντικό έργο του αποτελεί το βιβλίο «ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΩΝ και εταιρειών Leasing & Factoring»¹¹, το οποίο έχει αποτελέσει σημαντικό οδηγό για τους εργαζόμενους στον χρηματοοικονομικό κλάδο.

Στο βιβλίο γίνεται εκτενής εισαγωγή στα πρότυπα και στο Πλαίσιο Αρχών και αναλύεται το Κλαδικό Λογιστικό Σχέδιο Τραπεζών (ΚΛΣΤ) σε σύγκριση με το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Σε παράρτημα του βιβλίου παρατίθενται όλοι οι λογαριασμοί του ΚΛΣΤ και γίνονται σαφείς υποδείξεις για την κάλυψη των κενών που παρουσιάζει. Τέλος, εκτίθεται με συνοπτικό και πολύ κατανοητό τρόπο το φορολογικό περιβάλλον στο οποίο λειτουργούν σήμερα στην Ελλάδα οι τράπεζες, καθώς και οι εταιρείες leasing και factoring.

¹⁰ «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing» του Παναγιώτη Μάζη, 3^η έκδοση, Αθήνα 2003 εκδόσεως Σακκούλα

¹¹ «ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΩΝ και εταιρειών Leasing & Factoring», Εκδόσεις "Διπλογραφία", Γεωργιος Κοντός, Αθήνα 2010

Έτσι, το βιβλίο καλύπτει με κάθε λεπτομέρεια θέματα, όπως η λογιστική του συναλλάγματος, οι εργασίες leasing και factoring, τα ομόλογα καθώς και οι καταθέσεις και τα ομολογιακά δάνεια (κοινά, μειωμένης εξασφάλισης και υβριδικά) που συνάπτουν οι τράπεζες. Σημαντικά είναι, επίσης, τα κεφάλαια για τους λογαριασμούς τάξεως, την οργάνωση του λογιστικού πληροφοριακού συστήματος και τις οικονομικές καταστάσεις των τραπεζών.

Επιπρόσθετα θα πρέπει να τονίσουμε ότι αναλυτική αναφορά για το θεσμό του leasing μπορεί κανείς να βρει σε εκδόσεις ελεγκτικών εταιρειών. Αξιοσημείωτες είναι οι εκδόσεις της Grant Thornton¹² αλλά και της PricewaterhouseCoopers όπου ο αναγνώστης μπορεί να βρει πολύ καλές αναλύσεις για την λογιστική παρακολούθηση των χρηματοδοτικών μισθώσεων.

5.3 Διαφορές χειρισμού του Leasing ανάμεσα στο ΕΓΛΣ και τα ΔΛΠ

Στην παρούσα ενότητα συνοψίζονται οι βασικές διαφορές που αφορούν το λογιστικό χειρισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (ΕΓΛΣ) και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ).

Από τη μια πλευρά, το ΕΓΛΣ ορίζει ότι στην περίπτωση απόκτησης ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μέσω Leasing, αυτό δεν καταχωρείται σε λογαριασμούς παγίων του Ενεργητικού (ομάδα 1 του ΕΓΛΣ), αλλά σε λογαριασμούς τάξεως (λογαριασμοί 03 και 07 του ΕΓΛΣ, απαιτήσεις και υποχρεώσεις από αμφοτεροβαρείς συμβάσεις, αντίστοιχα). Αυτό συμβαίνει διότι η κυριότητα του παγίου ανήκει στην εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων και μόνο η χρήση στη μισθώτρια επιχείρηση. Αυτό συνεπάγεται, επίσης, ότι η μισθώτρια επιχείρηση δε διενεργεί αποσβέσεις επί του παγίου, παρά μόνο έχει φορολογική ελάφρυνση λόγω της έκπτωσης των μισθωμάτων. Επίσης, τα

¹²ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ I.F.R.S αναλυτική παρουσίαση Γ' ΕΚΔΟΣΗ Αναθεωρημένη ΤΟΜΟΣ Γ' Grant Thornton Ιανουάριος 2009

μισθώματα που καταβάλλει η επιχείρηση καταχωρούνται με χρέωση των υπολογαριασμών του 62.04 «Ενοίκια».

Από την άλλη πλευρά, το ΔΛΠ 17 διακρίνει τις μισθώσεις σε **χρηματοδοτικές** και **λειτουργικές**. Ειδικότερα σύμφωνα με το ΔΛΠ 17:

Μίσθωση είναι μία συμφωνία όπου ο εκμισθωτής ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζει στο μισθωτή με αντάλλαγμα μια πληρωμή ή μια σειρά μελλοντικών πληρωμών, το δικαίωμα χρήσεως του στοιχείου αυτού για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο.

Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι μία μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που ακολουθούν την κυριότητα ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου, ανεξάρτητα από την μεταβίβαση ή μη της κυριότητας.

Λειτουργική Μίσθωση: είναι μία μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική.

Η διαφοροποίηση που επιφέρει το συγκεκριμένο πρότυπο σε σχέση με το Ε.Γ.Λ.Σ., έγκειται στα εξής¹³:

1) Αν μία μίσθωση χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική τότε:
Α) Ο Μισθωτής οφείλει να καταχωρίσει την μίσθωση αυτή στο πάγιο ενεργητικό, εμφανίζοντας και την αντίστοιχη υποχρέωση. Το ποσό το οποίο θα καταχωρίσει στα βιβλία του είναι το μικρότερο μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κατά τον υπολογισμό της παρούσας αξίας το επιτόκιο προεξόφλησης είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, διαφορετικά θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού. Τυχόν αρχικές δαπάνες που γίνονται για να επιτευχθεί η μίσθωση επιβαρύνουν το περιουσιακό στοιχείο της μίσθωσης αυξάνοντας το κόστος του.

Με την καταβολή των μισθωμάτων το μέρος που αφορά το χρεολύσιο μειώνει την υποχρέωση προς την εταιρεία Leasing και το εναπομένον που αφορά τον

¹³ www.e-forologia.gr

τόκο καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης ως χρηματοοικονομικό έξοδο (κ.α 65).

Τις αποσβέσεις οφείλει να τις διενεργεί ο μισθωτής και όχι ο εκμισθωτής.

Η ωφέλιμη ζωή, βάσει της οποίας θα υπολογιστεί ο συντελεστής απόσβεσης εξαρτάται από το αν το πάγιο περιέλθει στην κυριότητα του μισθωτή μετά το πέρας της μίσθωσης ή όχι. Αν περιέλθει, τότε διενεργεί αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του παγίου, σε αντίθετη περίπτωση διενεργεί αποσβέσεις βάσει της συμβατικής περιόδου μίσθωσης.

Β) Ο Εκμισθωτής θα εμφανίσει την χρηματοδοτική μίσθωση ως απαίτηση με ποσό ίσο με την αξία του παγίου περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα που εισπράττει θα τα διαχωρίζει σε Κεφάλαιο το οποίο μειώνει την απαίτηση και σε τόκους - έσοδα, τυχόν αρχικά άμεσα κόστη (π.χ. οι αμοιβές δικηγόρων καταχωρούνται σε αύξηση της απαίτησης).

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Παρά τη σύντομη ιστορία του, το Leasing θεωρείται ότι έχει αναπτυχθεί με σταθερούς και πολύ ικανοποιητικούς ρυθμούς στην Ελλάδα. Ήδη εφαρμόζεται με επιτυχία στην ελληνική πραγματικότητα, πράγμα που μαρτυρεί την ικανότητα των τραπεζών αλλά και του επιχειρηματικού κόσμου να αφομοιώνουν τους νέους θεσμούς.

Στις νέες έντονα ανταγωνιστικές συνθήκες της αγοράς, η συνεχής επέκταση και ανανέωση του παραγωγικού και λοιπού εξοπλισμού, κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική για την εδραίωση και περαιτέρω ανάπτυξη των εταιριών. Το Leasing προσφέρει τη σύγχρονη χρηματοδοτική λύση για την απόκτηση επαγγελματικού εξοπλισμού, με ιδιαίτερα απλές διαδικασίες.

Θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι σήμερα το Leasing έχει φτάσει να εξυπηρετεί σε μεγάλο βαθμό τις φορολογικές ανάγκες των μεγάλων επιχειρήσεων, οι οποίες σε σημαντικό βαθμό το χρησιμοποιούν για να επωφεληθούν των φορολογικών και άλλων πλεονεκτημάτων. Αντίθετα έχει

χρησιμοποιηθεί λιγότερο από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, οι οποίες δεν έχουν σημαντικά κέρδη ή δεν έχουν καλή λογιστική οργάνωση, ούτε διαθέτουν την απαραίτητη πληροφόρηση και γνώση ώστε να επωφεληθούν από το θεσμό.

Το ευέλικτο και δυναμικό αυτό πιστοδοτικό εργαλείο συμβάλλει στην προώθηση των παραγωγικών επενδύσεων και γενικά στην ανάπτυξη της οικονομίας. Μέσα από το μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση-μισθωτή να επεκτείνει, να ανανεώσει και να εκσυγχρονίσει τις παραγωγικές του εγκαταστάσεις, τον εξοπλισμό του ακόμη και να αποκτήσει επαγγελματική στέγη χωρίς να είναι υποχρεωμένος να προσφύγει στο δανεισμό ή να διαθέσει ίδια κεφάλαια καθώς επίσης επιτρέπει την προσαρμογή του προγράμματος αποπληρωμής της σύμβασης στις ιδιαιτερότητες της επιχείρησης του μισθωτή.

Η ανάπτυξη του θεσμού οφείλεται κυρίως σε επενδυτικές δραστηριότητες. Ολόκληρη η φιλοσοφία του βασίστηκε στην προώθηση των επενδύσεων σε συνδυασμό με αναπτυξιακά κίνητρα για την επέκταση του και τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων με σκοπό την αύξηση της παραγωγής και παραγωγικότητας.

Σε πολλές χώρες, όπου ο θεσμός εφαρμόστηκε, αναπτύχθηκε με γρήγορους ρυθμούς και ξεπέρασε πολλές φορές κάθε πρόβλεψη. Αυτό οφείλεται στο ότι το Leasing ήρθε να συμπληρώσει και να καλύψει ορισμένα κενά στη γρήγορη βιομηχανική ανάπτυξη των τελευταίων δεκαετιών.

Είναι γεγονός ότι οι προοπτικές του θεσμού διαγράφηκαν ιδιαίτερα θετικές λόγω:

- Της ανάπτυξης των μεγάλων έργων υποδομής εν όψει και των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004
- Της εισαγωγής του ενιαίου νομίσματος που επέτρεψε τη διεύρυνση της επιχειρηματικής δραστηριότητας και αύξησε τη ζήτηση
- Της εισαγωγής νέων θεσμικών εργαλείων όπως οι Εταιρείες Επενδύσεων και το Leasing ακινήτων

- Της αλλαγής του τρόπου χρηματοδότησης και φορολόγησης του ακινήτου.

Με την προϋπόθεση ότι θα δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στη ρύθμιση των φορολογικών, λογιστικών και νομικών ζητημάτων, πιστεύω ότι ο θεσμός του Leasing συνεπάγεται αξιόλογες καινοτομίες και σημαντικά ποιοτικά και ποσοτικά οφέλη, εφόσον όμως υπάρχει και το κατάλληλο πάντα χρηματοπιστωτικό πλαίσιο, δηλαδή μείωση των επιτοκίων αλλά και κατάλληλες δημοσιονομικές και νομισματικές συνθήκες.

Κλείνοντας θα μπορούσαμε να καταλήξουμε στις εξής βασικές διαπιστώσεις:

1. Το Leasing δεν είναι φτηνό χρηματοδοτικό εργαλείο, αν η επιχείρηση δεν είναι κερδοφόρα ώστε να μπορεί να εκμεταλλευτεί το φορολογικό όφελος από την κατά 100% φορολογική έκπτωση των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδά της.
2. Ο μισθωτής καρπούται όλα τα οφέλη από τη χρήση του εξοπλισμού, αναλαμβάνει όμως και τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που συνδέονται με την κυριότητά του (π.χ. αταλληλότητα, ασφάλιση, καλή λειτουργία κτλ)
3. Το Leasing ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης, έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό χαρακτήρα. Ο αναπτυξιακός της χαρακτήρας φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στον μισθωτή ακόμη μια μορφή χρηματοδότησης χωρίς να υποκαθιστά τον παραδοσιακό δανεισμό, με αποτέλεσμα να μπορεί να καλύπτει ευκολότερα τις επενδυτικές του ανάγκες. Το Leasing σε συνδυασμό με τον νέο Αναπτυξιακό Νόμο μπορεί να βελτιώσει την ανταγωνιστικότητα αλλά και την αποδοτικότητα των επιχειρήσεων.

Από την άλλη πλευρά, ο εκσυγχρονιστικός χαρακτήρας της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρεία Leasing να μισθώνει στον μισθωτή σύγχρονο και διαρκώς ανανεούμενο τεχνολογικό εξοπλισμό.

4. Μεγάλη χρήση του θεσμού προβλέπεται ότι θα γίνει από σχήματα οικονομικής συνεργασίας των εταιριών Leasing με προμηθευτές κεφαλαιουχικού εξοπλισμού. Οι απόψεις εξάλλου των ειδικών συγκλίνουν στην εκτίμηση ότι υπάρχουν και άλλα σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης του χρηματοπιστωτικού αυτού προϊόντος στη χώρα μας. Υποστηρίζουν ότι υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες διεύρυνσης με νέα προϊόντα και πιο συγκεκριμένα διείσδυσης στους χώρους της ναυτιλίας, των διασυνοριακών συνεργασιών και των κοινοπρακτικών συμβάσεων όπου μπορούν να συμμετέχουν περισσότερες εταιρείες Leasing με στόχο την ανάληψη μεγαλύτερων κινδύνων και την υποστήριξη μεγάλων επενδυτικών πρωτοβουλιών.

Είναι ένα πολύτιμο εργαλείο για τις επιχειρήσεις, αφού δίνει δυναμική λύση σε βασικά προβλήματά τους. Πράγματι λοιπόν, το Leasing ως μια μακροπρόθεσμη μορφή χρηματοδότησης, είναι μια σύγχρονη και αποτελεσματική λύση και συγχρόνως ο πιο ουσιαστικός τρόπος για την απόκτηση εξοπλισμού και τούτο διότι η επιχείρηση που επιθυμεί να αποκτήσει κάποιον εξοπλισμό για τις παραγωγικές της ανάγκες, χρηματοδοτείται γι' αυτόν και παράλληλα ωφελείται από σωρεία ωφελειών

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ I.F.R.S αναλυτική παρουσίαση Γ' ΕΚΔΟΣΗ Αναθεωρημένη ΤΟΜΟΣ Γ' Grant Thornton Ιανουάριος 2009
- Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ, εκδόσεις Σταμούλη, Αθήνα 1999
- Ανάλυση-Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Γενικής και Αναλυτικής Λογιστικής) Θεόδωρου Γ. Γρηγοράκου , 11η έκδ. - Αθήνα, Κομοτηνή : Α. Σάκκουλας, 2004.
- «Γνωρίζοντας την Ανώνυμη Εταιρεία , από νομική λογιστική και φορολογική άποψη» ,Πεταλάς Κωνσταντίνος, εκδόσεις ΣΩΜΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ, Αθήνα 2004
- ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ Εμμανουήλ Ι. Σάκελη τόμος Γ' δεύτερη έκδοση, εκδόσεις Ε. ΣΑΚΕΛΛΗ

- “Χρηματοδότηση των επιχειρήσεων” Θάνου Γ., Κιόχου Π., Παπανικολάου Γ., 2002, Αθήνα, εκδόσεως Σύγχρονη Εκδοτική,
- «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing» του Παναγιώτη Μάζη, 3^η έκδοση , Αθήνα 2003 εκδόσεως Σακούλα
- “Μορφές Χρηματοδότησης” ,Λαζαρίδη Τ. Γιάννη, 2001, Αθήνα, εκδόσεως Σύγχρονη Εκδοτική,
- Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας Γεωργιάδης Απ., 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα
- Leasing - Factoring - Forfaiting - Franchising - Venture Capital Β΄ Έκδοση ,ΓΑΛΑΝΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, εκδόσεις Σταμούλης, Αθήνα, 2000.
- Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών της χώρας μας, 2000, Εκδόσεις Σταμούλης
- Μάζη Π., (2003), Η Χρηματοδοτική Μίσθωση – Leasing, 3^η έκδοση, Εκδόσεις Δίκαιο και Οικονομία Π. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα.

INTERNET

- 1). . www.eurobank.gr, Χρηματοδοτικές Μισθώσεις (Leasing)
- 2). <http://news.kathimerini.gr> «Και οι εταιρείες leasing θα... τρέξουν με βραδύτερο ρυθμό» της Θεοδώρας Λιακοπούλου
- 3). www.taxheaven.gr /φόρουμ κοινότητας Λογιστών / Θέματα περί Leasing, Δαπάνες επιχειρήσεων - Λοιπές Δαπάνες
- 4). www.e-unico.gr Χρηματοδοτικές Μισθώσεις (Leasing)
- 5) www.leasing.gr Εμπορική Leasing, Κατηγορίες Leasing & Οφέλη

6) <http://nefeli.lib.teicrete.gr>. ΤΕΙ ΚΡΗΤΗΣ, ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ, ΤΟ LEASING

7) <http://www.piraeusleasing.gr>, Πειραιώς Leasing, «To leasing»

8) <http://www.alphaleasing.gr>, Alpha leasing, «To leasing»

9) <http://www.ethnolease.gr>, Εθνική LEASING, ΕΙΔΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

10) <http://www.ateleasing.gr>, ΑΤΕ Leasing Α.Ε., Κατηγορίες leasing

11) <http://el.wikipedia.org>, Χρηματοδοτική μίσθωση

12) <http://www.disabled.gr/lib/?p=7918> ΣΥΓΧΡΟΝΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

13) http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_en.htm

14) www.e-forologia.gr

- Bruggemann, U., (2011) Essays on the economic consequences of mandatory IFRS reporting around the world. Available at:
<http://hw.lib.ed.ac.uk/vwebv/holdingsinfo?searchId=421&recCount=20&recPointer=1&bibId=316429>
- (2012), International Financial Reporting Standards (IFRS) Foundation. Available at:
<http://hw.lib.ed.ac.uk/vwebv/holdingsinfo?searchId=432&recCount=20&recPointer=3&bibId=290652>
- Lee, E., Walker, M., Christensen, H.B., (2008) Mandating IFRS: its impact on the cost of equity capital in Europe. Certified Accountants Educational Trust. Available at:
<http://hw.lib.ed.ac.uk/vwebv/holdingsinfo?searchId=439&recCount=>

[20&recPointer=7&bibld=179276](http://hw.lib.ed.ac.uk/vwebv/holdingsinfo?searchId=446&recCount=20&recPointer=7&bibld=179276)

- Skemitzi, A., (1999) Comparison of Greece with international accounting standards: the case of the construction industry. Heriot Watt University. Available at:

<http://hw.lib.ed.ac.uk/vwebv/holdingsinfo?searchId=446&recCount=20&recPointer=1&bibld=35196>

- Bailey, G.T., & Wild, K., (2000) International accounting standards: a guide to preparing accounts. ABG. Available at:

<http://hw.lib.ed.ac.uk/vwebv/holdingsinfo?searchId=449&recCount=20&recPointer=7&bibld=43620>

- International financial reporting standards (IFRSs) 2008: including International Accounting standards (IASs) and interpretations. IASB. Available at:

<http://hw.lib.ed.ac.uk/vwebv/holdingsinfo?searchId=454&recCount=20&recPointer=11&bibld=139905>

- Soto, D.G., (2002) The use and relevance of international accounting standards in developing countries: the case of Mexico. Heriot Watt University. Available at :

<http://hw.lib.ed.ac.uk/vwebv/holdingsinfo?searchId=455&recCount=20&recPointer=15&bibld=55729>

