



**ΑΝΟΙΚΤΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΥΠΡΟΥ**

ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ/ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

**Όνομα: ΑΦΡΟΔΙΤΗ
Επώνυμο: ΜΑΥΡΕΔΑΚΗ
Α.Μ: 10900493**

**Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΩΣ ΜΙΑ ΑΠΟ
ΤΙΣ ΝΕΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΣΤΟ
ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ: ΝΟΜΙΚΕΣ,
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ
ΠΤΥΧΕΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ.**

**Επιβλέπων Καθηγητής:
Χαράλαμπος Μπασδέκης**

ΙΟΥΝΙΟΣ 2012

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελ.
ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ - ΠΕΡΙΛΗΨΗ	6
TITLE OF THE DISSERTATION – SUMMARY	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	
ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	10
1.1 ΤΡΟΠΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	10
1.1.1 ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	11
1.1.2 ΔΑΝΕΙΑ ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΕΤΕΑΝ)	12
1.1.3 ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (VENTURE CAPITAL)	13
1.1.4 ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ (FACTORING)	14
1.1.5 ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (BUSINESS INCUBATORS)	14
1.1.6 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΑΓΓΕΛΟΙ (BUSINESS ANGELS)	15
1.1.7 ΠΩΛΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ (FORFEITING)	15
1.2 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	16
1.3. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	17
1.4. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	20
1.5. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	21
1.5.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	22
1.5.2. ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	26

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	
Η ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	29
2.1 ΛΟΓΟΙ ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	29
2.2. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΟΝ ΝΟΜΟ 1665/1986	31
2.3 ΟΙ ΑΝΤΙΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ ΣΕ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	32
2.4 Η ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ Η ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	35
2.5 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ	38
2.6 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	39
2.7 ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	42
2.8 ΟΙ ΣΧΕΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΝΑΠΤΥΣΣΟΝΤΑΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΑΝΤΙΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΣΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	43
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	48
3.1. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΠΛΕΥΡΑΣ ΜΙΣΘΩΤΗ	48

3.2	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	50
3.2.1	ΠΡΟΚΑΤΑΒΛΗΤΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΣΕ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	50
3.2.2	ΛΗΞΙΠΡΟΘΕΣΜΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΣΕ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	52
3.2.3	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΚΑΤΑΒΛΗΤΑ ΣΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΣΕ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	54
3.3	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕ ΔΑΝΕΙΟ	56
3.4	ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	59
3.5	ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΟΥ ΥΠΟΣΤΗΡΙΖΕΤΑΙ ΑΠΟ ΪΔΙΑ Η ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ (ΑΠΟ ΠΛΕΥΡΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ)	60
3.6	ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΔΑΝΕΙΣΜΟ: ΕΜΠΕΙΡΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ	61
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4		
	ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	65
4.1.	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	65
4.2	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	67
4.2.1	ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΔΛΠ 17	67
4.2.2.	ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	69
4.3	Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ	72

4.3.1	ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	72
4.3.2	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	73
4.3.3	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ	74
4.4	Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ	76
4.4.1	ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	76
4.4.2	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	77
4.4.3	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ	79
4.5	ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ	80
4.6	ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΓΙΑ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΕΙΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟ Ε.Γ.Λ.Σ. ΚΑΙ ΤΟ ΔΛΠ 17	81
4.7	Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	83
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	
	Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	85
5.1.	ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	86
5.2.	ΟΙ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	88
5.3.	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	93
5.3.1.	ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤ' ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	94
5.3.2.	ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ	95

5.3.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ	96
5.3.4. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΥΝΑΨΗΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ	98
5.3.5. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	99
5.4. Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΙΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΩΡΕΣ	101
ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	105
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ	
Α' ΜΕΡΟΣ: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ	107
Β' ΜΕΡΟΣ: ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ	109

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια από τις νέες μορφές συμβάσεων στο πλαίσιο της σύγχρονης οικονομίας: νομικές, χρηματοοικονομικές και λογιστικές πτυχές του θεσμού

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση αποτελεί έναν σύγχρονο και σημαντικό θεσμό στο πλαίσιο της σύγχρονης οικονομίας. Οι δυνατότητες και τα πλεονεκτήματα που προσφέρει σε όσους συμμετέχουν σε μια σχετική σύμβαση είναι πολλά και αφορούν σε χρηματοοικονομικά, λογιστικά και φορολογικά θέματα. Στην Ελλάδα, ο θεσμός εισήλθε στις αρχές της δεκαετίας του 1980 και έκτοτε γνώρισε ευρείας αποδοχής. Ο όγκος και η αξία των συμβάσεων εξελίχθηκε σε ικανοποιητικό βαθμό, αλλά η παρούσα οικονομική συγκυρία έχει θέση φρένο στην αναπτυξιακή πορεία και προσπάθεια. Όταν επέλθει η οικονομική σταθερότητα, ο θεσμός θα γνωρίσει σίγουρα αλματώδη πρόοδο.

Πέρα από τις δυσμενείς εξελίξεις, ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης γνωρίζει και θετικές εξελίξεις. Η διεύρυνση της νομοθετικής του ρύθμισης και η κάλυψη του από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα αποτελούν σημαντικούς σταθμούς στην πορεία του και αναδεικνύεται η υπεροχή του σε σχέση με τον δανεισμό και άλλες μορφές χρηματοδότησης. Όπως είναι αναμενόμενο, ο θεσμός είχε και έχει σημαντική απήχηση και στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες.

TITLE OF THE DISSERTATION

Financial Leasing as one of the new ways of conventions in the field of modern economy: legal, financial and accounting topics of the institution

SUMMARY

Financial Leasing is one of the most important and modern ways of financing in the field of new economy. It offers many different opportunities and benefits to both of the parts of this convention. Those benefits are related to the fields of finance, accounting and taxation. In Greece, financial leasing was first introduced in early 1980's and since then it was easily accepted. The number and the value of contracts were increased very successfully, but the present situation in the field of economy brings about a lot of constraints.

Apart from the unfavorable conditions, the institution of financial leasing has come up to good evolution as well. The extension of the relative legislation and the creation and use of the International Accounting Standards are two of the most important "moments" in its history. In general, it is easy for someone to understand those characteristics of financial leasing that give it the advantage against bank loans and others ways of financing. Finally, it is obvious that financial leasing is favorable to European Countries in general.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η σύγχρονη επιχείρηση καλείται να αντιμετωπίσει μία πλειάδα απειλών οι οποίες προέρχονται από το περιβάλλον της και προκύπτουν κατά κύριο λόγο από τη μεταβλητότητα και την υψηλή ανταγωνιστικότητα που το διακρίνει. Θα πρέπει, λοιπόν, να εξετάζουν προσεκτικά τα όσα συμβαίνουν στο εγχώριο αλλά και το διεθνές σκηνικό και να αναζητούν τους κατάλληλους μηχανισμούς που θα τις βοηθήσουν να ανταπεξέλθουν στις δυσκολίες αλλά και να καταφέρουν να υπερισχύσουν έναντι των ανταγωνιστών τους. Για να μπορέσει όμως η επιχείρηση να επιτύχει τους σχετικούς της στόχους χρειάζεται κεφάλαια, προκειμένου να μπορέσει να χρηματοδοτήσει τη δράση της. Οι συνθήκες που χαρακτηρίζουν την οικονομική κατάσταση στην παρούσα φάση λόγω της οικονομικής κρίσης αναγκάζουν τις επιχειρήσεις να αναζητήσουν εναλλακτικούς τρόπους χρηματοδότησης, καθώς η εξασφάλιση κεφαλαίων μέσω τραπεζικού δανεισμού είναι ιδιαίτερα δυσχερής. Κάποιες από τις νέες μορφές χρηματοδότησης μεταξύ άλλων είναι η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing), η πρακτορεία επιχειρηματικών απαιτήσεων (factoring), οι εταιρείες κεφαλαίου επιχειρηματικών συμμετοχών (venture capital) και άλλες.

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί έναν πολύ σημαντικό θεσμό χρηματοδότησης που στη γενική του μορφή μπορεί να αξιοποιηθεί τόσο για την εξασφάλιση ακινήτων όσο και για την εξασφάλιση κινητών περιουσιακών στοιχείων. Στην Ελλάδα ο θεσμός αναπτύσσεται με ικανοποιητικούς ρυθμούς, ενώ νομικά κατοχυρώνεται με τον νόμο 1665/1986. Η εισαγωγή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στην καθημερινότητα των σύγχρονων επιχειρήσεων ήρθε να αλλάξει τον τρόπο χειρισμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην πράξη.

Η διατριβή αυτή έχει ως βασικό της σκοπό να προσφέρει άρτια και αντικειμενική γνώση στον αναγνώστη σχετικά με όλες τις βασικές πτυχές της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Μέσα από την εξέταση των νομικών, χρηματοοικονομικών και λογιστικών πτυχών του θέματος θα μπορεί ευκολότερα κάποιος να κατανοήσει τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζεται και ενδεχομένως θα μπορούσε να αποτελέσει χρήσιμο εργαλείο σε επιχειρήσεις προκειμένου να υποστηριχθούν στην υιοθέτηση και εφαρμογή του.

Η διατριβή έχει βιβλιογραφικό χαρακτήρα, επομένως γίνεται προσεκτική αναζήτηση και ανάγνωση πολλών σχετικών πηγών. Όσον αφορά στο νομικό κομμάτι,

γίνεται αξιοποίηση των σχετικών νομοθετικών κειμένων και χρήση βιβλιογραφίας που παρουσιάζει τις σχετικές πτυχές, ενώ γίνεται και μια προσπάθεια να παρουσιαστούν κριτικά κάποια σημαντικά στοιχεία, όπως είναι για παράδειγμα τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για το λογιστικό και χρηματοοικονομικό μέρος χρησιμοποιήθηκαν εγχειρίδια και άρθρα των σχετικών κλάδων. Επίσης, γίνεται παρουσίαση αριθμητικών λυμένων παραδειγμάτων όπου κρίνεται αναγκαίο για να γίνει πιο εύκολα κατανοητή κάποια πτυχή της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στο πλαίσιο της διατριβής αυτής, λοιπόν, θα παρουσιαστούν διάφορα σχετικά ζητήματα. Η δομή που πρόκειται να ακολουθηθεί είναι η εξής:

Στο **πρώτο κεφάλαιο** θα γίνει αρχικά αναφορά στις μορφές και τις αρχές χρηματοδότησης των επιχειρήσεων και έπειτα μια γενική αναφορά στη χρηματοδοτική μίσθωση. Θα οριοθετηθεί η έννοια και θα παρουσιαστεί μια σύντομη ιστορική αναδρομή. Εδώ θα γίνει και αναφορά στη σημασία του θεσμού μέσα από τα πλεονεκτήματα του για τους συμβαλλομένους καθώς και κάποια προβλήματα – μειονεκτήματα που τον χαρακτηρίζουν.

Στο **δεύτερο κεφάλαιο** θα γίνει αναφορά στην χρηματοδοτική μίσθωση από την νομική της πλευρά. Με βάση τα σχετικά νομοθετικά κείμενα θα παρουσιαστούν τα χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης (μισθωτής, εκμισθωτής κλπ.), οι σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ των συμβαλλομένων κλπ.

Στο **τρίτο κεφάλαιο** θα γίνει η παρουσίαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης κυρίως μέσα από την σύγκριση της με τα δανειακά κεφάλαια και θα διαφανούν τα πλεονεκτήματα για την κάθε πλευρά.

Στο **τέταρτο κεφάλαιο** θα γίνει η λογιστική παρουσίαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Θα γίνει, λοιπόν, αναφορά σε όσα προβλέπονται σχετικά από τα ΔΛΠ (λογιστικός χειρισμός κλπ.) αλλά και από το ΕΓΛΣ. Στην παρούσα φάση θα παρουσιαστούν και αριθμητικά παραδείγματα εφαρμογής των όσων προβλέπονται ώστε να κατανοηθεί αποτελεσματικότερα το θεωρητικό μέρος του κεφαλαίου.

Στο **πέμπτο κεφάλαιο** θα παρουσιαστούν στοιχεία για τη χρηματοδοτική μίσθωση στην Ελλάδα, π.χ. για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επίσης θα γίνει αναφορά για τη χρηματοδοτική μίσθωση υπό την οικονομική κρίση. Τέλος, θα γίνει μια αναφορά σχετικά με το πως η χρηματοδοτική μίσθωση αξιοποιείται σε Ευρωπαϊκές χώρες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης αποτελεί μια από τις σύγχρονες μεθόδους χρηματοδότησης των επιχειρήσεων οι οποίες υιοθετούνται από όλο και περισσότερες επιχειρήσεις οι οποίες δεν διαθέτουν κεφάλαιο το οποίο να μπορούν να διαθέσουν για να ενισχύσουν την αναπτυξιακή τους προσπάθεια αλλά και από επιχειρήσεις οι οποίες επιθυμούν να διαθέσουν τα κεφάλαια τους σε περισσότερο παραγωγικές δραστηριότητες. Στο παρόν κεφάλαιο θα γίνει καταρχήν αναφορά στους τρόπους χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, έπειτα στην έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ μέσα από μια σύντομη ιστορική αναδρομή θα δούμε την πορεία του θεσμού στο πέρασμα των χρόνων. Επιπλέον, θα γίνει αναφορά στα πλεονεκτήματα αλλά και τα μειονεκτήματα που χαρακτηρίζουν το θεσμό όσον αφορά όσους εμπλέκονται στην σύμβαση, δηλαδή τους μισθωτές, τους εκμισθωτές, τους πωλητές των πραγμάτων και το σύνολο της εθνικής οικονομίας.

1.1 ΤΡΟΠΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Υπάρχουν επιχειρήσεις οι οποίες, χάρη στην πολύ καλή τους πορεία και στη σωστή διαχείριση, έχουν τη δυνατότητα να χρηματοδοτούνται μέσω ιδίων κεφαλαίων. Τα ίδια κεφάλαια είναι εκείνα τα οποία έχουν εξ αρχής καταβληθεί από τους εταίρους και τους μετόχους για την ίδρυσή της και για την έναρξη των δραστηριοτήτων της. Ίδια κεφάλαια, όμως, μπορούν να συγκεντρωθούν και καθ' όλη την πορεία της επιχείρησης από την παρακράτηση μέρους των κερδών της, από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κλπ. Στην περίπτωση της χρήσης των ιδίων κεφαλαίων, το κόστος κεφαλαίου είναι μηδενικό, καθώς δεν χρειάζεται να δανειστεί καταβάλλοντας τον αντίστοιχο τόκο. Από την άλλη, βέβαια, η επιχείρηση θα μπορούσε να αξιοποιήσει αποδοτικότερα τα κεφάλαιά της μέσω της διενέργειας

επενδύσεων αποκομίζοντας πρόσθετα οφέλη. Γι' αυτό απαιτείται προσεκτική εξέταση των δυνατοτήτων εξασφάλισης κεφαλαίων αλλά και πραγματοποίησης επενδύσεων με τέτοιον τρόπο ώστε να εξασφαλίζονται τα μεγαλύτερα δυνατά οφέλη με τον χαμηλότερο δυνατό κίνδυνο.

Η πλειοψηφία των σύγχρονων επιχειρήσεων, όμως, διαθέτει περιορισμένα ίδια κεφάλαια προς χρήση, με αποτέλεσμα να στρέφεται προς ξένα κεφάλαια για να καλύψει τις ανάγκες της. Όσον αφορά στον χρονικό της ορίζοντα, τα ξένα κεφάλαια διακρίνονται σε γενικές γραμμές ως εξής:

- Σε πηγές βραχυπρόθεσμων κεφαλαίων από ξένες πηγές (εμπορικές ή τραπεζικές πιστώσεις κλπ.)
- Σε πηγές μεσοπρόθεσμων κεφαλαίων (δάνεια με ενέχυρο χρεόγραφο και άλλα ενυπόθηκα δάνεια)
- Σε πηγές μακροπρόθεσμων κεφαλαίων (ομολογιακά δάνεια)

Οι τρόποι και οι συμβάσεις μέσω των οποίων μια επιχείρηση μπορεί να αντλήσει κεφάλαια τα οποία χρειάζεται προκειμένου να χρηματοδοτήσει τη δράση της είναι ποικίλοι, μεταξύ αυτών και η χρηματοδοτική μίσθωση που εξετάζουμε. Πρόκειται για μια από τις νέες μορφές συμβάσεων χρηματοδότησης της σύγχρονης οικονομίας. Στη συνέχεια θα γίνει μια σύντομη αναφορά στους επιμέρους τρόπους χρηματοδότησης των επιχειρήσεων.

1.1.1 ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ

Ένας από τους πιο συχνά εμφανιζόμενους τρόπους χρηματοδότησης είναι ο δανεισμός των επιχειρήσεων από τραπεζικούς οργανισμούς. Βέβαια το τελευταίο διάστημα έχουν περιοριστεί σημαντικά οι δυνατότητες εξασφάλισης δανειακών κεφαλαίων από τις τράπεζες, στο πλαίσιο του ευρύτερου κλίματος της χρηματοπιστωτικής κρίσης. Έτσι, τα κριτήρια αξιολόγησης αιτήσεων για δανειοδότηση έχουν γίνει ιδιαίτερα αυστηρά, ώστε τα πιστωτικά ιδρύματα να προστατευθούν από την ενδεχόμενη αφερεγγυότητα του πελάτη. Γενικά ο τραπεζικός δανεισμός αφορά είτε σε δάνεια για εξασφάλιση κεφαλαίων κίνησης με σύντομη διάρκεια, είτε σε μακροπρόθεσμα δάνεια για σημαντικού μεγέθους κεφάλαια που

απαιτούνται για την εξασφάλιση των πάγιων στοιχείων της επιχείρησης (εγκαταστάσεων, εξοπλισμού κλπ.)

Για την κάλυψη τρεχουσών αναγκών, η ρευστότητα των επιχειρήσεων ενισχύεται μέσω ανοιχτών και ανακυκλούμενων δανείων και αλληλόχρεων λογαριασμών. Τα μακροπρόθεσμα δάνεια διακρίνονται κατά κύριο λόγο σε δάνεια για εξασφάλιση επαγγελματικής στέγης και σε δάνεια για αγορά πάγιου εξοπλισμού, όπως έπιπλα, μηχανήματα, κλπ¹. Σε κάθε περίπτωση, οι επιμέρους όροι της σύμβασης δανειοδότησης διαμορφώνονται ανάλογα με τις εκάστοτε συνθήκες, δηλαδή προσδιορίζεται η περίοδος αποπληρωμής, το επιτόκιο, το ποσό του δανείου, ο αριθμός των δόσεων, η περίοδος χάριτος κλπ.

1.1.2 ΔΑΝΕΙΑ ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΕΤΕΑΝ)

Το Εθνικό Ταμείο Επιχειρηματικότητας και Ανάπτυξης (ΕΤΕΑΝ) αποτελεί τον οργανισμό που συνεχίζει το έργο του Ταμείου Εγγυοδοσίας Μικρών και Πολύ Μικρών Επιχειρήσεων (ΤΕΜΠΜΕ). Το Ταμείο Εγγυοδοσίας Μικρών και Πολύ Μικρών Επιχειρήσεων είχε αναπτύξει προγράμματα εγγυοδοσίας για την ίδρυση και την ανάπτυξη νέων πολύ μικρών επιχειρήσεων, για ήδη υπάρχουσες μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις, για εξαγωγές-συγχωνεύσεις-μεταβιβάσεις μικρών επιχειρήσεων, καθώς και για χρηματοδοτική μίσθωση μικρών και πολύ μικρών επιχειρήσεων.

Αντίστοιχο είναι και το έργο του Εθνικού Ταμείου Επιχειρηματικότητας και Ανάπτυξης που αποτελεί καθολικό διάδοχο του ΤΕΜΠΜΕ. Στόχος του ΕΤΕΑΝ είναι να προωθήσει την επιχειρηματικότητα και να διευκολύνει τις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις ώστε να έχουν πρόσβαση σε έξυπνα χρηματοδοτικά προϊόντα, τα οποία είναι απαραίτητα για να υλοποιηθούν τα επενδυτικά τους σχέδια. Έτσι, οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις θα είναι σε θέση να αυξήσουν την παραγωγή τους, να δημιουργήσουν νέα προϊόντα, να επεκταθούν αλλά και να διεθνοποιήσουν τη δράση

¹ ΤΕΙ Πειραιά, «Τρόποι Χρηματοδότησης – Τραπεζικός Δανεισμός», ikaros.teipir.gr/ske/tropoi_xrimatodotisis.htm#Τραπεζικός Δανεισμός

τους, ανεξάρτητα από τον τομέα στον οποίο δραστηριοποιούνται και ανεξάρτητα από την ηλικία τους².

1.1.3 ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (VENTURE CAPITAL)

Τα Κεφάλαια Επιχειρηματικών Συμμετοχών αποτελούν ένα νέο θεσμό χρηματοδότησης, ο οποίος είναι ευρύτερα γνωστός ως Venture Capital και προβλέπει την απευθείας επένδυση κεφαλαίων με τη συμμετοχή στο κεφάλαιο επιχειρήσεων. Στην ουσία, πρόκειται για μια τριμερή συνεργασία στο πλαίσιο της οποίας συνδέονται μεταξύ τους το επενδυτικό κοινό, ο Διαχειριστής του Επιχειρηματικού Κεφαλαίου Υψηλού Κινδύνου και οι επιχειρήσεις εκείνες οι οποίες αναλαμβάνουν να υλοποιήσουν τα σχέδια των επενδύσεων, αποσκοπώντας στην εξασφάλιση υψηλής αποδοτικότητας (Λυμβαίος Γ., 2006).

Στην Ελλάδα, σύμφωνα με τον νόμο 1775/1988 και την τροποποίησή του στον νόμο 2166/1993, ιδρύονται επιχειρήσεις αυτού του σκοπού, δηλαδή εταιρείες Venture Capital, οι οποίες έχουν ως σκοπό «την προώθηση και υλοποίηση κυρίως επενδύσεων υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας». Οι εταιρείες αυτές, πιο συγκεκριμένα, μπορούν να ιδρύουν νέες επιχειρήσεις (Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης ή Ανώνυμες Εταιρείες) για την πραγματοποίηση επενδύσεων υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας, να συμμετέχουν στο κεφάλαιο ΕΠΕ και ΑΕ που ήδη υπάρχουν μέσω της αύξησης του κεφαλαίου τους για την πραγματοποίηση επενδύσεων υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας, να παρέχουν εγγυήσεις για τη χορήγηση δανείων στις ΕΠΕ και ΑΕ που προαναφέραμε, καθώς και να τους παρέχουν υπηρεσίες για την εκπόνηση ερευνών αγοράς, για αναλύσεις επενδυτικών σχεδίων κλπ. (Λυμβαίος, 2006).

² Εθνικό Ταμείο Επιχειρηματικότητας και Ανάπτυξης, www.tempme.gr

1.1.4 ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ (FACTORING)

Η σύμβαση Πρακτορείας Επιχειρηματικών Απαιτήσεων, ευρέως γνωστή ως Factoring, πέρα από χρηματοδοτικούς σκοπούς, επιδιώκει επίσης διαχειριστικούς και ασφαλιστικούς σκοπούς. Η σύμβαση αναπτύσσεται μεταξύ ενός πράκτορα επιχειρηματικών απαιτήσεων (Τράπεζα ή Ειδική Ανώνυμη Εταιρεία) και μιας επιχείρησης που ασχολείται με την πώληση αγαθών ή την παροχή υπηρεσιών. Στο πλαίσιο αυτό, η εταιρεία Factoring θα παρέχει στην επιχείρηση του πελάτη υπηρεσίες που σχετίζονται με την προεξόφληση, τη λογιστική και νομική παρακολούθηση αλλά κατά κύριο λόγο με την είσπραξη χρηματικών απαιτήσεων από τους πελάτες της (Γεωργιάδης, 2000). Όσον αφορά τον χρηματοδοτικό σκοπό μιας σύμβασης factoring, μιας και αυτός μας απασχολεί στην προκειμένη περίπτωση, μια επιχείρηση μεταβιβάζει στην εταιρεία factoring τις εκκρεμείς απαιτήσεις που έχουν προκύψει από τη διάθεση αγαθών ή την παροχή υπηρεσιών και η εταιρεία factoring της καταβάλλει αμέσως είτε το συνολικό ποσό είτε ένα μέρος των εκχωρούμενων απαιτήσεων, αφαιρώντας ένα ποσό που αντιστοιχεί στην αμοιβή της (προεξοφλητικός τόκος) (Γεωργιάδης, 2000).

1.1.5 ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (BUSINESS INCUBATORS)

Ο θεσμός της Θερμοκοιτίδας Επιχειρήσεων συναντάται σπάνια στη χώρα μας. Πρόκειται για μια εταιρεία, η οποία έχει ως έργο της να προσφέρει τόσο σε νέες επιχειρήσεις όσο και σε επιχειρήσεις με προοπτικές γρήγορης ανάπτυξης, όχι μόνο χρηματοδότηση αλλά και εγκαταστάσεις και εξοπλισμό (κτίρια, έπιπλα, τηλεφωνικές συσκευές κλπ.), υποστηρικτικές υπηρεσίες (γραμματειακή υποστήριξη, συμβουλευτικές υπηρεσίες, υποστήριξη σε φορολογικά, νομικά θέματα κλπ.) αλλά και πρόσβαση σε ένα δίκτυο επαφών (π.χ. με πελάτες). Ως αντάλλαγμα, η «Εταιρεία Θερμοκοιτίδα Επιχειρήσεων» αποκτά ένα ποσοστό από το μετοχικό κεφάλαιο της νέας επιχείρησης και ενδεχομένως κάποιες πρόσθετες περιοδικές πληρωμές. Σκοπός

είναι να ιδρυθεί και να αναπτυχθεί η νέα επιχείρηση έτσι ώστε να φτάσει στη συνέχεια να αξιοποιήσει το Venture Capital, επιδιώκοντας πλέον την περαιτέρω ανάπτυξη και καθιέρωσή της στον κλάδο δραστηριοποίησής της. Η χρηματοδότηση μέσω «θερμοκοιτίδων» είναι, λοιπόν, βραχυχρόνιου ορίζοντα και κυμαίνεται από 6 έως 18 μήνες. Στην Ελλάδα, έχουν δημιουργηθεί οι πρώτες «Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων», σύμφωνα με το πρόγραμμα «Ελευθώ», και ανήκουν εξ ολοκλήρου σε Εταιρείες Venture Capital, εταιρείες επενδυτικών υπηρεσιών, συμβούλων επιχειρήσεων ή ιδιωτών επενδυτών³.

1.1.6 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΑΓΓΕΛΟΙ (BUSINESS ANGELS)

Οι Επιχειρηματικοί Άγγελοι είναι ιδιώτες επενδυτές, οι οποίοι διαθέτουν τα κεφάλαια αλλά και το χρόνο τους, την εμπειρία και τη γνώση τους σε μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις, οι οποίες παρουσιάζουν σοβαρές ενδείξεις για αναπτυξιακή προοπτική. Η εμπειρία και η γνώση τους είναι σημαντική και μπορεί να πηγάζει από την υψηλή τους θέση σε επιχειρήσεις, π.χ. μπορεί να είναι διευθυντικά στελέχη, σύμβουλοι επιχειρηματικού σχεδιασμού κλπ. Είναι εμφανές, λοιπόν, ότι ο ρόλος τους δεν είναι απλά χρηματοδοτικός αλλά συμμετέχουν ενεργά σε διαχειριστικά ζητήματα, είτε ως Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είτε ως εργαζόμενοι σε αυτήν με μερική απασχόληση (Σωπάση, Τσικνάκη, 2010).

1.1.7 ΠΩΛΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ (FORFAITING)

Η Πώληση Επιχειρηματικής Απόκτησης (Forfaiting) αποτελεί μια σύμβαση που έχει ως βασικό της σκοπό τη χρηματοδότηση της εξαγωγικής δραστηριότητας μιας επιχείρησης. Συμβαλλόμενοι είναι μια επιχείρηση-εξαγωγέας και μια τράπεζα ή μια εταιρεία Factoring (forfaiter) και η σχέση που αναπτύσσεται μεταξύ τους είναι η

³ ΤΕΙ Πειραιά, «Τρόποι Χρηματοδότησης – Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων» [ikaros.teipir.gr/ske/tropoi_xrimatodotisis.htm#ΘερμοκοιτίδεςΕπιχειρήσεων\(BusinessIncubators\)](http://ikaros.teipir.gr/ske/tropoi_xrimatodotisis.htm#ΘερμοκοιτίδεςΕπιχειρήσεων(BusinessIncubators))

εξής: ο εξαγωγέας πουλά ή εκχωρεί στον forfaiter μια απαίτησή του η οποία πηγάζει κατά κύριο λόγο από την εξαγωγική του δραστηριότητα και η οποία ενσωματώνεται σε αξιόγραφα (συναλλαγματικές, γραμμάτια εις διαταγή κλπ.) (Γεωργιάδης, 2000). Ο χρηματοδοτικός ρόλος του Forfaiting του προσφέρει και το βασικότερό του πλεονέκτημα: η μεσοπρόθεσμη ή ακόμα και η μακροπρόθεσμη απαίτηση της επιχείρησης από την εξαγωγική της δραστηριότητα πληρώνεται άμεσα στην επιχείρηση, εφόσον βέβαια αφαιρεθεί ένα ποσοστό ως αμοιβή για τον Forfaiter. Έτσι, το forfaiting «αναδεικνύεται σε τραπεζική εργασία έμμεσης χρηματοδότησης του εξαγωγικού εμπορίου, και μάλιστα χρηματοδότησης με σταθερό επιτόκιο» (Γεωργιάδης, 2000).

1.2 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Στην προσπάθειά τους οι επιχειρήσεις να εξασφαλίσουν τα κεφάλαια εκείνα που χρειάζονται για να ξεκινήσουν τη δραστηριότητά τους, για να πραγματοποιήσουν επενδύσεις και να εξελιχθούν, θα πρέπει να εξετάσουν προσεχτικά όλους τους εναλλακτικούς τρόπους χρηματοδότησης και να δουν κατά πόσο αυτοί ταιριάζουν με τα χαρακτηριστικά, τους στόχους, το είδος και τον χρονικό ορίζοντα των επενδύσεών τους. Είναι πολύ σημαντικό να υπάρχει κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών μιας επένδυσης με τις κατάλληλες μορφές χρηματοδότησης, έτσι ώστε να μην προκύψουν προβλήματα στην χρηματοοικονομική της κατάσταση. Θα πρέπει, λοιπόν, να γίνει προσεκτική αντιστοίχιση ανάμεσα στα αντικείμενα της επένδυσης και στις πηγές χρηματοδότησης (π.χ. πάγια, κεφάλαια κίνησης κλπ.) με βάση χρονικά κριτήρια. Προκειμένου αυτή η προσπάθεια να είναι επιτυχής, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες αρχές για τη χρηματοδότηση των επιχειρήσεων (Αρτίκης, 2002):

Η πρώτη αναφέρει ότι «η επένδυση σε περιουσιακά στοιχεία μεγάλης διάρκειας θα πρέπει να καλύπτεται με μακροπρόθεσμες πηγές χρηματοδότησης». Έτσι, εάν η επιχείρηση θέλει να εξασφαλίσει ένα ακίνητο ή ένα πλήρες μηχανολογικό σύστημα, θα πρέπει να καταφύγει σε πηγές χρηματοδότησης, όπως είναι ο μακροχρόνιος δανεισμός, η χρηματοδοτική μίσθωση. Εάν προβεί σε χρηματοδότηση της επένδυσης με κεφάλαια μικρής διάρκειας, τότε υπάρχει το ενδεχόμενο να μην είναι στη θέση της τήρησης των όρων της σύμβασης.

Η δεύτερη αρχή αναφέρει ότι «μέρος του κυκλοφορούντος ενεργητικού θα πρέπει να χρηματοδοτείται με κεφάλαια μεγάλης διάρκειας». Η αρχή αυτή υποστηρίζει ότι το κυκλοφορούν ενεργητικό δεν θα πρέπει να καλύπτεται μόνο με βραχυχρόνια κεφάλαια αλλά θα πρέπει να συνεισφέρουν στην χρηματοδότηση αυτή τόσο βραχυχρόνια όσο και μακροχρόνια κεφάλαια. Η αναλογία των δύο πηγών χρηματοδότησης θα εξαρτηθεί από τα στοιχεία που συνθέτουν το κυκλοφορούν ενεργητικό, από την κατάσταση και την πορεία της επιχείρησης, από την πορεία της οικονομίας της χώρας στην οποία δραστηριοποιείται κλπ.

Η τρίτη αρχή αναφέρει ότι «η επιχείρηση θα πρέπει να διαθέτει ήδη κεφάλαια τα οποία να καλύπτουν τουλάχιστον την αξία των παγίων και των άλλων στοιχείων του ενεργητικού τα οποία χαρακτηρίζονται για τη μεγάλη τους διάρκεια». Θα ήταν ιδανικό, λοιπόν, η επιχείρηση να έχει τα κεφάλαια που χρειάζεται για τα στοιχεία του ενεργητικού της, έτσι ώστε να αποφεύγει τη μακροχρόνια χρηματοδότηση π.χ. με τραπεζικό δανεισμό.

Η σωστή αξιοποίηση των πηγών χρηματοδότησης είναι καθοριστικής σημασίας για την πορεία μιας επιχείρησης, καθώς συνδέεται και με τη ρευστότητά της, την αποδοτικότητα των επενδύσεων, τη διενέργεια των καλύτερων επενδύσεων από τις εναλλακτικές που εξετάζει κλπ. Τα αρμόδια στελέχη, λοιπόν, θα πρέπει να κάνουν την απαιτούμενη έρευνα και να αξιολογήσουν τις δυνατές επιλογές προτού να καταλήξουν σε εκείνη που τελικώς θα επιλεγεί.

1.3. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ή μέθοδος του Leasing όπως είναι ευρύτερα γνωστός, αξιοποιείται αρκετά τις τελευταίες δεκαετίες τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς, κατά κύριο λόγο από τις επιχειρήσεις. Μεταξύ των χωρών αυτών που το εφαρμόζουν συνήθως εντοπίζονται αρκετές διαφορές λόγω του διαφορετικού νομοθετικού πλαισίου που αφορά στο θεσμό και τη σύμβαση Leasing. Εντούτοις, ο βασικός τρόπος χρήσης είναι κοινός. Πρόκειται για μέθοδο χρηματοδότησης στο πλαίσιο της οποίας ένας ενδιαφερόμενος εξασφαλίζει τη χρήση κινητών και ακίνητων

κεφαλαιουχικών στοιχείων χωρίς να καταβάλει άμεσα κάποιο ποσό, κάτι το οποίο κάνει η εταιρεία Leasing για λογαριασμό του.

Ο νόμος ο οποίος ρυθμίζει τα ζητήματα που αφορούν στο Leasing στην Ελλάδα είναι ο Ν.1665/1986 περί Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Στο πλαίσιο αυτού του νόμου, λοιπόν, διασαφηνίζεται η έννοια του Leasing καθώς αυτό παρουσιάζεται ως η σύμβαση κατά την οποία ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρήσει τη χρήση, κινητού ή ακίνητου στοιχείου, για επαγγελματική χρήση έναντι μισθώματος, προσφέροντας το δικαίωμα στον μισθωτή να αγοράσει το εν λόγω στοιχείο ή να ανανεώσει τη σύμβαση για περαιτέρω χρονικό διάστημα. Στο πλαίσιο της παρουσίασης της έννοιας του Leasing θα πρέπει να παρουσιαστούν και να διασαφηνιστούν κάποιες εξίσου βασικές έννοιες⁴:

- Το αντικείμενο της σύμβασης είναι πράγμα, κινητό ή και ακίνητο. Ως κινητό πράγμα μπορούμε να αναφέρουμε τα αεροσκάφη, όχι όμως τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα τα οποία δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο μίσθωσης. Ως ακίνητο πράγμα μπορούμε να αναφέρουμε αγροτικές εκτάσεις, οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα κλπ.
- Απαιτείται συμφωνία μεταξύ ενός φυσικού ή ενός νομικού προσώπου, το οποίο εκδηλώνει την ανάγκη για εξασφάλιση ενός κινητού ή και ακίνητου στοιχείου, με μια εταιρεία ή γενικότερα έναν φορέα ο οποίος συνάπτει τέτοιες συμφωνίες και ασχολείται με την χρηματοδοτική μίσθωση. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης καλείται ως εκμισθωτής και το άτομο ή η επιχείρηση που εξασφαλίζει τη χρήση του πράγματος καλείται μισθωτής.
- Θα πρέπει να υπάρχει συμφωνία ως προς το πράγμα που θα αποτελέσει το αντικείμενο της σύμβασης. Έτσι, ο εκμισθωτής θα προβεί στην αγορά του προκειμένου να παραχωρήσει στη συνέχεια τη χρήση του στον μισθωτή.

Θα μπορούσε επίσης να αναφερθεί ότι η πορεία που ακολουθείται κατά τη σύναψη μιας σύμβασης Leasing περιλαμβάνει 3 βασικά στάδια.

⁴ Ν 1665/1986: ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (Leasing), διαθέσιμος στην ιστοσελίδα [http://www.bankofgreece.gr/BoGDdocuments/N.1665.1986-ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ_ΜΙΣΘΩΣΗ_\(Leasing\).pdf](http://www.bankofgreece.gr/BoGDdocuments/N.1665.1986-ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ_ΜΙΣΘΩΣΗ_(Leasing).pdf)

Στο πρώτο στάδιο τοποθετείται η έκφραση της ανάγκης από την πλευρά μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία για να εξασφαλίσει κινητό εξοπλισμό ή κάποιο ακίνητο, ενώ δεν διαθέτει το απαιτούμενο χρηματικό κεφάλαιο. Έτσι, απευθύνεται στην εταιρεία Leasing, έχοντας επιλέξει και το πράγμα που χρειάζεται, τα ακριβή του χαρακτηριστικά και τον προμηθευτή του πράγματος και εφόσον έχει συμφωνήσει με αυτόν ως προς το ύψος του τιμήματος και τους όρους παράδοσης. Η εταιρεία Leasing, λοιπόν, θα ελέγξει την σχετική αίτηση και η αποδοχή οδηγεί στη σύναψη της σχετικής σύμβασης, την αγορά του πράγματος από τον προμηθευτή και την παράδοση του απευθείας στον πελάτη – μισθωτή.

Στο δεύτερο στάδιο, που αποτελεί και το κύριο στάδιο της σύμβασης, ο μισθωτής κάνει χρήση του πράγματος και καταβάλλει στον εκμισθωτή μισθώματα σε τακτικές δόσεις. Τα μισθώματα αυτά θα πρέπει να καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος ή και το σύνολο του κεφαλαίου που έχει καταβάλει η εταιρεία Leasing καθώς και ένα ποσό για τόκους, έξοδα και ένα ποσό ως αμοιβή, καθώς η εταιρεία καλείται να αναλάβει και τυχόν κινδύνους, π.χ. να αποζημιώσει τρίτα μέρη λόγω ζημιωγόνων περιστατικών που μπορεί να έχουν προκληθεί από τη χρήση του πράγματος (Μάζης, 1999). Κατά τη φάση αυτή κανείς από τους συμβαλλομένους δεν μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση χωρίς σπουδαίο λόγο. Εάν όμως ο μισθωτής δεν τηρήσει τους όρους της σύμβασης και δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του, π.χ. δεν καταβάλλει τα προκαθορισμένα μισθώματα, η εταιρεία Leasing έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση και να αναλάβει το πράγμα.

Η τρίτη και τελευταία φάση επέρχεται όταν λήξει η προσυμφωνημένη περίοδος που ορίζει η σύμβαση. Ο μισθωτής έχει τρεις επιλογές προκειμένου να αναλάβει την απόφαση που θα είναι περισσότερο συμφέρουσα γι' αυτόν. Μπορεί, λοιπόν, να καταβάλει ένα τίμημα στην εταιρεία Leasing («υπολειμματική αξία») και να αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος, ασκώντας έτσι το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς του, μπορεί να ανανεώσει τη σύμβαση για μια ορισμένη διάρκεια, ή μπορεί να επιστρέψει το πράγμα στην εταιρεία Leasing, η οποία θα επιλέξει εάν θα το πουλήσει, εάν θα το εκμισθώσει εκ νέου ως μεταχειρισμένο ή εάν θα το αποσύρει ως άχρηστο (Μάζης, 1999).

1.4. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Η απαρχή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τη σύγχρονη μορφή του μπορεί να αναχθεί πολλές δεκαετίες πίσω, καθώς πρωτοεμφανίστηκε κατά τη δεκαετία του 1930 στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής όσον αφορά σε ακίνητα με τη μορφή κυρίως του sale and lease back και κατ' επέκταση σε κινητά πράγματα από τη δεκαετία του 1950 και έπειτα. Παρόλα αυτά αντίστοιχες μορφές συμφωνίας φαίνεται πως υπήρχαν αιώνες πριν, με αντίστοιχες προβλέψεις στο αρχαίο δίκαιο της Αιγύπτου, της Βαβυλώνας, της Ελλάδας και άλλα (Μάζης, 1999). Χαρακτηριστικό παράδειγμα βέβαια αποτελεί και η αναφορά σε σχετική δραστηριότητα στην Αίγυπτο όπου ένας κτηματίας είχε προβεί σε εκμίσθωση μιας έκτασης που κατέχει, μαζί με τον εξοπλισμό, τα ζώα αλλά και τους δούλους που είχαν ως ενασχόληση τους την φροντίδα της και ο μισθωτής έδινε ένα ποσό ως μίσθωμα ανά χρονικό διάστημα που προσδιοριζόταν με βάση τις πλημμύρες του ποταμού Νείλου (Χατζηπαύλου, Γόντικας, 1982). Αντίστοιχες αναφορές για συμβάσεις τύπου χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουμε αρκετές φορές μέσα στο χρόνο π.χ. κατά την περίοδο του Ιουστινιανού, κατά το Μεσαίωνα κλπ.

Από τον 17^ο αιώνα, εκμισθώσεις έδωσαν σημαντική βοήθεια σε τομείς όπως ο αγροτικός ενώ, για παράδειγμα στην Αγγλία, ενισχύθηκε σε μεγάλο βαθμό ο σιδηροδρομικός τομέας αλλά και οι μεταφορές γενικότερα (Γαλάνης, 1994). Σε χώρες όπως η Αγγλία όμως ο θεσμός βρήκε εφαρμογή και σε κινητά πράγματα και είδη εξοπλισμού, όπως τηλεφωνικά συστήματα, μετρητές αερίου και άλλα (Χατζηπαύλου, Γόντικας, 1982). Με τη σύγχρονη μορφή του όμως το Leasing ξεκίνησε ουσιαστικά από τις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής. Εκεί, κατά το 1936, η εταιρεία Safeway Store κατασκεύασε ένα πολυκατάστημα το οποίο πούλησε σε μια ομάδα επενδυτών για να της παραχωρηθεί τελικώς η χρήση του παλιού αυτού στοιχείου (Μάζης, 1999). Η μορφή της σύμβασης αυτής είναι sale and lease back.

Αρχικά, ως αντικείμενο της σύμβασης ήταν αποκλειστικά κάποιο πάγιο στοιχείο όπως κτίριο, εγκαταστάσεις, γήπεδο κλπ., ενώ από το 1952 επεκτάθηκε η εφαρμογή του και σε κινητά. Έκτοτε, η παρουσία του ήταν ιδιαίτερα σημαντική όχι μόνο στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής, αλλά και στην Ευρώπη όπου

επεκτάθηκε με πρώτη τη Μεγάλη Βρετανία. Κάθε ευρωπαϊκή χώρα βέβαια διαμόρφωσε ενδεχομένως και με διαφορετικό τρόπο τη σύμβαση σε σχέση με τις Ηνωμένες Πολιτείες. Εταιρείες Leasing ξεκίνησαν να δημιουργούνται από τις αρχές της δεκαετίας του 1960 σε Ιταλία, Γαλλία και Γερμανία, ενώ μέσα σε πολύ λίγα χρόνια επεκτάθηκε και στην υπόλοιπη Ευρώπη αλλά και την Ασία, τη Λατινική Αμερική, την Αυστραλία και σε κάποιες Αφρικανικές χώρες (Χατζηπαύλου, Γόντικας, 1982).

Γενικότερα, η ανάπτυξη του θεσμού και η διόγκωση του αριθμού των συμβάσεων αποδόθηκε σε τρεις βασικούς λόγους: καταρχήν αποτέλεσε ένα μέσο για την προώθηση πωλήσεων, καθώς επιτρέπει την αξιοποίηση ενός παγίου στοιχείου χωρίς να χρειαστεί να καταβληθεί το αναλογούν κεφάλαιο. Εν συνεχεία, τα φορολογικά πλεονεκτήματα που προσφέρει κατά κύριο λόγο στον μισθωτή είναι καθοριστικής σημασίας. Τελικώς, η δανειοληπτική ικανότητα της επιχείρησης του μισθωτή δεν επηρεάζεται, καθώς το στοιχείο που αποτελεί το αντικείμενο της μίσθωσης δεν εμφανίζεται στον ισολογισμό του (Χατζηπαύλου, Γόντικας, 1982). Τα στοιχεία αυτά αποτελούν ενδεχομένως τα σημαντικότερα από τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και θα αναλυθούν περαιτέρω στη συνέχεια του κεφαλαίου.

1.5. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης έχει υιοθετηθεί από πληθώρα φυσικών και νομικών προσώπων παγκοσμίως από τα πρώτα έτη δημιουργίας του, ενώ συνεχίζει να αποτελεί μια από τις βασικότερες πηγές χρηματοδότησης. Τα οφέλη που αποφέρει είναι πολλαπλά και αφορούν στο φυσικό ή νομικό αυτό πρόσωπο, στον πωλητή του στοιχείου αλλά και στο σύνολο της οικονομίας. Βέβαια, είναι φυσικό να επιφέρει και κάποιες δυσκολίες ή προβλήματα στους συμμετέχοντες στη σύμβαση. Στη συνέχεια, θα γίνει αναφορά στα κυριότερα πλεονεκτήματα αλλά και μειονεκτήματα που μπορεί να προκύψουν από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

1.5.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Καταρχήν, θα γίνει αναφορά στα πλεονεκτήματα που απορρέουν από τη σύμβαση αυτή για τον μισθωτή, τον εκμισθωτή, την επιχείρηση-πωλητή, του στοιχείου της σύμβασης και για την εθνική οικονομία:

1). Πλεονεκτήματα για μισθωτή

α) Κάλυψη μεγάλου μέρους ή συνολικού απαιτούμενου για την επένδυση

Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει ανά περίπτωση σημαντικό ποσοστό ή ακόμα και το σύνολό της προς πραγματοποίηση επένδυσης (π.χ. για την αγορά ενός μηχανήματος) με αποτέλεσμα την εξοικονόμηση ιδίων κεφαλαίων για την επιχείρηση τα οποία μπορεί να αξιοποιήσει με περισσότερο αποδοτικούς τρόπους (Χατζηπαύλου, Γόντικας 1982).

β) Διατήρηση καλής κεφαλαιακής διάρθρωσης

Η χρηματοδοτική μίσθωση βοηθά τα φυσικά και νομικά πρόσωπα να διατηρούν μια καλή διάρθρωση των κεφαλαίων τους αποφεύγοντας τη σύναψη μακροπρόθεσμων δανείων τα οποία περιορίζουν την ευελιξία τους (Χατζηπαύλου, Γόντικας, 1982). Έτσι, εξασφαλίζουν τα κεφάλαια που χρειάζονται όταν χαρακτηρίζονται από σχετική στενότητα, πρέπει όμως να διενεργήσουν επενδύσεις προκειμένου να αναπτυχθούν (Μάζης, 1999). Επίσης, βοηθά και τα πρόσωπα που δεν διαθέτουν περιουσιακά στοιχεία τα οποία θα μπορούσαν να θέσουν σε κατάσταση υποθήκης ή προσημείωσης. Είναι σημαντικό, όμως, και το γεγονός ότι η μορφή αυτή χρηματοδότησης εξασφαλίζει χαμηλότερη παγιοποίηση, αυξάνοντας την αποδοτικότητα των νομικών προσώπων-επιχειρήσεων (Χατζηπαύλου, Γόντικας, 1982).

γ) Προστασία από τις επιπτώσεις της απαξίωσης του παραγωγικού εξοπλισμού

Η τεχνολογική πρόοδος χαρακτηρίζεται από ταχείς ρυθμούς, με αποτέλεσμα την απαίτηση για τακτικές ανανεώσεις των μηχανημάτων και του παραγωγικού εξοπλισμού γενικότερα. Κάποια στοιχεία του εξοπλισμού μπορεί να μην έχουν καν αποσβεστεί, όμως η συνέχιση της χρήσης τους μπορεί να επιφέρει αρνητικές επιδράσεις στην παραγωγικότητα, το κόστος και την ανταγωνιστικότητα της μονάδας (Χατζηπαύλου, Γόντικας, 1982). Στο πλαίσιο αυτό θα μπορούσαν τα σχετικά προβλήματα να ξεπεραστούν.

δ) Προστασία από τις πληθωριστικές τάσεις

Ο πληθωρισμός και οι επιδράσεις του ελέγχονται κατά τη σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς το ποσό του καταβλητέου μισθώματος ορίζεται εξαρχής και παραμένει σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, χωρίς να επηρεάζεται από μεταβολές του επιπέδου τιμών (Μητσιόπουλος, 1992).

ε) Εκσυγχρονισμός και ανανέωση εξοπλισμού

Μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης το νομικό πρόσωπο ανανεώνει τον χρησιμοποιούμενο εξοπλισμό, εκσυγχρονίζοντας την παραγωγική του δραστηριότητα. Αυτό είναι καθοριστικής σημασίας για την παραγωγικότητα και την ανταγωνιστικότητά του και εξασφαλίζει υψηλή ποιότητα στα παραγόμενα προϊόντα και υπηρεσίες, ενώ συμβάλλει στην εξοικονόμηση χρόνου και κεφαλαίων. Η συμβολή αυτή μάλιστα είναι καθοριστική, ακόμα και για την επιβίωση μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων, οι οποίες δεν διαθέτουν μεγάλα κεφάλαια ενώ δεν είναι εύκολο να τα εξασφαλίσουν μέσω δανεισμού (Χατζηπαύλου, Γόντικας, 1982).

στ) Προστασία από την απαξίωση των παγίων στοιχείων

Τα πάγια στοιχεία μπορούν να διακριθούν σε δύο βασικές κατηγορίες. Εκείνα τα οποία χαρακτηρίζονται από αύξηση της αξίας τους με το πέρασμα των ετών (π.χ. γη, κτίρια) και εκείνα που χαρακτηρίζονται από μείωση της αξίας τους (π.χ. μηχανολογικός εξοπλισμός). Τα νομικά πρόσωπα, λοιπόν, θα προτιμούν να έχουν

στην πλήρη ιδιοκτησία τους στοιχεία με αυξανόμενη αξία και να μισθώνουν στοιχεία των οποίων η αξία περιορίζεται διαχρονικά (Μητσιόπουλος, 1992)

ζ) Ευελιξία και χρηματοοικονομική σταθερότητα

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνει όρους οι οποίοι διαμορφώνονται ανά περίπτωση και προσαρμόζονται στις δυνατότητες του μισθωτή και τις εκάστοτε ανάγκες. Εφόσον οι όροι τεθούν, παραμένουν αμετάβλητοι κατά τη διάρκεια της σύμβασης, επομένως είναι γνωστό το ύψος του μισθώματος και η διάρκεια καταβολής του, επιτρέποντας με τον τρόπο αυτό και στο μισθωτή να κάνει τον προγραμματισμό των δαπανών του (Μητσιόπουλος, 1992).

η) Πλεονεκτήματα φορολογικού χαρακτήρα

Τα πλεονεκτήματα που αφορούν στην φορολογία, διαφοροποιούνται από χώρα σε χώρα ανάλογα με τη σχετική νομοθεσία. Κατά κύριο λόγο, όμως, είναι ισχυρά καθώς περιλαμβάνουν φοροαπαλλαγές, έως και πλήρη έκπτωση των μισθωμάτων ως λειτουργικής δαπάνης (Μάζης, 1999). Επίσης, μέσω του προσδιορισμού της διάρκειας της σύμβασης ανά περίπτωση, η φορολογική ωφέλεια από την καταβολή μισθωμάτων μπορεί να κατανεμηθεί σύμφωνα με τις ανάγκες του μισθωτή και τη μελλοντική διαμόρφωση των χρηματοροών του (Αλεξάκης, Πετράκης, 1990), .

II . Πλεονεκτήματα για εκμισθωτή

α) Νέα επιχειρηματική δραστηριότητα

Η εκμισθώτρια εταιρεία ή ο χρηματοδοτικός οργανισμός γενικότερα αναπτύσσουν μια πρόσθετη δραστηριότητα μέσω της μίσθωσης στοιχείων, η οποία χαρακτηρίζεται από ευκολία και απλότητα ως προς τη διενέργεια των επιμέρους διαδικασιών σε αντίθεση με τον δανεισμό (Μητσιόπουλος, 1992). Οι σχετικές αποφάσεις που οδηγούν στη συμφωνία σύναψης της σύμβασης και τους σχετικούς όρους είναι άμεσες και δεν απαιτούνται περίπλοκες γραφειοκρατικές διαδικασίες.

β) Προστασία και μείωση του κινδύνου

Τα δικαιώματα του εκμισθωτή από την αθέτηση των όρων της σύμβασης εκ μέρους του μισθωτή προστατεύονται και αναγνωρίζονται άμεσα. Στο πλαίσιο αυτό, λοιπόν, ο εκμισθωτής μπορεί να αποκτήσει άμεσα το στοιχείο, χωρίς την προσφυγή σε βραδυκίνητες διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης και πλειστηριασμού στοιχείων που είχαν τεθεί σε υποθήκη ή αποτελούσαν στοιχείο εμπράγματης ασφάλειας. (Μάζης, 1999)

γ) Φορολογικά πλεονεκτήματα

Φορολογικά πλεονεκτήματα προκύπτουν και για την εταιρεία του εκμισθωτή, καθώς αυτός έχει το δικαίωμα να κάνει απόσβεση κινητών και ακίνητων στοιχείων με ποσά ισομερώς κατανομημένα κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Όσον αφορά πιο συγκεκριμένα στη φορολογική του επιβάρυνση, υπάρχει φοροαπαλλαγή για τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας, ενώ ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας που καταβάλλεται όταν αγοράζονται επενδυτικά αγαθά εκπίπτει και επιστρέφεται στον εκμισθωτή (Αρτίκης, 2002).

III). Πλεονεκτήματα για πωλητή στοιχείου

α) Φερεγγυότητα συναλλασσόμενων

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως αγοράστρια του στοιχείου που θα αποτελέσει το αντικείμενο της σύμβασης χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερη φερεγγυότητα σε σχέση με ένα μεμονωμένο αγοραστή, ενώ σημαντικό στοιχείο είναι και η πληρωμή της αξίας του στοιχείου με μετρητά (Μάζης, 1999).

β) Αύξηση πωλήσεων

Ο θεσμός της χρηματοδότησης φαίνεται πως ευνοεί τις επιχειρήσεις που διαθέτουν στοιχεία προς αγορά και εκμίσθωση, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι πωλήσεις τους. Όταν μάλιστα αναπτύσσουν σχέσεις μακροχρόνιας επαναλαμβανόμενης συνεργασίας, τα πράγματα είναι ακόμη ευνοϊκότερα.

IV). Πλεονεκτήματα για την οικονομία

α) Ενδυνάμωση χρηματοδοτικού μηχανισμού

Η χρηματοδοτική μίσθωση έρχεται να ενδυναμώσει τον χρηματοδοτικό μηχανισμό της οικονομίας. Υιοθετείται από επιχειρήσεις που ανήκουν σε πολλούς και διαφορετικούς κλάδους (βιομηχανία, εμπόριο, υπηρεσίες, κλπ.), υποβοηθά τη διενέργεια επενδύσεων και συμβάλλει στην αύξηση της παραγωγικότητάς τους (Χατζηπαύλου, Γόντικας, 1982).

β) Αύξηση απασχόλησης και βελτίωση μακροοικονομικών μεγεθών

Η αύξηση των πωλήσεων για κεφαλαιουχικά αγαθά, η διενέργεια επενδύσεων, η δημιουργία νέων επιχειρήσεων αποτελούν παράγοντες που οδηγούν σε ανάπτυξη των εθνικών οικονομιών και πηγάζουν από τη διεύρυνση της εφαρμογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι, δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας αλλά και βελτιώνονται διάφορα οικονομικά μεγέθη, ενώ μπορεί να δοθεί η ώθηση που είναι αναγκαία σε αδύναμους τομείς και σε επιχειρήσεις μικρού και μεσαίου μεγέθους, ή επιχειρήσεις της περιφέρειας (Μάζης, 1999).

1.5.2. ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο θεσμός Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, αν και επιφέρει πληθώρα πλεονεκτημάτων για όλους τους εμπλεκόμενους φορείς χαρακτηρίζεται και για κάποια μειονεκτήματα τα οποία θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη προτού οι ενδιαφερόμενοι να προβούν στη σύναψη μιας νέας σύμβασης. Ακολούθως, θα γίνει αναφορά στα μειονεκτήματα αυτά που βαρύνουν είτε το νομικό ή φυσικό πρόσωπο – μισθωτή είτε την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Δ). Μειονεκτήματα για τον Μισθωτή

α) Υψηλό επιτόκιο

Τα επιτόκια τα οποία ορίζονται στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι στην πλειοψηφία των περιπτώσεων υψηλότερα σε σχέση με τα επιτόκια δανεισμού και εκείνα άλλων μορφών χρηματοδότησης. Αυτό το μειονέκτημα βέβαια αντικρούεται από τις ίδιες τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες αναφέρουν ότι θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα πραγματικά κόστη χρηματοδότησης και όχι τα ονομαστικά. Στο πλαίσιο αυτό, λοιπόν, θα πρέπει να συνυπολογίζονται τα κόστη προμήθειας, ασφάλειας, εγγύησης και άλλα. (Μητσιόπουλος, 1992)

β) Μη κατοχή νομικής κυριότητας

Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που λαμβάνει τη θέση του μισθωτή δεν κατέχει την νομική κυριότητα, δηλαδή δεν έχει την ιδιοκτησία του στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης. Αυτό το στοιχείο θα μπορούσε να θεωρηθεί ως αρνητικό, καθώς «μειώνει την οικονομική επιφάνεια και το κύρος της επιχείρησης και περιορίζει τη διαπραγματευτική της δυνατότητα στις συναλλαγές της» (Μητσιόπουλος, 1992).

γ) Έλεγχος από Εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Καθώς η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει τη νομική κυριότητα στο στοιχείο που εκμισθώνει, μπορεί να παρεμβαίνει σε ζητήματα που αφορούν στην οικονομική διαχείριση του φυσικού ή νομικού προσώπου – μισθωτή (Μητσιόπουλος, 1992). Κάτι τέτοιο όμως ενδέχεται να δημιουργεί προβλήματα στον μισθωτή, καθώς επηρεάζονται διαδικασίες όπως η λήψη αποφάσεων.

δ) Δεν συνιστάται για συμβάσεις περιορισμένης χρονικής διάρκειας

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει κατά κύριο λόγο μακροχρόνιο ορίζοντα. Για το λόγο αυτό δεν συνιστάται σε περιπτώσεις αναζήτησης βραχυπρόθεσμων πηγών χρηματοδότησης, ενώ δεν ενδείκνυται η διακοπή της μίσθωσης σε νωρίτερο

χρόνο, καθώς ενδέχεται να επιβαρυνθεί ο μισθωτής με πρόσθετο κόστος από την αθέτηση της σύμβασης (Μητσιόπουλος, 1992).

II). Μειονεκτήματα για τον Εκμισθωτή

α) Κίνδυνος απώλειας της αξίας του στοιχείου

Η εταιρία του εκμισθωτή, συμμετέχοντας σε μια σχετική σύμβαση αντιμετωπίζει τον κίνδυνο απομείωσης της αξίας του στοιχείου, λόγω κακής χρήσης από τον μισθωτή (Μάζης, 1999) Ακόμα βέβαια και αν γίνεται ο απαιτούμενος έλεγχος, δεν είναι πάντα εύκολο να διαπιστωθεί η κακοδιαχείριση λόγω απουσίας γνώσης και εμπειρίας.

β) Κίνδυνος αφερεγγυότητας μισθωτή

Σε όποια μορφή χρηματοδότησης και αν αναφερθούμε, ο κίνδυνος από την αδυναμία του δανειζόμενου να τηρήσει τις υποχρεώσεις του δεν μπορεί να αγνοηθεί. Έτσι, και στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής μπορεί να μην καταβάλει το μίσθωμα, αθετώντας τις υποχρεώσεις που πηγάζουν από τη σύμβαση.

Από την ανάλυση που προηγήθηκε αναδεικνύονται τα δυνατά σημεία της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης τα οποία εξάλλου την έχουν αναδείξει ως μια από τις βασικότερες μεθόδους χρηματοδότησης που εξελίσσεται καθ' όλη την πορεία της. Ακόμα και αν υπάρχουν μειονεκτήματα, αυτά δεν αλλοιώνουν την σπουδαιότητα της, απλά αναδεικνύουν τα σημεία που χρήζουν περισσότερης προσοχής κατά τη σύναψη της σύμβασης και κατά τη διάρκεια αυτής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Η ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εισήλθε το 1986 με τον Νόμο 1665. Ο νόμος αυτός προσδιορίζει καίρια ζητήματα που αφορούν στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στο πρώτο του άρθρο παρουσιάζεται η έννοια και το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στο δεύτερο άρθρο γίνεται αναφορά στις εταιρείες που μπορούν να προσφέρουν σχετικές υπηρεσίες. Στο τρίτο άρθρο παρουσιάζονται δύο ζητήματα: η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων. Στο τέταρτο άρθρο αναφέρονται οι απαιτήσεις δημοσιότητας και στο πέμπτο άρθρο παρουσιάζονται στοιχεία σχετικά με τις ασφαλιστικές ρήτρες. Στο έκτο άρθρο παρουσιάζονται ρυθμίσεις σχετικές με φορολογικά ζητήματα, μεταξύ των οποίων και οι φορολογικές απαλλαγές. Στο έβδομο άρθρο αναφέρεται ο ρόλος των Προεδρικών διαταγμάτων και στο όγδοο και τελευταίο άρθρο αναφέρεται η χρονική στιγμή έναρξης της ισχύος του νόμου. Ο νόμος αυτός έχει κατά καιρούς δεχθεί τροποποιήσεις και συμπληρώσεις ώστε να συμβαδίζει με τις εξελίξεις ενώ έχουν δημιουργηθεί και νόμοι που συμπληρώνουν σε κάποια πιο εξειδικευμένα σημεία τον Ν.1665/1986, όπως για παράδειγμα το νόμο 2520 του 1997 και συγκεκριμένα το άρθρο 25 που αναφέρεται στη χρηματοδοτική μίσθωση αγροτικών εκτάσεων.

2.1 ΛΟΓΟΙ ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο θεσμός της Χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως έχει ήδη αναφερθεί, εισήχθη σε νομοθετική ρύθμιση το 1986. Ενδεχομένως κάποιοι τότε να θεώρησαν περιττή την εν λόγω ρύθμιση με την αιτιολογία ότι τόσο η πώληση του στοιχείου από τον προμηθευτή στην εταιρεία Leasing, όσο και η μίσθωσή του από τον ενδιαφερόμενο αποτελούν απλές καθημερινές συναλλαγές, επομένως δεν θα υπήρχαν νομικά εμπόδια στη σύνασή τους. Ένας τέτοιος ισχυρισμός όμως δεν ευσταθεί, καθώς υπήρχαν

νομικά εμπόδια τα οποία ακόμα και αν δεν απαγόρευαν τις σχετικές συμβάσεις, δημιουργούσαν προβλήματα που σε αρκετές περιπτώσεις ήταν σημαντικά.

Ο νόμος 4112 του 1929 σε σχετική του διάταξη προέβλεπε ότι η κυριότητα και άλλα εμπράγματα δικαιώματα για μηχανήματα που χρησιμοποιούνται από βιομηχανικές ή άλλου χαρακτήρα επιχειρήσεις και έχουν μόνιμα εγκατασταθεί σε αυτές, χάνονται εάν το ακίνητο της επιχείρησης τεθεί σε υποθήκη, π.χ. για τη λήψη δανείου. Κάτι τέτοιο όμως είναι εμφανές ότι θίγει τα συμφέροντα της εταιρείας Leasing που προσέφερε το μηχάνημα στην επιχείρηση (Μάζης, 1999). Αντίστοιχο θα ήταν και το αποτέλεσμα για την εταιρεία leasing εάν το στοιχείο γινόταν «συστατικό ανυποχώριστο» ενός κινητού ή ακινήτου παγίου ή εάν ο μισθωτής μεταβίβαζε την κυριότητα σε τρίτο καλόπιστο ενδιαφερόμενο ή και αν υπήρχε επιβάρυνση της κυριότητας από σύσταση ενέχυρου ή επικαρπίας υπέρ τρίτου καλόπιστου (Μάζης, 1999).

Πέρα όμως από την προστασία της εταιρείας Leasing για περιπτώσεις όπως αυτές που προαναφέρθηκαν, η νομοθετική ρύθμιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποσκοπούσε και στην προστασία του συνόλου της εθνικής οικονομίας. Ήταν πολύ σημαντικό, λοιπόν, ο θεσμός να τεθεί σε στέρεες βάσεις, έτσι ώστε να δοθεί ώθηση στην ανάπτυξη των επιχειρήσεων, καθώς αυτές θα μπορούσαν να εξασφαλίσουν τη χρήση σύγχρονου εξοπλισμού με αποτέλεσμα να προωθείται και η ανάπτυξη της οικονομίας στο σύνολό της. Οι όροι της σύμβασης θα ήταν εκείνοι που θα διαφοροποιούσαν τη μίσθωση από τον τραπεζικό δανεισμό και θα ευνοούσαν σε σημαντικό βαθμό τις επιχειρήσεις που θα τον υιοθετούσαν, καθώς θα προσφέρονταν φοροαπαλλαγές και άλλα φορολογικά κίνητρα.

Ο Έλληνας νομοθέτης, προκειμένου να διαμορφώσει τον Νόμο 1665/1986 έλαβε υπόψη του αντίστοιχα νομοθετικά κείμενα που είχαν δημιουργηθεί σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες όπως η Γαλλία, το Βέλγιο, η Ιταλία και η Γερμανία (Μάζης, 1999). Βέβαια, το ελληνικό νομοθετικό κείμενο διαφέρει σε κάποια σημεία από τα αντίστοιχα άλλων χωρών. Τέλος, μπορεί να αναφερθεί ότι ο νόμος 1665/1986 παρουσιάζει ένα γενικό πλαίσιο αναφορικά με τη χρηματοδοτική μίσθωση. Παρουσιάζει, λοιπόν, κάποιους γενικούς κανόνες χωρίς να κάνει λεπτομερείς αναφορές και μεγάλη ανάλυση στις επιμέρους διατάξεις, κάτι το οποίο αποδεικνύεται από την περιορισμένη έκτασή του και από τα νομοθετικά κείμενα που έρχονται να συμπληρώσουν τις επιμέρους πτυχές του, καλύπτοντας ενδεχομένως κάποια κενά που προκαλούσαν δυσχέρειες στη χρήση του.

2.2. Η ΈΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΟΝ ΝΟΜΟ 1665/1986

Στο άρθρο 1 του Νόμου 1665/1986 παρουσιάζεται η έννοια της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Πρόκειται, λοιπόν, για τη σύμβαση στο πλαίσιο της οποίας εκμισθωτής παραχωρεί σε έναν μισθωτή τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου ή και τα δύο μαζί έναντι μισθώματος. Το αντικείμενο της σύμβασης θα πρέπει να προορίζεται για επαγγελματική χρήση, ενώ δίνεται στον μισθωτή το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για κάποιο προκαθορισμένο χρονικό διάστημα. Βέβαια υπάρχει και η δυνατότητα το δικαίωμα της αγοράς να ασκηθεί ακόμα και πριν από τη λήξη της σύμβασης, όπως επίσης και το στοιχείο να το έχει πρώτα αγοράσει ο εκμισθωτής από τον μισθωτή.

Το αντικείμενο της σύμβασης αυτής μπορεί να είναι τόσο κινητό όσο και ακίνητο. Στην αρχική διατύπωση του νόμου βέβαια επιτρεπόταν η διενέργεια σχετικών συμβάσεων μόνο για κινητά, καθώς είχε κριθεί ως πρόωρη μια πιθανή ένταξη και των ακινήτων στη σύμβαση σε εκείνη την περίοδο, ενώ οι σχετικές ανάγκες των επιχειρήσεων μπορούσαν τότε να καλυφθούν από την υπάρχουσα νομοθεσία που αφορούσε στις «βιομηχανικές περιοχές» (νόμος 4458/1965) και τα «πολυώροφα βιοτεχνικά κτίρια» (νόμος 227/1979) (Μάζης, 1992).

Όσον αφορά στα κινητά που μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, αυτά μπορεί να είναι και αεροσκάφη και αυτοκίνητα οχήματα, μηχανήματα, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, εξοπλισμός και επίπλωση γραφείων κλπ., όχι όμως πλωτά ναυπηγήματα. Αντίστοιχα, ως ακίνητα μπορούν να θεωρηθούν οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες που εμπεριέχουν κτίσματα, αλλά και κτίσματα αυτόνομα ή συγκρότημα κτισμάτων με τις επιπλέον εγκαταστάσεις π.χ. τυχόν ακάλυπτος χώρος που υπάρχει και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων (Γεωργιάδης, 2000) . Εξαίρεση εδώ αποτελεί η περίπτωση οικοπέδου το οποίο δεν είναι οικοδομημένο και ο μισθωτής αποσκοπεί να το εξασφαλίσει για να το χρησιμοποιήσει ως υπαίθριο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων ή ως θερινό κινηματογράφο, επομένως δεν επιτρέπεται η απόκτηση του με χρηματοδοτική μίσθωση (Γεωργιάδης, 2000).

Στην προκειμένη περίπτωση θα μπορούσαν να δημιουργηθούν προβληματισμοί σχετικά με την περίπτωση κατά την οποία επέρχεται κατάρρευση οικοδομήματος το οποίο είχε μισθωθεί με σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης , καθώς πλέον η έκταση στην οποία υπήρχε η οικοδομή δεν μπορεί πλέον να αποτελέσει αντικείμενο σχετικής σύμβασης (Γεωργιάδης, 2000). Σχετικά με την περίπτωση αυτή δεν θα λυθεί η σύμβαση μίσθωσης λόγω της καταστροφής της οικοδομής, παρά ο μισθωτής θα εξετάσει σε νέες βάσεις κατά πόσο εξυπηρετούνται τα συμφέροντα του από τις νέες συνθήκες και θα αποφασίσει αν τελικώς επιθυμεί να συνεχιστεί η σύμβαση ή όχι. Εάν, δε, ο μισθωτής επιθυμεί με δικές του δαπάνες να αναγείρει νέα οικοδομή, ο εκμισθωτής σύμφωνα με την καλή πίστη θα πρέπει να επιδείξει ανοχή εφόσον βέβαια διευθετηθούν όροι που αφορούν σε ασφαλιστικά θέματα της νέας οικοδομής.

2.3 ΟΙ ΑΝΤΙΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ ΣΕ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο νόμος 1665/1986 αναφέρεται στις προϋποθέσεις που θα πρέπει να καλύπτονται ώστε κάποιος να λάβει τους ρόλους τόσο του μισθωτή όσο και του εκμισθωτή σε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στο άρθρο 1 ορίζεται σαφώς ότι το ρόλο του μισθωτή μπορεί να λάβει φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, το οποίο όμως ασκεί κάποιο επάγγελμα ή διαθέτει επιχείρηση και επιθυμεί να προμηθευτεί τα κινητά ή ακίνητα στοιχεία αποκλειστικά και μόνο για επαγγελματική χρήση. Η αποκλειστική χρήση του στοιχείου δικαιολογείται από το γεγονός ότι ο σκοπός του θεσμού είναι να ενισχυθούν οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις, καθώς τους δίνεται η ευκαιρία να πραγματοποιήσουν παραγωγικές επενδύσεις (Γεωργιάδης, 2000).

Στο άρθρο 1 αναφέρεται, επίσης, ότι νομοθετικοί περιορισμοί οι οποίοι προϋπήρχαν και αφορούν στην υπηκοότητα του ιδιοκτήτη κινητών ή ακινήτων πραγμάτων θα πρέπει να ισχύουν και στο πρόσωπο του μισθωτή στο πλαίσιο της σύμβασης. Επιπλέον, αναφέρεται ότι τη θέση του μισθωτή σε συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για ακίνητα μπορεί να λάβει και το Δημόσιο και

συγκεκριμένα η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, όπως προβλέπεται με την προσθήκη της παραγράφου 5 στο άρθρο 1 που έγινε το 2007.

Ο μισθωτής, τέλος, είναι εκείνος που προσδιορίζει επακριβώς τα χαρακτηριστικά του αντικειμένου της σύμβασης, έτσι ώστε αυτό να καλύπτει πλήρως τις επαγγελματικές του ανάγκες. Αυτός, λοιπόν, θα υποδείξει στον εκμισθωτή το στοιχείο που επιθυμεί να μισθώσει και εφόσον έρθει πρώτα σε επαφή με τον προμηθευτή του πράγματος, ώστε να προκαθοριστούν στοιχεία όπως το κόστος και οι επιμέρους όροι παράδοσης (Μάζης, 1999). Εφόσον γνωρίζει τι ακριβώς χρειάζεται και ποιος θα είναι ο προμηθευτής, μπορεί να απευθυνθεί στην εταιρεία Leasing εκφράζοντάς της την επιθυμία για σύναψη σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για το συγκεκριμένο κινητό ή ακίνητο στοιχείο. Εφόσον προκύψει συμφωνία, θα ακολουθήσει η επικοινωνία του εκμισθωτή με τον προμηθευτή και έτσι θα προχωρήσει η διαδικασία στην εξασφάλιση του αντικειμένου και την απόδοσή του στον μισθωτή.

Ο νόμος 1665/1986 κάνει όμως ιδιαίτερη αναφορά και στις προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούνται για να γίνει κάποιος εκμισθωτής. Στην Ελλάδα το ρόλο αυτό αναλαμβάνουν εταιρείες συγκεκριμένου σκοπού, οι εταιρείες Leasing (εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης). Πιο συγκεκριμένα, το ρόλο του εκμισθωτή μπορούν να λάβουν:

- Ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες συνιστώνται αποκλειστικά για να διενεργούν σχετικές συμβάσεις
- Πιστωτικά ιδρύματα σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο νόμο 2076/1992 τα οποία συστάθηκαν και λειτουργούν στην Ελλάδα
- Πιστωτικά ιδρύματα τα οποία έχουν την έδρα τους σε κάποια χώρα που είναι μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και διατηρούν κάποιο υποκατάστημα στην Ελλάδα ή παρέχουν διασυνοριακά τις υπηρεσίες τους
- Πιστωτικά ιδρύματα τα οποία έχουν την έδρα τους σε τρίτο κράτος και διατηρούν υποκατάστημα στην Ελλάδα
- Χρηματοδοτικά ιδρύματα που έχουν την έδρα τους σε χώρα που είναι μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και διατηρούν κάποιο υποκατάστημα στην Ελλάδα ή παρέχουν διασυνοριακά τις υπηρεσίες τους
- Χρηματοδοτικά ιδρύματα που έχουν την έδρα τους σε άλλη χώρα και διατηρούν υποκατάστημα στην Ελλάδα.

Προκειμένου κάποια επιχείρηση ή κάποιο ίδρυμα από αυτά που προαναφέρθηκαν να μπορούν να συνάψουν συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ως εκμισθωτές, θα πρέπει να έχουν λάβει την ειδική άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος και αυτή να έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η ειδική άδεια, λοιπόν, είναι απαραίτητη στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Όταν πρόκειται να συσταθεί και να λειτουργήσει στην Ελλάδα ανώνυμη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Όταν πρόκειται να μετατραπεί μια υφιστάμενη ανώνυμη εταιρεία σε ανώνυμη εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
- Όταν πρόκειται ένα ίδρυμα που έχει την έδρα του στο εξωτερικό να εγκαταστήσει και να θέσει σε λειτουργία κάποιο υποκατάστημά της, προκειμένου να ασκήσει στη χώρα τη δραστηριότητα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

Η Τράπεζα της Ελλάδος, προκειμένου να παραχωρήσει τη σχετική άδεια εξετάζει πληθώρα πληροφοριών ώστε να επιβεβαιώσει ότι καλύπτονται πλήρως τα κριτήρια που έχει θέσει. Κάποιες από τις κυριότερες προϋποθέσεις αφορούν στο μετοχικό κεφάλαιο που πρέπει να έχει καταβληθεί για τη σύσταση και λειτουργία των ανώνυμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ή για τη μετατροπή μιας ανώνυμης σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και συγκεκριμένα προβλέπουν ότι αυτό θα πρέπει να είναι τουλάχιστον ίσο με το μισό του ελαχίστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για να συσταθεί ένα πιστωτικό ίδρυμα ως ανώνυμη εταιρεία. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ορίζεται και για να δοθεί άδεια εγκατάστασης και λειτουργίας σε υποκαταστήματα ξένων χρηματοδοτικών ιδρυμάτων στην Ελλάδα και συσχετίζονται με όσα ισχύουν για τα υποκαταστήματα των πιστωτικών ιδρυμάτων στην Ελλάδα.

Κατά την πρώτη διατύπωση του νόμου 1665/1986, δικαίωμα σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ως εκμισθωτές είχαν μόνο οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ η διεύρυνση του ρόλου και η δυνατότητα ανάληψης του και από ξένα ιδρύματα θα εντείνει τον ανταγωνισμό προς όφελος των μισθωτών καθώς θα προσφέρονται καλύτερες και πιο ανταγωνιστικές συμφωνίες.

Τέλος, υπάρχουν και όροι που δεν επιτρέπουν την παράλληλη άσκηση άλλων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, εκτός αν πρόκειται για δραστηριότητες συναφούς αντικειμένου που τους επιτρέπουν να προωθούν τον κύριο σκοπό τους, όπως η πώληση των πραγμάτων που προκύπτουν από τη λύση της σύμβασης, η ίδρυση κατασκευαστικής εταιρείας για την κατασκευή των ακινήτων που θα αποτελέσουν αντικείμενο στη σύμβαση, η συμμετοχή σε εταιρείες που ασχολούνται με την πρακτορεία ασφαλίσεων κλπ.

2.4 Η ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ Η ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

Στο άρθρο 3 του νόμου 1665/1986 καθορίζεται κατ' απόλυτο και σαφή τρόπο η διάρκεια την οποία θα πρέπει να έχει μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αναφέρεται, λοιπόν, ότι η διάρκεια είναι ορισμένη και δεν μπορεί να γίνει συμφωνία για διάρκεια μικρότερη των τριών ετών για τα κινητά και πέντε ετών για τα αεροσκάφη και δέκα ετών για τα ακίνητα. Ο λόγος καθορισμού της ελάχιστης διάρκειας είναι στοιχείο εύλογο, καθώς η διάρκεια της σύμβασης συνδέεται άμεσα με την τμηματική αποπληρωμή της χρηματοδότησης, επομένως θα πρέπει υποχρεωτικά να καθοριστεί εξ αρχής ο χρόνος πληρωμής της κάθε δόσης, άρα και η χρονική στιγμή λήξης της σύμβασης με την καταβολή και της τελευταίας δόσης.

Στην περίπτωση κατά την οποία προκύψει λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν τη λήξη της και συναφθεί μια νέα σύμβαση μεταξύ των ίδιων συμβαλλόμενων και για το ίδιο πράγμα, ο χρόνος που πέρασε έως ότου να λυθεί η σύμβαση θα συνυπολογιστεί στον χρόνο που απαιτείται για τον προσδιορισμό του ελαχίστου χρόνου διάρκειας της νέας σύμβασης. Επίσης, εάν ο μισθωτής αποφασίσει να προβεί στην αγορά του αντικειμένου της σύμβασης προτού αυτή να λήξει, ο μισθωτής θα πρέπει να καταβάλει τα ποσά για τις φορολογικές και άλλες επιβαρύνσεις του Δημοσίου ή τρίτων που θα έπρεπε να καταβάλει εάν είχε προβεί στην αγορά του στοιχείου κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Για να προσδιοριστεί το συνολικό ποσό του μισθώματος και εν συνεχεία το ποσό της μηνιαίας καταβολής λαμβάνεται υπόψη το ποσό του κεφαλαίου το οποίο η εταιρεία Leasing εκταμίευσε για να το καταβάλει στον προμηθευτή και να αποκτήσει το πράγμα που θα αποτελέσει το αντικείμενο της σύμβασης, καθώς και κάποια πρόσθετα ειδικά και γενικά έξοδα, τόκοι και η αμοιβή του εκμισθωτή για το ρόλο του διαμεσολαβητή που κατέχει στο πλαίσιο της σύμβασης. Υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες το τελευταίο μίσθωμα που καταβάλλεται καλύπτει όλο το αρχικό ποσό κεφαλαίου μαζί με τις απαραίτητες προσαυξήσεις ώστε το ποσό αγοράς του αντικειμένου στη λήξη της σύμβασης να είναι συμβολικό, ενώ σε άλλες περιπτώσεις με την τελευταία δόση δεν καλύπτεται το ποσό της επένδυσης και το ανεξόφλητο ποσό ονομάζεται «υπολειμματική αξία» και είναι στη διακριτική ευχέρεια του μισθωτή εάν θα προχωρήσει στην αγορά ή την ανανέωση της σύμβασης έτσι ώστε να προωθούνται τα προσωπικά του συμφέροντα.

Σε γενικές γραμμές το ποσό του μισθώματος υπολογίζεται με τρόπο αντίστοιχο ως προς τα τοκοχρεωλυτικά δάνεια, όπου κάθε δόση περιλαμβάνει ένα μέρος του κεφαλαίου και ένα μέρος των τόκων. Ανάλογα, βέβαια, και με την ιδιομορφία της επιχειρηματικής δραστηριότητας π.χ. όταν η δραστηριότητα είναι εποχιακή, μπορεί να υπάρξει διαφορετική συμφωνία μεταξύ των συμβαλλόμενων στη σύμβαση ως προς το ύψος του μισθώματος αλλά και ως προς το χρονικό διάστημα που θα μεσολαβεί μεταξύ των πληρωμών. Δεν αποκλείεται, βέβαια, και η συμφωνία για κυμαινόμενο μίσθωμα ή για συγκεκριμένες ρήτρες επιτοκίου ή αξίας συναλλάγματος, εάν υπάρχει βέβαια και αντίστοιχη υποχρέωση σε συνάλλαγμα (Μάζης, 1999).

Ο χρόνος καταβολής του πρώτου μισθώματος συνήθως έπεται του χρόνου πραγματοποίησης της επένδυσης και αγοράς του αντικειμένου της σύμβασης, ώστε να δοθεί στον μισθωτή η δυνατότητα να το θέσει σε χρήση και να το αξιοποιήσει στην παραγωγή ώστε να αρχίσει να αποκομίζει και έσοδα από τη χρήση του. Βέβαια, μπορεί να υπάρχει και διαφορετική συμφωνία που να προβλέπει για παράδειγμα την προκαταβολή ενός αριθμού μισθωμάτων (Μάζης, 1999). Ομοίως, νόμιμα μπορούν να θεωρηθούν και όροι οι οποίοι θα αναφέρουν τα εξής : (Μάζης, 1999)

- Έξοδα τα οποία μπορεί να καταβάλει η εταιρεία Leasing κατά τη διάρκεια της σύμβασης π.χ. τα ασφάλιστρα του μισθίου θα καταβάλλονται σε αυτήν από τον μισθωτή, προστιθέμενα στα μισθώματα με τυχόν προσαυξήσεις που μπορεί να τα βαρύνουν.

- Εάν υπάρξει καθυστέρηση στην καταβολή των μισθωμάτων ενεργοποιείται η επιβολή του επιτοκίου υπερημερίας, ενώ η εταιρεία Leasing έχει το δικαίωμα, λόγω παράβασης ουσιώδους όρου της συμβάσεως, να προχωρήσει στην καταγγελία της και να αφαιρέσει από τον μισθωτή το μίσθιο.
- Καταγγελία της σύμβασης από μέρος του εκμισθωτή μπορεί να γίνει και αν ο μισθωτής καταστεί υπερήμερος έναντι τρίτων πιστωτών.

Όπως προαναφέρθηκε, όταν η σύμβαση λήξει, ο μισθωτής μπορεί να αγοράσει το μίσθιο έναντι ενός χαμηλού μισθώματος, είτε να προβεί σε ανανέωση της σύμβασης για κάποιο εξαρχής ορισμένο χρονικό διάστημα. Ο μισθωτής, λοιπόν, απολαμβάνει το δικαίωμα προαίρεσης και τυχόν απουσία του από τη σύμβαση παρεμποδίζει την εφαρμογή των επιμέρους διατάξεων και την επέλευση των επιθυμητών αποτελεσμάτων. Ο μισθωτής όμως έχει τη δυνατότητα να παραιτηθεί του δικαιώματος, ενώ ο εκμισθωτής δεν δικαιούται να του το αφαιρέσει σε προηγούμενο χρόνο. Επιπλέον, δύο ρητές προβλέψεις είναι οι ακόλουθες:

- Πρόβλεψη για απαλλαγή της εταιρείας Leasing από την ύπαρξη νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων και έλλειψη συμφωνούμενων στη σύμβαση προμήθειας ιδιοτήτων του πράγματος.
- Πρόβλεψη για απαλλαγή της εταιρείας Leasing από την υποχρέωση διατήρησης του μισθίου κατάλληλου για τη χρήση που προορίστηκε καθώς και για ανάληψη από τον μισθωτή όλων των δαπανών, φόρων και λοιπών βαρών του αντικειμένου της σύμβασης (Μάζης, 1999).

Τέλος, αναφέρεται στο άρθρο 3 του νόμου 1665/1986 ότι ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να προβεί σε μεταβίβαση των δικαιωμάτων αλλά και των υποχρεώσεων του που προκύπτουν από τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο μέρος, μόνο όμως εφόσον έχει εξασφαλιστεί η σχετική συναίνεση της εταιρείας Leasing διατυπωμένη και εγγράφως, ώστε αυτή να αποδεικνύεται με σαφήνεια.

2.5 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του νόμου 1665/1986 η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να καταρτίζεται εγγράφως, ενώ γενικότερα η δημοσιότητά της αποσκοπεί κατά κύριο λόγο στην προστασία της εταιρείας Leasing όσον αφορά στη διατήρηση της κυριότητάς της πάνω στο μίσθιο που παραχωρείται στο μισθωτή (Μάζης, 1999). Οι σχετικές δικαιοπραξίες θα πρέπει να καταχωρούνται στο βιβλίο του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών, όπως προβλέπεται στο νομοθετικό διάταγμα 1038/1949. Εφόσον γίνει η σχετική καταχώριση, τα δικαιώματα του μισθωτή αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και κανείς τρίτος δεν δικαιούται να αποκτήσει την κυριότητα ή κάποιο άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο αντικείμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Οι τροποποιήσεις που μπορεί να γίνουν στην κύρια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και η συναίνεση της εταιρείας Leasing για να μεταβιβαστεί από τον μισθωτή σε τρίτο ο ενοχικός δεσμός υποβάλλονται επίσης σε δημοσιότητα όπως οι κύριες και οι παρακολουθητικές συμβάσεις, όχι όμως το προσύμφωνο ή η σύμβαση για την πώληση του αντικειμένου της σύμβασης. Στην περίπτωση μάλιστα των αεροσκαφών προβλέπεται σύστημα διπλής δημοσιότητας όπως και για τα ακίνητα, καθώς απαιτείται εγγραφή σε σχετικά βιβλία μεταβιβάσεων αεροσκαφών και στο βιβλίο που τηρείται για τον σκοπό αυτό στο Πρωτοδικείο Αθηνών (Μάζης, 1999)

Όσον αφορά στη χρονική στιγμή υποβολής της σύμβασης για δημοσίευση, δεν υπάρχει περιορισμός αλλά συμφέρει και τις δύο πλευρές αυτό να γίνει άμεσα ώστε να τεθεί σε ισχύ η προστασία των δικαιωμάτων τους. Τη διαδικασία δημοσίευσης μπορεί να ενεργοποιήσει οποιοσδήποτε συμβαλλόμενος στη σύμβαση. Η πραγματοποίηση της δημοσιότητας αποτελεί βασική προϋπόθεση για την από το νόμο προστασία των συμβαλλόμενων και δεν αποτελεί «εξωτερικό όρο για την τελείωση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και την κτήση των δικαιωμάτων του καθενός»(Μάζης, 1999). Έτσι, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να αναζητήσει εάν υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για κάποιο στοιχείο στα σχετικά βιβλία,

ενώ μπορεί να ζητήσει να του χορηγηθεί έγγραφο που να πιστοποιεί την ύπαρξη ή τη μη ύπαρξη σχετικής καταχώρισης και εφόσον υπάρχει μπορεί να πάρει και επικυρωμένο αντίγραφο της σύμβασης και τυχόν τροποποιήσεων που έγιναν σε αυτήν.

Στο άρθρο 4 του νόμου 1665/1986 αναφέρεται επίσης ότι σε περίπτωση όπου ο μισθωτός κηρύξει πτώχευση, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λύεται και η εταιρεία Leasing επανακτά άμεσα και χωρίς κανέναν απολύτως περιορισμό το πράγμα που είχε αποτελέσει το αντικείμενο στη σύμβαση. Από την άλλη πλευρά, σε περίπτωση πτώχευσης της εταιρείας Leasing η σύμβαση δεν λύεται και δεν επέρχεται καμία επιβλαβής συνέπεια για τον μισθωτή.

Τέλος, σε ό, τι έχει να κάνει με την ασφάλεια, προβλέπεται ότι ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα για περιπτώσεις κινδύνου από τυχαία καταστροφή ή από χειροτέρευση της κατάστασής του καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι, προφυλάσσεται η εταιρεία Leasing από πιθανή απώλεια του μισθίου λόγω της καταστροφής του με ή χωρίς υπαιτιότητα του μισθωτή.

2.6 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η χρηματοδοτική μίσθωση εξασφαλίζει φορολογικά πλεονεκτήματα για τους συμβαλλόμενους στη σύμβαση και πρόκειται εξάλλου για κίνητρα που στρέφουν το ενδιαφέρον σε αυτού του είδους τις συμβάσεις σε αντίθεση με τις άλλες πηγές χρηματοδότησης, όπως είναι ο δανεισμός. Στο άρθρο 6, λοιπόν, του νόμου 1665/1986 αναφέρεται ότι «εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιουσδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτων» τα εξής:

- Οι συμβάσεις με τις οποίες εξασφαλίζεται η κυριότητα ή η κατοχή κινητών πραγμάτων που θα αποτελέσουν αντικείμενο σε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης

- Οι συμβάσεις που αφορούν στην εκχώρηση δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Τα μισθώματα στο πλαίσιο των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και τα σχετικά παραστατικά που αποδεικνύουν την είσπραξή τους
- Το τίμημα που προκύπτει από την πώληση του πράγματος από την εταιρεία Leasing στον μισθωτή.

Τα μισθώματα τα οποία καταβάλλονται από τους μισθωτές για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους όπως αυτές προκύπτουν από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης εκλαμβάνονται από φορολογικής απόψεως ως λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα των μισθωτών. Αναφέρεται επίσης ότι ζητήματα που σχετίζονται με τον εκτοκισμό των «οφειλόμενων εν καθυστερήσει τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης και των λοιπών απαιτήσεων» που πηγάζουν από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης θα ρυθμίζονται με βάση όσα προβλέπονται στην απόφαση της Ν.Ε. 289/30.10.1980.

Εάν πρόκειται για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες συνάπτονται μετά την 1/1/1998, αποσβέσεις θα πρέπει να διενεργούνται από την εταιρεία Leasing τόσο για τα κινητά όσο και για τα ακίνητα, εξαιρουμένων των οικοπέδων. Οι αποσβέσεις αυτές θα προκύπτουν ως κατανεμημένες ισομερώς κατά τα έτη που θα διαρκέσει η σύμβαση και επιφέρουν φοροαπαλλαγή. Επίσης, φοροαπαλλαγή από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, κράτηση, δικαίωμα υπέρ του δημοσίου για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που προέρχονται από εγχώρια ή ξένα ιδρύματα ή εταιρείες, καθώς και για τα σύμφωνα που ακολουθούν, για την εξόφληση δανείων ή πιστώσεων, τόκων, προμηθειών και άλλων επιβαρύνσεων όπως η καταβολή του μισθώματος.

Στο άρθρο 6 του νόμου 1665/1986 και συγκεκριμένα στην παράγραφο 8 αυτού, αναφέρεται επίσης ότι προκύπτει απαλλαγή από το φόρο αυτόματου υπερτιμήματος και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων για τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Όταν μεταβιβάζεται ακίνητο από την εταιρεία Leasing στο μισθωτή, μόλις η σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης φτάσει στο τέλος της.

- Όταν γίνεται εξαγορά του ακινήτου που κατέχει τη θέση του μισθίου στη σύμβαση πριν από τη λήξη αυτής από τον μισθωτή, όπως βέβαια προβλέπεται στους όρους της σχετικής σύμβασης.
- Όταν γίνεται σύμβαση αγοράς ακινήτου από την εταιρεία Leasing με σκοπό αυτό να παραχωρηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση στον πωλητή του, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία υπάρχει μεταξύ των αντισυμβαλλόμενων ξένη εταιρεία.

Δύο ακόμα σημαντικά σημεία που γίνονται στο άρθρο 6 του νόμου αφορούν στα εξής:

- Προκειμένου να προσδιοριστεί το ποσό των κερδών των εταιρειών του νόμου, θα πρέπει να έχει γίνει πρόβλεψη για να καλυφθούν επισφαλείς απαιτήσεις που θα ενεργείται έκπτωση μέχρι και 2% του ύψους των μισθωμάτων, είτε αυτά είναι ληξιπρόθεσμα είτε όχι, από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί μέχρι την τελευταία ημέρα του έτους. Η έκπτωση που θα διενεργείται θα φέρεται σε «ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης».
- Στην περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί του διάδοχοι μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που πηγάζουν από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον θα χρησιμοποιήσουν το στοιχείο για επαγγελματική χρήση και εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι προϋποθέσεις για τη σύναψη σχετικής σύμβασης. Εδώ βέβαια θα πρέπει να καταβληθεί από τους διαδόχους ο φόρος κληρονομιάς, όπως προβλέπεται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Στην περίπτωση που πρόκειται για σύμβαση σε ακίνητο και οι διάδοχοι δεν συγκεντρώνουν τις προϋποθέσεις για τη σύναψη μιας τέτοιας σύμβασης, η σύμβαση λύεται πριν τη λήξη της.

Τέλος, στο άρθρο 7 γίνεται αναφορά στα Προεδρικά Διατάγματα και συγκεκριμένα προβλέπεται ότι, με Προεδρικά Διατάγματα τα οποία θα εκδίδονται κατόπιν σχετικής πρότασης του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση του μισθωτή να παρουσιάζει στις δημοσιευμένες λογιστικές του καταστάσεις τα στοιχεία που αφορούν σε συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης

και κάθε άλλη λεπτομέρεια η οποία κρίνεται ως απαραίτητη προκειμένου να εφαρμόζεται ανεμπόδιστα ο νόμος αυτός.

2.7 ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στο πλαίσιο του νόμου 1665/1986 που παρουσιάσαμε δεν γίνεται ρητή και σαφής αναφορά στο θέμα της λήξης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ μπορούμε σε γενικές γραμμές να καταλάβουμε ότι η λήξη μιας τέτοιας σύμβασης μπορεί να επέλθει όταν συντρέχει κάποιος από τους ακόλουθους λόγους (Γεωργιάδης, 2000):

α) Επέρχεται η λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και ακολουθούν τα αποτελέσματα αυτής, καθώς έχει περάσει το προσυμφωνημένο χρονικό διάστημα και ο μισθωτής δεν επιθυμεί να ασκήσει το δικαίωμά του για ανανέωση της σύμβασης μίσθωσης, ενώ παύει και η υποχρέωσή του για καταβολή μισθώματος.

β) Επέρχεται η λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης όταν ο μισθωτής αποφασίσει να προβεί σε αγορά του μισθίου ασκώντας το δικαίωμα προαίρεσης που του προσφέρεται και το οποίο περιλαμβάνεται στους σχετικούς όρους της σύμβασης. Για την άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης αρκεί μια μονομερής δήλωση από τον μισθωτή προς την εταιρεία Leasing και ακολούθως η καταβολή του προσυμφωνημένου ποσού αγοράς. Εάν το αντικείμενο της σύμβασης είναι κινητό, δεν απαιτείται υποχρεωτικό έγγραφο για την πώληση και τη μεταβίβαση της κυριότητας, ενώ για ακίνητα επιβάλλεται η σύναψη συμβολαιογραφικού εγγράφου. Έτσι, μόλις γίνει αίτημα αγοράς του μισθίου η χρηματοδοτική μίσθωση λήγει, η σύμβαση πώλησης λαμβάνει χώρα και γίνεται η μεταβίβαση της κυριότητας στον μισθωτή.

Βέβαια, ο μισθωτής έχει και τη δυνατότητα στο πλαίσιο του δικαιώματος προαίρεσης να επιζητήσει την ανανέωση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Νέο έγγραφο θα πρέπει να συνταχθεί, όπως εκείνο που είχε συνταχθεί κατά την έναρξη της συμβατικής σχέσης, ενώ το μίσθωμα τώρα ορίζεται σε επίπεδο χαμηλότερο του αρχικού, όπως και η διάρκεια της νέας σύμβασης είναι συνήθως

μειωμένη. Στην περίπτωση αυτή, βέβαια, πρέπει να αναφερθεί ότι δεν επιτρέπεται η εκ νέου άσκηση του δικαιώματος της προαίρεσης, καθώς αυτό έχει ήδη ασκηθεί, επιφέροντας την ανανέωση της σύμβασης.

γ) Επέρχεται λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω καταγγελίας της σε χρονική στιγμή που προηγείται της από τον νόμο προκαθορισμένης ελάχιστης διάρκειας. Ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να καταγγέλλει τη σύμβαση προτού αυτή φτάσει στη λήξη της, εάν ο μισθωτής αθετήσει τις υποχρεώσεις του όπως αυτές προβλέπονται από τη σύμβαση και κυρίως εάν αυτός γίνει υπερήμερος και καθυστερήσει να καταβάλει το προσυμφωνημένο μίσθωμα.

Όταν, λοιπόν, γίνει η σχετική καταγγελία από την εταιρεία Leasing, ο μισθωτής θα πρέπει να αποδώσει το μίσθιο. Επίσης, υπάρχει περίπτωση να έχει τεθεί όρος στη σύμβαση, ο οποίος να προβλέπει ότι εάν ο μισθωτής καταστεί υπερήμερος, να γίνονται απαιτητές όλες οι δόσεις που απομένουν.

δ) Επέρχεται λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω κήρυξης πτώχευσης του μισθωτή. Η σχετική κατάληξη είναι ρητή και δεν απαιτείται να έχει προηγηθεί καταγγελία ή άλλη δικαστική ή εξώδικη ενέργεια από την πλευρά του μισθωτή. Όταν λυθεί η σύμβαση, ο μισθωτής θα πρέπει να αποδώσει το μίσθιο στην εταιρεία Leasing. Εάν ο μισθωτής δεν δώσει με τη θέλησή του το μίσθιο, η εταιρεία Leasing έχει όχι απλά και μόνο ενοχική αξίωση να του αποδοθεί το μίσθιο αλλά και εμπράγματα αξίωση, καθώς είναι κύριος και νομέας του πράγματος.

Από την άλλη πλευρά, αν επέλθει πτώχευση για την εταιρεία Leasing, αυτό δεν επηρεάζει τη σύμβαση, καθώς αυτή συνεχίζει να υφίσταται χωρίς τη λύση της, καθώς η κυριότητα του πράγματος και η καταβολή των μισθωμάτων εμπεριέχεται στην πτωχευτική περιουσία. Τα δικαιώματα για είσπραξη του μισθώματος, καθώς και για καταγγελία της σύμβασης μεταβιβάζονται τώρα στον σύνδικο υπό τους ίδιους όρους που ίσχυαν εξαρχής.

2.8 ΟΙ ΣΧΕΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΝΑΠΤΥΣΣΟΝΤΑΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΑΝΤΙΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΣΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Όπως έχει γίνει σαφές από τα στοιχεία που έχουν ήδη αναφερθεί και αφορούν στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κατανοούμε ότι πρόκειται για σχέση στην οποία συμμετέχουν τρεις πλευρές: ο εκμισθωτής-εταιρεία Leasing, ο μισθωτής και ο προμηθευτής του στοιχείου στο οποίο θα εδραιωθεί η σύμβαση. Μεταξύ αυτών αναπτύσσονται διάφορες σχέσεις που τους συνδέουν και από τις οποίες πηγάζουν δικαιώματα και υποχρεώσεις. Στη συνέχεια, θα παρουσιαστούν εν συντομία οι σχέσεις αυτές, ξεκινώντας από εκείνη που αναπτύσσεται μεταξύ προμηθευτή και υποψηφίου μισθωτή, συνεχίζοντας με τη σχέση ανάμεσα στον προμηθευτή και την εταιρεία Leasing για την αγορά του πράγματος και έπειτα με τη σχέση που αποτελεί το επίκεντρο του ενδιαφέροντος και αναπτύσσεται μεταξύ του μισθωτή και της εταιρείας Leasing. Τέλος, θα αναφερθούν κάποια στοιχεία για σχέσεις που μπορεί να προκύψουν και να συνδέουν τους αντισυμβαλλόμενους με τρίτα ως προς τη σύμβαση μέρη.

α) Σχέση προμηθευτή με υποψήφιο μισθωτή

Ο υποψήφιος μισθωτής, αναζητώντας το κινητό ή ακίνητο στοιχείο που χρειάζεται, έρχεται σε μια πρώτη επαφή με έναν ή περισσότερους υποψηφίους προμηθευτές. Μέσα από τη μεταξύ τους επικοινωνία προσδιορίζονται με ακρίβεια τα χαρακτηριστικά του στοιχείου, γίνεται προσδιορισμός της τιμής και των όρων παράδοσης, έτσι ώστε να ενημερωθεί στη συνέχεια η εταιρεία Leasing με τις απαραίτητες πληροφορίες. Μετά τη σύναψη της σύμβασης, η εταιρεία Leasing εκχωρεί στο μισθωτή τα δικαιώματα από την πώληση έτσι ώστε, αν χρειαστεί, ο μισθωτής να στραφεί κατά του προμηθευτή διεκδικώντας την τήρηση των υποχρεώσεων του προμηθευτή π.χ. καταβολή αποζημίωσης λόγω ζημιάς που προκλήθηκε στο μισθωτή και την επιχείρησή του (Γεωργιάδης, 2000).

β) Σχέση προμηθευτή με εταιρεία Leasing

Η εταιρεία Leasing είναι εκείνη η οποία θα προβεί στην αγορά του στοιχείου στο οποίο θα βασιστεί η σύμβαση. Μεταξύ του προμηθευτή και της εταιρείας θα γίνει σύμβαση πώλησης για το πράγμα. Βέβαια μπορεί η εταιρεία Leasing να

εκπροσωπηθεί από τον μισθωτή κατά τη διεξαγωγή των διαπραγματεύσεων. Αν οι διαπραγματεύσεις δεν αποδώσουν τα επιθυμητά αποτελέσματα θα πρέπει να εξεταστεί εάν κάποια από τις εμπλεκόμενες πλευρές έχει ζημιωθεί: Εάν ζημιώνεται η εταιρεία Leasing μπορεί να διεκδικηθεί αποζημίωση σύμφωνα με τις διατάξεις Α.Κ. 197-198, ενώ αν ζημιωθεί ο προμηθευτής, η εταιρεία Leasing ευθύνεται για το πταίσμα του μισθωτή.

Εάν όλα εξελιχθούν ομαλά και επέλθει η χρονική στιγμή διαμόρφωσης της σύμβασης θα πρέπει να συμφωνηθούν δύο επιμέρους στοιχεία (Γεωργιάδης, 2000):

- Ότι το πράγμα θα παραδοθεί απευθείας στον μισθωτή και ότι η εταιρεία Leasing δεν θα μεσολαβήσει ούτε θα παρέμβει στην εν λόγω διαδικασία
- Ότι κάθε δικαίωμα που προκύπτει για την εταιρεία Leasing κατά του προμηθευτή, καθώς αυτός δεν εκπληρώνει τους όρους της συμφωνίας, εκχωρούνται πλέον στον μισθωτή. Στην περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής έχει ζημιωθεί, ευθύνη μπορεί να αναζητηθεί από τον ίδιο έναντι του πωλητή, χωρίς να χρειάζεται η παρέμβαση της εταιρείας Leasing.

γ) Σχέση μισθωτή με εταιρεία Leasing

Η σχέση ανάμεσα στον μισθωτή και τον εκμισθωτή-εταιρεία Leasing αποτελεί το επίκεντρο στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Πρόκειται για μια πολυδιάστατη σχέση που απέχει πολύ από την απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος, καθώς έχει στοιχεία από τέσσερις επιμέρους συμβάσεις: σύμβαση μίσθωσης, σύμβαση εντολής, σύμβαση εκχώρησης και σύμφωνο προαίρεσης. Η μεικτή αυτή, λοιπόν, σύμβαση ενσωματώνει στοιχεία των ανωτέρω συμβάσεων ως εξής:

- Σύμβαση μίσθωσης: η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί μια πιο σύνθετη μορφή της απλής σύμβασης μίσθωσης. Κάποιες βασικές διαφορές μεταξύ των δύο συμβάσεων είναι οι ακόλουθες (Γεωργιάδης, 2000): Στην απλή μίσθωση, ο εκμισθωτής ευθύνεται για τα ελαττώματα του μισθίου και φέρει τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του (σύμφωνα με τις διατάξεις Α.Κ. 380, 576, 585-586), ενώ στη χρηματοδοτική μίσθωση ο εκμισθωτής δεν φέρει ευθύνη και εκχωρεί τις αξιώσεις κατά του προμηθευτή στο μισθωτή, ο οποίος φέρει τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής, απώλειας, κλοπής ή βλάβης και υποχρεούται για τις απαραίτητες διορθώσεις με δικά του

έξοδα. Ο εκμισθωτής φέρει μόνο τον κίνδυνο της χρηματοδότησης από την ανικανότητα του μισθωτή να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του καταβάλλοντας τα μισθώματα. Η βασική του υποχρέωση δεν είναι να παραχωρήσει τη χρήση του πράγματος αλλά να ικανοποιήσει μια συγκεκριμένη επενδυτική ανάγκη του μισθωτή.

- Εκχώρηση απαίτησης: όπως έχει ήδη αναφερθεί, η εταιρεία Leasing εκχωρεί στην πλειοψηφία των περιπτώσεων στον μισθωτή τις απαιτήσεις της κατά του προμηθευτή, όπως αυτές προκύπτουν από τη σύμβαση πώλησης του πράγματος. Η εκχώρηση των απαιτήσεων δεν ταυτίζεται όμως με μεταβίβαση ολόκληρου του συμβατικού δεσμού (Γεωργιάδης, 2000). Ακόμη και στην περίπτωση όπου δεν αναφέρεται ρητά στη σύμβαση η εκχώρηση των απαιτήσεων, δεν σημαίνει ότι αυτή έχει αποκλειστεί, καθώς αποτελεί παρεπόμενη υποχρέωση του εκμισθωτή που επιβάλλεται από την καλή πίστη (διατάξεις Α.Κ. 281,288).
- Σύμβαση εντολής: μέσα από την παρουσίαση της σχέσης μισθωτή-προμηθευτή είδαμε ότι την επιλογή του πράγματος κάνει ο μισθωτής σύμφωνα με τις δικές του επενδυτικές ανάγκες. Η εταιρεία Leasing, λοιπόν, του αναθέτει την επιλογή αυτή καθώς και τη διενέργεια των απαραίτητων διαπραγματεύσεων που αφορούν στους όρους της σύμβασης πώλησης και η ανάθεση αυτή αντιστοιχεί σε σύμβαση εντολής.
- Σύμφωνο προαίρεσης: όπως ρητά αναφέρεται στο άρθρο 1 του νόμου 1665/1986, παρέχεται στο μισθωτή το δικαίωμα στη λήξη της περιόδου της σύμβασης, είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Η συμφωνία αυτή καλείται σύμφωνο προαίρεσης. Και στις δυο περιπτώσεις (δικαίωμα αγοράς του μισθίου και δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης), πρόκειται για διαπλαστικά δικαιώματα τα οποία μπορούν να ασκηθούν κατά τη λήξη της σύμβασης αλλά και σε νωρίτερο από αυτήν χρόνο (Τσιάβας, 2011).

δ) Σχέση συμβαλλόμενων με τρίτους

Πέρα από τις σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ των τριών μερών της σύμβασης, σχέσεις προκύπτουν και ανάμεσα σε αυτούς και κάποια άλλα μέρη. Ενδεικτικά παραδείγματα είναι τα ακόλουθα (Γεωργιάδης, 2000):

- Ο εκμισθωτής-εταιρεία Leasing μπορεί να εκχωρήσει τις απαιτήσεις του από τον μισθωτή σε τρίτο που συνήθως αποτελεί πιστωτικό οργανισμό, π.χ. σε εταιρεία factoring.
- Σε περίπτωση δόλιας πρόκλησης της αφερεγγυότητας του μισθωτή μπορεί να προκύψει η αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση στο πλαίσιο της οποίας ο μισθωτής συνάπτει τη χρηματοδοτική μίσθωση με μόνο σκοπό να μην εμφανίζεται αυτός ως ο κύριος αντικειμένων της επιχείρησής του και με σκοπό να βλάψει τους δανειστές του, ενώ στην ουσία χρησιμοποιεί κανονικά τα αντικείμενα, ενώ εισπράττει και την αξία τους, καθώς τα πουλά στην εταιρεία Leasing προτού τα επαναμισθώσει.
- Ο μισθωτής επιβαρύνεται για φόρους και δαπάνες που αφορούν στο αντικείμενο της μίσθωσης. Τέτοιες ρήτρες μπορεί να ισχύσουν και έναντι τρίτων. Θα πρέπει στην περίπτωση αυτή να γίνει διαχωρισμός της ευθύνης από την ιδιότητα της εταιρείας Leasing ως εκμισθώτριας και της ευθύνης από την ιδιότητά της ως ιδιοκτήτριας του μισθίου. Στην πρώτη από τις δύο αυτές περιπτώσεις, ο αποκλεισμός της σχετικής ευθύνης μπορεί και απέναντι σε τρίτα μέρη να θεωρηθεί ισχυρός.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Οι επιχειρήσεις, προκειμένου να οργανωθούν, να τεθούν αλλά και να διατηρηθούν σε λειτουργία, χρειάζονται κεφάλαια. Πιο συγκεκριμένα, χρειάζονται αρχικό κεφάλαιο για την κάλυψη των δαπανών ίδρυσης, οργάνωσης, αγοράς παγίων, καθώς και κεφάλαια για τη μετέπειτα λειτουργία τους (κεφάλαια κίνησης). Η κάλυψη των κεφαλαιακών αναγκών των επιχειρήσεων μπορεί να γίνει με πολλούς και διαφορετικούς τρόπους. Η επιλογή θα πρέπει να γίνει κατόπιν προσεκτικών κινήσεων και με κριτήρια, όπως είναι το ποσό που πρέπει να εξασφαλιστεί, τον χρονικό ορίζοντα (οι μακροχρόνιες επενδύσεις χρηματοδοτούνται με μακροπρόθεσμου χαρακτήρα κεφάλαια, όπως τα πολυετή δάνεια, ενώ οι βραχυχρόνιες επενδύσεις χρηματοδοτούνται με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια, όπως οι εμπορικές και τραπεζικές πιστώσεις), η πιστοληπτική ικανότητα, η πορεία της επιχείρησης κλπ.

3.1. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΠΛΕΥΡΑΣ ΜΙΣΘΩΤΗ

Όταν η επιχείρηση διαπιστώσει την ανάγκη για τη διενέργεια μιας επένδυσης π.χ. για την αγορά ενός παγίου στοιχείου, ακινήτου, εξοπλισμού κλπ., θα πρέπει να αναζητήσει στην αγορά το στοιχείο εκείνο, η εξασφάλιση του οποίου θα ικανοποιήσει τη σχετική της ανάγκη. Θα εξετάσει, λοιπόν, τις εναλλακτικές της επιλογές ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, το κόστος τους, τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους και όταν καταλήξει σε μια επιλογή, θα στραφεί ενεργά προς τις εναλλακτικές πηγές χρηματοδότησης για να αποφασίσει για τον τρόπο με τον οποίο

θα καλύψει το απαιτούμενο χρηματικό ποσό, έτσι ώστε ο επιλεγόμενος τρόπος να απαιτεί το χαμηλότερο δυνατό κόστος.

Για τις ανάγκες της παρούσας εργασίας και έχοντας κατανοήσει τη σημαντικότητα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και τα πλεονεκτήματα που προσφέρει στους συμβαλλομένους στην σύμβαση, θα προβούμε σε μια συγκριτική παρουσίαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τον τραπεζικό δανεισμό, έτσι ώστε να προσδιορίσουμε το κόστος που απαιτείται ανά περίπτωση. Κάποια βασικά σημεία σύγκρισης τα οποία διαμορφώνουν το πλαίσιο στο οποίο θα κινηθεί περαιτέρω η ανάλυση είναι τα ακόλουθα:

Με τη Χρηματοδοτική Μίσθωση η επιχείρηση μπορεί να εξασφαλίσει πλήρη κάλυψη του ποσού της επένδυσης χωρίς να χρειάζεται η συμμετοχή της με κεφάλαια για την αγορά του στοιχείου. Βέβαια υπάρχουν και περιπτώσεις κατά τις οποίες μια επιχείρηση μπορεί να συνδυάσει περισσότερους τρόπους χρηματοδότησης όπως, για παράδειγμα, μπορεί να προβεί σε δανεισμό ακόμα και στην περίπτωση της μίσθωσης για την χρήση κάποιου παγίου στοιχείου. Επίσης υπάρχουν περιπτώσεις στο πλαίσιο των οποίων επιλέγεται η συνιδιοκτησία σε ένα πάγιο στοιχείο, δηλαδή ο επενδυτής μισθώνει το 50% του παγίου και αγοράζει το υπόλοιπο 50% είτε με μίσθωση είτε με δανεισμό. Ο τραπεζικός δανεισμός όμως στην μεγάλη πλειοψηφία των περιπτώσεων καλύπτει ένα μέρος και όχι το σύνολο της επένδυσης, επομένως θα πρέπει να καλυφθεί ένα μέρος από κεφάλαια της επιχείρησης ή από άλλη πηγή.

Η εξασφάλιση της χρηματοδότησης και με τους δύο τρόπους (από την εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ή από Τραπεζικό Ίδρυμα) προβλέπει την τακτική καταβολή ενός ποσού το οποίο είναι το μίσθωμα ή η δόση του δανείου. Όσον αφορά όμως στην φορολογική μεταχείριση του ποσού αυτού, το μίσθωμα εκπίπτει στο σύνολο του από το εισόδημα προς φορολόγηση της εταιρείας, ενώ από τη δόση του δανείου εκπίπτει φορολογικά μόνο το ποσό που αντιστοιχεί στους τόκους. Όσον αφορά στο κομμάτι των αποσβέσεων, αυτές διενεργούνται από την εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης αλλά ο μισθωτής αναλαμβάνει τη συντήρηση και την επιδιόρθωση του στοιχείου, ενώ στην περίπτωση του δανείου, τόσο οι αποσβέσεις, όσο και οι δαπάνες συντήρησης και επιδιόρθωσης καλύπτονται από τον δανειζόμενο.

Προτού ληφθεί η απόφαση αναφορικά με τον τρόπο χρηματοδότησης μιας επένδυσης, είναι σημαντικό να διερευνηθεί το κόστος από την υιοθέτηση της

εκάστοτε μεθόδου. Έτσι, η επιλογή θα εξασφαλίζει το χαμηλότερο δυνατό κόστος για την επιχείρηση. Ο Γ. Αρτίκης (2002), κάνει μια άρτια μελέτη στο πλαίσιο της οποίας γίνεται ο υπολογισμός του κόστους από την υιοθέτηση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (εξετάζονται οι περιπτώσεις της καταβολής των μισθωμάτων κατά την έναρξη της περιόδου, στο τέλος της περιόδου ή στο τέλος της προηγούμενης περιόδου) και η σύγκριση του με το κόστος από τη χρηματοδότηση με δανειακά κεφάλαια. Στη συνέχεια παρατίθενται οι σχετικοί υπολογισμοί στο πλαίσιο συγκεκριμένων παραδειγμάτων.

3.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Στο κόστος της χρηματοδότησης μιας επένδυσης με την Χρηματοδοτική Μίσθωση συμπεριλαμβάνονται τα μισθώματα που πρέπει ο μισθωτής να καταβάλει στον εκμισθωτή για τη χρήση του στοιχείου. Τα μισθώματα αυτά επιδέχονται κάποια φοροαπαλλαγή, ενώ η προεξόφληση τους ως ταμειακών ροών θα αναδείξει το κόστος το οποίο θα είναι άμεσα συγκρίσιμο με το κόστος δανεισμού. Με κριτήριο την χρονική τοποθέτηση της καταβολής των μισθωμάτων από τον μισθωτή στον εκμισθωτή θα γίνει διάκριση στις ακόλουθες περιπτώσεις.

3.2.1 ΠΡΟΚΑΤΑΒΛΗΤΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΣΕ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στο πλαίσιο της συμφωνίας μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή να προβλέπεται η προκαταβολική απόδοση των μισθωμάτων, κατά την έναρξη δηλαδή της χρονικής περιόδου. Η διάρκεια της περιόδου αυτής συμφωνείται και μπορεί να είναι το έτος, το εξάμηνο κλπ.

Προκειμένου να υπολογιστεί η αγοραία αξία του στοιχείου που θα αποτελέσει το αντικείμενο της σύμβασης, θα πρέπει να προεξοφληθούν τα ποσά των μισθωμάτων, δηλαδή να βρεθεί η παρούσα αξία τους, κάνοντας χρήση του

ονομαστικού επιτοκίου δανεισμού. Ο τύπος που θα χρησιμοποιηθεί στην περίπτωση, για παράδειγμα, ενός ακινήτου και εφόσον γίνεται λόγος για προκαταβλητές ροές είναι (Αρτίκης, 2002):

Αγοραία Αξία Ακινήτου = Ποσό Μισθώματος (έτους 0) + (Ποσό Μισθώματος * Συντελεστής Παρούσας Αξίας Ράντας για n-1 έτη και επιτόκιο i)

Ο συντελεστής Παρούσας Αξίας Ράντας είναι ίσος με :

$$\sum_{v=1}^n \left[\frac{1}{(1+i)^v} \right] \text{ ή ίσος με } \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

Όπως αναφέραμε, η προεξόφληση γίνεται με το ονομαστικό επιτόκιο δανεισμού (i) για αριθμό n περιόδων για τη διάρκεια της σύμβασης.

Όσον αφορά στο ποσό που θα πρέπει να καταβάλλεται ως περιοδικό μίσθωμα, αυτό θα υπολογίζεται με τον τύπο:

Ποσό Μισθώματος = Αγοραία Αξία Ακινήτου / (1 + Συντελεστής Παρούσας Αξίας Ράντας για n-1 έτη και επιτόκιο i)

Αριθμητικό Παράδειγμα:

Υποθέτουμε ότι ο μισθωτής επιθυμεί να εξασφαλίσει προς χρήση ένα ακίνητο αξίας 1.000.000 ευρώ, συνάπτοντας σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για 20 έτη. Το επιτόκιο δανεισμού έστω ότι ανέρχεται σε 10% και τα μισθώματα είναι προκαταβλητέα. Κάθε έτος, λοιπόν, το ποσό του μισθώματος θα προσδιοριστεί ίσο με :

Ποσό Μισθώματος =

$$\frac{1.000.000}{1 + \Sigma \text{ΠΑΡ}_{10\%,19}} = \frac{1.000.000}{1 + \frac{1 - \frac{1}{(1+0,10)^{19}}}{0,10}} = \frac{1.000.000}{1 + \frac{1 - 0,1635}{0,10}} = \frac{1.000.000}{1 + 8,365} = 106.780,6$$

Έστω τώρα ότι θέλουμε να υπολογίσουμε τις Καθαρές Ταμειακές Εκροές του μισθωτή και στη συνέχεια το συνολικό κόστος γι' αυτόν από την σύμβαση Χρηματοδοτικής μίσθωσης για το ακίνητο. Η ετήσια ταμειακή εκροή προ φόρων είναι το ποσό που υπολογίσθηκε για το μίσθωμα και από αυτό θα πρέπει να αφαιρεθεί

ένα μέρος λόγω του γεγονότος ότι το μίσθωμα εκπίπτει ως λειτουργική δαπάνη. Εάν υποθέσουμε, λοιπόν, ότι ο φορολογικός συντελεστής για την επιχείρηση είναι 40%, η Ετήσια Ταμειακή Εκροή τελικώς, δηλαδή τα Καθαρά Κέρδη για τα έτη από 0 έως και 19 (είναι προκαταβλητέο το Μίσθωμα) είναι:

Ποσό Μισθώματος (Κέρδη προ φόρων και μετά τόκων) = -106.780,6

Ετήσια Ταμειακή Εκροή = Κέρδη προ φόρων – Φόρος =

= -106.780,6 - (-106.780,6 * 0,40) = -106.780,6 - (-42.712,24) = -64.068,36€

Εδώ περιλαμβάνεται και η τελική ροή μετά φόρων, δηλαδή περιλαμβάνεται και η ετήσια φορολογική εξοικονόμηση – ελάφρυνση από την πληρωμή των τόκων των μισθωμάτων.

Για τον τελικό υπολογισμό του κόστους που θα προκύψει για τον μισθωτή από την Χρηματοδοτική Μίσθωση θα πρέπει να προεξοφληθούν οι ετήσιες ταμειακές εκροές με επιτόκιο $i' = 10\% * (1 - 40\%) = 6\%$, οπότε προκύπτει ότι:

Παρούσα Αξία Ετήσιων Ταμειακών Εκροών = Ετήσια Ταμειακή Εκροή + (Ετήσια Ταμειακή Εκροή * Συντελεστής Παρούσας Αξίας Ράντας για $n-1$ έτη και επιτόκιο i')

= -64.068,36 + (-64.068,36 * ΣΠΑΡ_{6%, 19}) =

$$= -64.068,36 + \left[-64.068,36 * \frac{1 - \frac{1}{(1 + 0.06)^{19}}}{0.06} \right] =$$

= -64.068,36 + (-64.068,36 * 11,1581) = -778.949,53€

Επομένως το κόστος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην περίπτωση των προκαταβλητέων Μισθωμάτων ανέρχεται σε 778.949,53€ για το εν λόγω ακίνητο.

3.2.2 ΛΗΞΙΠΡΟΘΕΣΜΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΣΕ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η χρονική στιγμή καταβολής των μισθωμάτων στο πλαίσιο της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης μπορεί να οριστεί στη λήξη της εκάστοτε περιόδου,

οπότε γίνεται λόγος για ληξιπρόθεσμα μισθώματα. Το ποσό του περιοδικού μισθώματος θα υπολογίζεται τώρα από τον τύπο (Αρτίκης, 2002):

Ποσό Μισθώματος = Αγοραία Αξία Ακινήτου / Συντελεστής Παρούσας Αξίας Ράντας για n έτη και επιτόκιο i

Αριθμητικό Παράδειγμα:

Σε συνέχεια του προηγούμενου αριθμητικού παραδείγματος (ακίνητο αξίας 1.000.000 ευρώ, σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για 20 έτη, επιτόκιο δανεισμού 10%), το ποσό του μισθώματος το οποίο τώρα θα είναι ληξιπρόθεσμο, θα είναι:

$$M = \frac{1.000.000}{\Sigma\text{ΠΑΡ}_{10\%,20}} = \frac{1.000.000}{\frac{1 - \frac{1}{(1+0,10)^{20}}}{0,10}} = \frac{1.000.000}{8,5136} = 117.459,1$$

Εάν υποθέσουμε, και πάλι, ότι ο φορολογικός συντελεστής για την επιχείρηση είναι 40%, η Ετήσια Ταμειακή Εκροή τελικώς, δηλαδή τα Καθαρά Κέρδη για τα έτη από 0 έως και 20 (είναι ληξιπρόθεσμο το Μίσθωμα) είναι:

Ποσό Μισθώματος (Κέρδη προ φόρων) = -117.459,1

Ετήσια Ταμειακή Εκροή = Κέρδη προ φόρων – Φόρος =

$$= -117.459,1 - (-117.459,1 * 0,40) = -117.459,1 - (-46.983,64) = -70.475,46\text{€}$$

Για τον τελικό υπολογισμό του κόστους που θα προκύψει για τον μισθωτή από την Χρηματοδοτική Μίσθωση θα πρέπει να προεξοφληθούν οι ετήσιες ταμειακές εκροές με επιτόκιο $i' = 10\% * (1 - 40\%) = 6\%$, οπότε προκύπτει ότι:

Παρούσα Αξία Ετήσιων Ταμειακών Εκροών = Ετήσια Ταμειακή Εκροή + (Ετήσια Ταμειακή Εκροή * Συντελεστής Παρούσας Αξίας Ράντας για n έτη και επιτόκιο i')

$$= -70.475,46 + (-70.475,46 * \Sigma\text{ΠΑΡ}_{6\%,20}) =$$

$$= -70.475,46 + \left[-70.475,46 * \frac{1 - \frac{1}{(1+0.06)^{20}}}{0.06} \right] =$$

$$= -70.475,46 + (-70.475,46 * 11,4699) = -878.821,96\text{€}$$

Επομένως το κόστος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην περίπτωση των προκαταβλητέων Μισθωμάτων ανέρχεται σε 878.821,96€ για το εν λόγω ακίνητο.

3.2.3 ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΑ ΣΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΣΕ ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Μια ακόμα πιθανή περίπτωση χρονικής τοποθέτησης της πληρωμής του μισθώματος στο πλαίσιο της Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, είναι αυτό να καταβάλλεται στη λήξη της προηγούμενης περιόδου. Ο υπολογισμός του ποσού του μισθώματος υπολογίζεται και πάλι με τον τύπο που χρησιμοποιήθηκε για τα προκαταβλητέα μισθώματα και είναι ο ακόλουθος:

Ποσό Μισθώματος = Αγοραία Αξία Ακινήτου / (1 + Συντελεστής Παρούσας Αξίας Ράντας για ν-1 έτη και επιτόκιο i)

Οι διαφορές όμως που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη αφορούν στον τρόπο με τον οποίο θα υπολογιστούν οι ετήσιες ταμειακές εκροές, για το λόγο του ότι τα μισθώματα καταβάλλονται στη λήξη της περιόδου και γίνονται δεδουλευμένα την επόμενη χρονική περίοδο όπου γίνεται και η αποκοπή του ποσού της φοροαπαλλαγής.

Αριθμητικό Παράδειγμα

Σε συνέχεια του προηγούμενου αριθμητικού παραδείγματος (ακίνητο αξίας 1.000.000 ευρώ, σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για 20 έτη, επιτόκιο δανεισμού 10%), το ποσό του μισθώματος θα προσδιοριστεί ίσο με :

Ποσό Μισθώματος =

$$\frac{1.000.000}{1 + \Sigma \text{ΠΑΡ}_{10\%,19}} = \frac{1.000.000}{1 + \frac{1 - \frac{1}{(1+0,10)^{19}}}{0,10}} = \frac{1.000.000}{1 + \frac{1-0,1635}{0,10}} = \frac{1.000.000}{1+8,365} = 106.780,6$$

Στον πίνακα που ακολουθεί θα παρουσιαστεί η χρονική κατανομή των μισθωμάτων και των αντίστοιχων φοροαπαλλαγών που προκύπτουν καθώς το ποσό του μισθώματος εκπίπτει ως λειτουργική δαπάνη (Αρτίκης, 2002):

Πίνακας 3.1.: Χρονική κατανομή των μισθωμάτων και των αντίστοιχων φοροαπαλλαγών

	Έτος 0	Έτη 1-19	Έτος 20
Ποσό Μισθώματος (Κέρδη προ φόρων)	-106.780,6	-106.780,6	-
Φόρος	-	-42.712,24	-42.712,24
Ετήσια Ταμειακή Εκροή	-106.780,6	-64.068,36	+42.712,24

Για τον τελικό υπολογισμό του κόστους που θα προκύψει για τον μισθωτή από την Χρηματοδοτική Μίσθωση θα πρέπει να προεξοφληθούν οι ετήσιες ταμειακές εκροές με επιτόκιο $i' = 10\% * (1 - 40\%) = 6\%$, οπότε προκύπτει ότι:

Παρούσα Αξία Ετήσιων Ταμειακών Εκροών = $-106.780,6 + (-64.068,36 * \text{Συντελεστής Παρούσας Αξίας Ράντας για 19 έτη και επιτόκιο 6\%}) + (42.712,24 * \text{Συντελεστής Παρούσας Αξίας για το 20 έτος και επιτόκιο 6\%}) =$

$$= -106.780,6 + \left[-64.068,36 * \frac{1 - \frac{1}{(1+0,06)^{19}}}{0,06} \right] + 42.712,24 * \frac{1}{(1+0,06)^{20}} =$$

$$= -106.780,6 - 64.068,36 * 11,1581 + 42.712,24 * 0,3118 = -808.344,1$$

Επομένως το κόστος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην περίπτωση όπου τα μισθώματα καταβάλλονται στο τέλος της προηγούμενης περιόδου ανέρχεται σε 808.344,1€ για το εν λόγω ακίνητο.

3.3 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕ ΔΑΝΕΙΟ

Εφόσον έγινε η παρουσίαση του κόστους για τον μισθωτή από την εξασφάλιση του ακινήτου προς χρήση μέσω του θεσμού της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, θα πρέπει τώρα να γίνει σύγκριση του με το κόστος που θα προκύψει εάν το ακίνητο αποκτηθεί με δάνειο. Και το δάνειο θα απαιτεί την περιοδική καταβολή ενός ποσού ως δόση για το δάνειο, αντίστοιχα με τα Μισθώματα στην περίπτωση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Αναζητώντας, λοιπόν, το κόστος από το δάνειο, θα προεξοφλήσουμε τις καθαρές ταμειακές ροές. Τα βήματα που θα ακολουθηθούν στην προκειμένη περίπτωση είναι ο υπολογισμός του τοκοχρεολυσίου (καθαρή ταμειακή εκροή) και η προεξόφληση των τοκοχρεολυσίων.

Κατά τον υπολογισμό του κόστους δανεισμού, θα θεωρήσουμε ότι ο μισθωτής επενδυτής θα κρατήσει το στοιχείο μόνο για τα έτη που το χρειάζεται, οπότε στη συνέχεια θα είναι δυνατόν να το πουλήσει, εφόσον η ωφέλιμη ζωή του είναι μεγαλύτερη από την περίοδο χρήσης του, εισπράττοντας την υπολειμματική του αξία. Πέρα όμως από την υπολειμματική αξία που θα αποτελέσει ταμειακή εισροή στην τελευταία περίοδο, ταμειακές εισροές θα προκύψουν και από την φοροαπαλλαγή των τόκων του δανείου, των αποσβέσεων και τυχόν δαπανών συντήρησης του στοιχείου.

Αριθμητικό Παράδειγμα

Έστω και πάλι ότι ισχύουν τα στοιχεία του παραδείγματος που χρησιμοποιήθηκε στην περίπτωση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, με την προσθήκη των ακόλουθων δεδομένων: το κόστος για τη συντήρηση του ακινήτου ανέρχεται στις 50.000€ ετησίως, ποσό το οποίο καταβάλλεται στο τέλος κάθε έτους, οι αποσβέσεις γίνονται με τη σταθερή μέθοδο και προκύπτουν με βάση την αξία του ακινήτου

(ετήσια απόσβεση = $1.000.000/20=50.000$) και τέλος, η υπολειμματική αξία στο τέλος της περιόδου των 20 ετών θα είναι 250.000€.

Κάποια βασικά στοιχεία τα οποία πρέπει να αναφερθούν σχετικά με τον υπολογισμό των αποτελεσμάτων του πίνακα που ακολουθεί και από τον οποίο υπολογίζονται οι Καθαρές Ταμειακές Ροές είναι τα εξής:

- Ως έσοδο από την πώληση του στοιχείου είναι η υπολειμματική αξία του στο τέλος της περιόδου, όταν η επιχείρηση δεν το χρειάζεται περαιτέρω και προβαίνει στη πώληση του.
- Οι τόκοι υπολογίστηκαν σύμφωνα με το ονομαστικό επιτόκιο δανεισμού. Το πρώτο έτος υπολογίστηκε στο συνολικό οφειλόμενο ποσό δηλαδή στην αξία του παγίου στοιχείου ($1.000.000*10\%$), το δεύτερο υπολογίστηκε αφαιρώντας από το συνολικό οφειλόμενο ποσό το χρεολύσιο του πρώτου έτους $[(1.000.000-17.459,1)*10\%]=98.254,09$ κ.ο.κ
- Το χρεολύσιο ήταν η διαφορά των τόκων από το ποσό του τοκοχρεολυσίου. Το τοκοχρεολύσιο εδώ θεωρείται ίσο με το ποσό του μισθώματος που καταβάλλεται ληξιπρόθεσμα, άρα είναι ίσο με 117.459,1 €.
- Οι αποσβέσεις κατ' έτος υπολογίστηκαν με τη σταθερή μέθοδο και σύμφωνα με το αρχικό κόστος απόκτησης του ακινήτου (Κόστος ακινήτου/αριθμός ετών, άρα $1.000.000/20=50.000\text{€}$ ετησίως)
- Για τον υπολογισμό των Καθαρών Ταμειακών Ροών, στα καθαρά κέρδη προστέθηκε το ποσό της ετήσιας απόσβεσης (ταμειακή εισροή) και έπειτα αφαιρείται το χρεολύσιο (ταμειακή εκροή).

Οι καθαρές ταμειακές ροές στην περίπτωση της χρηματοδότησης με το δάνειο παρουσιάζονται στον εξής πίνακα:

Πίνακας 3.2.: Υπολογισμός Καθαρών Ταμειακών Ροών λόγω Δανείου

Έτη	Ταμειακές Εισροές	Τόκοι	Αποσβέσεις	Συντήρηση	Κέρδη π.φ.	Φόρος	Κέρδη μ.φ.	Αποσβέσεις	Χρεολύσιο	ΚΤΡ
1	0	100.000,00	50.000	50.000	-200.000,00	-80.000,00	-120.000,00	50.000	17.459,10	-87.459,10
2	0	98.254,09	50.000	50.000	-198.254,09	-79.301,64	-118.952,45	50.000	19.205,01	-88.157,46
3	0	96.333,59	50.000	50.000	-196.333,59	-78.533,44	-117.800,15	50.000	21.125,51	-88.925,66
4	0	94.221,04	50.000	50.000	-194.221,04	-77.688,42	-116.532,62	50.000	23.238,06	-89.770,68
5	0	91.897,23	50.000	50.000	-191.897,23	-76.758,89	-115.138,34	50.000	25.561,87	-90.700,21
6	0	89.341,04	50.000	50.000	-189.341,04	-75.736,42	-113.604,63	50.000	28.118,06	-91.722,68
7	0	86.529,24	50.000	50.000	-186.529,24	-74.611,70	-111.917,54	50.000	30.929,86	-92.847,40
8	0	83.436,25	50.000	50.000	-183.436,25	-73.374,50	-110.061,75	50.000	34.022,85	-94.084,60

9	0	80.033,97	50.000	50.000	-180.033,97	-72.013,59	-108.020,38	50.000	37.425,13	-95.445,51
10	0	76.291,46	50.000	50.000	-176.291,46	-70.516,58	-105.774,87	50.000	41.167,64	-96.942,52
11	0	72.174,69	50.000	50.000	-172.174,69	-68.869,88	-103.304,81	50.000	45.284,41	-98.589,22
12	0	67.646,25	50.000	50.000	-167.646,25	-67.058,50	-100.587,75	50.000	49.812,85	-100.400,60
13	0	62.664,97	50.000	50.000	-162.664,97	-65.065,99	-97.598,98	50.000	54.794,13	-102.393,11
14	0	57.185,55	50.000	50.000	-157.185,55	-62.874,22	-94.311,33	50.000	60.273,55	-104.584,88
15	0	51.158,20	50.000	50.000	-151.158,20	-60.463,28	-90.694,92	50.000	66.300,90	-106.995,82
16	0	44.528,11	50.000	50.000	-144.528,11	-57.811,24	-86.716,86	50.000	72.930,99	-109.647,86
17	0	37.235,01	50.000	50.000	-137.235,01	-54.894,00	-82.341,00	50.000	80.224,09	-112.565,10
18	0	29.212,60	50.000	50.000	-129.212,60	-51.685,04	-77.527,56	50.000	88.246,50	-115.774,06
19	0	20.387,95	50.000	50.000	-120.387,95	-48.155,18	-72.232,77	50.000	97.071,15	-119.303,92
20	250.000	10.680,83	50.000	50.000	139.319,17	55.727,67	83.591,50	50.000	106.778,27	26.813,23

Με βάση τον πίνακα αυτόν υπολογίστηκαν οι Καθαρές Ταμειακές Ροές για την επιχείρηση που προσέφυγε σε δανεισμό για την εξασφάλιση του Ακινήτου. Προκειμένου όμως να προσδιοριστεί σαφώς το κόστος που θα προκύψει από τον δανεισμό, θα προεξοφληθούν οι Καθαρές Ταμειακές Ροές με το επιτόκιο 10%. Στον πίνακα που ακολουθεί, η Καθαρή Ταμειακή Ροή κάθε έτους πολλαπλασιάζεται με τον Συντελεστή Παρούσας Αξίας και προκύπτει ότι το κόστος λόγω δανείου είναι:

Πίνακας 3.3. Υπολογισμός Παρούσας Αξίας

ΚΤΡ	ΣΠΑ(10%)	ΠΑ
-87.459,10	0,9091	-79.508,27
-88.157,46	0,8264	-72.857,41
-88.925,66	0,7513	-66.811,17
-89.770,68	0,6830	-61.314,59
-90.700,21	0,6209	-56.317,69
-91.722,68	0,5645	-51.775,06
-92.847,40	0,5132	-47.645,40
-94.084,60	0,4665	-43.891,16
-95.445,51	0,4241	-40.478,21
-96.942,52	0,3855	-37.375,54
-98.589,22	0,3505	-34.554,92
-100.400,60	0,3186	-31.990,73
-102.393,11	0,2897	-29.659,64
-104.584,88	0,2633	-27.540,47
-106.995,82	0,2394	-25.613,95
-109.647,86	0,2176	-23.862,57
-112.565,10	0,1978	-22.270,40
-115.774,06	0,1799	-20.822,98
-119.303,92	0,1635	-19.507,14
26.813,23	0,1486	3.985,62
Κόστος Δανείου		-789.811,69

3.4 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Μέσα από το αριθμητικό παράδειγμα που παρατέθηκε προηγουμένως θα μπορούσε να γίνει μια σύντομη σύγκριση του κόστους των επιμέρους μεθόδων χρηματοδότησης. Παρατηρούμε λοιπόν, ότι τα αποτελέσματα που προέκυψαν είναι τα ακόλουθα:

Χρηματοδοτική Μίσθωση:

- Προκαταβλητέο μίσθωμα: Κόστος $X/M = -778.949,53\text{€}$
- Ληξιπρόθεσμο μίσθωμα: Κόστος $X/M = -878.821,96\text{€}$
- Πληρωμή μισθώματος στο τέλος του προηγούμενου έτους: Κόστος $X/M = -808.344,1$

Δανεισμός:

- Κόστος δανεισμού: Κόστος = $-789.811,69$

Καταρχήν μπορεί να παρατηρηθεί ότι μεταξύ των τριών τρόπων καταβολής των μισθωμάτων, πιο συμφέρουσα για τον μισθωτή είναι η περίπτωση του προκαταβλητέου μισθώματος και ακολουθούν εκείνη της καταβολής του μισθώματος στην λήξη της προηγούμενης περιόδου με τελευταία την περίπτωση του ληξιπρόθεσμου μισθώματος. Η περίπτωση του δανεισμού, από την άλλη μεριά, φαίνεται να ακολουθεί ως δεύτερη καλύτερη λύση την περίπτωση της προκαταβλητέας απόδοσης των μισθωμάτων. Αυτό όμως μπορεί να διαφοροποιηθεί ανάλογα με τα επιμέρους στοιχεία π.χ. στην περίπτωση μας εάν μειωθεί το ποσό της συντήρησης μειώνεται και το κόστος δανεισμού. Επίσης σημαντικό ρόλο

διαδραματίζει το ύψος των αποσβέσεων και της υπολειμματικής αξίας αν φυσικά υπάρχει.

3.5 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΟΥ ΥΠΟΣΤΗΡΙΖΕΤΑΙ ΑΠΟ ΙΔΙΑ Ή ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ (ΑΠΟ ΠΛΕΥΡΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ)

Προκειμένου μια εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και ένας ενδιαφερόμενος για χρηματοδοτική μίσθωση στοιχείου να έρθουν σε συμφωνία, δεν αρκεί να προβεί σε αξιολόγηση μόνο ο υποψήφιος μισθωτής καθώς και τα συμφέροντα του εκμισθωτή επηρεάζονται. Κάποια σημαντικά στοιχεία τα οποία θα πρέπει να εξετάσει ο εκμισθωτής προτού να προβεί στη σύναψη μιας σχετικής σύμβασης είναι εν συντομία τα ακόλουθα (Μητσιόπουλος, 1992)

- Εάν ο υποψήφιος μισθωτής είναι σε θέση να είναι συνεπής στην υποχρέωση του για καταβολή του μισθώματος, άρα πρέπει να εξεταστεί προσεκτικά η οικονομική κατάσταση του μισθωτή, η ρευστότητα του, η ικανότητα του να λαμβάνει πιστώσεις και άλλοι σημαντικοί δείκτες, μέσα από την ανάλυση των χρηματοοικονομικών του καταστάσεων.
- Εάν ο μισθωτής είναι αξιόπιστος έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η επιτυχής εξέλιξη της σύμβασης χωρίς να υπάρχουν κίνδυνοι λόγω αφερεγγυότητας. Η εικόνα, λοιπόν, που πρέπει να σχηματίσει ο εκμισθωτής για τον υποψήφιο μισθωτή θα πρέπει να είναι πλήρης, ενώ υπάρχει και η δυνατότητα διενέργειας ελέγχων, εφόσον αυτοί είναι απαραίτητοι για τη σύναψη της σύμβασης.
- Η πορεία της επιχείρησης του μισθωτή και η εικόνα που έχει διαμορφώσει προς το εξωτερικό της περιβάλλον, καθώς και η θέση που κατέχει στον κλάδο. Η εικόνα της επιχείρησης σηματοδοτείται από τα προϊόντα ή τις υπηρεσίες που αυτή προσφέρει, από τις πολιτικές μάρκετινγκ που ακολουθεί, από τις σχέσεις με τις άλλες επιχειρήσεις και ιδιαίτερα με τους ανταγωνιστές της κλπ.

Τέλος, είναι πολύ σημαντικό η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να εξετάσει τα εναλλακτικά σενάρια για τη χρηματοδότηση που απαιτείται για τη σύναψη της σύμβασης, δηλαδή για την αγορά του στοιχείου που θα αποτελέσει το αντικείμενο της σύμβασης. Η εταιρεία, για παράδειγμα, θα μπορούσε να προβεί στην αγορά του στοιχείου με ίδια κεφάλαια, με δάνειο για τον σκοπό αυτόν κλπ. Θα πρέπει, λοιπόν, να εντοπίσει εκείνη την πηγή χρηματοδότησης που απαιτεί το χαμηλότερο δυνατό κόστος και που δεν θα αλλοιώσει την χρηματοοικονομική της διάρθρωση.

3.6. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΔΑΝΕΙΣΜΟ: ΕΜΠΕΙΡΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Το ζήτημα της σύγκρισης ανάμεσα στην Χρηματοδοτική Μίσθωση και τον Δανεισμό ως μορφών χρηματοδότησης των επιχειρήσεων έχει απασχολήσει πολλές εμπειρικές μελέτες σε μια προσπάθεια να τεκμηριωθεί ή να ανατραπεί το αντίστοιχο θεωρητικό υπόβαθρο. Η χρηματοοικονομική θεωρία υποστηρίζει ότι η Χρηματοδοτική Μίσθωση και ο Δανεισμός είναι υποκατάστατα. Παρόλα αυτά, τα εμπειρικά δεδομένα οδηγούν σε ανάμεικτα συμπεράσματα.

Στο πλαίσιο μιας έρευνας η οποία εξέτασε την υπόθεση της δυνατότητας υποκατάστασης των δύο αυτών μορφών χρηματοδότησης σε ένα δείγμα από 1066 μεγάλες μη χρηματοοικονομικού αντικειμένου βελγικές επιχειρήσεις κατά την περίοδο 1992-1994 εξετάστηκαν διαφορετικές περιπτώσεις δανείων και ύψους του χρέους (Deloof και Verschueren, 1999). Το Βέλγιο γενικά προσφέρει μια ενδιαφέρουσα περίπτωση προς εξέταση σχετικά με την απόφαση καταφυγής στην χρηματοδοτική μίσθωση καθώς οι φορολογικές διαφορές ανάμεσα στους μισθωτές και τους εκμισθωτές είναι ασήμαντες. Το συμπέρασμα που προέκυψε από την εν λόγω έρευνα είναι ότι ο μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός και ο εσωτερικός δανεισμός (intra-group debt) είναι υποκατάστατα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Παρόλα αυτά δεν βρέθηκε μια πλήρης αντιστοιχία, γεγονός το οποίο αποδεικνύει ότι η Χρηματοδοτική Μίσθωση και ο μακροπρόθεσμος δανεισμός δεν είναι τέλεια υποκατάστατα (Deloof και Verschueren, 1999).

Αντίστοιχη έρευνα διενεργήθηκε και λίγο αργότερα από την ίδια ομάδα μελετητών, αυτή τη φορά όμως αφορούσε τις μικρομεσαίες βελγικές επιχειρήσεις.

Και εδώ έγινε προσπάθεια να εξεταστεί η υπόθεση της δυνατότητας υποκατάστασης της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και του Δανεισμού. Και πάλι με δεδομένο το ότι οι φορολογικές διαφορές μισθωτών και εκμισθωτών δεν επηρεάζουν την απόφαση επιλογής του τρόπου χρηματοδότησης. Το δείγμα στην περίπτωση αυτή αφορούσε 1119 μη χρηματοοικονομικού αντικειμένου μικρομεσαίες επιχειρήσεις, τα στοιχεία των οποίων εξετάστηκαν για την περίοδο 1995-1999. Το αποτέλεσμα το οποίο προέκυψε υποστήριξε ακόμη περισσότερο την υπόθεση της υποκατάστασης των δύο μορφών χρηματοδότησης και έδειξε ότι όσο αυξανόταν ο δανεισμός των επιχειρήσεων, τόσο μειωνόταν η χρηματοδοτική μίσθωση και το αντίστροφο (Deloof, Lagaert και Verschueren, 2007).

Προς την εξέταση της εν λόγω υποκατάστασης στράφηκε μια ακόμα έρευνα, η οποία όμως έλαβε σοβαρά υπόψη της και τον φορολογικό παράγοντα για να εξεταστεί ο τρόπος με τον οποίο επιδρά η λήψη της απόφασης για την επιλογή του κατάλληλου τρόπου χρηματοδότησης. Η χρηματοοικονομική θεωρία αναφέρει πως υπάρχει αρνητική επίδραση της φορολογίας στη Χρηματοδοτική Μίσθωση. Η έρευνα αυτή ήρθε, λοιπόν, να καλύψει ένα σημαντικό κενό που χαρακτηρίζει τις προηγούμενες σχετικές έρευνες, οι οποίες αγνοούσαν την πρόβλεψη ότι ο βαθμός χρηματοδότησης με μίσθωση επηρεάζεται αρνητικά από την φοροδοτική ικανότητα (Adedegi και Stapleton, 1996). Τα αποτελέσματα της έρευνας, επίσης, ήρθαν να αντικρούσουν τη θεωρία, παρέχοντας ενδείξεις για το ότι η Χρηματοδοτική Μίσθωση και ο Δανεισμός περισσότερο αλληλοσυμπληρώνονται παρά δρουν ως υποκατάστατα. Η έρευνα αυτή, λοιπόν, στήριξε τα αποτελέσματα σε ένα δείγμα επιχειρήσεων της Μεγάλης Βρετανίας κατά την περίοδο 1990-1992 (Adedegi και Stapleton, 1996). Τα αποτελέσματα έδειξαν, ότι, για ένα τμήμα του δείγματος αυτών των επιχειρήσεων που χρησιμοποιούσαν τη χρηματοδοτική μίσθωση, υπήρχε αρνητική σχέση ανάμεσα στη χρηματοδότηση με μίσθωση και τη χρηματοδότηση με δανεισμό, όπως προέβλεπε και η θεωρία. Τα αποτελέσματα επίσης ενισχύουν την υπόθεση ότι η περιορισμένη φοροδοτική ικανότητα αποτελεί βασικό παράγοντα ερμηνείας της προτίμησης για τη μίσθωση, όπως και η άνιση πρόσβαση στις αγορές δανεισμού. Τέλος, υπήρξαν ενδείξεις και για το ότι η επιλογή του τρόπου χρηματοδότησης επηρεάζεται και από τον κλάδο δραστηριότητας στον οποίο ανήκει η επιχείρηση (Adedegi και Stapleton, 1996).

Μια ακόμα σχετική έρευνα έγινε το 2000 για να εξεταστεί η υπόθεση σύμφωνα με την οποία σε Αμερικανικές Φάρμες υπήρχε υποκατάσταση της μίσθωσης γης από το δανεισμό. Για την εν λόγω ανάλυση χρησιμοποιήθηκαν δύο βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες που είναι οι ακόλουθοι (Bierlen, Langemeier, Ahrendsen και Dixon, 2000) :

- Η αξία της μισθωμένης γης ως προς τη συνολική αξία του ενεργητικού και
- Το ύψος του συνολικού χρέους (οφειλή λόγω δανεισμού) ως προς τη συνολική αξία του ενεργητικού.

Το ανωτέρω μοντέλο υπέδειξε τη σχέση υποκατάστασης που υπάρχει ανάμεσα στη Χρηματοδοτική Μίσθωση και το δανεισμό. Επιπλέον, στο πλαίσιο της έρευνας χρησιμοποιήθηκε και η οικονομετρική μέθοδος των Ελαχίστων Τετραγώνων (OLS) και οι δείκτες που προαναφέρθηκαν διαμορφώθηκαν εκ νέου ως εξής(Bierlen, Langemeier, Ahrendsen και Dixon, 2000):

- Η αξία της γης που εξασφαλίστηκε με Χρηματοδοτική Μίσθωση ως προς τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων που αφορούσαν τη γη
- Η αξία του μακροπρόθεσμου χρέους ως προς τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων που αφορούσαν τη γη.

Ο βαθμός υποκατάστασης ανάμεσα στη μίσθωση γης και το δανεισμό αποδείχθηκε πως είναι ευαίσθητος στις υπάρχουσες συνθήκες που χαρακτηρίζουν τις φάρμες ως επιχειρήσεις, αλλά όχι σε στοιχεία ετερογένειας των χαρακτηριστικών τους. Η έρευνα αυτή βέβαια δίνει στις δύο μορφές χρηματοδότησης και τη διάσταση της μεταξύ τους συμπληρωματικότητα, εφόσον οι αξίες τους εξισορροπηθούν (Bierlen, Langemeier, Ahrendsen και Dixon, 2000).

Μια έρευνα η οποία εξέτασε στο επίκεντρο της τους προσδιοριστικούς παράγοντες για τη λήψη απόφασης χρηματοδότησης σε επιχειρήσεις του Ηνωμένου Βασιλείου, υπέδειξε ως σημαντικότερα τέσσερα χαρακτηριστικά των επιχειρήσεων αυτών (Adams και Hardwick, 1998). Τα στοιχεία που προέκυψαν έδειξαν ότι υπάρχει θετική σχέση ανάμεσα στη ροπή για μίσθωση και τόσο τη μόχλευση όσο και την

ιδιοκτησιακή δομή. Η έρευνα αυτή δεν αποδεικνύει την άποψη ότι η τάση για μισθώση είναι περισσότερο αναμενόμενο να μειωθεί καθώς το μέγεθος της επιχείρησης μεγαλώνει, και δεν υποστηρίζει καθόλου την υπόθεση ότι οι επιχειρήσεις που έχουν περισσότερες δυνατότητες ανάπτυξης και επενδύσεων είναι πιο πιθανό να προτιμήσουν την μίσθωση, σε σύγκριση με εκείνες που ήδη έχουν μεγάλο αριθμό περιουσιακών στοιχείων στην κατοχή τους (Adams και Hardwick, 1998).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Πέρα από το νομικό και χρηματοοικονομικό ενδιαφέρον του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης βασικό ρόλο σχηματίζουν και οι λογιστικές του πτυχές, καθώς υπάρχουν συγκεκριμένες διαδικασίες που θα πρέπει να τηρούνται για την λογιστική καταχώριση και παρουσίαση των σχετικών με τη χρηματοδοτική μίσθωση συναλλαγών. Η λογιστική και φορολογική αντιμετώπιση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης διαφέρει συνήθως από χώρα σε χώρα, ενώ καθοριστικής σημασίας είναι - τα τελευταία χρόνια - η καθιέρωση και υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, αλλάζοντας κατά πολύ τα δεδομένα.

Στην Ελλάδα, οι συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης καλύπτονται, εν μέρει, από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (ΕΓΛΣ). Για την ακρίβεια, το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο καθιερώθηκε και τέθηκε σε εφαρμογή 6 χρόνια πριν από τη θέσπιση του νόμου 1665/1986, οπότε είναι φυσικό να υπάρχει ένα σχετικό κενό, το οποίο καλύφθηκε ύστερα από γνωμάτευση του Εθνικού Συμβουλίου Λογιστικής. Η γνωμάτευση αυτή στην ουσία, προέβλεπε ότι θα πρέπει η Χρηματοδοτική Μίσθωση, σε πρώτη φάση, να καλύπτεται από όσα προβλέπονται για τη Λειτουργική Μίσθωση (Σακέλλης, 2002)

4.1. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η ρύθμιση των ζητημάτων της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και την σχετική Γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Λογιστικής (106/1804/1992) φαίνεται πως δεν ήταν επαρκής για την ικανοποιητική επίλυση των προβλημάτων και τον σαφή προσδιορισμό των σωστών χειρισμών. Η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ήρθε να αναδείξει τα κενά του ελληνικού πλαισίου. Κομβικό σημείο εδώ αποτελεί το γεγονός ότι οι λογιστικές συναλλαγές θα πρέπει να διενεργούνται σύμφωνα με την ουσία τους αλλά και την

οικονομική φύση και όχι αποκλειστικά και μόνο με τα νομικά χαρακτηριστικά (Σακέλλης, 2002)

Σύμφωνα, λοιπόν, με την ανωτέρω γνωμοδότηση, τα μισθώματα θα καταχωρούνται ως ενοίκια στον σχετικό λογαριασμό υπ' αριθμόν 62.04 του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου και τα αφορολόγητα αποθεματικά στον σχετικό λογαριασμό υπ' αριθμόν 41.08⁵. Γενικότερα, όμως, ο χειρισμός των Χρηματοδοτικών Μισθώσεων σαν να ήταν λειτουργικές έρχεται να αλλοιώσει την πραγματική εικόνα που αφορά στους δείκτες χρηματοοικονομικής ανάλυσης και τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μισθωτών και εκμισθωτών, ανατρέποντας με τον τρόπο αυτό τον χειρισμό με βάση την ουσία και την οικονομική φύση.

Δυο βασικά σημεία στα οποία αναδεικνύεται το κενό που αφήνεται από το Γενικό Λογιστικό Σχέδιο είναι τα εξής (Σακέλλης, 2002):

α) Όσον αφορά στους μισθωτές, τα μισθώματα που καταβάλλουν εμφανίζονται ως λειτουργική δαπάνη, εκπίπτει το συνολικό τους ποσό για φορολογικούς λόγους, ενώ όταν καταβληθούν καταχωρούνται στον λογαριασμό Μισθώματα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης. Όπως θα αναφερθεί και στη συνέχεια, και όπως προβλέπεται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο περί Χρηματοδοτικών Μισθώσεων (ΔΛΠ 17), το αντικείμενο της Σύμβασης πρέπει να καταχωρείται ως στοιχείο του ενεργητικού και να εμφανίζεται αντίστοιχα στο παθητικό ή υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων.

β) Όσον αφορά στους εκμισθωτές, παρουσιάζουν τα αντικείμενα της σύμβασης ως εκμισθωμένα πάγια στοιχεία, δεν είναι υποχρεωμένοι να διενεργούν τις απαραίτητες συντηρήσεις αλλά διενεργούν τις αποσβέσεις των στοιχείων. Τα ποσά από την καταβολή των μισθωμάτων που εισπράττονται περνούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης. Εναλλακτικά, θα έπρεπε ως χρηματοοικονομικό έσοδο το ποσό του μισθώματος να κατανέμεται σε όλη τη διάρκεια της περιόδου της σύμβασης, συστηματικά και ορθολογικά. Τέλος, καθώς προβλέπεται μεταβίβαση των κινδύνων και των ωφελειών στον μισθωτή, οι εκμισθωτές θα εμφανίζουν στο ενεργητικό τους μια απαίτηση που αντιστοιχεί στην αξία της επένδυσης στη μίσθωση

⁵ Στον λογαριασμό 41.08 παρουσιάζονται τα Αφορολόγητα Αποθεματικά Ειδικών Διατάξεων Νόμων (Ανάπτυξη κατά διάταξη Νόμων περί Κινήτρων κλπ.). Πρόκειται για λογαριασμό που πιστώνεται με τα αποθεματικά που κάθε φορά σχηματίζονται από τα καθαρά κέρδη χρήσης με αντίστοιχη χρέωση του λογαριασμού 88.04 «Κέρδη προς διάθεση»

και δεν θα εμφανίζουν το αντικείμενο της σύμβασης ως πάγιο στοιχείο του ενεργητικού.

4.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 αποσκοπεί στην καθιέρωση πολιτικών και γνωστοποιήσεων οι οποίες θα πρέπει να εφαρμόζονται τόσο από τους μισθωτές όσο και από τους εκμισθωτές- Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, οι οποίοι προβαίνουν στη σύναψη της σχετικής σύμβασης⁶. Βέβαια, το πρότυπο δεν καλύπτει όλες τις περιπτώσεις μισθώσεων και στο πλαίσιο αυτό δεν εμπίπτουν στο πεδίο της οι μισθώσεις που αποβλέπουν την εξερεύνηση και τη χρήση πετρελαίου, μη ανανεώσιμων πόρων, συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων για ταινίες, θεατρικά έργα, δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας και ευρεσιτεχνίας. Επίσης, δεν καλύπτει τις λειτουργικές μισθώσεις, τα βιολογικά στοιχεία του ενεργητικού, τα ακίνητα που λογιστικοποιούνται ως ακίνητα προς επένδυση από τον μισθωτή κλπ.

4.2.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΔΛΠ 17

Στο κείμενο του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 17 παρουσιάζονται ως εισαγωγικό στάδιο κάποιες βασικές έννοιες οι οποίες θα φανούν χρήσιμες στην εξέλιξη της ανάλυσης του Προτύπου. Αυτές οι έννοιες είναι οι εξής:

- *Μίσθωση* είναι μία συμφωνία στο πλαίσιο της οποίας ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή το δικαίωμα για τη χρήση ενός περιουσιακού

⁶ Για την παρουσίαση του Δ.Λ.Π 17 έχουν αντληθεί στοιχεία από τις εξής πηγές:

- Σακέλλης Ε., «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα: ανάλυση και εφαρμογή σε συνδυασμό με το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο και την Εμπορική Νομοθεσία», Τόμος Α'. Εκδόσεις Σακέλλη, Αθήνα 2002,
- «Δ.Λ.Π. 17», www.logistis.gr/files/dlp/dlp17.doc
- Βλάχος Χ., Λουκάς Λ., «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007», 4^η έκδοση, Globaltraining 2007, www.intercol.edu/media/GLOBAL/.../TOMOS%20A/DLP17.pdf
- Grant Thornton, Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα IFRS (ΔΛΠ 17), 2004

στοιχείου για μια χρονική περίοδο που θα έχει σαφώς οριστεί και με αντάλλαγμα ένα επίσης προκαθορισμένο ποσό πληρωμής.

- *Χρηματοδοτική μίσθωση* είναι η μίσθωση η οποία μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ενός περιουσιακού στοιχείου.
- *Μη ακυρώσιμη μίσθωση* είναι μία μίσθωση η οποία θα μπορούσε να ακυρωθεί μόνον λόγω κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος, κατόπιν σχετικής έγκρισης του εκμισθωτή, εφόσον ο μισθωτής συνάψει μια νέα μίσθωση για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή κλπ.
- *Έναρξη της μίσθωσης* είναι η ημερομηνία συμφωνίας ή δέσμευσης των μερών ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης. Πρόκειται, λοιπόν, για την ημερομηνία κατά την οποία η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική.
- *Έναρξη της μισθωτικής περιόδου* είναι η ημερομηνία από την οποία ο μισθωτής δικαιούται να ασκήσει το δικαίωμά του που αφορά στη χρήση του περιουσιακού στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης, άρα η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης της σύμβασης.
- *Μισθωτική περίοδος* είναι η αμετάκλητη περίοδος για την οποία ο μισθωτής θα μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, αλλά και κάθε επιπλέον χρονικό διάστημα στο πλαίσιο του οποίου ο μισθωτής θα μπορούσε να παρατείνει τη μίσθωση του στοιχείου, μεταβάλλοντας ή όχι το προσυμφωνημένο ποσό του μισθώματος.
- *Εύλογη αξία* είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα ανταλλασσόταν ή μια υποχρέωση θα διακανονιζόταν μεταξύ δύο αντισυμβαλλομένων οι οποίοι έχουν εν γνώσει τους εισέλθει σε μια συναλλαγή με εμπορικό χαρακτήρα.
- *Οικονομική ζωή* είναι το χρονικό διάστημα στο πλαίσιο του οποίου ένα περιουσιακό στοιχείο θα παραμένει οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από τους χρήστες του
- *Ωφέλιμη ζωή* είναι το χρονικό διάστημα που έπεται της χρονικής στιγμής έναρξης της μίσθωσης και στο πλαίσιο του οποίου τα οικονομικά οφέλη που πηγάζουν από το περιουσιακό στοιχείο αναμένονται να αναλωθούν από αυτούς που τα δικαιούνται.

- *Εγγυημένη υπολειμματική αξία* είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο που συνδέεται με το μισθωτή (από πλευράς του μισθωτή) ή 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 υποχρεώσεις που προβλέπει η εγγύηση (από πλευράς του εκμισθωτή)
- *Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία* είναι το τμήμα εκείνο της υπολειμματικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου, για το οποίο δεν μπορεί να εξασφαλιστεί η ρευστοποίηση ή είναι εγγυημένη μόνον από κάποιον τρίτο ο οποίος συνδέεται με τον εκμισθωτή.
- *Τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης* είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο κατά την έναρξη της σύμβασης έρχεται να εξισώσει τη συνολική παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου και κάθε αρχικό άμεσο κόστος του εκμισθωτή.

4.2.2. ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο δεν κάνει σαφή διαχωρισμό ανάμεσα στις χρηματοδοτικές και τις λειτουργικές μισθώσεις. Αντίθετα το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 έρχεται να διαχωρίσει πλήρως τις δύο μορφές μισθώσεων. Το βασικό κριτήριο με το οποίο θα γίνει αυτή η διάκριση είναι ο βαθμός στον οποίο οι κίνδυνοι και ωφέλειες που πηγάζουν από την κυριότητα ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου αποδίδονται στον εκμισθωτή ή στο μισθωτή του στοιχείου αυτού. Λέγοντας κινδύνους, εννοούμε τις πιθανότητες ζημιών στο στοιχείο λόγω αδράνειας ή τεχνολογικής απαξίωσης, τις μεταβολές που μπορεί να επέλθουν στην απόδοση λόγω αλλαγής των οικονομικών συνθηκών κλπ. Από την άλλη πλευρά, αναφερόμενοι σε οφέλη, εννοούμε την κερδοφορία από την αξιοποίηση του στοιχείου στην οικονομική του ζωή, το κέρδος που μπορεί να προκύψει από ανατίμηση ή εκποίηση της υπολειμματικής αξίας του στοιχείου κλπ.

Με βάση, λοιπόν, το κριτήριο της μεταβίβασης των κινδύνων και των ωφελειών, μία μίσθωση μπορεί να χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική όταν στο πλαίσιο της μεταβιβάζονται στον μισθωτή του στοιχείου ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και όλες οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του. Αντίθετα, μία μίσθωση μπορεί να χαρακτηριστεί ως λειτουργική αν στο πλαίσιο της δεν προβλέπεται ουσιαστική μεταβίβαση όλων των κινδύνων και ωφελειών που συνοδεύουν την κυριότητα στον μισθωτή.

Κάποια από τα βασικά στοιχεία τα οποία θα μπορούσαν να εντάξουν μια σύμβαση μίσθωσης στην κατηγορία των χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι τα ακόλουθα:

- η μίσθωση μεταβιβάζει σαφώς την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο της μίσθωσης στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της προσυμφωνημένης περιόδου μίσθωσης,
- αποδίδεται στον μισθωτή το δικαίωμα να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης σε μια τιμή σημαντικά πιο χαμηλή από την εύλογη αξία που θα έχει το στοιχείο κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, με τέτοιο τρόπο που να εξασφαλίζεται ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί από τον μισθωτή.
- η διάρκεια της μίσθωσης καλύπτει το σημαντικότερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης, ακόμα και στην περίπτωση κατά την οποία ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται,
- στην περίπτωση κατά την οποία στην έναρξη της σύμβασης μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων είναι τουλάχιστον ίση με το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου
- τα περιουσιακά στοιχεία που αποτελούν αντικείμενα στις εν λόγω συμβάσεις είναι ειδικής φύσης, επιτρέποντας μόνο στον μισθωτή να τα χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

Επίσης, ενδείξεις για την ύπαρξη μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης θα μπορούσαν να είναι και οι ακόλουθες:

- η περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής δικαιούται να ακυρώσει τη σύμβαση μίσθωσης, οι ζημίες όμως που θα προκύψουν σε βάρος του εκμισθωτή και αφορούν στην ακύρωση καλύπτονται από τον ίδιο τον μισθωτή,
- η περίπτωση κατά την οποία τα κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τη διακύμανση της εύλογης αξίας του υπολείμματος ανήκουν στο μισθωτή και αποδίδονται σε αυτόν, για παράδειγμα, ως έκπτωση στο καταβαλλόμενο μίσθωμα
- ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παρατείνει τη μίσθωση με μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς.

Όσον αφορά πιο συγκεκριμένα στις περιπτώσεις μισθώσεων γης αλλά και κτιρίων, αυτές κατατάσσονται ως λειτουργικές ή ως χρηματοδοτικές κατά τον ίδιο τρόπο με τον οποίο κατατάσσονται οι μισθώσεις και των άλλων περιουσιακών στοιχείων. Ένα ιδιαίτερο στοιχείο όμως που αφορά στη γη είναι η απεριόριστη οικονομική της ζωή, με αποτέλεσμα αν η κυριότητα δεν προβλέπεται ότι θα μεταβιβαστεί στο μισθωτή μέχρι τη χρονική στιγμή λήξης της σύμβασης, ο μισθωτής να μην λαμβάνει κατ' ουσίαν τους κινδύνους και τις ωφέλειες που προκύπτουν από την κυριότητα. Στην περίπτωση που μόλις αναφέρθηκε, η μίσθωση της γης θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως λειτουργική και όχι ως χρηματοδοτική.

Τα στοιχεία της γης και των κτιρίων μιας μίσθωσης γης και κτιρίων θα πρέπει να αντιμετωπίζονται ως ξεχωριστά στην προσπάθεια κατηγοριοποίησης της μίσθωσης. Αν προβλέπεται ότι η κυριότητα και των δύο στοιχείων θα μεταβιβαστεί στον μισθωτή μέχρι το τέλος της περιόδου της σύμβασης, και τα δύο αυτά στοιχεία θα ενταχθούν σε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, εκτός αν υπάρχουν κάποιες άλλες ενδείξεις οι οποίες κάνουν σαφές ότι η σύμβαση αυτή δεν μεταβιβάζει κατ' ουσίαν όλους τους κινδύνους αλλά και τα οφέλη που προκύπτουν από την ιδιοκτησία του ενός ή και των δύο στοιχείων. Πιο συγκεκριμένα, στην περίπτωση κατά την οποία η γη έχει απεριόριστη οικονομική ζωή, αυτή είναι πιο πιθανόν να αποτελέσει αντικείμενο σε μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης εκτός εάν φυσικά προβλέπεται ότι θα γίνει μεταβίβαση της κυριότητας του στοιχείου στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου.

4.3 Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Εξετάζοντας τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζεται λογιστικά η χρηματοδοτική μίσθωση από τον μισθωτή, θα γίνει αναφορά σε δύο βασικές επιμέρους φάσεις: στην αρχική αναγνώριση και στην μετέπειτα – μεταγενέστερη αποτίμηση. Η πρώτη, λοιπόν αφορά στην περίοδο κατά την οποία ξεκινά να υφίσταται η σύμβαση και η δεύτερη στην πορεία της σύμβασης στο χρόνο.

4.3.1 ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Όταν ξεκινά η περίοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίσει τη χρηματοδοτική μίσθωση ως περιουσιακό του στοιχείο δημιουργώντας και την αντίστοιχη υποχρέωση στο παθητικό του ισολογισμού του. Το ποσό στο οποίο θα γίνει η καταχώριση θα πρέπει να είναι ίσο με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, ενώ στην περίπτωση που η αξία αυτή είναι χαμηλότερη, τότε θα πρέπει να είναι ίσο με την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, με όλες τις αξίες να έχουν προσδιοριστεί κατά την έναρξη της περιόδου της σύμβασης.

Το επιτόκιο με τον οποία θα γίνει η προεξόφληση προκειμένου να προσδιοριστεί η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, θα είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της σύμβασης, εφόσον αυτό βέβαια είναι προσδιορίσιμο, ενώ εναλλακτικά θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού. Πρέπει επίσης να αναφερθεί ότι κάθε αρχικό άμεσο κόστος του μισθωτή θα προστίθεται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

Η παρουσίαση των συναλλαγών και η λογιστική τους καταγραφή θα πρέπει να πραγματοποιείται σύμφωνα με την ουσία και την οικονομική τους φύση και όχι αποκλειστικά με βάση τη νομική τους μορφή. Παρόλο που ένα μισθωτήριο συμβόλαιο μπορεί να μην προκύπτει δικαιολογεί άμεσα το δικαίωμα του μισθωτή για την απόκτηση της κυριότητας του στοιχείου, στην περίπτωση σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, η ουσία και η οικονομική φύση είναι ενδεικτική της

απόκτησης από τον μισθωτή του οικονομικού οφέλους από τη χρήση του στοιχείου στο πλαίσιο του μεγαλύτερου μέρους της ωφέλιμης ζωής του, εξασφαλίζοντας αντίστοιχα την υποχρέωση καταβολής ενός ποσού που να πλησιάζει όσο αυτόν βέβαια είναι δυνατόν, την εύλογη αξία του στοιχείου, η οποία θα προκύπτει κατόπιν της σχετικής χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης.

Στην περίπτωση όμως κατά την οποία δεν γίνουν οι απαραίτητες καταχωρίσεις στον ισολογισμό του μισθωτή, δεν θα είναι αληθή τα αποτελέσματα που θα προκύψουν και αφορούν στους οικονομικούς δείκτες της οντότητας, καθώς θα έχουν υποεκτιμηθεί οι οικονομικοί πόροι καθώς και το ύψος των υποχρεώσεων της. Προκύπτει, λοιπόν, το συμπέρασμα ότι η χρηματοδοτική μίσθωση θα πρέπει οπωσδήποτε να καταχωρείται στον ισολογισμό του μισθωτή. Πιο συγκεκριμένα τόσο η αξία του περιουσιακού στοιχείου, όσο και η υποχρέωση, θα παρουσιαστούν στον ισολογισμό στα ποσά στα οποία θα αναγνωρίζεται το περιουσιακό στοιχείο.

4.3.2 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Στην πορεία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων θα κατανέμονται σε δύο μέρη: στην χρηματοδοτική επιβάρυνση και στη μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Η χρηματοδοτική επιβάρυνση πρέπει να κατανέμεται στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, με τέτοιο τρόπο ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης. Τα μισθώματα τα οποία θα καταβάλλονται από τον μισθωτή, θα πρέπει να αναγνωρίζονται ως δαπάνη στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται. Στην πράξη, κατά την κατανομή της χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ένας προσεγγιστικός τύπος ο οποίος θα απλοποιούσε τους σχετικούς υπολογισμούς.

Ένα πολύ σημαντικό πεδίο στην μεταγενέστερη αποτίμηση στο πλαίσιο των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εκείνο που αφορά στις αποσβέσεις. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, λοιπόν, θα δημιουργεί μία δαπάνη απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία που θα αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης, αλλά και μία χρηματοδοτική δαπάνη για κάθε λογιστική περίοδο. Η μέθοδος διενέργειας

των αποσβέσεων για τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία θα πρέπει να συνάδει με εκείνη τη μέθοδο η οποία χρησιμοποιείται για την απόσβεση των περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν κατά κυριότητα στον μισθωτή.

Η αναγνωριζόμενη απόσβεση θα πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16 περί Ενσώματων Ακινήτοποιήσεων καθώς και το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 38 περί Άυλων Περιουσιακών Στοιχείων. Στην περίπτωση, βέβαια, κατά την οποία δεν προκύπτει εύλογη βεβαιότητα για την απόκτηση της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου μέχρι τη λήξη της σύμβασης, τότε η πλήρης απόσβεση του στοιχείου αυτού θα γίνει στο συντομότερο χρονικό διάστημα μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού αυτού στοιχείου.

Το αποσβέσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου που αποτελεί αντικείμενο σε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, θα πρέπει να κατανέμεται σε όλες τις λογιστικές περιόδους χρήσης του, κατά συστηματικό τρόπο και με βάση όσα προβλέπονται από την εκάστοτε μέθοδο αποσβέσεων που ακολουθείται από τον μισθωτή για τις αποσβέσεις του γενικότερα. Αν είναι σχεδόν βέβαιο ότι μέχρι τη λήξη της σύμβασης, ο μισθωτής θα προβεί σε απόκτηση της κυριότητας, τότε ως προβλεπόμενη περίοδος για την χρησιμοποίηση του στοιχείου θα ληφθεί η ωφέλιμη ζωή του στοιχείου, ενώ σε διαφορετική περίπτωση, η απόσβεση θα γίνεται στο συντομότερο χρονικό διάστημα ανάμεσα στη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και στην ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου.

Το συνολικό ποσό της απόσβεσης για το αντικείμενο της σύμβασης καθώς και εκείνο της χρηματοδοτικής δαπάνης, σπάνια θα προκύπτει ως ίσο με τα πληρωτέα μισθώματα της περιόδου, επομένως δεν είναι αρκετή απλά και μόνο η αναγνώριση των πληρωτέων μισθωμάτων ως δαπάνες. Προκύπτει, λοιπόν, το συμπέρασμα ότι είναι δύσκολο να προκύψει εξίσωση των ποσών του περιουσιακού στοιχείου με την αντίστοιχη υποχρέωση που προκύπτει μετά την έναρξη της περιόδου της σύμβασης.

4.3.3 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Οι γνωστοποιήσεις που θα πρέπει να γίνονται από τον μισθωτή, προβλέπονται κατά κύριο λόγο από το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης περί

Γνωστοποιήσεων για τα Χρηματοοικονομικά Μέσα. Στην περίπτωση των Χρηματοδοτικών Μισθώσεων όμως θα πρέπει να γίνονται και οι ακόλουθες γνωστοποιήσεις:

- Γνωστοποίηση της καθαρής λογιστικής αξίας για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού
- Γνωστοποίηση της συμφωνίας ανάμεσα στο σύνολο της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού και της παρούσας αξίας των μισθωμάτων αυτών. Επίσης θα πρέπει να γνωστοποιείται το σύνολο της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού και την παρούσα αξία τους, για τις εξής περιόδους: περίοδος όχι πέραν του ενός έτους, περίοδος από ένα έτος μέχρι πέντε έτη, περίοδος μεγαλύτερη των πέντε ετών.
- Γνωστοποίηση για ενδεχόμενα μισθώματα τα οποία αναγνωρίστηκαν ως δαπάνη κατά τη διάρκεια της περιόδου.
- Γνωστοποίηση για το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής υπομισθωμάτων το οποίο προβλέπεται ότι θα ληφθεί σύμφωνα με μη ακυρώσιμη υπομίσθωση κατά την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού.
- Γνωστοποίηση για την γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που πρέπει να περιλαμβάνει στοιχεία όπως είναι η βάση υπολογισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων, η ύπαρξη δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς του αντικειμένου της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Γνωστοποίηση τυχόν περιορισμών που μπορεί να προκύψουν από τις μισθωτικές συμφωνίες σχετικά με μερίσματα, νέες μισθώσεις κλπ.

Τέλος, εφαρμογή μπορεί να βρουν και οι γνωστοποιήσεις εκείνες που προβλέπονται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 16, 36, 38, 40 και 41 τα οποία εφαρμόζονται για τους μισθωτές σε περιπτώσεις περιουσιακών στοιχείων που μισθώθηκαν με χρηματοδοτικές μισθώσεις.

4.4 Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Όπως και στην περίπτωση του μισθωτή, έτσι και σε εκείνη του εκμισθωτή θα γίνει αναφορά στην λογιστική αντιμετώπιση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης κατά την έναρξη της σύμβασης καθώς και στην μετέπειτα πορεία της, ενώ θα γίνει μια σύντομη αναφορά και στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

4.4.1 ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Στο πλαίσιο της αρχικής αναγνώρισης της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, ο εκμισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίζει στον ισολογισμό του τα περιουσιακά στοιχεία που έχει στην κατοχή του και τα οποία αποτελούν αντικείμενο σε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και να εμφανίζει την απαίτηση ενός ποσού το οποίο θα πρέπει να είναι ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση.

Όπως έχει ήδη σαφώς αναφερθεί, στο πλαίσιο μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ουσιαστικά το σύνολο των κινδύνων αλλά και των ωφελειών που προκύπτουν από την νόμιμη κυριότητα μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή. Για το λόγο αυτό, οι απαιτήσεις μισθωμάτων αντιμετωπίζονται από τον εκμισθωτή ως ποσό για την εξόφληση - αποπληρωμή του κεφαλαίου καθώς και ως χρηματοοικονομικό έσοδο με σκοπό την αποζημίωση και την ανταμοιβή του εκμισθωτή για την επένδυση που διενήργησε και τις υπηρεσίες που προσέφερε στον μισθωτή .

Όσον αφορά στον χειρισμό για τα αρχικά άμεσα κόστη, μεταξύ των οποίων μπορούν να αναφερθούν οι προμήθειες, οι αμοιβές νομικών συμβούλων καθώς και κάποια εσωτερικά κόστη τα οποία είναι διαφορετικά και επιρρίπτονται άμεσα στη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, τότε βαρύνουν τον εκμισθωτή. Στα κόστη αυτά φυσικά δεν εντάσσονται δαπάνες και γενικά έξοδα τα οποία διενεργήθηκαν από ομάδες πωλήσεων και μάρκετινγκ. Για τις χρηματοδοτικές

μισθώσεις, λοιπόν, με εξαίρεση εκείνων που αφορούν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι, τα αρχικά άμεσα κόστη συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση των απαιτήσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και είναι αφαιρετικά των εσόδων που αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τέλος, όσον αφορά στο τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης αυτό προσδιορίζεται έτσι ώστε τα αρχικά άμεσα κόστη να συμπεριλαμβάνονται αυτόματα στις απαιτήσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση κατά την οποία έχουμε κόστη τα οποία πρέπει να καλυφθούν από τον εκμισθωτή που είναι κατασκευαστής ή έμπορος για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, τότε τα κόστη αυτά εξαιρούνται από τον ορισμό του άμεσου αρχικού κόστους. Έτσι, τα κόστη αυτά εξαιρούνται από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και αναγνωρίζονται ως δαπάνη όταν προκύψει και αναγνωριστεί το κέρδος από την πώληση, το οποίο επέρχεται συνήθως κατά την έναρξη της περιόδου της μίσθωσης.

4.4.2 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του εκμισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να αναγνωρίζονται σύμφωνα με ένα πρότυπο το οποίο θα αντανακλά μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση. Ο εκμισθωτής θα επιδιώκει τη συστηματική και ορθολογική κατανομή των χρηματοοικονομικών αυτών εσόδων σε ολόκληρη τη διάρκεια της σύμβασης και η κατανομή αυτή γίνεται έτσι ώστε να προκύπτει μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση. Τα μισθώματα που καταβάλλονται ανά περίοδο αφαιρούνται από την ακαθάριστη επένδυση της μίσθωσης, και με τον τρόπο αυτό μειώνεται το κεφάλαιο αλλά και το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

Σχετικά με τις εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες με βάση τις οποίες υπολογίζεται η ακαθάριστη επένδυση που γίνεται από τον εκμισθωτή, επανεξετάζονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα. Αν η εκτιμώμενη μη εγγυημένη υπολειμματική αξία μειωθεί, θα αναθεωρηθεί και η κατανομή του εσόδου στο σύνολο της διάρκειας της σύμβασης όπως και κάθε άλλη μείωση που σχετίζεται με τα δεδουλευμένα ποσά θα πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως. Στην εξαιρετική δε

περίπτωση κατά την οποία ένα περιουσιακό στοιχείο κατέχεται με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση (η συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση), η λογιστική του αντιμετώπιση θα γίνεται σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 5.

Κέρδη ή ζημιές πώλησης που θα προκύψουν για τους κατασκευαστές ή τους έμπορους που έχουν το ρόλο του εκμισθωτή, θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου, με τον ίδιο τρόπο με τον οποίο διαχειρίζονται τις άμεσες πωλήσεις. Στην περίπτωση κατά την οποία τα προσφερόμενα επιτόκια είναι πλασματικά χαμηλά, το κέρδος από τη πώληση θα περιορίζεται στο ποσό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με επιτόκιο της αγοράς. Τα κόστη τα οποία επιβαρύνουν τους εκμισθωτές για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης όταν αυτοί είναι κατασκευαστές ή έμποροι, θα αναγνωρίζονται ως δαπάνες κατά την αναγνώριση του κέρδους από την πώληση.

Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι σε πολλές περιπτώσεις έχουν τη δυνατότητα να προσφέρουν στους πελάτες τους την επιλογή είτε να αγοράσουν είτε να μισθώσουν ένα περιουσιακό στοιχείο. Οι δύο τύποι εσόδων που προκύπτουν από μια τέτοια απόφαση είναι οι ακόλουθες:

- Προκύπτει ένα κέρδος ή μία ζημία η οποία είναι ισοδύναμη με το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από την άμεση πώληση του περιουσιακού στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης, σε κανονικές τιμές πώλησης, που αντανάκλα τις εφαρμόσιμες εμπορικές ή κλιμακωτές εκπτώσεις ανάλογα με το εκάστοτε ύψος της παραγγελίας και
- Το χρηματοοικονομικό έσοδο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Το έσοδο των πωλήσεων το οποίο αναγνωρίζεται κατά την έναρξη της περιόδου της σύμβασης από τον εκμισθωτή (κατασκευαστή ή έμπορο), είναι η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ενώ στην περίπτωση που αυτή είναι χαμηλότερη, τότε λαμβάνεται υπόψη η παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων που δικαιούται να εισπράξει ο εκμισθωτής, , όταν αυτή υπολογίζεται σύμφωνα με εμπορικό επιτόκιο. Από την άλλη πλευρά, το κόστος των πωλήσεων το οποίο αναγνωρίζεται κατά την έναρξη της μίσθωσης πρόκειται για το κόστος της μισθωμένης ιδιοκτησίας αφαιρουμένης της παρούσας αξίας της μη εγγυημένης

υπολειμματικής αξίας. Εάν αφαιρέσουμε το κόστος από το έσοδο που προκύπτουν από την πώληση, θα προκύψει το κέρδος πώλησης. Το κέρδος αυτό θα αναγνωριστεί σύμφωνα με εφαρμοζόμενη από τον εκμισθωτή πολιτική που ακολουθεί ήδη για τις άμεσες πωλήσεις.

Υπάρχουν περιπτώσεις, στο πλαίσιο των οποίων οι εκμισθωτές (κατασκευαστές ή έμποροι) προσφέρουν πλασματικά χαμηλά επιτόκια προκειμένου να προσελκύσουν πελάτες. Η χρήση όμως τέτοιων επιτοκίων θα οδηγούσε σε αναγνώριση ενός υπερβολικού τμήματος από το συνολικό έσοδο που προκύπτει από τη συναλλαγή κατά το χρόνο της πώλησης. Στην περίπτωση κατά την οποία τα ζητούμενα επιτόκια ήταν πλασματικά χαμηλά, τότε το κέρδος που θα προέκυπτε από την πώληση θα περιοριζόταν σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με επιτόκιο της αγοράς.

Τέλος, τα κόστη τα οποία βαραίνουν τον εκμισθωτή (κατασκευαστή ή έμπορο) για τις διαπραγματεύσεις και τη συμφωνία μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, αναγνωρίζονται ως δαπάνη κατά την έναρξη συμβατικής περιόδου, καθώς αυτά σχετίζονται κυρίως με την επίτευξη του κέρδους πώλησης από τον εκμισθωτή (κατασκευαστή ή τον έμπορο).

4.4.3 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Οι προβλεπόμενες γνωστοποιήσεις για τους εκμισθωτές, εμπεριέχονται στο Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7. Οι εκμισθωτές γενικότερα θα πρέπει να προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

- Γνωστοποίηση για τη συμφωνία της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση κατά την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού με την παρούσα αξία της εισπρακτέας ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ίδια χρονική στιγμή. Επιπλέον, ο εκμισθωτής θα πρέπει να γνωστοποιεί την ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση και την παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού, για τις εξής τρεις περιόδους: περίοδος όχι πέραν του ενός έτους, περίοδος από ένα έτος μέχρι πέντε έτη, περίοδος μεγαλύτερη των πέντε ετών.

- Γνωστοποίηση για το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.
- Γνωστοποίηση για τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες τις οποίες δικαιούται ο εκμισθωτής.
- Γνωστοποίηση για τη σωρευμένη πρόβλεψη που αφορά στις ανείσπρακτες απαιτήσεις από την ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων.
- Γνωστοποίηση για ενδεχόμενα μισθώματα τα οποία αναγνωρίστηκαν ως δαπάνη κατά τη διάρκεια της περιόδου.
- Γνωστοποίηση μία γενική περιγραφή των σημαντικών διακανονισμών του εκμισθωτή που αφορούν τη μίσθωση.

Τέλος, πολλές φορές ως ένδειξη της ανάπτυξης της οντότητας, είναι συχνά χρήσιμο να γνωστοποιείται επίσης το μέγεθος της ακαθάριστης επένδυσης αφαιρώντας από αυτήν το μη πραγματοποιημένο κέρδος μιας νέας δραστηριότητας η οποία προστέθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, εφόσον αφαιρεθούν τα σχετικά ποσά για τυχόν μισθώσεις οι οποίες ακυρώθηκαν.

4.5 ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η σύναψη μιας σύμβασης πώλησης και επαναμίσθωσης, προβλέπει την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου και την επαναμίσθωση του ίδιου του περιουσιακού στοιχείου στη συνέχεια από τον πωλητή του. Στην πλειοψηφία των περιπτώσεων το ύψος των μισθωμάτων συνδέεται άμεσα με την τιμή πώλησης του στοιχείου, καθώς οι σχετικές διαπραγματεύσεις γίνονται σε καθολική βάση. Ο ακριβής λογιστικός χειρισμός βέβαια μιας σύμβασης πώλησης και επαναμίσθωσης θα εξαρτηθεί από το είδος της σχετικής μίσθωσης.

Προκύπτει, λοιπόν, ότι, εάν η σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης οδηγεί σε χρηματοδοτική μίσθωση, κάθε θετική διαφορά που θα προκύπτει υπέρ του αντικειμένου της πώλησης, σε σχέση με τη λογιστική αξία του, δεν θα αναγνωρίζεται άμεσα ως έσοδο από τον πωλητή-μισθωτή. Αντίθετα, μάλιστα, θα εμφανίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του πωλητή-μισθωτή ως έσοδο επόμενων χρήσεων και θα αποσβεστεί στο σύνολο της διάρκειας της σύμβασης.

Αν η επαναμίσθωση καταλήξει σε χρηματοδοτική μίσθωση, τότε η σύμβαση αυτή θα είναι ένας τρόπος χρηματοδότησης του μισθωτή από τον εκμισθωτή, ο

οποίος θα εξασφαλιστεί με το σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Στην περίπτωση αυτή, δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ως πραγματοποιημένο έσοδο η θετική διαφορά υπέρ του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου, σε σχέση με η λογιστική αξία του. Έτσι, η διαφορά αυτή θα εμφανίζεται ως έσοδο επόμενων περιόδων και η απόσβεση θα γίνεται τμηματικά σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

Αν, αντίθετα, μία σύμβαση πώλησης με επαναμίσθωση καταλήξει σε λειτουργική μίσθωση και προκύπτει εμφανώς ότι η συναλλαγή αυτή έλαβε χώρα στην εύλογη αξία, τότε κάθε κέρδος ή ζημία που μπορεί να προκύψει, θα πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως. Στην περίπτωση όμως κατά την οποία η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του, τότε τυχόν κέρδος ή ζημία θα πρέπει να αναγνωρίζεται άμεσα, εκτός βέβαια από την περίπτωση κατά την οποία η ζημία συμψηφίζεται «με επί έλαττον διαφορά των μελλοντικών μισθωμάτων, σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές», με αποτέλεσμα η ζημία αυτή να παραμένει στον ισολογισμό και να αποσβένεται σε αναλογία με τα ποσά των μισθωμάτων για όλη τη διάρκεια που πρόκειται να χρησιμοποιήσει το πάγιο στοιχείο. Αν όμως η τιμή πώλησης του είναι υψηλότερη από την εύλογη αξία του, τότε η θετική διαφορά που θα προκύψει θα παραμένει ως έσοδο επόμενων χρήσεων και θα αποσβένεται σε όλη την διάρκεια χρησιμοποίησης του στοιχείου.

Αν η σύμβαση επαναμίσθωσης αποτελεί λειτουργική μίσθωση και τόσο τα μισθώματα όσο και η τιμή πώλησης καθορίστηκαν σε εύλογες αξίες, τότε θα υπάρχει στην πραγματικότητα μία κανονική πώληση και οποιοδήποτε κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται αμέσως. Επίσης, αν η εύλογη αξία του στοιχείου, στην περίπτωση μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης, είναι χαμηλότερη από τη λογιστική του αξία, θα προκύψει μια ζημιά ως η διαφορά ανάμεσα στη λογιστική αξία και την εύλογη αξία.

4.6 ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΓΙΑ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΕΙΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟ Ε.Γ.Λ.Σ. ΚΑΙ ΤΟ ΔΛΠ 17

Προκειμένου να γίνουν κατανοητές κάποιες λεπτομέρειες στον χειρισμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στο πλαίσιο του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου

και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 17, θα γίνει η παρουσίαση μιας πρακτικής εφαρμογής ώστε να διαφανούν οι διαφορετικοί χειρισμοί⁷. Έστω, λοιπόν, ότι η συναλλαγή αφορά στην εξασφάλιση ενός μηχανήματος με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης διάρκειας 5 ετών και συνολικής αξίας 150.000€. Το ετήσιο μίσθωμα θα ανέρχεται σε 30.000 € , ενώ η αρχική αξία του μηχανήματος είναι 125.000€.

- Με βάση το τιμολόγιο της εταιρείας Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ο μισθωτής θα πραγματοποιήσει, σύμφωνα με το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, την ακόλουθη εγγραφή:

Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
Μισθώματα Μηχανημάτων	30.000 €	
Ταμείο (Διαθέσιμα)		30.000 €

- Με την επισημοποίηση της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ο μισθωτής θα πραγματοποιήσει, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, την ακόλουθη εγγραφή:

Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
Μηχανήματα	125.000 €	
Έξοδα Επόμενων Χρήσεων	25.000 €	
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις		150.000 €

- Όταν ο μισθωτής παραλάβει και πληρώσει το τιμολόγιο της εταιρείας Χρηματοδοτικής Μίσθωσης θα διενεργήσει τις παρακάτω λογιστικές εγγραφές:

⁷ «Πρακτικά Παραδείγματα Εφαρμογής των Δ.Λ.Π» <http://ba.uom.gr/acc/docs/IFRSex.pdf>

Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	30.000 €	
Ταμείο (Διαθέσιμα)		30.000 €

Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
Τόκοι & Συναφή Έξοδα για Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	5.000 €	
Έξοδα επομένων χρήσεων		5.000 €

4.7 Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Προκειμένου να αναγνωριστούν οι διαφορές ανάμεσα στην Χρηματοδοτική και την Λειτουργική Μίσθωση θα γίνει μια περαιτέρω σύντομη ανάλυση, στο πλαίσιο της οποίας θα εξεταστεί ο χειρισμός της Λειτουργικής Μίσθωσης από την πλευρά του μισθωτή και από την πλευρά του εκμισθωτή.

Από την πλευρά του Μισθωτή, η καταβολή – πληρωμή των μισθωμάτων που ορίζει η σύμβαση αναγνωρίζονται ως έξοδα ευθέως για όλη τη διάρκεια της σύμβασης, εκτός εάν υπάρχει κάποια άλλη βάση που να αντιπροσωπεύει καλύτερα την χρονική κατανομή των ωφελειών που αποκομίζει ο μισθωτής, ακόμα και αν οι πληρωμές δεν πραγματοποιούνται σύμφωνα με αυτήν.

Όσον αφορά στην λογιστική παρουσίαση του παγίου στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης, αυτό δεν παρουσιάζεται στο ενεργητικό του μισθωτή, αλλά σε εκείνο του εκμισθωτή, καθώς αυτός επωμίζεται τα οφέλη αλλά και τους κινδύνους από τη σύμβαση.

Σχετικά με κάποιες πρόσθετες γνωστοποιήσεις που προβλέπονται για τον μισθωτή στο πλαίσιο της Λειτουργικής Μίσθωσης, θα πρέπει να παρουσιαστούν όλα τα μελλοντικά μισθώματα τα οποία θα πληρωθούν εντός έτους, εντός ενός και πέντε

ετών καθώς και στην περίοδο που θα ακολουθήσει το πέμπτο έτος, όλα τα μελλοντικά υπομισθώματα, όλα τα μισθώματα και υπομισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως έξοδα κατά τη σύμβαση κλπ.

Από την πλευρά του εκμισθωτή, τα πάγια αναγνωρίζονται σύμφωνα με όσα προβλέπονται στα αντίστοιχα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ16 και ΔΛΠ38). Τα ποσά που εισπράττονται ως μισθώματα αποτελούν έσοδα και αναγνωρίζονται ευθέως στα αποτελέσματα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όσον αφορά τυχόν δαπάνες σχετικές με τη σύμβαση, αυτές είτε περνούν άμεσα στα αποτελέσματα είτε αποσβαίνονται κατά τη διάρκεια της σύμβασης.

Σχετικά με τα κόστη που καταβάλλονται εξ αρχής από τους εκμισθωτές, αυτά προστίθενται στην λογιστική αξία του παγίου, ενώ οι αποσβέσεις πραγματοποιούνται από τον εκμισθωτή σύμφωνα με τις αρχές που χρησιμοποιεί για τις αποσβέσεις των δικών του στοιχείων και όπως προβλέπεται από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38).

Ο εκμισθωτής τώρα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων, εκείνα τα ποσά των μισθωμάτων που αναγνωρίστηκαν ως έσοδα και τις συμφωνίες που έχουν συναφθεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση, νομικά θεσμοθετήθηκε στην Ελλάδα στα μέσα της δεκαετίας του 1980. Έκτοτε ο θεσμός άρχισε να αναπτύσσεται με ταχείς ρυθμούς και αναπτύχθηκε ο κλάδος των εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1990 ο κλάδος είχε εδραιωθεί κυρίως από θυγατρικές τραπεζών, όπως η Alpha Leasing, η ETBA Leasing, η Εθνική Leasing, η Πειραιώς Leasing και άλλες.

Η διάρθρωση του κλάδου διαφοροποιήθηκε διαχρονικά. Η Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης το 2006 αριθμούσε 14 μέλη, το 2007 13 μέλη και σήμερα τα μέλη της είναι τα εξής⁸:

- Alpha Leasing
- ATE Leasing
- Γενική (Geniki) Leasing
- Εθνική Leasing
- EFG Eurobank Ergasias Leasing
- Εμπορική Leasing
- Marfin Leasing
- Κύπρου Leasing
- Πειραιώς Leasing
- ProBank Leasing
- T Leasing (πρώην Aspis Leasing)

Πέρα από τις εταιρείες αυτές, πρέπει να αναφερθεί ότι Διεύθυνση – Υπηρεσία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης διαθέτουν και οι εξής Τραπεζικοί Οργανισμοί:

⁸ Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης,
http://www.aglc.gr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=10&Itemid=24&lang=el

- Attica Bank
- Ελληνική Τράπεζα
- ProtonBank

Ο κλάδος έχει κατά καιρούς διέλθει από σημαντικές εξελίξεις: ίδρυση νέων εταιρειών, εξαγορές και συγχωνεύσεις, απορροφήσεις κλπ. Στην συνέχεια θα παρουσιαστούν στοιχεία για τις εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης αλλά και γενικότερα στοιχεία σχετικά με τις συμβάσεις που λαμβάνουν χώρα στην Ελλάδα. Έτσι, θα γίνει μια προσπάθεια παρουσίασης της υφιστάμενης κατάστασης έτσι ώστε στην συνέχεια να διαφανούν και οι σχετικές προοπτικές.

5.1. ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο Κλάδος της Χρηματοδοτικής μίσθωσης συνδέεται άμεσα με τον κλάδο των Τραπεζών στη χώρα μας, καθώς ήταν περισσότερο εύκολο να δημιουργηθούν εταιρείες αυτού του σκοπού από τις τράπεζες οι οποίες διαθέτουν τα απαραίτητα κεφάλαια για την κάλυψη του ρόλου τους ως εκμισθωτή. Έτσι, παρόλο που ο κλάδος άρχισε να αναπτύσσεται με πολύ καλούς ρυθμούς, η χρηματοπιστωτική κρίση που πλήττει τις αγορές παγκοσμίως, αλλά και ιδιαίτερα έντονα την Ελλάδα, έχει επιφέρει σημαντικές μειώσεις τόσο στη ζήτηση όσο και στην προσφορά συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Από τη μία πλευρά, έχουν μειωθεί σημαντικά τα επενδυτικά προγράμματα από τις επιχειρήσεις, ενώ δεν είναι λίγες και εκείνες οι οποίες χαρακτηρίζονται ακόμα και από πρόβλημα επιβίωσης. Από την άλλη πλευρά, και οι ίδιες οι εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης είναι πολύ επιφυλακτικές στην σύναψη νέων συμβάσεων καθώς φοβούνται την επισφάλεια που μπορεί να χαρακτηρίζει τους νέους πελάτες.

Σύμφωνα με κάποια αριθμητικά στοιχεία που αφορούν τον κλάδο στο σύνολο του αναδεικνύεται η δυσκολία που χαρακτηρίζει την προσπάθεια των εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης να διαχειριστούν τις υπάρχουσες συμβάσεις αλλά και να

προβούν στη σύναψη νέων. Θα μπορούσαν, ενδεικτικά, λοιπόν, να αναφερθούν τα εξής στοιχεία (Λιακοπούλου, 2011):

Τον Ιούνιο του 2011 οι νέες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είχαν αξία 300 εκατομμύρια ευρώ, όταν το 2010 η αντίστοιχη αξία ήταν 1,2 δισ. ευρώ, έχοντας μειωθεί κατά 35% σε σχέση με τα αντίστοιχα ποσά του 2009 που ανέρχονταν σε 1,7 δισεκατομμύρια ευρώ.

Και το 2009 οι νέες συμβάσεις ήταν μειωμένες επίσης κατά 35% σε σχέση με το 2008, έτος κατά το οποίο σημειώθηκε η μεγαλύτερη ανάπτυξη στην ιστορία του κλάδου και η αξία των συμβάσεων είχε ανέλθει στα 2,6 δισ. ευρώ.

Σύμφωνα με πιο πρόσφατα ακόμα στοιχεία, μπορούν να αναφερθούν τα εξής στοιχεία⁹:

Ο ρυθμός ανάπτυξης στην αγορά Χρηματοδοτικής Μίσθωσης σημείωσε κάθετη πτώση, με αποτέλεσμα η αξία των νέων συμβάσεων υποχώρησε κατά 60,1%. Ο συνολικός τζίρος των παλαιών συμβολαίων, δηλαδή το υπολειπόμενο προς είσπραξη κεφάλαιο, περιορίστηκε σε 7,8 δισ. ευρώ έναντι 8,3 δισ. ευρώ το 2010. Η κατάσταση αυτή οδήγησε τη συνολική αξία των νέων συμβάσεων σε επίπεδα χαμηλότερα από εκείνα που είχαν σημειωθεί το 2000, δηλαδή προτού να επιτραπεί η σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης για ακίνητα.

Τέλος, παρά το βαθιά αρνητικό κλίμα που χαρακτηρίζει την ελληνική αγορά Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, υπάρχουν και οι αισιόδοξες απόψεις οι οποίες υποστηρίζουν ότι «οι εκκαθαρίσεις χαρτοφυλακίων των προηγούμενων ετών έχουν ολοκληρωθεί και πλέον γίνεται λόγος για υγιή χαρτοφυλάκια με προοπτική ανάκαμψης». Σύμφωνα με τα λεγόμενα του Προέδρου της Ένωσης Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, κυρίου Ιωάννη Κλοκίδη, «μετά την εκκαθάριση των επισφαλών συμβάσεων έχουν μείνει φερέγγυοι πελάτες. Προσωπικά, πιστεύω ότι μπορούμε να εισέλθουμε σε τροχιά ανάπτυξης από το 2013, ενώ το 2012 θα είναι μια εξισορροπητική χρονιά» (Λιακοπούλου, 2012).

⁹ "Βουτιά" στην αγορά leasing το 2011, 13/3/2012, http://www.aglc.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=141%3Avoutia-leasing-2011&catid=4%3Acategory-entypus-typos&Itemid=7&lang=el

Στο ίδιο αυτό πλαίσιο, γίνεται αναφορά για νέες επενδύσεις από εταιρείες οι οποίες δραστηριοποιούνται κατά κύριο λόγο σε κλάδους όπως εκείνοι της μεταποίησης αλλά και της πράσινης ενέργειας. Όσον αφορά μάλιστα πιο συγκεκριμένα την πράσινη ενέργεια, υπάρχει ομοφωνία απόψεων σχετικά με το ότι πρόκειται για τον κλάδο ο οποίος παρουσιάζει συγκριτικά τη μεγαλύτερη κινητικότητα ως προς τα επενδυτικά σχέδια.

Βέβαια το σχετικά αισιόδοξο κλίμα που αναπτύσσεται σχετικά με το μέλλον της αγοράς Χρηματοδοτικής Μίσθωσης δεν αφορά το σύνολο του κλάδου, καθώς υπάρχουν και εταιρείες με τις νέες συμβάσεις τους να είναι μηδενικές και οι οποίες ασχολούνται μόνο με τις εισπράξεις των απαιτήσεων τους από τις υπάρχουσες συμβάσεις.

5.2. ΟΙ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Όπως παρουσιάστηκε στην εισαγωγή του παρόντος κεφαλαίου, ο κλάδος των εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης περιλαμβάνει 11 εταιρείες και τρεις ανεξάρτητες Διευθύνσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στο πλαίσιο λειτουργίας τραπεζικών ιδρυμάτων. Αρκετές από τις εταιρείες αυτές έχουν αρκετά χρόνια ζωής στο ιστορικό τους, ενώ κάποιες δραστηριοποιήθηκαν περισσότερο πρόσφατα στον κλάδο. Ακολουθεί μια σύντομη αναφορά σε κάθε μια από τις εταιρείες του κλάδου.

α) ALPHA LEASING¹⁰

Η εταιρεία ALPHA LEASING είναι η πρώτη που δραστηριοποιήθηκε στον κλάδο, με έτος ίδρυσης το 1981. Την σημερινή της μορφή και επωνυμία την έλαβε βέβαια το 1989, ενώ το 2001 απορρόφησε με συγχώνευση και την ΙΟΝΙΚΗ LEASING. Στο προϊόντικό της χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνονται συμβάσεις απλής χρηματοδοτικής μίσθωσης για κινητό εξοπλισμό και επαγγελματική στέγη, συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης παγίων στοιχείων επιχειρήσεων και

¹⁰ Ιστοσελίδα εταιρείας ALPHA LEASING, <http://www.alphaleasing.gr/Page/>

συμβάσεις συνεργασίας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, προμηθευτή και μισθωτή (vendor leasing)¹¹.

β) ATE LEASING¹²

Η ATE LEASING δραστηριοποιήθηκε στον κλάδο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης το 1991 και αποτελεί θυγατρική της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδας. Η εταιρεία προσφέρει μια πληθώρα προνομιακών προγραμμάτων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης σε ιατρούς – οδοντιάτρους, φαρμακοποιούς, δικηγόρους – συμβολαιογράφους, αγρότες, ενώ ιδιαίτερη είναι η έμφαση που αποδίδεται σε προγράμματα φωτοβολταϊκών. Κατά τα άλλα, στα προϊόντα της ανήκουν οι συμβάσεις για Leasing Ακινήτων αλλά και Κινητού Εξοπλισμού, για Πώληση και Επαναμίσθωση, για Leasing Κινητού Εξοπλισμού, για Vendor Leasing κλπ.

γ) ΓΕΝΙΚΗ (GENIKI) LEASING¹³

Η ΓΕΝΙΚΗ LEASING αν και ξεκίνησε το 1987 ως CITILEASING, σήμερα αποτελεί θυγατρική της Geniki Bank (Γενική Τράπεζα της Ελλάδος). Οι μορφές χρηματοδότησης που προσφέρει είναι η απλή χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων, η πώληση και επαναμίσθωση παγίων στοιχείων και το Vendor Leasing. Τα προγράμματα που προσφέρει απευθύνονται τόσο σε επιχειρήσεις όσο και σε ελεύθερους επαγγελματίες, ενώ η διάρκεια, το ύψος του καλυπτόμενου ποσού και οι άλλες λεπτομέρειες προσαρμόζονται σύμφωνα με τις ανάγκες και τις απαιτήσεις του πελάτη.

¹¹ Το Vendor Leasing αναφέρεται ως «Η συνεργασία μεταξύ της εταιρείας leasing και του προμηθευτή εξοπλισμού, με διάφορα σχήματα, συμβάλλει στην αύξηση των πωλήσεων και των δύο μερών. Ο προμηθευτής πωλεί στην εταιρία leasing, εισπράτοντας το τίμημα τοις μετρητοίς, τον εξοπλισμό που επιθυμεί ο επενδυτής, ο οποίος στη συνέχεια τον αποκτά κάνοντας χρήση του θεσμού του leasing»,

<http://www.alphaleasing.gr/page/default.asp?id=86&la=1>

¹² Ιστοσελίδα εταιρείας ATE LEASING, <http://www.ateleasing.gr/>

¹³ Ιστοσελίδα εταιρείας GENIKI BANK,

<http://www.geniki.gr/Default.aspx?tabid=315&language=el-GR>

δ) ΕΘΝΙΚΗ LEASING¹⁴

Η ΕΘΝΙΚΗ LEASING ξεκίνησε τη λειτουργία της το 1990 και αποτελεί μια δυναμική θυγατρικής της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος. Τα προϊόντα που προσφέρει αφορούν στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων αλλά και κινητού εξοπλισμού, στην πώληση και επαναμίσθωση, καθώς και στη μακροχρόνια μίσθωση επιβατικών και φορτηγών Ιδιωτικής Χρήσεως, που έχουν μεικτό φορτίο ως 3,5 τόνους.

ε) EFG EUROBANK ERGASIAS LEASING¹⁵

Η EFG EUROBANK ERGASIAS LEASING δραστηριοποιήθηκε στον κλάδο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης το 1991. Τα προγράμματα χρηματοδότησης που προσφέρει αναφέρονται στο άμεσο leasing εξοπλισμού αλλά και ακινήτων, την πώληση και επαναμίσθωση εξοπλισμού και ακινήτων και το Vendor Leasing. Μεταξύ αυτών προσφέρονται και προγράμματα τα οποία απευθύνονται στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και αφορούν σε εξοπλισμό, μεταφορικά μέσα αλλά και ακίνητα.

στ) ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING¹⁶

Η ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ιδρύθηκε το 1989 και ανήκει καθ' ολοκληρίαν στην Credit Agricole Leasing & Factoring από το 2010. Απευθυνόμενη σε επιχειρήσεις και ελεύθερους επαγγελματίες προσφέρει προγράμματα Direct Leasing και Sale and Lease Back, ενώ μέσω των προγραμμάτων Vendor Leasing απευθύνεται και σε προμηθευτές εξοπλισμού. Η εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες επιχειρήσεων και επαγγελματιών από όλους τους χώρους δραστηριότητας: βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών, εμπορικές επιχειρήσεις κλπ.

¹⁴ Ιστοσελίδα εταιρείας ΕΘΝΙΚΗ LEASING, <http://www.ethnolease.gr/>

¹⁵ Ιστοσελίδα Τράπεζας EFG EUROBANK ERGASIAS, <http://www.eurobank.gr/online/home/generic.aspx?id=186&mid=580&lang=gr>

¹⁶ Ιστοσελίδα εταιρείας ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING <http://www.leasing.gr/>

ζ) MARFIN LEASING¹⁷

Η MARFIN LEASING υφίσταται ως εταιρεία από το 2007 και προήλθε από τη συγχώνευση της Εγνατίας Leasing και της Λαϊκής Leasing, ενώ αποτελεί σε ποσοστό 100% θυγατρική της Marfin Egnatia Bank. Τα προϊόντα που προσφέρει απευθύνονται σε κάθε μορφής εταιρείες και σε ελεύθερους επαγγελματίες και αφορούν στην χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, μηχανημάτων έργων, εξοπλισμό και πάγια στοιχεία για Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αεροσκάφη, μεταφορικά μέσα, ιατρικά μηχανήματα και εξοπλισμό κλπ. Οι τύποι Χρηματοδοτικής Μίσθωσης που προσφέρονται είναι το Άμεσο Leasing, το Vendor Leasing, η Λειτουργική Μίσθωση (Operating Leasing) και το Sale and Lease Back.

η) ΚΥΠΡΟΥ LEASING¹⁸

Η ΚΥΠΡΟΥ LEASING ιδρύθηκε το 1997 και κατέχει σημαντική θέση στον κλάδο. Μεταξύ των προγραμμάτων που προσφέρει, μπορούν να διακριθούν εκείνα που αφορούν στην Χρηματοδοτική Μίσθωση κινητού εξοπλισμού (σταθερού ή κυμαινόμενου επιτοκίου και προγράμματα απευθυνόμενα στους ιατρούς και τις εταιρείες του ιατρικού κλάδου) και στην Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων (κατά κύριο λόγο κυμαινόμενοι επιτοκίου). Πιο συγκεκριμένα προσφέρονται υπηρεσίες Direct Leasing, Sale and Lease Back και Vendor Leasing.

θ) ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING¹⁹

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ιδρύθηκε το 1993 και το 2002 και 2003 απορρόφησε με συγχώνευση την ΟΤΕ LEASING και την ΕΤΒΑ LEASING αντίστοιχα. Τα προϊόντα της εταιρείας αφορούν στην Μίσθωση Ακινήτων (Real Estate), την Μίσθωση Παγίων και το Vendor Leasing. Έτσι, ο επιχειρηματίας ή και ελεύθερος επαγγελματίας μπορεί να εξασφαλίσει ακίνητα που χρειάζεται (εμπορικά καταστήματα, γραφεία, εστιατόρια, διαγνωστικά κέντρα, ξενοδοχεία κλπ.) και

¹⁷ Ιστοσελίδα εταιρείας MARFIN LEASING, <http://www.marfinleasing.gr/>

¹⁸ Ιστοσελίδα Τράπεζας Κύπρου, http://www.bankofcyprus.gr/greece_gr/Business_Gr/Leasing_gr/

¹⁹ Ιστοσελίδα εταιρείας ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING, <http://www.piraeusleasing.gr/page/>

μεταφορικά μέσα, ενώ διαθέτει και έναν τομέα που αφορά τα οχήματα και αεροσκάφη προς διάθεση.

ι) PROBANK LEASING²⁰

Η PROBANK LEASING ιδρύθηκε το 2001 όπως και η Τράπεζα PROBANK που αποτελεί το βασικό της μέτοχο. Οι υπηρεσίες της απευθύνονται σε ελεύθερους επαγγελματίες οποιασδήποτε νομικής μορφής και ατομικές επιχειρήσεις και αφορούν σε μίσθωση κινητού εξοπλισμού αλλά και ακινήτων, σε sale and lease back, στη μίσθωση μεταφορικών μέσων και μεγάλων οχημάτων, σε Vendor Leasing και Operating Leasing. Επίσης, προσφέρει την υπηρεσίες μακροχρόνιας μίσθωσης ακινήτων AUTOLEASING για την απόκτηση πλήρους και σύγχρονου στόλου ΙΧ αυτοκινήτων είτε για προσωπική χρήση, είτε για τις ανάγκες των στελεχών, των συνεργατών, των πωλητών, των τεχνικών κλπ.

κ) T LEASING²¹

Η T LEASING αποτελεί την πρώην ASPIS LEASING που ιδρύθηκε το 1992 και δραστηριοποιείται σε όλο το φάσμα των χρηματοδοτικών μισθώσεων. Η εταιρεία χρηματοδοτεί καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό, από την Ελλάδα ή το Εξωτερικό (οχήματα, μηχανήματα, εξοπλισμός γραφείου κλπ.) και ακίνητα για επαγγελματική – επιχειρησιακή χρήση (κτίρια, καταστήματα, εμπορικά και εκθεσιακά κέντρα, ξενοδοχεία, αποθήκες κλπ.). Τελικώς, οι μορφές προσφερόμενων υπηρεσιών είναι το Άμεσο Leasing, το Sale and Lease Back , το Construction Leasing (χρηματοδότηση της κατασκευής ενός ακινήτου σε περίπτωση που αυτό δεν είναι έτοιμο) και Vendor Leasing.

Επίσης, αναφέρθηκε ότι Διευθύνσεις – Υπηρεσίες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης διαθέτουν και οι εξής Τράπεζες:

²⁰ Ιστοσελίδα Τράπεζας PROBANK, <http://www.probank.gr/bank.php?id=176>

²¹ Ιστοσελίδα T Bank, http://www.tbank.com.gr/tbank/index.php?option=com_content&view=article&id=165&Itemid=87

- Attica Bank: καλύπτεται η χρηματοδότηση πάγιου εξοπλισμού που είναι απαραίτητος για τους επαγγελματικούς σκοπούς των επιχειρήσεων και συγκεκριμένα για μηχανήματα παραγωγής, ιατρικά και διαγνωστικά μηχανήματα, οχήματα, εξοπλισμό, κτίρια, αεροσκάφη και κάθε άλλο επενδυτικό αγαθό²².
- Ελληνική Τράπεζα: απευθυνόμενη σε ελεύθερους επαγγελματίες και εταιρείες όλων των νομικών μορφών και όλων των κλάδων. Οι συμβάσεις χρηματοδότησης καλύπτουν εξοπλισμό (μηχανολογικό, μέσα μεταφοράς, μηχανήματα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές και εξοπλισμό γραφείων) και ακίνητα (οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες και αυτοτελή ακίνητα)²³
- ProtonBank : προσφέρονται ως προϊόντα το Leasing οχημάτων και εξοπλισμού, το direct leasing ακινήτων και το sale and lease back ακινήτων, απευθυνόμενα σε επιχειρήσεις κάθε νομικής μορφής καθώς και σε ελεύθερους επαγγελματίες²⁴.

5.3. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης που αποτέλεσαν αντικείμενο σχετικής σύμβασης στον Ελληνικό χώρο από τις εταιρείες που προαναφέραμε, θα μπορούσαν να κατηγοριοποιηθούν με πολλούς τρόπους έτσι ώστε να οδηγήσουν στην εξαγωγή σημαντικών συμπερασμάτων για την πορεία του θεσμού. Οι σχετικές κατηγορίες, λοιπόν, μπορεί να διαμορφωθούν με βάση το είδος του εξοπλισμού που χρηματοδοτείται, την επιχειρηματική δραστηριότητα του μισθωτή, τη διάρκεια του συμβολαίου και τις γεωγραφικές περιοχές στις οποίες έγινε η σύναψη των μισθώσεων. Ακολούθως θα παρουσιαστούν κάποια βασικά στοιχεία που θα διευκολύνουν την συγκριτική ανάλυση των συμβάσεων.

²² Ιστοσελίδα Τράπεζας Αττικής, http://www.atticabank.gr/index.asp?a_id=284

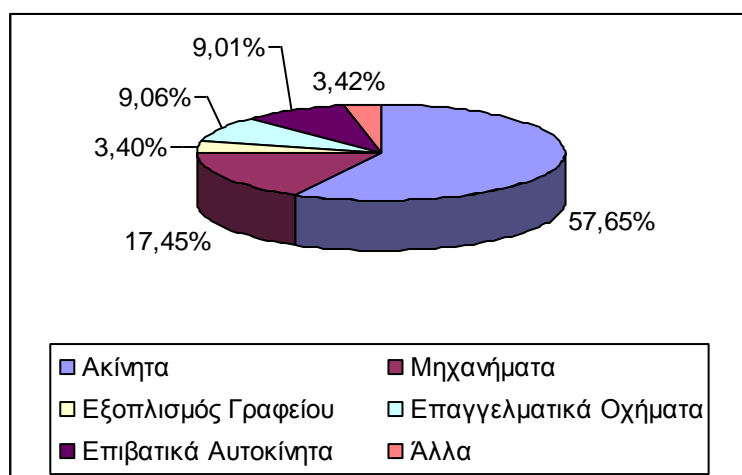
²³ Ιστοσελίδα Ελληνικής Τράπεζας, http://www.hellenicbank.gr/HB/content/gr/content_list.jsp?topic=Leasing%20Services&lang=gr

²⁴ Ιστοσελίδα ProtonBank, <https://www.proton.gr/index/err/Enterprices/Leasing/index.php?sid=>

5.3.1. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤ' ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία τα οποία παρουσιάζει η Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και αφορούν στο έτος 2010 διαπιστώνονται τα εξής βασικά στοιχεία:

- Η μεγάλη πλειοψηφία των συμβάσεων αφορούσε σε ακίνητα και ακολουθούν με μεγάλη διαφορά τα μηχανήματα, τα επαγγελματικά οχήματα, τα επιβατικά οχήματα, ο εξοπλισμός γραφείου, και τα άλλα στοιχεία εξοπλισμού όπως φαίνεται και στο ακόλουθο διάγραμμα (στοιχεία 2010)²⁵:



Σχήμα 5.1. Κατηγοριοποίηση Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης κατ' είδος εξοπλισμού (2010)

Αντίστοιχη ήταν η κατανομή και κατά τα έτη που προηγήθηκαν, με τα ακίνητα να ενισχύουν όλο και περισσότερο το ποσοστό τους στο σύνολο των συμβάσεων.

- Από τις επιμέρους εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ήταν λίγες εκείνες στις οποίες επικράτησε άλλο είδος σύμβασης και συγκεκριμένα η ATE LEASING με επικράτηση των συμβάσεων για μηχανήματα, η Εμπορική LEASING επίσης με μηχανήματα και η PROTON LEASING με τις συμβάσεις άλλων ειδών να επικρατούν.

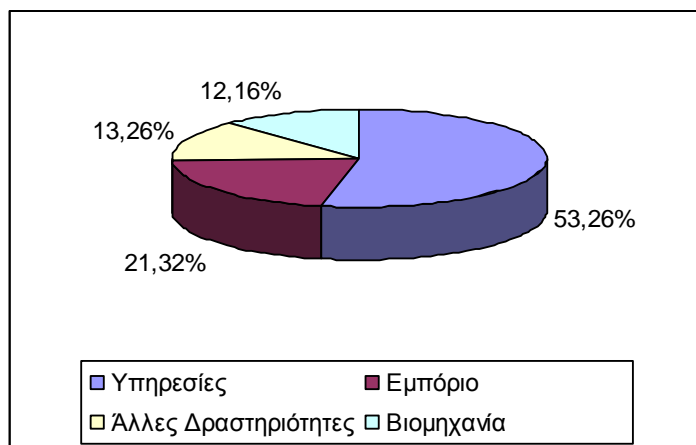
²⁵ Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, «Στατιστικά Στοιχεία 2010», http://www.aglc.gr/images/stories/publish/statistics/STATISTICS_2010.pdf

- Τη μεγαλύτερη συμβολή στο υψηλό μερίδιο των ακινήτων είχαν η EFG EUROBANK ERGASIAS LEASING, η ΚΥΠΡΟΥ LEASING, η ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING κλπ.

5.3.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ

Όπως έχει γίνει ήδη σαφές, ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης μπορεί να υιοθετηθεί από επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε οποιονδήποτε τομέα καθώς και από πληθώρα ελευθέρων επαγγελματιών. Σύμφωνα με τα στοιχεία του 2010, μπορούμε να συμπεράνουμε τα εξής:

- Η πλειοψηφία των επιχειρήσεων που επεδίωξαν τη χρηματοδότηση τους μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης δραστηριοποιούνται στον τομέα των υπηρεσιών, ακολουθούν εκείνες που ασχολούνται με το εμπόριο, εκείνες με τις λοιπές δραστηριότητες και τέλος εκείνες με βιομηχανική δραστηριότητα. Η κατανομή μεταξύ των κατηγοριών αυτών παρουσιάζεται και στο ακόλουθο διάγραμμα²⁶:



Σχήμα 5.2. Κατηγοριοποίηση Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης κατά δραστηριότητα του μισθωτή (2010)

²⁶ Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, «Στατιστικά Στοιχεία 2010», http://www.aglc.gr/images/stories/publish/statistics/STATISTICS_2010.pdf

- Σε σχέση με τα στατιστικά στοιχεία των ετών από το 2006 έως και το 2010, φαίνεται πως έχουν αυξηθεί σημαντικά τα ποσοστά των συμβάσεων που αφορούν σε επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών, ενώ τη μεγαλύτερη μείωση φαίνεται να παρουσιάζει ο τομέας του εμπορίου. Βέβαια πρέπει να αναφερθεί ότι σε όλη την πενταετία είχαν την πρωτιά οι επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών, όμως η υπεροχή τους ήταν στην αρχή αμελητέα σε ποσοστό, καθώς η διαφορά τους περιοριζόταν στο 2% για παράδειγμα το 2008.
- Οι εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στις οποίες επικράτησαν οι συμβάσεις κάποιας από τις άλλες κατηγορίες ήταν αρκετές: στην ALPHA LEASING επικράτησαν οι συμβάσεις με εμπορικές επιχειρήσεις και εν συνεχεία με βιομηχανικές, στην ATE LEASING επικράτησαν με μικρή διαφορά οι συμβάσεις με εμπορικές επιχειρήσεις, όπως και στην ΚΥΠΡΟΥ LEASING και την ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING, ενώ στην PROBANK επικράτησαν οι συμβάσεις με βιομηχανίες.

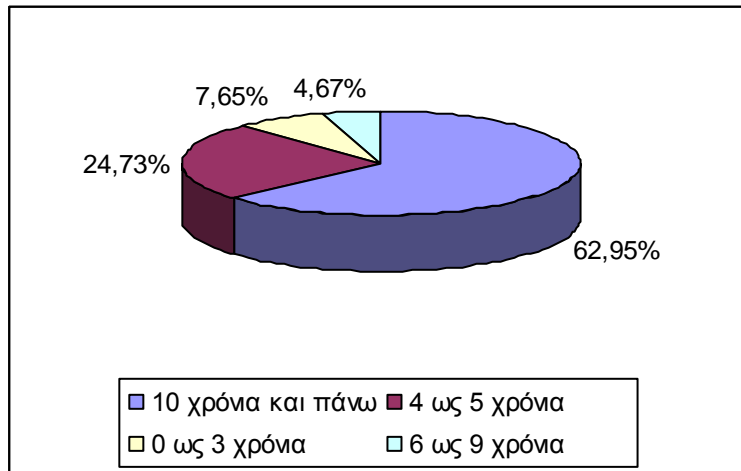
5.3.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

Η διάρκεια μιας σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης μπορεί να διαφέρει λόγω διαφόρων παραγόντων. Μπορεί λοιπόν, να διευρύνεται ή να περιορίζεται χρονικά, ανάλογα με το είδος του αντικειμένου της σύμβασης (π.χ. οι συμβάσεις για ακίνητα έχουν σαφώς μεγαλύτερη διάρκεια από τις συμβάσεις για εξοπλισμό και αυτοκίνητα), από την δυνατότητα αποπληρωμής του μισθωτή, από τους όρους που θέλει να θέσει ο εκμισθωτής για την ασφάλεια του, από την αξία του παγίου προς εκμίσθωση στοιχείου κλπ.

Κατά το 2010 στην Ελλάδα, με βάση το κριτήριο αυτό διαπιστώθηκαν τα εξής:

- η μεγάλη πλειοψηφία συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορούσε σε διάρκεια μεγαλύτερη των 10 ετών και ακολουθούν οι συμβάσεις με 4 έως 5

έτη, εκείνες με διάρκεια ως 3 έτη και τέλος εκείνες με διάρκεια 6 ως 9 έτη, όπως φαίνεται και στο ακόλουθο διάγραμμα²⁷:



Σχήμα 5.3. Κατηγοριοποίηση Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης κατά τη διάρκεια του χρόνου του συμβολαίου (2010)

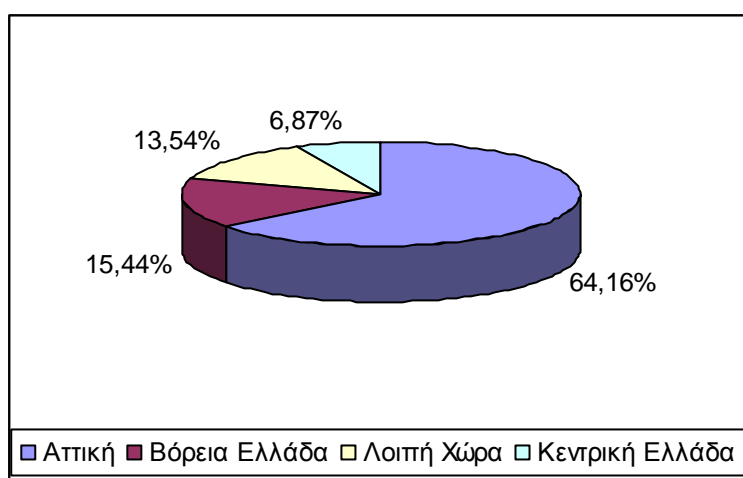
Αντίστοιχα ήταν τα στοιχεία και καθ' όλη τη διάρκεια της πενταετίας 2006-2010, με τις συμβάσεις διάρκειας μεγαλύτερη των 10 ετών να κυριαρχούν ενώ ανά έτη εμφανιζόταν υψηλότερο το ποσοστό για τις συμβάσεις με διάρκεια 0 έως 3 έτη.

- Αν και οι περισσότερες επιμέρους εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν σε προτεραιότητα τις συμβάσεις με διάρκεια μεγαλύτερη των 10 ετών, αρκετές είναι και εκείνες οι οποίες ενέταξαν στο χαρτοφυλάκιο τους περισσότερες συμβάσεις με διάρκεια 4 ως 5 έτη. Κάποιες από αυτές είναι η T LEASING, η ATE LEASING, η ΕΜΠΟΙΚΗ LEASING, η PROBANK LEASING και η PROTON LEASING.

²⁷ Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, «Στατιστικά Στοιχεία 2010», http://www.aglc.gr/images/stories/publish/statistics/STATISTICS_2010.pdf

5.3.4. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΥΝΑΨΗΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

Όπως είναι αναμενόμενο ο μεγαλύτερος αριθμός συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει συναφθεί στην περιοχή της Αττικής και με σημαντική διαφορά από τις υπόλοιπες περιοχές που ακολουθούν και είναι η Βόρεια Ελλάδα, η Λοιπή Χώρα και τέλος η Κεντρική Ελλάδα. Η γεωγραφική κατανομή των συμβάσεων παρουσιάζεται στο ακόλουθο διάγραμμα²⁸:



Σχήμα 5.4. Κατηγοριοποίηση Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης κατά τη γεωγραφική περιοχή σύναψης του συμβολαίου (2010)

- Από τις εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, η μόνη η οποία προέβη στη σύναψη μεγαλύτερου αριθμού συμβάσεων εκτός Αττικής ήταν η Γενική Leasing, 81% των συμβάσεων της να συνάπτεται στην Βόρεια Ελλάδα. Οι εταιρείες που είχαν επίσης σημαντική παρουσία στη Βόρεια Ελλάδα, χωρίς όμως να έχουν υψηλότερα ποσοστά από εκείνα της Αττικής, είναι η ALPHA LEASING, η ΚΥΠΡΟΥ LEASING και η EFG EUROBANK ERGASIAS. Στην υπόλοιπη χώρα την πρωτιά στη σύναψη συμβάσεων κατέχουν η ΚΥΠΡΟΥ LEASING και η ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING, ενώ στην Κεντρική Ελλάδα συντριπτική είναι η κυριαρχία της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ.

²⁸ Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, «Στατιστικά Στοιχεία 2010», http://www.aglc.gr/images/stories/publish/statistics/STATISTICS_2010.pdf

- Η ποσοστιαία κατανομή των συμβάσεων στις επιμέρους γεωγραφικές περιοχές είναι σχεδόν σταθερή διαχρονικά, με μικρές ποσοστιαίες αλλαγές να λαμβάνουν χώρα, και χωρίς σε καμία περίπτωση να περιορίζεται σημαντικά η επικράτηση της Αττικής.

5.3.5. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Μια τελευταία κατηγοριοποίηση η οποία έχει ενδιαφέρον να παρουσιαστεί είναι αυτή που αφορά στην κατανομή της συνολικής αξίας των συμβάσεων κατά το έτος 2010 μεταξύ των επιμέρους εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται τόσο η αξία όσο και το ποσοστό για κάθε εταιρεία στο σύνολο των συμβάσεων²⁹.

Πίνακας 5.1. Ελληνικές Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

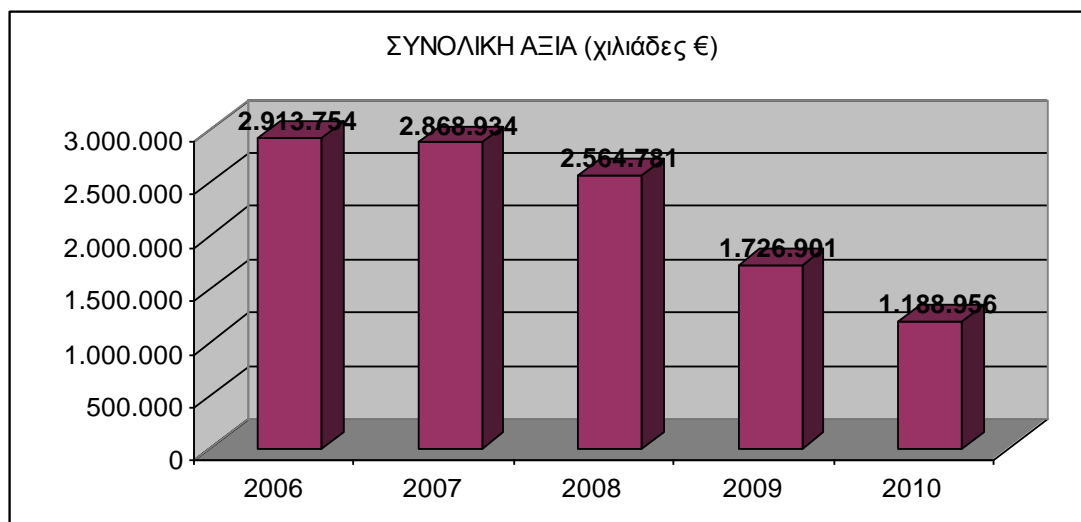
ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΑΞΙΑ (χιλιάδες €)	ΠΟΣΟΣΤΟ
EFG EUROBANK ERGASIAS	333.539	28,1%
ΚΥΠΡΟΥ LEASING	170.007	14,3%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	158.559	13,3%
ALPHA LEASING	122.879	10,3%
ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	90.470	7,6%
ΕΘΝΙΚΗ LEASING	83.829	7,1%
ΕΛΛΗΝΙΚΗ LEASING	63.441	5,3%
MARFIN LEASING	60.546	5,1%
ΓΕΝΙΚΗ LEASING	34.916	2,9%
ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING	21.169	1,8%
T LEASING	17.768	1,5%
PROBANK LEASING	14.021	1,2%
ATE LEASING	10.305	0,9%
PROTON LEASING	7.507	0,6%
ΣΥΝΟΛΟ	1.188.956	100,0%

²⁹ Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, «Στατιστικά Στοιχεία 2010», http://www.aglc.gr/images/stories/publish/statistics/STATISTICS_2010.pdf

Η EFG EUROBANK ERGASIAS υπερτερεί με διαφορά των υπολοίπων εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στον όγκο της αξίας των συμβάσεων της κατά το 2010, ενώ αντίστοιχη είναι και η κατάταξη για τα χρόνια που προηγήθηκαν. Βέβαια, η μεγάλη πλειοψηφία των εταιρειών παρουσιάζονται αποδυναμωμένες με σημαντικές μειώσεις της αξίας των συμβάσεων τους. Ενδεικτικά μπορούν να αναφερθούν τα εξής στοιχεία μεταξύ των ετών 2006 και 2010:

- Η αξία των συμβάσεων της ALPHA LEASING μειώθηκε από τις 487.213 χιλιάδες ευρώ το 2006 στις 122.879 χιλιάδες ευρώ το 2010, μείωση κατά 75%.
- Η αξία των συμβάσεων της ATE LEASING μειώθηκε από τις 121.060 χιλιάδες ευρώ το 2006 στις 10.305 χιλιάδες ευρώ το 2010, μείωση κατά 91,5%.
- Η αξία των συμβάσεων της ΚΥΠΡΟΥ LEASING μειώθηκε από τις 512.506 χιλιάδες ευρώ το 2006 στις 170.007 χιλιάδες ευρώ το 2010, μείωση κατά 67%.
- Η αξία των συμβάσεων της ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING μειώθηκε από τις 168.960 χιλιάδες ευρώ το 2006 στις 90.470 χιλιάδες ευρώ το 2010, μείωση κατά 46,5%.
- Η αξία των συμβάσεων της ΕΘΝΙΚΗΣ LEASING μειώθηκε από τις 210.266 χιλιάδες ευρώ το 2006 στις 83.829 χιλιάδες ευρώ το 2010, μείωση κατά 60%.
- Η αξία των συμβάσεων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING μειώθηκε από τις 537.100 χιλιάδες ευρώ το 2006 στις 158.559 χιλιάδες ευρώ το 2010, μείωση κατά 70,5%.

Όσον αφορά τέλος στην συνολική αξία των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως αυτή προκύπτει από τα σχετικά στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, έχει μειωθεί σημαντικά. Στο διάγραμμα που ακολουθεί φαίνεται η πορεία της συνολικής αξίας κατά την πενταετία 2006-2010.



Σχήμα 5.5. Συνολικής αξία συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την πενταετία 2006-2010

Παρατηρείται, λοιπόν, ότι η μείωση της αξίας των συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ήταν συνεχής και από το 2008 και μετά τα ποσοστά μείωσης έγιναν πολύ υψηλά (ποσοστό μείωσης το 2009 32,7% και ποσοστό μείωσης το 2010 31,15%), ενώ η μείωση από το 2006 έως το 2010 ανήλθε σε 59,2%.

5.4. Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΙΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Ο ρυθμός ανάπτυξης του θεσμού της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ευρώπη θα μπορούσε να χαρακτηριστεί από δύο ταχύτητες. Υπάρχουν χώρες οι οποίες παραδοσιακά τον έχουν υιοθετήσει και πλέον το ύψος της αξίας των συμβάσεων που λαμβάνουν χώρα σε αυτές κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα, και εκείνες που πρόσφατα τον υιοθέτησαν και βρίσκονται στα πρώτα στάδια της ανάπτυξης του, με αποτέλεσμα η αξία των συμβάσεων να κυμαίνεται ακόμη πολύ χαμηλά.

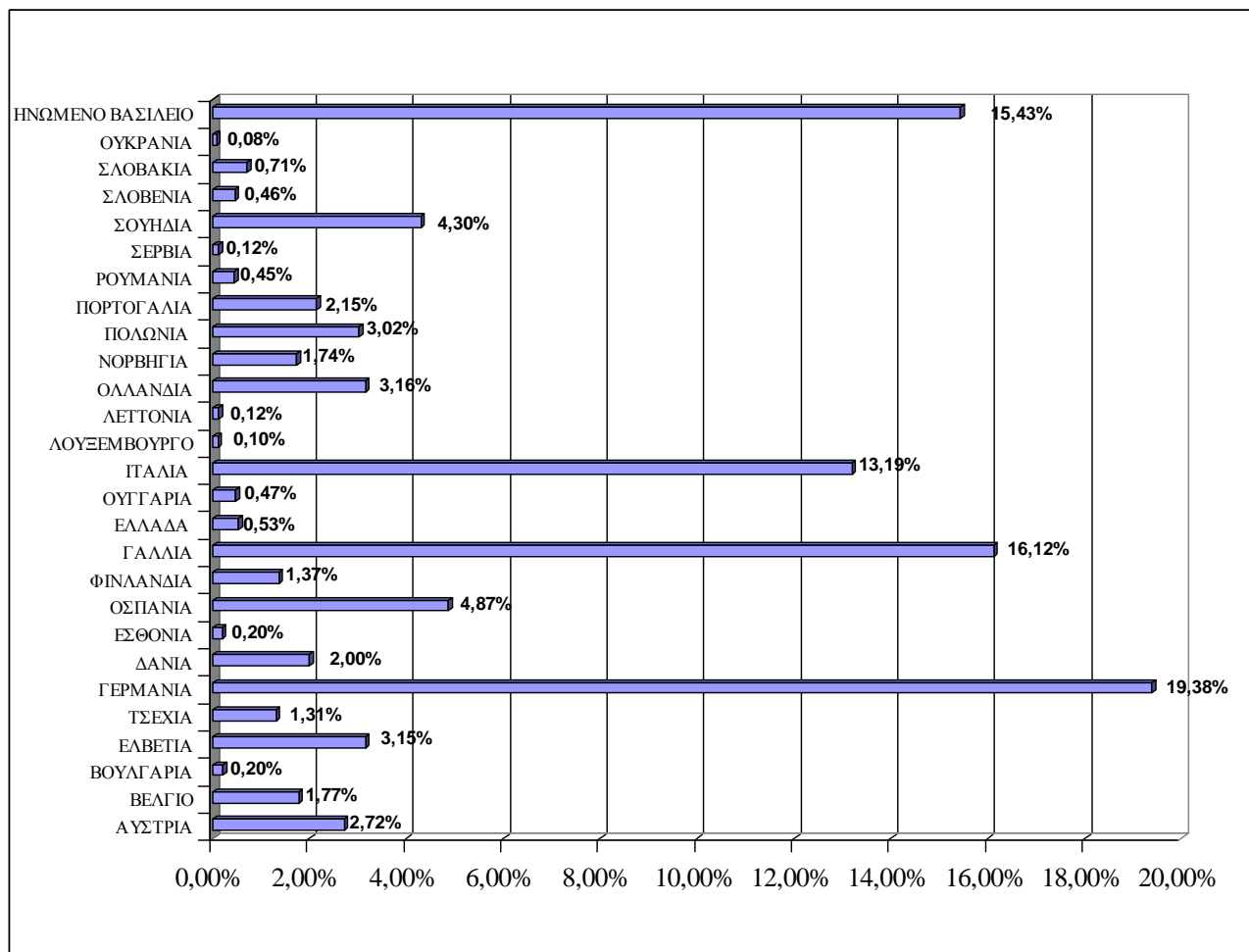
Στην πρώτη κατηγορία θα μπορούσαν να ενταχθούν χώρες όπως το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γερμανία, η Ιταλία, η Γαλλία. Στη δεύτερη κατηγορία θα μπορούσαν να ενταχθούν χώρες όπως η Βουλγαρία, η Εσθονία, η Λεττονία, η Σερβία, η Ουκρανία και άλλες. Υπάρχουν βέβαια και οι χώρες όπου η αξία των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης κυμαίνεται μεταξύ των επιπέδων των δύο κατηγοριών,

δηλαδή σε ένα μεσαίο επίπεδο. Τα στοιχεία που αφορούν στην αξία των συμβάσεων των Ευρωπαϊκών Χωρών για τα έτη 2009 και 2010 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 5.2. Η Αξία των Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στις Ευρωπαϊκές χώρες

ΧΩΡΑ	2010 (σε εκατ. €)	2009 (σε εκατ. €)
ΑΥΣΤΡΙΑ	6.139,9	5.661,19
ΒΕΛΓΙΟ	4.005,5	3.756,4
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	458,24	598,47
ΕΛΒΕΤΙΑ	7.126,48	6.073,17
ΤΣΕΧΙΑ	2.967,53	2.671,84
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	43.800	41.250
ΔΑΝΙΑ	4.523,52	4.654,86
ΕΣΘΟΝΙΑ	443,61	378,55
ΟΣΠΑΝΙΑ	10.995,9	8.793,97
ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ	3.096	3.051
ΓΑΛΛΙΑ	36.415	33.356
ΕΛΛΑΔΑ	1.188,96	1.726,9
ΟΥΓΓΑΡΙΑ	1.061,45	1.679,74
ΙΤΑΛΙΑ	29.801	28.269
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ	233	226,8
ΛΕΤΤΟΝΙΑ	272,33	264,4
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	7.130	8.024
ΝΟΡΒΗΓΙΑ	3.930,14	3.367,97
ΠΟΛΩΝΙΑ	6.832,3	5.223,91
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	4.858	4.775
ΡΟΥΜΑΝΙΑ	1.012,87	1.273,24
ΣΕΡΒΙΑ	261,14	-
ΣΟΥΗΔΙΑ	9.710,71	7.654,79
ΣΛΟΒΕΝΙΑ	1.034,48	1.108,23
ΣΛΟΒΑΚΙΑ	1.614	1.511
ΟΥΚΡΑΝΙΑ	177,18	-
ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	34.861,3	34.589,3

Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ποσοστιαία συμμετοχή της κάθε χώρας στη συνολική αξία των συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για το έτος 2010 στην Ευρωπαϊκή Αγορά:



Σχήμα 5.6. Ποσοστιαία συμμετοχή των Ευρωπαϊκών Χωρών στην συνολική αξία συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης το 2010

Λόγω της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης είναι φυσικό να έχει επηρεαστεί και ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ως προς την έκταση της εφαρμογής του σε κάποιες χώρες, λόγω της μείωσης των επενδύσεων στο ευρύτερο πλαίσιο της αβεβαιότητας. Από την άλλη, σε χώρες όπου υπάρχει ισχυρός χρηματοπιστωτικός τομέας η Χρηματοδοτική Μίσθωση θα συνεχίσει να αναπτύσσεται, ενώ είναι φυσικό να αναπτύσσεται και με πιο ταχείς ρυθμούς ο θεσμός στις χώρες που εξελίσσονται όπως είναι κάποιες από τις νεοεισερχόμενες στην Ευρωπαϊκή Ένωση χώρες, οι οποίες χαρακτηρίζονται για τις μεγάλες δυνατότητες ανάπτυξης τους.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης προσφέρει πληθώρα πλεονεκτημάτων στις επιχειρήσεις οι οποίες τον υιοθετούν στην προσπάθεια τους να εξασφαλίσουν τα κεφάλαια που χρειάζονται για τη διενέργεια επενδύσεων και την ενίσχυση της δυναμικότητάς τους. Από την απαρχή της εφαρμογής του διεθνώς έγινε ιδιαίτερα αποδεκτός και η ανάπτυξη που γνώρισε τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς είναι αδιαμφισβήτητη.

Παρά τις πολλές δεκαετίες ύπαρξής του, ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης εξελίσσεται συνεχώς, προσφέροντας όλο και περισσότερες ευκαιρίες στους επενδυτές αλλά και στις εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης να εξελιχθούν. Έτσι, οι νομοθετικές μεταρρυθμίσεις, η εισαγωγή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αποτελούν κάποιες ενδεικτικές αλλαγές που διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στην εξέλιξη του θεσμού.

Στην παρούσα χρονική περίοδο βέβαια, η πορεία του θεσμού και του κλάδου των εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης χαρακτηρίζεται από πληθώρα προβλημάτων. Η χρηματοοικονομική κρίση που πλήττει τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές αλλά και ιδιαίτερα την Ελλάδα, έχει επηρεάσει σημαντικά τη ζωή και τη δράση των επιχειρήσεων, έχοντας δυσχεράνει τη θέση τους. Η αξία των συμβάσεων που λαμβάνουν χώρα έχει μειωθεί δραματικά στην Ελλάδα, ενώ οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης προσπαθούν να αναδιαμορφώσουν τις υπάρχουσες συμβάσεις έτσι ώστε να περιορίσουν τις απώλειες από επισφάλειες των πελατών τους.

Ο θεσμός είναι σημαντικός και παρόλο που οι συνθήκες δεν ευνοούν στην παρούσα φάση την ανάπτυξη του, υπάρχουν σημαντικές προοπτικές για περαιτέρω ανάπτυξη μόλις δημιουργηθούν και οι κατάλληλες συνθήκες στο ευρύτερο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον. Κάποιες εξελίξεις που θα μπορούσαν να γίνουν προκειμένου ο θεσμός να αναπτυχθεί περαιτέρω είναι:

- η επέκταση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στους ιδιώτες, οι οποίοι θα μπορούσαν να επωφεληθούν και από τα φορολογικά οφέλη και τους ευνοϊκούς όρους της σύμβασης.
- η εφαρμογή συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης θα ευνοούσε και τις επιχειρήσεις ή τους ελεύθερους επαγγελματίες που θα επιθυμούσαν να την

αξιοποιήσουν αλλά και τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, διευρύνοντας την γκάμα των προϊόντων και των υπηρεσιών τους.

- η επέκταση σε νέες μορφές συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που μέχρι τώρα δεν εφαρμόζονται είτε γιατί δεν υπάρχει νομική κάλυψη προς την κατεύθυνση αυτή, είτε γιατί δεν υπάρχει σχετική ικανότητα και γνώση από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κάποιες από τις μορφές αυτές είναι η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση, η μίσθωση παγίου στοιχείου κατά παραγγελία και άλλες.

Η χρηματοδοτική μίσθωση, λοιπόν, ως μια από τις μορφές χρηματοδότησης της σύγχρονης οικονομίας έχει σημαντικά περιθώρια για περαιτέρω ανάπτυξη στην ελληνική αλλά και στη διεθνή επιχειρηματική σκηνή. Για το λόγο αυτό θα πρέπει από τη μία οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης να προσφέρουν τις κατάλληλες λύσεις στις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες αλλά και οι ίδιοι να προσπαθήσουν να γνωρίσουν με τον καλύτερο τρόπο όλες τις πτυχές του θεσμού, τα πλεονεκτήματα που αυτός προσφέρει και τις δυνατότητες και τις υπηρεσίες που προσφέρονται.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

Α' ΜΕΡΟΣ: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

Adedeji A., Stapleton R., (1996), "Leases , debt and taxable capacity", *Applied Financial Economics*, Vol. 6, Issue 1, pp. 71-83

Bierlen R., Langmeier L., Ahrendsen B., Dixon B., (2000), "Land Leasing and Debt of Farms: Substitutes or Complements?", *Quarterly Journal of Business and Economics*, Vol. 39, No.2, pp.18-38

Deloof M., Lagaert I., Verschueren L., (2007), "Leases and Debt: Complements or Substitutes? Evidence from Belgian SMEs", *Journal of Small Business Management*, Vol. 45, pp. 491-500

Deloof M., Verschueren L., (1999), "Are Leases and Debt Substitutes? Evidence from Belgian Firms", *Financial Management*, Vol. 28, No.2, pp. 91-95

Grant Thornton, (2004), Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα IFRS (ΔΛΠ 17)

Adams M., Hardwick Ph., (1998), "Determinants of the leasing decision in United Kingdom listed companies", *Applies Financial Economics*, Vol. 8, Issue 5, pp.487-494

Αλεξιάκης Π., Πετράκης Π., (1990), «Το ελληνικό χρηματοπιστωτικό σύστημα κάτω από τις εσωτερικές, τις κοινοτικές και τις άλλες διεθνείς εξελίξεις – Χρηματοδοτικά Μέσα και Αναλύσεις περιπτώσεων», Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα

Αρτίκης Γ., (2002) «Αποφάσεις Χρηματοδοτήσεων», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα

Βλάχος Χ., Λουκάς Λ., (2007), «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007», 4^η έκδοση, Globaltraining

www.intercol.edu/media/GLOBAL/.../TOMOS%20A/DLP17.pdf

Γαλάνης Β., (1994), «Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising Venture Capital», Εκδόσεις Σταμούλης, Αθήνα

Γεωργιάδης Α., (2000), «Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας: Leasing, Factoring, Frachising, Forfaiting», Εκδ. Αντ. Σάκκουλα

Λιακοπούλου Θ., (2011), «Λουκέτα και επισφάλειες συρρικνώνουν τον κλάδο χρηματοδοτικής μίσθωσης»

http://news.kathimerini.gr/4dcgi/w_articles_economyepix_1_17/11/2011_46304_1

Λιακοπούλου Θ., (2012), «Ανάκαμψη στο *leasing* ύστερα από το 2013»,

http://www.aglc.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=138%3Aan_akampsi-leasing-after-2013&catid=4%3Acategory-entypos-typos&Itemid=7&lang=el

Λυμβαίος Γ., (2006), «Σύγχρονοι Τρόποι Χρηματοδότησης Επιχειρήσεων»,

www.disabled.gr/lib/?p=7918Εθνικό Ταμείο Επιχειρηματικότητας και Ανάπτυξης, www.tempme.gr

Μάζης Π, (1999) «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση – *Leasing*», Π.Ν.Σάκκουλας, Αθήνα

Μητσιόπουλος Ι., (1992) «Χρηματοδοτική Μίσθωση (*Financial Leasing*): Μία

σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης», Εκδόσεις Σμπίλιας – Το Οικονομικό, Αθήνα

Σακέλλης Ε., (2002) «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα: ανάλυση και εφαρμογή σε

συνδυασμό με το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο και την Εμπορική Νομοθεσία», Τόμος Α'. Εκδόσεις Σακέλλη, Αθήνα

Σωπασή Ε., Τσικνάκη Μ., (2012) «Σύγχρονοι Τρόποι Χρηματοδότησης Μικρομεσαίων

Επιχειρήσεων», ΑΤΕΙ Κρήτης, Ηράκλειο

ΤΕΙ Πειραιά, «Τρόποι Χρηματοδότησης – Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων»

[ikaros.teipir.gr/ske/tropoi_xrimatodotisis.htm#ΘερμοκοιτίδεςΕπιχειρήσεων\(Business Incubators\)](http://ikaros.teipir.gr/ske/tropoi_xrimatodotisis.htm#ΘερμοκοιτίδεςΕπιχειρήσεων(Business%20Incubators))

ΤΕΙ Πειραιά, «Τρόποι Χρηματοδότησης – Τραπεζικός Δανεισμός»,

[ikaros.teipir.gr/ske/tropoi_xrimatodotisis.htm#Τραπεζικός Δανεισμός](http://ikaros.teipir.gr/ske/tropoi_xrimatodotisis.htm#Τραπεζικός%20Δανεισμός)

Τσιάβας Δ., (2011) «Ειδικό ενοχικό δίκαιο», ΝΟΠΕ,

www.scribd.com/doc/61828353/478-63-χρηματοδοτική-μίσθωση

Χατζηπαύλου Π, Γόντικας Β, (1982) «Θεωρία και Πρακτική της Χρηματοοικονομικής

Μισθώσεως», Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα

Β' ΜΕΡΟΣ: ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ

«Βουτιά στην αγορά leasing το 2011» (2012),

http://www.aglc.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=141%3Avoutia-leasing-2011&catid=4%3Acategory-entypos-typus&Itemid=7&lang=el

«Δ.Λ.Π. 17», www.logistis.gr/files/dlp/dlp17.doc

«Πρακτικά Παραδείγματα Εφαρμογής των Δ.Λ.Π.»

<http://ba.uom.gr/acc/docs/IFRSex.pdf>

N 1665/1986: ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (Leasing), διαθέσιμος στην ιστοσελίδα [http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/N.1665.1986-ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ_ΜΙΣΘΩΣΗ_\(Leasing\).pdf](http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/N.1665.1986-ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ_ΜΙΣΘΩΣΗ_(Leasing).pdf)

Ιστοσελίδα Τράπεζας PROBANK, <http://www.probank.gr/bank.php?id=176>

Ιστοσελίδα Τράπεζας Κύπρου,

http://www.bankofcyprus.gr/greece_gr/Business_Gr/Leasing_gr/

Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, «Στατιστικά Στοιχεία 2010»,

http://www.aglc.gr/images/stories/publish/statistics/STATISTICS_2010.pdf

Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης,

http://www.aglc.gr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=10&Itemid=24&lang=el

Ιστοσελίδα εταιρείας ALPHA LEASING, <http://www.alphaleasing.gr/Page/>

Ιστοσελίδα εταιρείας ATE LEASING, <http://www.ateleasing.gr/>

Ιστοσελίδα εταιρείας ΕΘΝΙΚΗ LEASING, <http://www.ethnolease.gr/>

Ιστοσελίδα εταιρείας MARFIN LEASING, <http://www.marfinleasing.gr/>

Ιστοσελίδα εταιρείας ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING <http://www.leasing.gr/>

Ιστοσελίδα Τράπεζας Αττικής, http://www.atticabank.gr/index.asp?a_id=284

Ιστοσελίδα ProtonBank,

<https://www.proton.gr/index/err/Enterprices/Leasing/index.php?sid=>

Ιστοσελίδα Ελληνικής Τράπεζας,

http://www.hellenicbank.gr/HB/content/gr/content_list.jsp?topic=Leasing%20Services&lang=gr

Ιστοσελίδα εταιρείας GENIKI BANK,

<http://www.geniki.gr/Default.aspx?tabid=315&language=el-GR>

Ιστοσελίδα εταιρείας ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING,

<http://www.piraeusleasing.gr/page/>

Ιστοσελίδα T Bank,

http://www.tbank.com.gr/tbank/index.php?option=com_content&view=article&id=165&Itemid=87

Ιστοσελίδα Τράπεζας EFG EUROBANK ERGASIAS,

<http://www.eurobank.gr/online/home/generic.aspx?id=186&mid=580&lang=gr>