

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ**

**ΠΑΤΕΡΑΚΗ ΔΗΜΗΤΡΑ**

**ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

Επιβλέπουσα: Καθηγήτρια Καμπέλη Κωνσταντίνα

Ηράκλειο

Ιούνιος, 2014

## Περιεχόμενα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ .....	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 <sup>ο</sup> .....	5
ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ .....	5
ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ .....	5
1.2 Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	6
1.3. ΕΙΔΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ .....	9
1.3.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ .....	9
1.3.2 ΕΙΔΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	10
1.4 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα χρηματοδοτικής μίσθωσης .....	13
1.4.1 ΓΙΑ ΤΟΝ ΛΗΠΤΗ ΕΠΕΝΔΥΤΗ.....	13
1.4.2 ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ LEASING .....	15
1.4.3 ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΩΛΗΤΗ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ.....	16
1.4.4 ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΘΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ.....	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 <sup>ο</sup> .....	18
Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ .....	18
2.1 Έννοια – Προϋποθέσεις.....	18
2.2 Κατάρτιση της σύμβασης – Τύπος και Δημοσιότητα.....	24
2.2.1 ΤΥΠΟΣ .....	24
2.2.2 ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ.....	25
2.3 Οι σχέσεις ανάμεσα στον μισθωτή, τον εκμισθωτή, τον προμηθευτή και τρίτα πρόσωπα .....	27
2.3.1 Η ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ .....	27
2.3.2 Η ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ .....	30
2.3.3 Η ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ .....	30
2.3.4 Η ΣΧΕΣΗ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΤΡΙΤΟΥΣ.....	31
2.4 Λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	31
2.4.1 ΠΑΡΟΔΟΣ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ.....	31
2.4.2 ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	32
2.4.3 ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.....	32
2.4.4 Η ΠΤΩΧΕΥΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	33

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 <sup>ο</sup> .....	34
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	34
3.1 Εισαγωγή .....	34
3.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ.....	35
3.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	37
3.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ SALE AND LEASE BACK .....	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 <sup>ο</sup> .....	42
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ LEASING .....	42
4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	42
4.2 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΑΓΟΡΑ ΜΕ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.....	43
4.3 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΑΓΟΡΑ ΜΕ ΔΑΝΕΙΣΜΟ .....	44
4.4 ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΑΘΑΡΟΥ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (NET ADVANTAGE TO LEASING – NAL).....	45
4.5 ΜΕΘΟΔΟΣ ΙΣΟΔΥΝΑΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ .....	48
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 <sup>ο</sup> .....	51
Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΚΑΙ Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ.....	51
5.1 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ .....	51
5.2 LEASING ΚΑΙ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ.....	53
5.3 ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	54
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	55
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	57
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	59

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της παρούσας πτυχιακής εργασίας είναι η λεπτομερής παρουσίαση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το leasing είναι μια δημοφιλής επενδυτική επιλογή τόσο στις χώρες του εξωτερικού, όσο και στη χώρα μας οπότε, η πτυχιακή εργασία αυτή ασχολείται διεξοδικά με την προσέγγιση τόσο δίνοντας έναν ορισμό, όσο και παρουσιάζοντάς το από θεσμική, φορολογική και χρηματοοικονομική σκοπιά συγκρίνοντάς το με τους δημοφιλέστερους ανταγωνιστές του.

Στο πρώτο κεφάλαιο της εργασίας επιχειρείται μια θεωρητική προσέγγιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, διακρίνονται τα διάφορα είδη της, που παρέχονται σαν επενδυτικές επιλογές και παρουσιάζονται ενδελεχώς τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματά που αυτή ενέχει για τους συμβαλλόμενους. Εν συνεχεία, στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζεται διεξοδικά η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Γίνεται αναφορά στις προϋποθέσεις κατάρτισής της, στις σχέσεις που διέπουν τα συμβαλλόμενα μέρη καθώς και στις περιπτώσεις που οδηγούν στη λήξη της σύμβασης.

Στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζονται τα φορολογικά κίνητρα που παρέχει η ίδια η πολιτεία στους χρήστες της χρηματοδοτικής μίσθωσης σαν αντιστάθμισμα για τον κίνδυνο που λαμβάνουν, είτε αναφερόμαστε στη μίσθωση κινητών είτε ακινήτων. Αφού προσδιορίσουμε σαφώς τα φορολογικά κίνητρα και πλεονεκτήματα προχωρούμε στο τέταρτο κεφάλαιο στη σύγκριση με τις κυριότερες ανταγωνιστικές επιλογές των εταιρειών, την αγορά με ρευστά διαθέσιμα και την αγορά με δανεισμό, παραθέτοντας ταυτόχρονα και τους δύο βασικότερους τρόπους αξιολόγησης μιας σύμβασης leasing.

Στο πέμπτο και τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι συνέπειες της ελληνικής κρίσης στον κλάδο του leasing και καταλήγουμε σε βασικά συμπεράσματα.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>

## ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

### ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Συναλλαγές που παρουσιάζουν ομοιότητες με συναλλαγές χρηματοδοτικής μίσθωσης εντοπίζονται από τους αρχαιότατους χρόνους. Η πρώτη μορφή μισθώσεως εμφανίστηκε στην Αίγυπτο περί το 3000 π.Χ. όταν ένας κτηματίας ενοικίασε στους “Muskus Emus” (Μικρούς Ανθρώπους) γη, εξοπλισμό, ζώα και δούλους για καθορισμένο χρόνο και μίσθωμα . Επίσης, και οι Σουμέριοι εφάρμοζαν ένα είδος λειτουργικού leasing πριν το 2000 π.Χ. Λεπτομερείς κανονισμοί και νόμοι συντάχθηκαν κατά τα Ρωμαϊκά Χρόνια από τον Ιουστινιανό για τη ρύθμιση του θεσμού της μίσθωσης.<sup>1</sup>

Πριν το Μεσαίωνα ακόμα, η μίσθωση πλοίων (chartering) χρησιμοποιήθηκε σε μεγάλο βαθμό ενώ, οι μισθώσεις επεκτάθηκαν κατά τη διάρκεια του Μεσαίωνα στο leasing γης και κτιρίων κυρίως λόγω των αυστηρών νόμων που παρεμπόδιζαν την κυριότητα γης.

Η πρώτη καταγεγραμμένη εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων στην Ευρώπη ιδρύθηκε το Μάρτιο του 1855 και ήταν η Birmingham Wagon Company, η οποία ασχολήθηκε με το leasing βαγονιών τρένου με συγκεκριμένους όρους και για ορισμένο χρονικό διάστημα.



Η αξιοσημείωτη ανάπτυξη όμως, της σύγχρονης βιομηχανίας του leasing ξεκίνησε μόλις το 1952 όταν εγκαταστάθηκε στο Σαν Φρανσίσκο η United States International Corporation Inc. ή αλλιώς η US Leasing. Η US Leasing αποτελούσε έναν ανεξάρτητο χρηματοδοτικό οργανισμό, ο οποίος αν και ξεκίνησε με μικρή κεφαλαιακή βάση κατάφερε σε σύντομο χρονικό διάστημα να αποκτήσει ηγετικό ρόλο στην αγορά καθώς και να τον διατηρήσει

---

<sup>1</sup>Chris Boobyer, “ Leasing Finance”, Euromoney Publications, February 1997, p.15-16

κυρίως χάρη, στο γεγονός ότι στις Η.Π.Α. απαγορευόταν στις εμπορικές τράπεζες να δράσουν σαν εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ως το 1960.<sup>2</sup>

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 50, η υψηλή ζήτηση της αμερικανικής αγοράς για καινούριους και ακριβότερους τύπους κεφαλαιουχικού εξοπλισμού όπως, υπολογιστές και αεροσκάφη δημιούργησε το ιδανικό περιβάλλον για τη ραγδαία ανάπτυξη του τομέα του leasing που σύντομα κατέλαβε ένα μεγάλο μερίδιο της αγοράς χρηματοδότησης κεφαλαιουχικού εξοπλισμού. Έτσι, ως το τέλος του 50 η ανάπτυξη αυτή οδήγησε τη βιομηχανία του leasing σε διεθνή επέκταση.

Κατά συνέπεια, το 1959 η US Leasing συγχρηματοδότησε την ίδρυση της Canadian Dominion Leasing Corporation στον Καναδά, ενώ το 1960 το leasing εξαπλώνεται και στην Ευρώπη με την ίδρυση της πρώτης σύγχρονης εταιρείας leasing στο Ηνωμένο Βασίλειο. Το 1961 ιδρύθηκαν εταιρείες leasing σε Ιταλία, Γερμανία και Γαλλία ενώ, ως τα μέσα του 60 η βιομηχανία της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε εδραιωθεί στην πλειονότητα των μεγάλων ευρωπαϊκών χωρών.



Κατά τη διάρκεια του 70 και 80, η βιομηχανία του leasing γνώρισε έντονη οικονομική μεγέθυνση που την καθιέρωσε σαν μια βασική πηγή χρηματοδότησης. Ωστόσο, λόγω της σοβαρής ύφεσης που ξεκίνησε το 1989, οι ρυθμοί ανάπτυξης του leasing μειώθηκαν σημαντικά το 1990 και 1991 ενώ, κατά την περίοδο 1991-1993 έφτασαν σε ορισμένες περιπτώσεις να είναι και αρνητικοί. Ωστόσο, οι ρυθμοί ανάπτυξης επέστρεψαν πάλι σε υψηλά επίπεδα το 1994 και 1995 αποδεικνύοντας τις αντοχές της βιομηχανίας.<sup>3</sup>

## 1.2 Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

---

<sup>2</sup> Chris Boobyer, “ Leasing Finance”, Euromoney Publications, February 1997, p.15-16

<sup>3</sup> Chris Boobyer, “ Leasing Finance”, Euromoney Publications, February 1997, p.15-16

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εισήχθη σε δύο φάσεις. Αρχικά, με το Ν.1665/86 που αφορούσε τη μίσθωση κινητών και στη συνέχεια με τους Ν.2367/1995 και Ν.2682/1999 που επέτρεψε τη χρήση leasing και στον τομέα των ακινήτων.

Πρώτα η Alpha Bank, και αμέσως μετά η Citibank, η ETBA και ABN Amro Bank προσέφεραν τις υπηρεσίες τους για να ακολουθήσουν αργότερα και οι άλλοι τραπεζικοί όμιλοι.<sup>4</sup>



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

Η ελληνική αγορά αγκάλιασε το θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτυσσόταν με ταχύτατους ρυθμούς, παρά το ύψος των επιτοκίων. Η εκτίναξη βέβαια των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων έγινε προσιτή.

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

Στο σημείο αυτό είναι σημαντικό να τονιστεί ότι το 1989 ιδρύθηκε στην Ελλάδα η «**Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**» (Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.), νομικό πρόσωπο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Η «ΕΝΩΣΗ» είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός ενώ είναι μέλος της LEASEEUROPE, της ένωσης που αντιπροσωπεύει τον Ευρωπαϊκό κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ενοικίασης αυτοκινήτων.

---

<sup>4</sup> <http://www.aglc.gr/> , Οκτώβριος 2013

Η «ΕΝΩΣΗ» έχει σκοπό τη διάδοση, προαγωγή και ανάπτυξη του θεσμού leasing στην Ελλάδα, την εξέταση και επίλυση των προβλημάτων που ενδιαφέρουν τα μέλη της και την κοινή εκπροσώπηση των μελών της στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Μέλη της «Ένωσης» μπορούν να γίνουν όλες οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες λειτουργούν ή θα λειτουργήσουν στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1665/86 καθώς και οι Διευθύνσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων Τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα. Σήμερα η «Ένωση» αποτελείται από 13 μέλη.<sup>5</sup>

#### ΠΙΝΑΚΑΣ – ΜΕΛΗ ΤΗΣ Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.

1. «ΑΛΦΑ ΛΗΣΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ»
2. «Τ LEASING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ»
3. «ΑΤΕ LEASING Α.Ε.»
4. «ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. - ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ LEASING & FACTORING»
5. «ΓΕΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»
6. «CREDIT AGRICOLE LEASING HELLAS Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ»
7. «ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΣΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ»
8. «ΕFG EUROBANK ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»
9. «ΚΥΠΡΟΥ LEASING Α.Ε.»
10. «ΛΑΪΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ Α.Ε.»
11. «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»
12. «PROBANK ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»
13. «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ - ΥΠΗΡΕΣΙΑ LEASING»

<sup>5</sup> <http://www.aglc.gr/> , Οκτώβριος 2013



## 1.3. ΕΙΔΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

### 1.3.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Γενικά, σαν μίσθωση ορίσουμε τη νομική σύμβαση μεταξύ συνήθως δύο μερών βάσει της οποίας, ο ένας συμβαλλόμενος (εκμισθωτής-lessor) που είναι και ιδιοκτήτης του περιουσιακού στοιχείου παραχωρεί στον έτερο συμβαλλόμενο το δικαίωμα χρήσης του στοιχείου αυτού (μισθίο), έναντι συγκεκριμένης αμοιβής (μίσθωμα) και για προσυμφωνημένη χρονική περίοδο.

Για να μπορέσουμε να εντυπώσουμε περαιτέρω στην μελέτη της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στον διαχωρισμό της από άλλες μορφές μίσθωσης, προχωρούμε εν πρώτοις στην παρουσίαση των δύο κύριων κατηγοριών μίσθωσης: στη λειτουργική μίσθωση (operational leasing) και στη χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing).<sup>6</sup>

#### Λειτουργική Μίσθωση (Operational Leasing ή αλλιώς Χρονομίσθωση):

Πρόκειται ουσιαστικά για μια υπηρεσία που προσφέρεται σε εταιρείες κάθε νομικής μορφής, ελεύθερους επαγγελματίες και φυσικά πρόσωπα και αφορά την παραχώρηση χρήσης εξοπλισμού και την παροχή υπηρεσιών που συνδέονται με αυτόν, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα ενώ στο τέλος του διαστήματος αυτού μπορεί είτε να το εξαγοράσει είτε να το επιστρέψει (Χρονομίσθωση με ή χωρίς εξαγορά) . Αφορά κυρίως, την απόκτηση επιβατικών αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσης. Βασικά χαρακτηριστικά της μίσθωσης αυτής είναι ότι αποτελεί βραχυπρόθεσμη επένδυση, υπάρχει η δυνατότητα ακύρωσης με χρηματική αποζημίωση και ο ίδιος ο μισθωτής επιβαρύνεται με όλα τα έξοδα συντήρησης του μισθίου.

#### Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing):

Ως χρηματοδοτική χαρακτηρίζεται μια σύμβαση μισθώσεως βάση της οποίας όλοι οι κίνδυνοι αλλά και όλα τα οφέλη που σχετίζονται με το μισθίο μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή. Ο τίτλος ιδιοκτησίας μπορεί να μεταβιβαστεί αλλά

---

<sup>6</sup> Μαζής Παναγιώτης, «Χρηματοδοτική Μίσθωση», Αθήνα 1990, σελ. 20-22

μπορεί και να μη μεταβιβαστεί. Αποτελεί σύγχρονη μέθοδο μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης των επιχειρήσεων και των ελεύθερων επαγγελματιών για την απόκτηση πάγιων στοιχείων όπως, ακινήτων και εξοπλισμού για επαγγελματική χρήση.

### 1.3.2 ΕΙΔΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Άμεση Χρηματοδοτική Μίσθωση (Direct Leasing): Στο βασικό αυτό τύπο χρηματοδοτικής μίσθωσης ο υποψήφιος μισθωτής που χρειάζεται συγκεκριμένο εξοπλισμό ή κάποιο ακίνητο απευθύνεται αρχικά στην εταιρεία που εμπορεύεται το πάγιο προς μίσθωση. Διαπραγματεύεται μαζί της τις τεχνικές προδιαγραφές, την τιμή και γενικά όλες τις λεπτομέρειες που αφορούν το πάγιο. Στη συνέχεια, η εταιρεία leasing αγοράζει το περιουσιακό στοιχείο και είτε το παραχωρεί αν πρόκειται για εξοπλισμό είτε το ενοικιάζει αν πρόκειται για ακίνητο, στο μισθωτή έναντι ενός προσυμφωνημένου μισθίου. Το μισθίο που καθορίζεται έχει υπολογιστεί έτσι ώστε κατά τη διάρκεια της σύμβασης να έχουν καλυφθεί τόσο τα έξοδα της εταιρείας leasing όσο και το κέρδος της. Επίσης, ο μισθωτής επιβαρύνεται με όλα τα έξοδα συντήρησης καθώς και όλους τους κινδύνους (π.χ. ελαττωματικό πάγιο) που σχετίζονται με το πάγιο ως «αντίβαρο» για την αποκλειστική χρήση του παγίου αυτού και την απολαβή των ωφελειών που προέρχονται από αυτό.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Γεωργιάδης Σ. Απόστολος, «Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας», Εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 1995, σελ.90-94

## ΠΙΝΑΚΑΣ – ΤΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΕΙΤΑΙ ΚΑΙ ΤΙ ΟΧΙ

<u>ΤΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΕΙΤΑΙ:</u>	<u>ΤΙ ΔΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΕΙΤΑΙ:</u>
Εξοπλισμοί Επιχειρήσεων	Πλοία-πλωτά ναυπηγήματα
Βιομηχανικός Εξοπλισμός	Γη – Οικόπεδα
Εξοπλισμός Επαγγελματιών	Αναλώσιμα
Επαγγελματικά Ακίνητα	Εργασίες
Μεταφορικά Μέσα	Συντήρηση
	Παροχή Υπηρεσιών εν γένει

Πώληση και Επαναμίσθωση (Sale and Leaseback) : Πρόκειται για μια σύμβαση κατά την οποία η επιχείρηση ο ίδιος ο μισθωτής δηλαδή, πωλεί ένα ιδιόκτητο περιουσιακό στοιχείο στην εταιρεία leasing, έχοντας προσυμφωνήσει την εκμίσθωση του στοιχείου αυτού για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα έναντι συγκεκριμένου μισθώματος. Έτσι, συνεχίζει να το χρησιμοποιεί και να απολαμβάνει τις ωφέλειες αυτού ως μισθωτής. Ταυτόχρονα, με την πώληση του περιουσιακού στοιχείου αυτού αποδεσμεύονται ρευστά διαθέσιμα που βοηθούν την επιχείρηση να διευρύνει την οικονομική της δραστηριότητα και να βελτιώσει την οικονομική της θέση. Ουσιαστικά, με τη σύμβαση αναμίσθωσης επιδιώκεται όχι η χρηματοδότηση μιας νέας επένδυσης αλλά η ρευστοποίηση μιας ήδη υπάρχουσας επένδυσης με σκοπό την αύξηση της ρευστότητας της επιχείρησης. Επιπλέον, στη σύμβαση αυτή μισθωτής και προμηθευτής ταυτίζονται.<sup>8</sup>

Χρηματοδοτική Μίσθωση με συνεργασία προμηθευτών (Vendor Leasing): Η χρηματοδοτική μίσθωση με συνεργασία προμηθευτών είναι ένα σχήμα συνεργασίας μεταξύ της εταιρείας leasing και του προμηθευτή που έχει σαν βασικό σκοπό την αύξηση των πωλήσεων και των δύο μερών. Ο προμηθευτής πωλεί τον εξοπλισμό μετρητοίς στην εταιρεία leasing και η

<sup>8</sup> Μαζής Παναγιώτης, «Χρηματοδοτική Μίσθωση», Εκδ. Σμυρνιωτάκη, Αθήνα 1990, σελ. 22-24

τελευταία τον μισθώνει στον μισθωτή έναντι συγκεκριμένου προσυμφωνημένου μισθίου . Απευθύνεται σε προμηθευτές αγαθών όπως φορτηγά, ιατρικά-εκτυπωτικά μηχανήματα κλπ.<sup>9</sup>

Διασυνοριακή Χρηματοδοτική Μίσθωση (Cross-Border Leasing): Η διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια σύμβαση μισθώσεως που προσφέρεται όταν μισθωτής και εκμισθωτής έχουν την έδρα επιχειρηματικής δραστηριότητάς τους σε διαφορετικές χώρες. Το βασικό πλεονέκτημα του συγκεκριμένου τύπου μίσθωσης είναι ότι ο μισθωτής απολαμβάνει τις φορολογικές ελαφρύνσεις και των δύο χωρών.<sup>10</sup>

Κοινοπρακτική Μίσθωση (Syndicated Leasing): Στη μορφή αυτή της μίσθωσης συμμετέχουν από κοινού πολλές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαιτίας της μεγάλης αξίας των αντικειμένων προς μίσθωση. Η συνεργασία αυτή ακολουθείται συνήθως σε συμβάσεις ακινήτων.<sup>11</sup>

Μοχλευμένη Μίσθωση ή Συμμετοχική Χρηματοδότηση (Leveraged Leasing): Η συμμετοχική χρηματοδότηση εφαρμόζεται σε αντικείμενα μεγάλης αξίας όπως, αεροπλάνα, πλοία και τρένα. Ενώ, στις προηγούμενες μισθώσεις συμμετείχαν συνήθως δύο μέρη (μισθωτής και εκμισθωτής) στη συμμετοχική παίρνει μέρος και ο χρηματοδότης. Ο δανειστής που στην πλειονότητα των περιπτώσεων είναι τραπεζικό ίδρυμα, βοηθά στη χρηματοδότηση ώστε να αποκτηθεί το περιουσιακό στοιχείο που θα εκμισθωθεί. Για τον ίδιο το μισθωτή, η μοχλευμένη μίσθωση δεν παρουσιάζει κάποια διαφορά με τις υπόλοιπες.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης, «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης-Leasing-Factoring-Forfaiting-Venture Capital-Νέα Τραπεζικά Προϊόντα», Σύγχρονη Εκδοτική, Θεσσαλονίκη 2001, σελ.54-56

<sup>10</sup> <http://www.aglc.gr/> , Οκτώβριος 2013

<sup>11</sup> Μητσιόπουλος Θ. Ιωάννης, «Χρηματοδοτική Μίσθωση», Εκδ. Σμπίλιας, Αθήνα 1998, σελ.29

<sup>12</sup> Μαζής Παναγιώτης, «Χρηματοδοτική Μίσθωση», Εκδ. Σμυρνιωτάκη, Αθήνα 1990, σελ. 23-26

## 1.4 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα χρηματοδοτικής μίσθωσης<sup>13</sup>

### 1.4.1 ΓΙΑ ΤΟΝ ΛΗΠΤΗ ΕΠΕΝΔΥΤΗ

- Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα του leasing σαν μέσο χρηματοδότησης για τις επιχειρήσεις, είναι ότι δίνει την δυνατότητα στην επιχείρηση να καλύψει εξ ολοκλήρου μια επένδυση, χωρίς να χρειάζεται να συμμετέχει η ίδια στο κόστος δεσμεύοντας ίδια κεφάλαια της. Το leasing δηλαδή είναι ιδιαίτερα χρήσιμο στις περιπτώσεις εκείνες όπου μια επιχείρηση είτε δεν έχει ίδια κεφάλαια για να προβεί σε μια επένδυση, είτε όταν ο δανεισμός είναι είτε αδύνατος, είτε ασύμφορος για εκείνη.
- Η δυνατότητα που παρέχει το leasing σε μια επιχείρηση να μπορεί να προβεί σε μια επένδυση χωρίς να χρειάζεται να επωμιστεί άμεσα, ολικά ή μερικά, το κόστος, της δίνει το κίνητρο να εκσυγχρονίζει τον εξοπλισμό της, το οποίο ενδέχεται να αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την βιωσιμότητα και την ανταγωνιστικότητά της.
- Ιδιαίτερα σημαντική είναι η χρηματοδοτική μίσθωση για τις 'μικρομεσαίες επιχειρήσεις'. Και τούτο γιατί, οι επιχειρήσεις αυτές εκ των πραγμάτων έχουν περιορισμένη πρόσβαση στις κεφαλαιαγορές για να πορισθούν τα απαραίτητα για την επένδυση κεφάλαια, καθώς και η έλλειψη των αναγκαίων ακινήτων που απαιτούνται σαν εγγύηση για την λήψη δάνειου. Επομένως, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ο μόνος εφικτός τρόπος χρηματοδότησης μιας επένδυσης τους.
- Οι περισσότερες εταιρείες leasing εξαρτώνται συνήθως από μεγάλους Χρηματοδοτικούς Οργανισμούς, κυρίως Τράπεζες, και εξειδικεύονται στο συγκεκριμένο είδος χρηματοδότησης, πολλές φορές και σε ορισμένο είδος κεφαλαιουχικών αγαθών. Έτσι, έχουν την δυνατότητα

---

<sup>13</sup> Μαζής Παναγιώτης, «Χρηματοδοτική Μίσθωση», Εκδ. Σμυρνιωτάκη, Αθήνα 1990, σελ. 23-33

να εντοπίσουν φθηνότερα κεφάλαια και ως συνέπεια αυτού να μειώσουν το κόστος της επένδυσης για τον μισθωτή.

- Βαρύνουσας σημασίας είναι και τα φορολογικά πλεονεκτήματα που προέρχονται από τον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα πλεονεκτήματα αυτά διαφέρουν βέβαια ανάλογα με την νομοθεσία της κάθε χώρας, ωστόσο εν γένει αναφέρονται στην παροχή φοροαπαλλαγών υπό την μορφή έκπτωσης των καταβαλλόμενων μισθωμάτων ως λειτουργικής δαπάνης, μειώνοντας έτσι το συνολικό κόστος της επένδυσης και κατ' επέκταση ενθαρρύνοντας τις επενδύσεις.
- Παρόμοια πλεονεκτήματα παρουσιάζει και το leasing σε ακίνητα, όπου δίνεται η δυνατότητα να δημιουργηθεί, εκ του μηδενός και χωρίς να απαιτείται η εκταμίευση ιδίων κεφαλαίων ενός επενδυτή σε πρώτο στάδιο, μια ολόκληρη νέα παραγωγική μονάδα. Ο επενδυτής έχει την δυνατότητα δηλαδή να επιστρέψει το χρηματοδοτούμενο μέσω της μίσθωσης κεφάλαιο από τις εισπράξεις της τρέχουσας παραγωγής, πολλές φορές με τρόπο τόσο ευέλικτο που να λαμβάνει υπόψη του και τις διακυμάνσεις των εσόδων του επενδυτή.
- Φυσικά το leasing σαν νέο μέσο χρηματοδότησης, δε στερείται μειονεκτημάτων. Ένα από αυτά είναι το μεγάλο συγκριτικά κόστος της επένδυσης μέσω του leasing σε σχέση με την μέσω δανεισμού χρηματοδότηση. Ωστόσο, το μειονέκτημα αυτό πρέπει να αξιολογηθεί κατά περίπτωση και εφόσον έχουν ληφθεί υπόψη τα θετικά στοιχεία που προσφέρει, όπως πχ οι φοροαπαλλαγές, καθώς και τα μειονεκτήματα των άλλων μέσων χρηματοδότησης, όπως πχ η μεταβλητότητα των επιτοκίων στην περίπτωση του δανεισμού.
- Το leasing, επίσης, δημιουργεί μελλοντικές υποχρεώσεις προς εκπλήρωση σε μια επιχείρηση, γεγονός που σημαίνει ότι αν εκείνη αντιμετωπίσει σοβαρές οικονομικές δυσχέρειες μελλοντικά και δεν μπορεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις αυτές, μπορεί να οδηγηθεί

σε οικονομική καταστροφή, καθότι δεν μπορεί να αποποιηθεί τις υποχρεώσεις αυτές λύονται πρόωρα μονομερώς την σύμβαση.

- Ένα άλλο μειονέκτημα του leasing είναι το γεγονός πως ο μισθωτής παρότι δεν λαμβάνει την κυριότητα, αλλά μόνο την κατοχή του πράγματος, βαρύνεται καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης με όλα τα βάρη, τις δαπάνες και τους κινδύνους που κανονικά βαραίνουν τον κύριο. Το επιχείρημα ωστόσο αυτό δεν ευσταθεί πλήρως, καθώς ο μισθωτής απολαμβάνει τα οφέλη του πράγματος όσο διαρκεί η σύμβαση και στην συνέχεια έχει την δυνατότητα να αποκτήσει και την κυριότητα του μετά την πάροδο της <<ανέκκλητης περιόδου>>.

#### 1.4.2 ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ LEASING

- Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα που παρέχει ο θεσμός του leasing στην εκμισθώτρια εταιρεία και το οποίο δημιουργεί και άλλες θετικές επιπτώσεις σε αυτήν, είναι ότι το ίδιο το αποκτώμενο από αυτήν πράγμα, είναι η ασφάλεια της. Το γεγονός ότι η εταιρεία leasing χρησιμοποιεί σαν μέσο προστασία της την ασφάλεια που προέρχεται από την κυριότητα του πράγματος που εκμισθώνει της προσφέρει ορισμένα πλεονεκτήματα σε σχέση με τα άλλα γνωστά μέσα εμπράγματης εξασφάλισης, όπως η υποθήκη και η προσημείωση στα ακίνητα και το ενέχυρο στα κινητά.
  - ✓ Το δικαίωμα της κυριότητας του πράγματος που κατέχει η εταιρεία leasing αποκτάται απλά και μόνο με την αγορά του πράγματος, χωρίς να απαιτείται χρόνος αλλά και έξοδα για την σύσταση της υποθήκης και την διεκπεραίωση των απαραίτητων γι' αυτήν διαδικασιών. Ως αποτέλεσμα αυτού, το κόστος της επένδυσης είναι μικρότερο μιας και απαλλάσσεται από τέτοια έξοδα, το οποίο είναι θετικό και για τον λήπτη επενδυτή.

- ✓ Το δικαίωμα της κυριότητας είναι επίσης σημαντικό στην περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή. Και τούτο γιατί, η εταιρεία leasing, σε περίπτωση οικονομικών δυσχερειών του μισθωτή, μπορεί να αναλάβει το πράγμα σύντομα, σε σύγκριση με τον χρόνο που απαιτείται για την ικανοποίηση του δανειστή με εκπλειστηρίασα των επιβαρυσμένων με υποθήκη ή ενέχυρο πραγμάτων.
- ✓ Επιπρόσθετα, σε περίπτωση οικονομικής δυσχέρειας του μισθωτή, η εταιρεία leasing αποκτά αυτούσιο το πράγμα, δηλαδή το σύνολο της αξίας του, σε αντίθεση με την περίπτωση της υποθήκης ή του ενεχύρου που μόνο ένα μέρος της αξίας του αποδίδεται στους πιστωτές μετά την αφαίρεση φόρων, τελών αλλά και την εκπλήρωση τυχόν προηγούμενων υποχρεώσεων προς άλλους εμπράγματα ασφαλισμένους πιστωτές.
- Τα παραπάνω πλεονεκτήματα, ωστόσο, δεν ισχύουν πάντοτε για τις εταιρείες leasing. Εξαρτώνται από διάφορους παράγοντες, όπως είναι η φύση του μισθίου, το οποίο μπορεί να χάνει την αξία με τον χρόνο ή με την τεχνολογική απαξίωση του, η αποδοτικότητα της επένδυσης, η ανικανότητα του επενδυτή κτλ. Για τον λόγο αυτό η εταιρεία leasing θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη της τους παραπάνω παράγοντες στην απόφαση της για αποδοχή ή απόρριψη της αιτούμενης χρηματοδότησης, αλλά και να αποτυπώνει τους αυξημένους κινδύνους ένα τέτοιο εγχείρημα μπορεί να εγκυμονεί με απαίτηση μεγαλύτερου μισθώματος.

### **1.4.3 ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΩΛΗΤΗ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ**

- Το βασικότερο πλεονέκτημα για τον πωλητή του πράγματος είναι ότι στην συναλλαγή που λαμβάνει χώρα, αντιμετωπίζει ως αγοραστή την



εταιρεία leasing, η οποία του διασφαλίζει συνέπεια και φερεγγυότητα, καθώς επίσης και πληρωμή τοις μετρητοίς.

- Τέλος, λόγω της τυποποίησης των πωλούμενων αγαθών, αλλά κυρίως λόγω των μεγάλων δυνατοτήτων για νέες επενδύσεις που προσφέρει η χρηματοδοτική μίσθωση, αυξάνονται οι πωλήσεις του και κατ' επέκταση τα κέρδη του.

#### **1.4.4 ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΘΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ**

- Η χρηματοδοτική μίσθωση πέρα από τα πλεονεκτήματα που έχει για τα συμβαλλόμενα σε αυτήν μέρη, προκαλεί θετικές επιπτώσεις και στις Εθνικές Οικονομίες των χωρών που αυτήν υλοποιείται. Χρηματοδοτώντας την απόκτηση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού ή ακόμη και την δημιουργία νέων επιχειρήσεων, βοηθά στην αύξηση των επενδύσεων, στον εκσυγχρονισμό του τεχνολογικού εξοπλισμού και στον βαθμό που συντελεί στην αύξηση των επιχειρήσεων, δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας.
- Συνάμα, μέσω της τυποποίησης των παραγόμενων κεφαλαιουχικών αγαθών που επιφέρει το leasing, μειώνεται το κόστος τους και κατ' επέκταση η τιμή πώλησής τους. Ως αποτέλεσμα αυτού, επιτυγχάνεται η μείωση του κόστους του συνόλου των επενδύσεων που υλοποιούνται μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης και επομένως η διευκόλυνση της επίτευξής τους.
- Τέλος, μέσω του leasing επιτυγχάνεται χρηματοδότηση μόνο για επενδυτικούς λόγους, σε αντίθεση με τον τραπεζικό δανεισμό που εξυπηρετεί και καταναλωτικούς σκοπούς μέσω της χρηματοδότησης που παρέχει. Έτσι, με leasing επέρχεται περιορισμός των πληθωριστικών τάσεων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>

### Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

#### 2.1 Έννοια – Προϋποθέσεις

Η χρηματοδοτική μίσθωση, ως σύμβαση μεταξύ δύο μερών, πρέπει να διέπεται από ρυθμίσεις και κανόνες. Για το λόγο αυτό θεσπίστηκε ο νόμος 1665/1986, του οποίου οι διατάξεις ορίζουν τι είναι η χρηματοδοτική μίσθωση, υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να συναφθεί, την ελάχιστη διάρκεια της, καθώς και τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των μερών της.

Στο άρθρο 1§1 του νόμου 1665/1986 ορίζεται η έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, ως τη σύμβαση εκείνη κατά την οποία ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου (μισθωτή), παρέχοντας στον αντισυμβαλλομένο του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.

Ο παραπάνω νόμος, δηλαδή, ορίζει ότι χρηματοδοτική μίσθωση είναι η σύμβαση με την οποία ο μισθωτής έρχεται σε επαφή με τον προμηθευτή και επιλέγει το κινητό ή το ακίνητο που χρειάζεται για την επιχειρηματική του δραστηριότητα και το οποίο διαθέτει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που ο ίδιος επιθυμεί. Εν συνεχεία, ο εκμισθωτής αγοράζει το αντικείμενο αυτό από τον προμηθευτή, αποκτώντας έτσι την κυριότητα του, και έπειτα παραχωρεί την χρήση του στον μισθωτή, ο οποίος απολαμβάνει το αντικείμενο ως κάτοχος και όχι ως κύριος του, με αντάλλαγμα την καταβολή μισθώματος στον εκμισθωτή μέχρι την λήξη της σύμβασης.

Οι προϋποθέσεις για την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το νόμο 1665/1986 είναι οι εξής :

α) Εκμισθωτής

Σαν εκμισθωτές σε μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύμφωνα με τον άρθρο 2 του παραπάνω νόμου μπορούν να θεωρηθούν :

- 1) Ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, που έχουν συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό την διενέργεια τέτοιων εργασιών και μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος. Σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 4 του άρθρου 2, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση και λειτουργία των ανωνύμων αυτών εταιρειών δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που εκάστοτε απαιτείται για τη σύσταση πιστωτικών ιδρυμάτων με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας. Το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος.
- 2) Πιστωτικά ιδρύματα κατά την έννοια της παραγράφου 1α του νόμου 3601/2007, τα οποία έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα.
- 3) Πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, τα οποία εδρεύουν σε κράτος – μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακώς υπηρεσίες καθώς και πιστωτικά ιδρύματα τα οποία εδρεύουν σε τρίτο κράτος και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος.
- 4) Τα χρηματοδοτικά ιδρύματα κατά την έννοια του στοιχείου 6 του άρθρου 2 του νόμου 2076/1992, τα οποία εδρεύουν σε κράτος – μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακώς υπηρεσίες, σύμφωνα με το άρθρο 14 του νόμου 2076/1992.

- 5) Τα χρηματοδοτικά ιδρύματα, τα οποία εδρεύουν στην αλλοδαπή και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος και δεν εμπíπτουν στην προηγούμενη περίπτωση.

Συνοψίζοντας, οι εταιρείες<sup>14</sup> που θα αναλάβουν αυτό το ρόλο πρέπει να έχουν μέγεθος που να ανταποκρίνεται στον χρηματοδοτικό τους σκοπό και το οποίο θα διασφαλίζει την απρόσκοπτη διεξαγωγή των εργασιών τους και αφετέρου να υπόκεινται, ως φορείς χρηματοδότησης, στην εποπτεία και στον έλεγχο της Τράπεζας της Ελλάδος. Νομοθετικός λόγος επιβολής των αυστηρών αυτών προϋποθέσεων είναι η προστασία του κοινού από αφερέγγυους χρηματοδοτικούς οργανισμούς.

## β) Μισθωτής

Ενώ ο νόμος θέτει αυστηρές προϋποθέσεις για τον εκμισθωτή, δεν συμβαίνει το ίδιο στην περίπτωση του μισθωτή. Ως μισθωτής μπορεί να συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, το οποίο ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα και επιθυμεί μέσω της μίσθωσης αυτής να κάνει χρήση κινητού πράγματος ή ακινήτου. Ως αποτέλεσμα, αποκλείονται από την σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ιδιώτες που θα ήθελαν τα χρησιμοποιήσουν το μισθίο για προσωπικούς καταναλωτικούς σκοπούς, καθότι σκοπός του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η οικονομική ενίσχυση των επιχειρήσεων, έτσι ώστε να αυξηθούν οι παραγωγικές επενδύσεις.

Με την παράγραφο 5 του άρθρου 1 του νόμου 1665/1986 δίνεται η δυνατότητα και στο Δημόσιο να συνάπτει ως μισθωτής συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επί ακινήτων, μέσω της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου (ΚΕΔ), η οποία ενεργεί ως πληρεξούσιά του, κατόπιν απόφασης του υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

---

<sup>14</sup> Α. Γεωργιάδης, 'Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης Οικονομίας (Leasing- Factoring - Forfeiting- Franchising)', Εκδόσεις Σάκκουλα, 1995, σελ. 66-67.

γ) Παραχώρηση της χρήσης πράγματος, κινητού ή ακινήτου, προοριζόμενο για την επιχειρηματική δραστηριότητα του μισθωτή.

Εξ ορισμού, αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η παραχώρηση της χρήσης πράγματος, κινητού (εξοπλισμός επιχειρήσεων) ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, τα οποία προορίζονται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή. Αποκλείονται έτσι πράγματα που προορίζονται για ιδιωτική καταναλωτική χρήση.

Στην έννοια των κινητών πραγμάτων περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα η το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων<sup>15</sup>.

Αξιοσημείωτο, επίσης, είναι ότι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης προτιμούν να προμηθεύονται και να εκμισθώνουν αγαθά που είναι πιο ευκολόχρηστα, καθώς σε περίπτωση αδυναμίας πληρωμής του μισθώματος από τον μισθωτή, μπορούν ευκολότερα και πιο άμεσα να τα πωλήσουν ή τα εκμισθώσουν εκ νέου<sup>16</sup>. Σε περίπτωση που το αγαθό είναι πολύ ειδικευμένο και ενδιαφέρει περιορισμένο αριθμό μισθωτών, το μίσθωμα θα είναι μεγαλύτερο, για να προστατεύσει τον εκμισθωτή από τον παραπάνω κίνδυνο.

---

<sup>15</sup> Νόμος 1665/1986, άρθρο 1, παράγραφος 3.

<sup>16</sup> Α. Γεωργιάδης, 'Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης Οικονομίας (Leasing- Factoring - Forfeiting- Franchising)', Εκδόσεις Σάκκουλα, 1995, σελ. 69.

## δ) Μίσθωμα

Το μίσθωμα όπως αναφέρθηκε και παραπάνω είναι το αντίτιμο που πληρώνει ο μισθωτής στον εκμισθωτή, προκειμένου να έχει την δυνατότητα της χρήσης του μισθίου. Είναι το ποσό εκείνο που καταβάλλεται με δόσεις και η τιμή του προσδιορίζεται με βάση το κεφάλαιο που διέθεσε ο εκμισθωτής για την αγορά του αγαθού, την διάρκεια απόσβεσης του, τα λειτουργικά έξοδα του εκμισθωτή και τα ποσοστά κέρδους του. Όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η ενίσχυση των επιχειρήσεων για την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων, για το λόγο αυτό λοιπόν, τα καταβαλλόμενα μισθώματα απολαμβάνουν ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση<sup>17</sup>.

Ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει στον εκμισθωτή το μίσθωμα, συνήθως ανά τρίμηνο ή εξάμηνο ανάλογα με τη συμφωνία των μερών, και πάντοτε στην αρχή της περιόδου. Το ποσό του μισθώματος μπορεί να είναι το ίδιο καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης, είτε να μειώνεται σταδιακά ανάλογα με την απόσβεση της αξίας του αγαθού, είτε να είναι χαμηλότερο τα πρώτα έτη της μισθώσεως, όπου ο μισθωτής ενδέχεται να αντιμετωπίζει προβλήματα ρευστότητας και εν συνεχεία να αυξάνεται. Είναι δυνατόν, ακόμη, να συμφωνήσουν τα μέρη κάποια περίοδο χάριτος πριν αρχίσει η καταβολή των μισθωμάτων.

Για να αποτρέψει ο νομοθέτης την εκμισθώτρια εταιρεία να επιβάλλει υψηλά μισθώματα, έτσι ώστε να καλυφθεί και από κινδύνους που προέρχονται από κυμαινόμενα οικονομικά στοιχεία, όπως είναι η αύξηση των επιτοκίων ή η υποτίμηση του εγχώριου νομίσματος σε σχέση με τα ξένα, επιτρέπει στα συμβαλλόμενα μέρη να καθορίσουν το μίσθωμα συνομολογώντας και ορισμένες ασφαλιστικές ρήτρες<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Νόμος 1665/1986, άρθρο 6, παράγραφος 4, σύμφωνα με την οποία τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του.

<sup>18</sup> Νόμος 1665/1986, άρθρο 5, παράγραφος 1, κατά την οποία ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

### ε) Διάρκεια της σύμβασης

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του νόμου 1665/1986, η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από 3 έτη για τα κινητά, 5 έτη για τα αεροσκάφη και 10 έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια.

Η λογική πίσω από την ρύθμιση αυτή γίνεται κατανοητή, αν σκεφθεί κανείς πως ο εκμισθωτής δαπανάει χρήματα για την αγορά αγαθών, που ανταποκρίνονται στις ανάγκες και τις προτιμήσεις του μισθωτή, επομένως δεν επιδιώκει την εκμίσθωση τους για σύντομο χρονικό διάστημα, αλλά για μεγάλη διάρκεια, πολλές φορές τόση όση είναι η διάρκεια της οικονομικής ζωής του αγαθού. Επομένως, θα ήταν επιζήμιο για τον εκμισθωτή εάν ο μισθωτής δικαιούνταν να λύσει τη σύμβαση σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα, ώστε να είναι αναγκασμένος ο εκμισθωτής να αναζητά νέο μισθωτή.

Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο. Με τον τρόπο αυτόν αποφεύγεται η καταχρηστική χρησιμοποίηση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης από επιχειρηματίες που θέλουν να αγοράσουν συγκεκριμένο αντικείμενο και χρησιμοποιούν το κάλυμμα της χρηματοδοτικής μίσθωσης προκειμένου να απολαύσουν τις διευκολύνσεις του νόμου και τις φορολογικές απαλλαγές.

Κατά την διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν έχει δικαίωμα να καταγγείλει και να λύσει την σύμβαση νωρίτερα από την συμφωνηθείσα διάρκεια της, παρά μόνο σε περιπτώσεις που προβλέπονται ειδικά στην σύμβαση.

## στ) Δικαίωμα αγοράς του πράγματος ή ανανέωσης της χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή

Όπως είδαμε και παραπάνω, ο εκμισθωτής πρέπει να παρέχει στον αντισυμβαλλόμενο του μισθωτή το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν το δικαίωμα να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης (άρθρο1§1).

Αν ο μισθωτής αποφασίσει να αγοράσει το μισθίο πριν την προσυμφωνηθείσα λήξη της μίσθωσης, οφείλει να καταβάλει στον εκμισθωτή το αντίτιμο που έχει συμφωνηθεί, αλλά και τις υπολειπόμενες μέχρι την συμφωνημένη λήξη δόσεις. Αν, από την άλλη, ο μισθωτής αποφασίσει να ανανεώσει την μίσθωση, τότε το καταβαλλόμενο μίσθωμα θα είναι πολύ μικρότερο του αρχικού, καθώς ήδη με τα καταβληθέντα μισθώματα ο εκμισθωτής θα έχει αποσβέσει το κεφάλαιο που επένδυσε και θα έχει αποκομίσει και κέρδος.

## 2.2 Κατάρτιση της σύμβασης – Τύπος και Δημοσιότητα

### 2.2.1 ΤΥΠΟΣ

Η σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και κάθε ενδεχόμενη τροποποίηση της, πρέπει απαραίτητα να γίνεται εγγράφως, στην περίπτωση ακινήτων με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο<sup>19</sup>. Το έγγραφο αυτό απαιτείται μόνο για την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και όχι για την σύμβαση πώλησης που συνάπτει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης με τον προμηθευτή.

Στην πράξη, οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζουν τυποποιημένες συμβάσεις, των οποίων τους ειδικούς όρους δύσκολα μπορεί να διαπραγματευτεί ο μισθωτής. Πρόκειται δηλαδή για συμβάσεις προσχωρήσεως ή συμβάσεις με γενικούς όρους. Λόγω του γεγονότος αυτού,

---

<sup>19</sup> Νόμος 1665/1986, άρθρο 4 , παράγραφος 1 και άρθρο 1, παράγραφος 3.



είναι επιτακτική ανάγκη τα δικαστήρια να ελέγχουν το περιεχόμενο των γενικών όρων έτσι ώστε να αποτρέψουν το ενδεχόμενο να είναι καταχρηστικοί, υπό την έννοια να εκμεταλλεύονται τον οικονομικά ασθενέστερο μισθωτή.

### 2.2.2 ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ

Πέραν όμως του έγγραφου τύπου της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο νόμος απαιτεί επιπλέον την τήρηση ορισμένης δημοσιότητας, η οποία, όμως, δε συνιστά εξωτερικό όρο για την ολοκλήρωση της σύμβασης αυτής, αλλά απλώς προϋπόθεση για να καταστεί η σύμβαση αντιτάξιμη απέναντι στους τρίτους.

Σύμφωνα με το άρθρο 4§2 του νόμου 1665/1986 οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Πρόκειται για το ειδικό βιβλίο που τηρείται σύμφωνα με το άρθρο 5 ν.δ. 1038/1949 στην γραμματεία κάθε πρωτοδικείου και στο οποίο καταχωρούνται οι συμβάσεις σύστασης πλασματικού ενεχύρου επί μηχανημάτων για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων σε βιομηχανικές, βιοτεχνικές και άλλες επιχειρήσεις. Στην περίπτωση που το μισθίο είναι ακίνητο, πέρα από το συμβολαιογραφικό έγγραφο που απαιτείται για την έγκυρη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενδείκνυται κι εδώ η τήρηση δημοσιότητας. Από το άρθρο 1§3 του νόμου 1665/1986 προκύπτει ότι οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου (εξαιρετικά προβλέπεται για τα αεροσκάφη ότι οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που τα αφορούν εγγράφονται στα μητρώα αεροσκαφών), επιπλέον δε καταχωρούνται και στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 του πρωτοδικείου Αθηνών.

Από την καταχώριση αυτήν τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα

πάνω στο πράγμα. Έτσι, ο μισθωτής κατοχυρώνεται απέναντι στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία στερείται της δυνατότητας διάθεσης του μισθίου σε τρίτο. Επίσης, αν ο εκμισθωτής έχει δημιουργήσει υποχρεώσεις σε πιστωτές, τις οποίες δεν μπορεί να ικανοποιήσει και εκείνοι προτίθενται να προβούν σε αναγκαστική κατάσχεση του πράγματος – μισθίου, δε δικαιούνται να το κάνουν στην περίπτωση που έχει τηρηθεί η δημοσιότητα.

Συνάμα, με την τήρηση της δημοσιότητας προστατεύεται και ο εκμισθωτής, ως κύριος του πράγματος, από τον κίνδυνο κάποιος δανειστής του μισθωτή να θεωρήσει ότι το μισθίο ανήκει στον τελευταίο και να αξιώσει την κατάσχεση του, για να ικανοποιήσει πιθανή απαίτηση του κατά του μισθωτή. Συγκεκριμένα, ο νόμος στο άρθρο 4§2 ορίζει ότι μετά την ολοκλήρωση των διατυπώσεων δημοσιότητας δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του Αστικού Κώδικα και για την τακτική χρησικτησία, καθώς επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 του Αστικού Κώδικα για την ένωση και τη συνάφεια και του άρθρου 1 παρ. 2 του νόμου 4112/1929 για την απόσβεση της κυριότητας μηχανημάτων και λοιπών εγκαταστάσεων, αν εμπαγούν ή εντεθούν στο οικοδόμημα ή στο έδαφος ακινήτου βεβαρημένου με υποθήκη.

Με την τήρηση της δημοσιότητας προστατεύονται, επίσης, και οι τρίτοι, οι οποίοι θα μπορούσαν να θεωρήσουν ότι το πράγμα που κατέχει ο μισθωτής ανήκει και κατά κυριότητα στον ίδιο και να συναλλαχθούν μαζί του. Αν, όμως, οι τρίτοι ελέγχουν τα βιβλία των πρωτοδικείων στα οποία θα έχει καταχωρισθεί η σύμβαση, τότε δε διατρέχουν αυτόν τον κίνδυνο.

Προβληματισμός προκύπτει, ωστόσο, στην περίπτωση που οι προϋποθέσεις απόκτησης εμπράγματος δικαιώματος στο μισθίο από τρίτους, όπως είναι η μεταβίβαση ή η ενεχυρίαση του, πληρωθούν στο διάστημα που έχει συναφθεί μεν έγκυρα και εγγράφως η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά δεν έχουν γίνει οι απαραίτητες από το νόμο διαδικασίες για την δημοσίευση της. Γίνεται δεκτό ότι προστατεύονται τα αποκτηθέντα δικαιώματα των τρίτων επί του μισθίου και δεν μπορεί κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη να αντιτάξει στους τρίτους την έγκυρη σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς αυτά δεν φρόντισαν να τηρήσουν την

απαιτούμενη από το νόμο δημοσιότητα. Αυτός άλλωστε ακριβώς είναι και ο σκοπός του νομοθέτη, ο οποίος ρητά διευκρινίζει ότι μόνον μετά την καταχώριση στα βιβλία των πρωτοδικείων της έδρας του μισθωτή και των Αθηνών, τα δικαιώματα από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου (άρθρο 4§2).

## 2.3 Οι σχέσεις ανάμεσα στον μισθωτή, τον εκμισθωτή, τον προμηθευτή και τρίτα πρόσωπα

Όπως έχουμε αναφέρει και νωρίτερα, τα συμβαλλόμενα μέρη σε μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ο μισθωτής και ο εκμισθωτής (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης). Ο προμηθευτής, δηλαδή, δεν λαμβάνει μέρος στην σύμβαση αυτή, ωστόσο ο ρόλος του είναι καταλυτικός για να μπορέσει να συναφθεί μια τέτοια σύμβαση. Και τούτο γιατί, είναι εκείνος που συνάπτει την σύμβαση πώλησης του πράγματος με τον εκμισθωτή, το οποίο στην συνέχεια γίνεται το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επομένως, έχουμε δυο ξεχωριστές συμβάσεις που συντελούνται, την σύμβαση πώλησης μεταξύ προμηθευτή και εκμισθωτή και την χρηματοδοτική μίσθωση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή, οι οποίες όμως συνδέονται άρρηκτα και δημιουργούν δεσμούς – σχέσεις μεταξύ των μερών τους<sup>20</sup>.

### 2.3.1 Η ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνδέει τον μισθωτή και τον εκμισθωτή, δεν είναι απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος (ΑΚ 574-618), αλλά σύνθετη ή μεικτή σύμβαση, καθώς περιέχει στοιχεία *μίσθωσης*, παραλλαγμένης όμως σε πολλά σημεία από τον <<τύπο>> που καθιερώνουν οι ΑΚ 574, *εντολής*, *εκχώρησης* και *συμφώνου προαιρέσεως*<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Α. Γεωργιάδης, 'Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης Οικονομίας (Leasing- Factoring - Forfaiting- Franchising)', Εκδόσεις Σάκκουλα, 1995, σελ. 78-94.

<sup>21</sup> Σπύρος Ψυχομάνης, 'Τραπεζικό Δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων', Εκδόσεις Σάκκουλα, 2001, σελ.64.

1. *Σύμβαση μισθώσεως*: Η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει από την συνήθη μίσθωση πράγματος, ως προς την ευθύνη για το πράγμα και την κατανομή των κινδύνων μεταξύ των συμβαλλομένων. Και τούτο γιατί, στην συνήθη μίσθωση ο εκμισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μισθίο κατάλληλο για την συμφωνηθείσα χρήση, ευθύνεται για τα πραγματικά ελαττώματα του μισθίου και φέρει τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής του, ενώ στην χρηματοδοτική μίσθωση ο εκμισθωτής εκχωρεί μεν τις απαιτήσεις που έχει από τον προμηθευτή στον μισθωτή, αλλά αποκλείει οποιαδήποτε δική του ευθύνη. Έτσι, στην σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η ευθύνη του μισθωτή ως προς το πράγμα και η κατανομή των κινδύνων σε βάρος του ρυθμίζονται κατά τρόπο, που προσομοιάζει στην πώληση και όχι στην μίσθωση πράγματος. Οι κίνδυνοι, τους οποίους συνήθως φέρει ο ιδιοκτήτης του πράγματος, μετατοπίζονται με την χρηματοδοτική μίσθωση στον μισθωτή, του οποίου η νομική θέση σχετικά με την ευθύνη για το πράγμα μοιάζει με την θέση του αγοραστή που έχει αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος. Ο εκμισθωτής φέρει απλώς τον κίνδυνο της χρηματοδότησης, δηλαδή τον κίνδυνο τυχόν αδυναμίας του μισθωτή να πληρώσει το μίσθωμα.
2. *Σύμβαση εντολής*: Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ενέχει και στοιχεία εντολής. Ο εκμισθωτής αναθέτει στον επιχειρηματία, που επιθυμεί να συνάψει μαζί του τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, την αναζήτηση και επιλογή του αντικειμένου, το οποίο θα αποτελέσει το μισθίο, αλλά και τη διαπραγμάτευση με τον τρίτο – προμηθευτή των όρων και των λεπτομερειών της πωλήσεώς του στον εκμισθωτή. Ο επιχειρηματίας είναι ελεύθερος να επιλέξει μόνος του το πράγμα και τον προμηθευτή. Για τον εκμισθωτή σημασία έχει το πράγμα να έχει ορισμένη εμπορική αξία. Η ανάθεση αυτή από τον εκμισθωτή και η αποδοχή της ανάθεσης από το μισθωτή συνιστούν σύμβαση εντολής. Εντολή πρέπει να θεωρηθεί επίσης ότι υπάρχει, όταν ο εκμισθωτής εκχωρεί μεν στον μισθωτή τις απαιτήσεις του από την πώληση, αλλά συγχρόνως εντέλλεται αυτόν να τις ασκήσει στην περίπτωση που κατά

την κρίση του το πράγμα παρουσιάζει ελαττώματα ή που ο προμηθευτής αθετεί τις υποχρεώσεις του από την πώληση.

3. *Εκχώρηση απαιτήσεως*: Στους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνεται συνήθως και εκχώρηση από την εταιρεία Leasing (εκμισθωτή) προς τον μισθωτή των απαιτήσεων που αυτή έχει κατά του προμηθευτή από την σύμβαση πώλησης. Έτσι, ο μισθωτής καθίσταται δικαιούχος των αξιώσεων που είχε ο εκμισθωτής – αγοραστής κατά του προμηθευτή – πωλητή. Αντικείμενο, βέβαια, της εκχώρησης αυτής είναι οι συγκεκριμένες απαιτήσεις του εκμισθωτή – αγοραστή (αξίωση διόρθωσης του πράγματος, αξίωση αντικατάστασης του πράγματος, αξίωση αναστροφής της πώλησης, αξίωση μείωσης του τιμήματος, αξίωση αποζημίωσης) και όχι ολόκληρης της συμβατικής σχέσης, με αποτέλεσμα ο εκμισθωτής να εξακολουθεί να είναι οφειλέτης του τιμήματος της πώλησης. Και ο προμηθευτής με τη σειρά του μπορεί να αντιτάξει κατά του μισθωτή, ως εκδοχέα των απαιτήσεων του εκμισθωτή, τις ενστάσεις εκείνες που είχε κατά του εκμισθωτή – αγοραστή. Επίσης, ο προμηθευτής δικαιούται να ζητήσει δικαστικά την επίδειξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, προκειμένου να αποδειχθεί η έκταση στην οποία εκχωρήθηκαν προς το μισθωτή οι απαιτήσεις του εκμισθωτή.
4. *Σύμφωνο προαιρέσεως*: Η συμφωνία μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή, ότι ο τελευταίος θα έχει το δικαίωμα, βάσει του νόμου 1665/1986, άρθρο 1, παράγραφος 1, είτε να αγοράσει το πράγμα, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο, αποτελεί σύμφωνο προαιρέσεως, με το οποίο θεμελιώνεται το σχετικό διαπλαστικό δικαίωμα του μισθωτή και καθορίζεται το περιεχόμενο της οριστικής σύμβασης (πώλησης ή μίσθωσης) που θα ολοκληρωθεί με την μονομερή δήλωση του μισθωτή<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Α. Γεωργιάδης, 'Σύμφωνον προαιρέσεως και δικαίωμα προαιρέσεως', 1970, σελ. 117

### **2.3.2 Η ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ**

Ο εκμισθωτής και ο προμηθευτής συνδέονται μεταξύ τους με την σύμβαση πώλησης, με την οποία ο εκμισθωτής αποκτά την κυριότητα του πράγματος, το οποίο στην συνέχεια μισθώνει στην μισθωτή. Ο μισθωτής πολλές φορές δρα ως άμεσος αντιπρόσωπος του εκμισθωτή, καθώς εκείνος επιλέγει το μισθίο και διαπραγματεύεται τους όρους της σύμβασης με τον προμηθευτή.

Το γεγονός ότι η πώληση συντελείται στα πλαίσια μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, επηρεάζει το περιεχόμενο της. Δηλαδή, στην σύμβαση αυτή, εκτός των άλλων, θα πρέπει να συμφωνείται πρώτον ότι η παράδοση του πράγματος από τον προμηθευτή θα γίνει απευθείας στον μισθωτή, χωρίς την μεσολάβηση του εκμισθωτή και δεύτερον, ότι τα δικαιώματα του εκμισθωτή κατά του προμηθευτή εκχωρούνται στον μισθωτή. Έτσι ο προμηθευτής θα γνωρίζει ότι, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης ή παράβασης των υποχρεώσεών του, μπορεί να στραφεί εναντίον του ο μισθωτής.

### **2.3.3 Η ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ**

Ο μισθωτής δεν συνδέεται με τον προμηθευτή με κανενός τύπου σύμβαση, ωστόσο λόγω της εκχώρησης των δικαιωμάτων του εκμισθωτή από την σύμβαση πώλησης που συνάπτει με το προμηθευτή, ο μισθωτής μπορεί να αξιώσει διόρθωση ή αντικατάσταση του πράγματος, μείωση του τιμήματος της πώλησης ή αποζημίωση, σε περίπτωση ύπαρξης πραγματικών ελαττωμάτων ή έλλειψης συνομολογημένων ιδιοτήτων που είχαν συμφωνηθεί μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή στην σύμβαση πώλησης.

### **2.3.4 Η ΣΧΕΣΗ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΤΡΙΤΟΥΣ**

Η παραπάνω σχέση αναφέρεται στην δυνατότητα που δίνεται από το νόμο 1665/1986 με την παράγραφο 4 του άρθρου 3 στον μισθωτή να μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφέρουμε ότι τυπική σε συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η ρήτρα σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής επιβαρύνεται με κάθε φόρο, δαπάνη και ευθύνη για το πράγμα. Το ερώτημα είναι κατά πόσο ο εκμισθωτής αποποιείται την ευθύνη και απέναντι σε τρίτους. Εδώ θα πρέπει να διαχωριστεί η ευθύνη της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης από την ιδιότητα της ως εκμισθώτριας και η ευθύνη της από την ιδιότητα της ως ιδιοκτήτριας του μισθίου. Στην πρώτη περίπτωση ο αποκλεισμός της ευθύνης πρέπει να θεωρηθεί ισχυρός και έγκυρος και απέναντι σε τρίτους. Στην δεύτερη περίπτωση, αντίθετα, η εταιρεία δεν μπορεί να αποποιηθεί την ευθύνη της ως ιδιοκτήτριας, καθώς βαρύνεται με την αντικειμενική ευθύνη του κυρίου του πράγματος που προκαλεί ατύχημα ή άλλη αρνητική ενέργεια σε τρίτο και επομένως οι κυρώσεις που προβλέπει ο νόμος βαραίνουν και την ίδια. Στην χρηματοδοτρία εταιρεία μένει βέβαια η δυνατότητα να υποχρεώσει τον μισθωτή να ασφαλίσει με έξοδα του και τέτοιους κινδύνους.

## **2.4 Λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης**

### **2.4.1 ΠΑΡΟΔΟΣ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ**

Η χρηματοδοτική μίσθωση λήγει όταν παρέλθει η συμφωνημένη διάρκεια της και ο μισθωτής δεν άσκησε το δικαίωμά του για ανανέωση της μίσθωσης. Με την λήξη της σύμβασης, ο μισθωτής υποχρεούται να

επιστρέψει το πράγμα στο εκμισθωτή και παύει πλέον να υποχρεούται σε καταβολή μισθώματος.

#### **2.4.2 ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ**

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει, επίσης, όταν ο μισθωτής ασκώντας το σχετικό δικαίωμα προαιρέσεως που του έχει παραχωρηθεί κατά την σύναψη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, αγοράσει το πράγμα. Η άσκηση του δικαιώματος αυτού γίνεται με μονομερή δήλωση του μισθωτή προς τον εκμισθωτή.

Με την άσκηση του διαπλαστικού δικαιώματος προαιρέσεως βάσει του οποίου ο μισθωτής αγοράζει το μίσθιο, η σύμβαση λήγει. Ο μισθωτής καταβάλλει στην εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης το συμφωνημένο αντίτιμο<sup>23</sup> και μεταβιβάζεται η κυριότητα από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή. Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης αποξενώνεται πλέον από το πράγμα, ιδιοκτήτης του οποίου είναι πια ο μισθωτής – επιχειρηματίας. Κίνδυνος του μισθωτή από τυχόν διάθεση του πράγματος εκ μέρους του εκμισθωτή σε τρίτο, αποτρέπεται βάσει του νόμου 1665/1986, άρθρο 4, παράγραφος 2.

#### **2.4.3 ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

Όπως έχει προαναφερθεί η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ορισμένη και τουλάχιστον τριετής (άρθρο 3 § 1). Ωστόσο, τα συμβαλλόμενα σε αυτήν μέρη, δηλαδή ο μισθωτής και ο εκμισθωτής, έχουν την δυνατότητα να καταγγείλουν την σύμβαση πριν από την λήξη της, αν θεωρήσουν ότι ο αντισυμβαλλόμενος τους δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του απέναντι τους.

Ο μισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη σύμβαση αν ο εκμισθωτής δεν είναι συνεπής με τις υποχρεώσεις του που πηγάζουν από τη σύμβαση, για

---

<sup>23</sup> Α. Γεωργιάδης, 'Σύμφωνον προαιρέσεως και δικαίωμα προαιρέσεως', 1970, σελ. 209.



παράδειγμα δεν έχει φροντίσει ώστε να παραδοθεί έγκαιρα το πράγμα στο μισθωτή ή κατά τη διάρκεια της μίσθωσης αθετεί την υποχρέωσή του να παραχωρεί την χρήση του πράγματος στο μισθωτή κλπ.

Από την άλλη, ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη σύμβαση, αν ο μισθωτής δεν τηρεί τις δικές του υποχρεώσεις, κυρίως αν περιέλθει σε υπερημερία ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Αυτόματα, με την καταγγελία αυτή εκ μέρους του εκμισθωτή, όλα τα συμφωνημένα μισθώματα καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά, ώστε και στην περίπτωση αυτή να μπορέσει ο εκμισθωτής να καλύψει το κεφάλαιο που κατέβαλε προκειμένου να αγοράσει το μίσθιο, αλλά και το κέρδος που υπολόγιζε να έχει από τη συγκεκριμένη χρηματοδότηση. Επιπλέον, ο εκμισθωτής δικαιούται να αναλάβει το μίσθιο, το οποίο στη συνέχεια θα εκμεταλλευτεί όπως ο ίδιος κρίνει, ως κύριος αυτού.

#### **2.4.4 Η ΠΤΩΧΕΥΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ**

Όπως προστάζει ο νόμος 1665/1986, άρθρο 4, παράγραφος 3, αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρίς κανέναν περιορισμό, να αναλάβει το πράγμα. Βλέπουμε ότι, αν πτωχεύσει ο μισθωτής, επέρχεται η αυτοδίκαιη λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης χωρίς να χρειάζεται οποιαδήποτε ενέργεια εκ μέρους του εκμισθωτή, ο οποίος μάλιστα μπορεί να αναλάβει το πράγμα από το μισθωτή, χωρίς κανένα περιορισμό<sup>24</sup>.

Αντίθετα, η πτώχευση του εκμισθωτή, δεν συνεπάγεται την λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η κυριότητα του πράγματος και η αξίωση κατά του μισθωτή για την καταβολή του μισθώματος περιλαμβάνονται στην πτωχευτική περιουσία, γι' αυτό και καταβολή του μισθώματος θα γίνεται πλέον στον σύνδικο. Οι υποχρεώσεις του μισθωτή απέναντι στον σύνδικο είναι οι ίδιες ακριβώς με αυτές που είχε ο μισθωτής απέναντι στην εταιρεία που πτώχευσε και ο σύνδικος δικαιούται να καταγγείλει την χρηματοδοτική μίσθωση, μόνο αν ο μισθωτής γίνει υπερήμερος ως προς την καταβολή του μισθώματος.

---

<sup>24</sup> Γιάννη Μούργελα «Οι χρηματοδοτικοί θεσμοί Factoring και Leasing», ΕΤρΑΦΧρΔ, σελ. 301.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>

### ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

#### 3.1 Εισαγωγή

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί για τον επενδυτή ένα βασικό χρηματοοικονομικό εργαλείο που προσφέρει εναλλακτικές λύσεις χρηματοδότησης επενδύσεων εξασφαλίζοντας του, τη χρήση κάθε είδους εξοπλισμού ή ακινήτου, χωρίς να χρειαστεί είτε να δανειστεί, είτε να 'δεσμεύσει' δικά του κεφάλαια χρησιμοποιώντας για την αγορά του εξοπλισμού ή του ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα του παρέχει και σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα.

Εν συντομία , κάποιες από τα φορολογικές του ελαφρύνσεις είναι ότι :

- Μέσω της μισθώσεως, η απόσβεση του εξοπλισμού γίνεται σε μεγαλύτερο βαθμό και συνεπώς γρηγορότερα δημιουργώντας του μεγαλύτερες φορολογικές ελαφρύνσεις σε συντομότερο χρονικό διάστημα.
- Δημιουργούνται φορολογικά οφέλη για το μισθωτή αφού τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως λειτουργικές δαπάνες και αφαιρούνται στο σύνολό τους από τα ακαθάριστα έσοδα.
- Η καταβολή του Φ.Π.Α. είναι τμηματική και όχι εφάπαξ και λαμβάνει χώρα με την πληρωμή των μισθωμάτων
- Η πιστοληπτική της ικανότητα της επιχείρησης παραμένει ανεπηρέαστη καθώς η χρηματοδότηση μέσω leasing δεν αποτυπώνεται στον ισολογισμό, με αποτέλεσμα μην τον επιβαρύνει και ούτε να τον επηρεάζει.
- Το ύψος των μισθωμάτων καθώς και η συχνότητα καταβολής τους διέπονται από ευελιξία και μπορούν να καθορισθούν ανάλογα με τις οικονομικές δυνατότητες του μισθωτή ενώ, δίνεται και η δυνατότητα αλλαγής των όρων χρηματοδότησης.

- Η επιχείρηση μπορεί να χρηματοδοτηθεί μέσω της χρηματοδοτικής μισθώσεως για το σύνολο του κόστους αγοράς του εξοπλισμού ή παγίου συν το Φ.Π.Α.<sup>25</sup>

Οι εταιρείες leasing θεωρούνται και λειτουργούν σαν εμπορικές εταιρείες και όχι ως χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Πρακτικά όμως, στην Ελλάδα ελέγχονται από την Τράπεζα της Ελλάδος και η πλειοψηφία των εταιρειών leasing αποτελούν παραρτήματα ευρύτερων τραπεζικών ομίλων που έχουν προσθέσει στις δραστηριότητές τους και τη χρηματοδοτική μίσθωση.

### 3.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Σε μια προσπάθεια να γίνει ο θεσμός του leasing πιο ελκυστικός σε σχέση με τις λοιπές μορφές χρηματοδότησης, καθιερώθηκαν βάση του Ν.1665/1986 φορολογικά πλεονεκτήματα για τους χρήστες του έτσι ώστε να αντισταθμιστεί ο υψηλός κίνδυνος που αντιμετωπίζουν.

Πιο συγκεκριμένα, με το άρθρο 6 του Ν.1665/1986 θεσπίστηκαν διάφορες απαλλαγές και ειδικότερες διευκολύνσεις του εκμισθωτή. Ειδικότερα, απαλλάσσονται από φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. και γενικώς υπέρ τρίτων, εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας:

- Οι συμβάσεις με τις οποίες οι εταιρείες Leasing αποκτούν κυριότητα ή κατοχή σε κινητά πράγματα με εξαίρεση τα μεταφορικά μέσα.
- Οι συμβάσεις leasing που καταρτίζονται από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις leasing
- Τα μισθώματα που καταβάλλονται στις εταιρείες leasing και τα παραστατικά είσπραξής τους.
- Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία Leasing

---

<sup>25</sup> <http://www.e-forologia.gr/>, Νοέμβριος 2013

- Οι δανειακές ή πιστωτικές συμβάσεις προς τις εταιρείες Leasing , καθώς και οι συμβάσεις Leasing μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων και των εταιρειών του Ν.1665/1986.

Στην απαλλαγή αυτή **δεν** περιλαμβάνονται ο **Φ.Π.Α.** , ο **φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίων** και ο **φόρος εισοδήματος**. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει το Φ.Π.Α τόσο από την απόκτηση του παγίου όσο και από το μίσθωμα που εισπράττει από το μισθωτή, δεδομένου ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είτε εξοπλισμού είτε ακινήτου συνιστά παροχή υπηρεσιών. Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.1676/1986 οι εκμισθώτριες εταιρείες υπόκεινται και σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων και σε φόρο εισοδήματος με το συντελεστή φορολογίας που προβλέπεται κάθε φορά για τις ανώνυμες εταιρείες.

Παρακάτω γίνεται αναφορά σε μερικές ακόμα διευκολύνσεις των εταιρειών χρηματοδοτικής εκμίσθωσης έτσι ώστε να καταστούν σαφή τα ισχυρά φορολογικά πλεονεκτήματα των εταιρειών αυτών:

- ✓ Ο εκμισθωτής, δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις επί κινητών σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης για όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζονται μετά την 1/1/1998.
- ✓ Κατά την αγορά εξοπλισμού που προορίζεται για τη σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μισθώσεως , η εταιρεία Leasing επιβαρύνεται με Φ.Π.Α. Το Φ.Π.Α. όμως αυτό εκπίπτει και συνεπώς, της επιστρέφεται.
- ✓ Επιτρέπεται η μείωση 2% επί του ύψους των μισθωμάτων που δεν έχουν εισπραχθεί την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους, ανεξάρτητα αν είναι ληξιπρόθεσμα ή όχι, από όλες τις συμβάσεις, κατά τον υπολογισμό των καθαρών τους κερδών.

Σ' αυτό το σημείο είναι σημαντικό να τονιστεί ότι και ο μισθωτής ωφελείται φορολογικά από τη σύναψη μιας σύμβασης leasing . Μερικά λοιπόν από τα φορολογικά του πλεονεκτήματα είναι ότι:

- Η πληρωμή των μισθωμάτων θεωρείται πληρωμή λειτουργικών εξόδων της επιχείρησης και συνεπώς αναγνωρίζονται σαν τέτοια και αφαιρούνται στο σύνολο τους από την από τα ακαθάριστα έσοδα της.
- Βάση του άρθρου 6 του Ν.2601/1998 οι μισθωτές έχουν τη δυνατότητα να επιχορηγηθούν για την αγορά του μισθωμένου με leasing εξοπλισμού αν το επιθυμούν μετά τη λήξη της χρηματοδοτικής τους μίσθωσης.

Ωστόσο, ας σημειωθεί εδώ ότι μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στα πλαίσια της σύμβασης υπόκεινται σε Φ.Π.Α., χωρίς να παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης ή επιστροφής.

### 3.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αναμφισβήτητα, η φορολογία αποτελεί μια σημαντική πηγή δημοσίων εσόδων αλλά παράλληλα και χρηματοοικονομικό εργαλείο από την πλευρά του κράτους, καθώς παρέχει κίνητρα και αντικίνητρα για την δραστηριότητα των επιχειρήσεων. Στο σημείο αυτό παραθέτονται οι φορολογικές ρυθμίσεις που αφορούν την εκμίσθωση ακινήτων και επηρεάζουν την εξέλιξη των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Εν συντομία, οι φόροι που σχετίζονται και επηρεάζουν τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων είναι οι :

- ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Φ.Μ.Α.)
- ΦΟΡΟΣ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Τ.ΑΚ.)
- ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ (Φ.Π.Α.)
- ΦΟΡΟΣ ΚΕΡΔΩΝ

## ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ : Φόρος μεταβίβασης ακινήτων ή Φ.Μ.Α.



είναι ο φόρος επί της αξίας ενός ακινήτου που επιβάλλεται κατά τη μεταβίβαση της κυριότητάς του και υπόχρεος για την καταβολή του συγκεκριμένου φόρου είναι ο αγοραστής του.

Γενικά, ο υπολογισμός του φόρου μεταβίβασης ακινήτων γίνεται με τρεις συντελεστές. Τον ακέραιο, το μειωμένο στο μισό και το μειωμένο στο 1/4. Σύμφωνα με διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 2 του ν.2892/01, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.3 του άρθρου 13 του ν.2948/01, ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης ορίζεται σε ποσοστό 7% για το μέχρι 15.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας και σε 9% για το πέρα του ποσού αυτού τμήμα της.

Ένα σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι η αγορά του μισθωμένου ακινήτου απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων. Αντιθέτως, δεν απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης η αρχική αγορά του ακινήτου από την εταιρεία εκμισθώσεως.

Η αρχική αγορά και εκμίσθωση του ακινήτου επιβαρύνεται με φόρο μεταβίβασης 9%-11% συν λοιπά έξοδα (συμβολαιογραφικά, υποθηκοφυλακείο, δικηγορικά, κτλ.). Έτσι η συνολική επιβάρυνση φθάνει περίπου το 13% της αξίας του ακινήτου, ενώ οι πρόσθετες επιβαρύνσεις αφορούν πάντοτε τον μισθωτή και καταβάλλονται προς την εταιρεία leasing, συνήθως με τη μορφή αυξημένου πρώτου μισθώματος.

Η αξία της συναλλαγής leasing μπορεί να προσδιορισθεί σε οποιοδήποτε ποσό. Αν η αξία αυτή είναι μικρότερη ή ίση της αντικειμενικής, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται επί της αντικειμενικής, αν την υπερβαίνει υπολογίζεται επί της αξίας της συναλλαγής.

Αξίζει να σημειωθεί ότι έχει νομοθετηθεί η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης των συναλλαγών leasing ακινήτων όπου ο πωλητής του ακινήτου ταυτίζεται με τον μισθωτή, δηλαδή των συναλλαγών πώλησης και

επαναμίσθωσης (sale & leaseback). Η εξέλιξη αυτή οδήγησε σε σημαντική αύξηση των εργασιών του τύπου αυτού.<sup>26</sup>

**ΦΟΡΟΣ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Τ.ΑΚ.)** : Το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων

The image shows a screenshot of a Greek tax system software interface. It displays a grid with various columns and rows, likely representing tax calculation data. The interface is in Greek and includes a header with the title 'Ενιαίο Τέλος Ακινήτων' (E.T.A.K.). There are also some icons and labels on the left side of the grid.

επιβάλλεται στην ακίνητη περιουσία που έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα την πρώτη Ιανουαρίου κάθε έτους και βρίσκεται στην Ελλάδα.

Με το Ν.3634/2008 ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) με συντελεστές 0,354% έως 0,944%, αντικαταστάθηκε από το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.). Με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 11 του ίδιου νόμου ορίζεται ο υπολογισμός τέλους ακινήτων για τα νομικά πρόσωπα ως κάτωθι:

- Η αξία των γηπέδων (οικοπέδων ή αγροτεμαχίων), και των κτισμάτων (μισθωμένων και κενών) των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξη τοις χιλίοις (6‰).
- Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία προορίζονται για ιδιόχρηση με σκοπό την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών φορολογείται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰).
- Η αξία των γηπέδων (οικοπέδων ή αγροτεμαχίων), και των κτισμάτων (μισθωμένων και κενών) των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς σκοπούς φορολογείται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3‰).
- Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰).
- Η αξία των λοιπών ακινήτων των νομικών προσώπων, τα οποία απαλλάσσονται για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους (π.χ. Ελληνικό δημόσιο, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου κ.λπ.) φορολογείται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰).

<sup>26</sup> [www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr), Νοέμβριος 2013

Για τα ακίνητα που έχει γίνει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) υποχρεωμένος να πληρώσει το φόρο είναι ο μισθωτής των ακινήτων για όσο διαρκεί η σύμβαση.<sup>27</sup>

#### ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ ( Φ.Π.Α):

Σε αντίθεση με το leasing κινητών, όπου το μίσθωμα υπάγεται σε Φ.Π.Α., στη χρηματοδοτική μίσθωση αστικών ακινήτων (χώροι και κτήρια γραφείων, καταστήματα, τουριστικές μονάδες) τα μισθώματα **ΔΕΝ** υπάγονται σε Φ.Π.Α. ούτε και χαρτόσημο. Η εταιρεία δεν υποχρεούται να καταβάλει Φ.Π.Α καθώς αυτός ο φόρος επιρρίπτεται στον μισθωτή.

#### ΦΟΡΟΣ ΚΕΡΔΩΝ:

Το ποσοστό των μισθωμάτων που αναλογεί στο κτήριο εκπίπτει από τα φορολογητέα κέρδη, με συνέπεια να μειώνεται η φορολογική επιβάρυνση.

### 3.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ SALE AND LEASE BACK

Το sale and leaseback είναι ο τύπος της χρηματοδοτικής μίσθωσης που συγκεντρώνει με τις ευνοϊκές ρυθμίσεις που έχουν νομοθετηθεί από το 2002, σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα για τον μισθωτή ακινήτου.

Ο νόμος 3091/2002 με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6, προβλέπει ότι η υπερτίμηση του ακινήτου θα εμφανίζεται σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολογήτου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος σε περίπτωση διανομής του ή διάλυσης της επιχείρησης.

---

<sup>27</sup> <http://www.taxnews.info/>, Νοέμβριος 2013



Με τη συγκεκριμένη απόφαση ουσιαστικά ολοκληρώνεται ο νόμος 3091/2002, που ψηφίστηκε στις αρχές του έτους και προέβλεπε την απαλλαγή του φόρου μεταβίβασης σε συμβάσεις sale and leaseback ακινήτων. Στόχος της συγκεκριμένης ρύθμισης ήταν η διευκόλυνση των επιχειρήσεων που έχουν προβλήματα ρευστότητας, καθώς και στην περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού της πώλησης με επαναμίσθωση ακινήτων (sale and leaseback), και κατ' επέκταση του θεσμού του leasing.

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του συγκεκριμένου νόμου, χορηγείται απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για την υπεραξία που αποκτούν οι επιχειρήσεις κατά την πώληση των ακινήτων τους σε εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για τον προσδιορισμό της υπεραξίας, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται αυτή που ορίζεται στη σύμβαση. Οι συγκεκριμένες διατάξεις δεν εφαρμόζονται για συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εταιρεία που δραστηριοποιείται στο εξωτερικό.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> [www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr), Νοέμβριος 2013

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>

### ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ LEASING

#### 4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μισθώσεως για την απόκτηση ενός παγίου για την επιχείρηση ή του αναγκαίου επαγγελματικού εξοπλισμού πρόκειται για ουσιαστικά για ένα είδος δανειοδότησης από την εταιρεία leasing προς την εταιρεία – μισθωτή με εγγύηση το ίδιο το εκμισθωμένο στοιχείο. Και σαφώς, όπως και στο δάνειο η επιχείρηση υποχρεούται να πληρώσει στον εκμισθωτή μια σειρά μισθωμάτων στα οποία περιλαμβάνονται τα έξοδα της αγοράς του μισθίου συν το καθορισμένο κέρδος της εταιρείας.

Και ακριβώς , επειδή μέσω τη συμβάσεως αυτή η επιχείρηση αυξάνει στοιχεία του ενεργητικού της , η χρηματοδοτική μίσθωση είναι και συνεπώς αντιμετωπίζεται σαν μια μέθοδος επένδυσης για την εταιρεία που ενέχει κινδύνους αλλά και σημαντικά πλεονεκτήματα σε σύγκριση με άλλες μεθόδους απόκτησης ακινήτων ή κινητών περιουσιακών στοιχείων όπως την αγορά μέσω δανειοδότησης και την αγορά με τα διαθέσιμα ίδια κεφάλαια της επιχείρησης.

Ωστόσο, παρά τα σαφή πλεονεκτήματα η απόφαση της επιχείρησης για τον τρόπο που θα αποκτήσει τον απαραίτητο εξοπλισμό ή ακίνητο εξαρτάται από πολλούς παράγοντες. Τελικά, η επιχείρηση θα διαλέξει από τις διαθέσιμες επιλογές αυτή με το μικρότερο δυνατό κόστος.

## 4.2 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΑΓΟΡΑ ΜΕ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Η απόφαση για την απόκτηση του αναγκαίου για την επιχείρηση παγίου με αγορά με τα διαθέσιμα ίδια κεφάλαια της επιχείρησης και η απόκτηση μέσω σύναψης συμβάσεως leasing είναι δύο διαθέσιμες αλλά πολύ διαφορετικές για την επιχείρηση επενδυτικές επιλογές.

Οι βασικές τους διαφορές έγκειται αρχικά στο γεγονός ότι αν η επιχείρηση αποφασίσει να αγοράσει τον εξοπλισμό δεσμεύει μεν τα διαθέσιμα της κεφάλαια και μειώνει τη ρευστότητά της αλλά αποκτά την κυριότητα του χρησιμοποιούμενου παγίου. Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, εμπλέκεται στη διαδικασία ένα ακόμα πρόσωπο, ο εκμισθωτής που αγοράζει για λογαριασμό του μισθωτή το πάγιο, το έχει στην κυριότητα του και το μισθώνει έναντι μιας σειράς πληρωμών στην επιχείρηση – μισθωτή που έχει μόνο το δικαίωμα χρήσης.

Η τελική απόφαση στο ποια επενδυτική λύση θα επιλέξει η επιχείρηση εξαρτάται κυρίως από τα επιτόκια της αγοράς και κυρίως, από το πόσο μια επιχείρηση θα μπορούσε να αυτοχρηματοδοτηθεί και να αγοράσει με τε ρευστά της διαθέσιμα το πάγιο που χρειάζεται. Επίσης, λαμβάνεται υπόψη και το κόστος ευκαιρίας των δεσμευμένων κεφαλαίων. Δηλαδή, τα επιτόκια που η επιχείρηση χάνει επενδύοντας τα στην αγορά του εξοπλισμού και όχι στην αξιοποίηση τους για την απόκτηση τραπεζικών προϊόντων όπως, αμοιβαία κεφάλαια, προθεσμιακές καταθέσεις και έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου.

## 4.3 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΑΓΟΡΑ ΜΕ ΔΑΝΕΙΣΜΟ

Η επιλογή ανάμεσα στην απόκτηση του αναγκαίου για την επιχείρηση παγίου αποτελεί μια ακόμη πιο σύνθετη επιλογή για την επιχείρηση καθώς και οι δύο μέθοδοι χρηματοδότησης παρουσιάζουν πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα.

Εκ πρώτης όψεως, μπορούμε να θεωρήσουμε το leasing σαν μια πιο δαπανηρή λύση έναντι του δανεισμού καθώς και οι ίδιες οι εκμισθώτριες εταιρείες καταφεύγουν με τη σειρά τους στο δανεισμό για να αγοράσουν το μισθίο. Ωστόσο, το μειονέκτημα των μεγαλύτερων μισθωμάτων σε σχέση με το δανεισμό αντισταθμίζεται από το γεγονός ότι τα μισθία εκπίπτουν στο σύνολο τους από τα ακαθάριστα έσοδα δημιουργώντας φορολογικές ελαφρύνσεις για το μισθωτή σε αντίθεση με τη λύση του δανεισμού που εκπίπτουν μόνο οι τόκοι. Η διαφορά αυτή είναι συνήθως σημαντική αλλά αντισταθμίζεται από το γεγονός ότι στην περίπτωση της μίσθωσης ο μισθωτής δεν μπορεί να εκπέσει τις αποσβέσεις καθώς δεν είναι ο ιδιοκτήτης του χρησιμοποιούμενου εξοπλισμού ή παγίου.

Γενικά, τα βασικά στοιχεία που συντελούν στην τελική απόφαση για επένδυση είναι:

- Η μέθοδος απόσβεσης που χρησιμοποιείται
- Το επιτόκιο δανεισμού
- Ο φορολογικός συντελεστής της επιχείρησης
- Η διάρκεια της μίσθωσης και το ύψος των μισθωμάτων

Συνεπώς, αφού είναι σαφές ότι πρόκειται για επένδυση για την απόκτηση ενός αναγκαίου για την επιχείρηση περιουσιακού στοιχείου η οποία μπορεί να γίνει με διάφορες δυνατές επενδυτικές επιλογές κρίνεται αναγκαία η αξιολόγηση των διαθέσιμων εναλλακτικών επιλογών από την εταιρεία –έτσι ώστε να καταφύγει στην επιλογή με το μικρότερο δυνατό κόστος.

Για την αξιολόγηση λοιπόν, της χρηματοδότησης μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή μέσω του δανεισμού χρησιμοποιούνται δύο βασικές μέθοδοι, η Μέθοδος του Καθαρού Πλεονεκτήματος της Μίσθωσης (Net Advantage to Leasing –NAL) και η Μέθοδος Ισοδύναμου Δανείου οι οποίες παρουσιάζονται αναλυτικότερα και παρακάτω.<sup>29</sup>

#### 4.4 ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΑΘΑΡΟΥ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (NET ADVANTAGE TO LEASING – NAL)

Η μέθοδος του Καθαρού Πλεονεκτήματος της Μίσθωσης (NAL) είναι παρόμοια με τη μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας. Βασίζεται στον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών εκροών που προβλέπονται για κάθε εναλλακτικό τρόπο χρηματοδότησης, στην περίπτωση μας στη χρηματοδότηση μέσω δανεισμού και leasing. Στη συνέχεια, αφαιρούμαι την καθαρή παρούσα αξία των ταμειακών εκροών της μίσθωσης από την παρούσα αξία εκροών του δανείου. Το αποτέλεσμα αποτελεί το καθαρό πλεονέκτημα της μίσθωσης. Άρα, ισχύει ότι

$$NAL = \text{ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΚΡΟΩΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ} - \text{ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΚΡΟΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ}$$

Εάν το αποτέλεσμα είναι θετικό τότε αποδεχόμαστε τη μίσθωση ενώ, εάν είναι αρνητικό επιλέγουμε την αγορά του εξοπλισμού με δανειοδότηση. Ουσιαστικά, επιλέγουμε τη μέθοδο με την οποία θα έχουμε τη μικρότερα παρούσα αξία μελλοντικών ταμειακών εκροών.

Στις ταμειακές ροές για κάθε εναλλακτική περίπτωση συμπεριλαμβάνονται τα αντίστοιχα φορολογικά οφέλη από την έκπτωση των δαπανών. Έτσι, για την περίπτωση του δανεισμού οι ταμειακές εκροές στην γραμμή του χρόνου συμπεριλαμβάνουν βεβαίως τις εκροές, όπως τις αποπληρωμές για το κεφάλαιο του δανείου, τις πληρωμές για τους τόκους του

---

<sup>29</sup> Αποστολόπουλος Ιωάννης, «Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως», Εκδ. Σταμούλη, Αθήνα 2012, σελ.195-232

δανείου τις δαπάνες συντήρησης του εξοπλισμού κλπ. Όμως, περιλαμβάνουν και το φορολογικό όφελος από τις ταμειακές εκροές των παραπάνω όπως, το φορολογικό όφελος από τους τόκους του δανείου και από τις αποσβέσεις του εξοπλισμού.

Οι εκροές που αφορούν τη χρηματοδοτική μίσθωση περιλαμβάνουν τις πληρωμές των μισθωμάτων, ενώ οι εισροές τα φορολογικά οφέλη από την έκπτωση των μισθωμάτων, τα οποία εκπίπτουν πλήρως

Για να γίνει πιο κατανοητή η μέθοδος του καθαρού πλεονεκτήματος της μίσθωσης παρατίθεται το παρακάτω παράδειγμα.

Έστω ότι μία εταιρεία θέλει να αποκτήσει μηχανολογικό εξοπλισμό αξίας 50.000 €. Ο εξοπλισμός αυτός έχει ωφέλιμη ζωή 4 έτη και μηδενική υπολειμματική αξία στο τέλος της ζωής του. Η εταιρεία δεν έχει να διαθέσει άμεσα ολόκληρο το ποσό για την αγορά του. Ο φορολογικός συντελεστής είναι 35% και χρησιμοποιείται η σταθερή μέθοδος απόσβεσης. Οι διαθέσιμες εναλλακτικές της είναι:

α) λήψη δανείου ύψους 50.000 €. Το δάνειο έχει διάρκεια 4 έτη, η πληρωμή του κεφαλαίου γίνεται στο τέλος του 4<sup>ου</sup> έτους, ενώ στο τέλος κάθε ενδιάμεσου έτους πληρώνονται μόνο τόκοι. Το επιτόκιο του δανείου είναι 10%. Οι δαπάνες συντήρησης που απαιτούνται ανά έτος είναι 300 € και προκαταβάλλονται.

Οι ταμειακές εκροές του δανείου για το διάστημα που διαρκεί το δάνειο παρουσιάζονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

Είδος εκροής/εισροής	t=0	t=1	t=2	t=3	t=4
Κεφάλαιο δανείου	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Τόκοι δανείου	0,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
Φορολογικό όφελος από τόκους	0,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00
Δαπάνες συντήρησης	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	0,00
Φορολογικό όφελος από συντήρηση	105,00	105,00	105,00	105,00	0,00
Φορολογικό όφελος από αποσβέσεις	0,00	4.375,00	4.375,00	4.375,00	4.375,00
Σύνολο εκροών μετά από φορολογικά οφέλη	-195,00	930,00	930,00	930,00	-48.875,00

Για το ίδιο διάστημα οι παρούσες αξίες προεξοφλημένες με το μετά φόρων κόστος δανεισμού, δηλαδή με  $10\%(1-0,35)=6,5\%$  είναι:

Χρόνος	t=0	t=1	t=2	t=3	t=4	ΣΥΝ.ΕΚΡΟΩΝ
Παρούσα αξία εκροών μετά από φορολογικά οφέλη	-195,00	873,24	819,94	769,90	-37.991,67	-35.723,58

Έτσι, βλέπουμε ότι η παρούσα αξία των μελλοντικών εκροών που θα προκύψουν από τη σύναψη του δανείου είναι -35.723,58€.

β) Η άλλη της εναλλακτική είναι η μίσθωση του ίδιου εξοπλισμού με διάρκεια 4 έτη. Τα μισθώματα είναι ετήσια ύψους 13.472,22 € . Τα έξοδα συντήρησης περιλαμβάνονται στα μισθώματα.

Οι ταμειακές εκροές που αφορούν τη χρηματοδοτική μίσθωση για το διάστημα που διαρκεί η σύμβαση παρουσιάζονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

Είδος εκροής/εισροής	t=0	t=1	t=2	t=3	t=4
Μίσθωμα	-13.472,22	-13.472,22	-13.472,22	-13.472,22	0,00
Φορολογικό όφελος από Μίσθωμα	4.715,28	4.715,28	4.715,28	4.715,28	0,00
Σύνολο εκροών μετά από φορολογικά οφέλη	-8.756,94	-8.756,94	-8.756,94	-8.756,94	0,00

Για το ίδιο διάστημα οι παρούσες αξίες προεξοφλημένες με το μετά φόρων κόστος δανεισμού , δηλαδή με  $10\%(1-0,35)=6,5\%$  είναι:

Χρόνος	t=0	t=1	t=2	t=3	t=4	ΣΥΝ.ΕΚΡΟΩΝ
Παρούσα αξία εκροών μετά από φορολογικά οφέλη	-8.756,94	-8.222,48	-7.720,64	-7.249,43	0,00	-31.949,49

Έτσι, βλέπουμε ότι η παρούσα αξία των μελλοντικών εκροών που θα προκύψουν από τη σύναψη του δανείου είναι -31.949,49 €.

Από τον τύπο υπολογίζουμε:

$$NAL = \text{ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΚΡΟΩΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ} - \text{ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΚΡΟΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ} \\ = 35.723,58 - 31.949,49 = 3.774,09 > 0$$

Η διαφορά τους είναι θετική οπότε η επιχείρηση πρέπει να προτιμήσει τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης έναντι του δανείου για την απόκτηση του εξοπλισμού καθώς θα της κοστίσει λιγότερο.<sup>30</sup>

#### 4.5 ΜΕΘΟΔΟΣ ΙΣΟΔΥΝΑΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

Στόχος της μεθόδου αυτής είναι να βρεθεί εκείνο το δανειακό ποσό το οποίο θα απαιτούσε τις ίδιες ακριβώς πληρωμές με το πρόγραμμα εκροών της μίσθωσης. Μόλις βρεθεί αυτό το ποσό, αφαιρείται από αρχικές παρεχόμενες ροές της μίσθωσης και αν η διαφορά προκύψει θετική επιλέγεται η μίσθωση, αν όμως προκύψει αρνητική, τότε συμφέρει ο δανεισμός.

Αναλυτικότερα, στην μέθοδο αυτή υπολογίζονται αρχικά οι εκτιμώμενες ταμειακές ροές από την μίσθωση και τοποθετούνται χρονικά ανά περίοδο αποπληρωμής μισθώματος. Στις ροές αυτές περιλαμβάνονται οι εκροές από τις πληρωμές των μισθωμάτων, οι εισροές από τα φορολογικά οφέλη από την έκπτωση των μισθωμάτων και οι εκροές από τις φοροαπαλλαγές των αποσβέσεων.

Οι αποσβέσεις του εξοπλισμού που χρησιμοποιεί ο μισθωτής δεν απεικονίζονται στον ισολογισμό του αφού δεν είναι ο ιδιοκτήτης του εξοπλισμού αυτού. Έτσι, αφού προσπαθούμε να υπολογίσουμε τις ροές ενός ισοδύναμου με τη μίσθωση δανείου θα πρέπει να απεικονίσουμε ως εκροές την απώλεια των φοροαπαλλαγών που προσφέρουν οι αποσβέσεις του εξοπλισμού αυτού.

Στη συνέχεια προεξοφλούμε τις αναμενόμενες ταμειακές ροές από τη σύναψη της μισθώσεως, και στη συνέχεια τις αθροίζουμε προκειμένου να βρούμε το ισοδύναμο δάνειο, το δάνειο δηλαδή εκείνο που απαιτεί ακριβώς τις ίδιες πληρωμές με το leasing.

<sup>30</sup> Αποστολόπουλος Ιωάννης, «Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως», Εκδ. Σταμούλη, Αθήνα 2012, σελ.200-238



Για να κατανοήσουμε τη μέθοδο του ισοδύναμου δανείου θα χρησιμοποιήσουμε ξανά τα δεδομένα που χρησιμοποιήσαμε και στο παραπάνω παράδειγμα.

Έχουμε σα δεδομένο ότι:

- Αξία εξοπλισμού: 50.000 €.
- Ωφέλιμη ζωή: 4 έτη
- Μηδενική Υπολειμματική Αξία
- Σταθερή Μέθοδος Απώσβεσης
- Επιτόκιο Δανείου: 10%
- Μίσθωμα 4ετούς μίσθωσης: 13.472,22€ (προκαταβλητέο)
- Φορολογικός συντελεστής 35%

Με βάση όλα τα παραπάνω, οι ταμειακές ροές της μίσθωσης θα είναι:

Είδος εκροής/εισροής	t=0	t=1	t=2	t=3	t=4
Μίσθωμα	-13.472,22	-13.472,22	-13.472,22	-13.472,22	0,00
Φορολογικό όφελος από Μίσθωμα	4.715,28	4.715,28	4.715,28	4.715,28	0,00
Απώλεια Φορολογικής Ωφέλειας από Αποσβέσεις	0,00	-4.375,00	-4.375,00	-4.375,00	-4.375,00
Σύνολο εκρών μετά από φορολογικά οφέλη	<b>-8.756,94</b>	<b>-13.131,94</b>	<b>-13.131,94</b>	<b>-13.131,94</b>	<b>-4.375,00</b>

Έτσι, για το ίδιο διάστημα οι παρούσες αξίες προεξοφλημένες με το μετά φόρων κόστος δανεισμού, δηλαδή με  $10\%(1-0,35)=6,5\%$  είναι:

Χρόνος	t=0	t=1	t=2	t=3	t=4
Παρούσα αξία εκρών μετά από φορολογικά οφέλη	-8.756,94	-12.330,46	-11.577,90	-10.871,27	-3.400,79

Αθροιστικά, η συνολική παρούσα αξία των ροών από την χρηματοδοτική μίσθωση, αφού έχουμε λάβει υπόψη και την απώλεια λόγω των αποσβέσεων που δεν διενεργούνται από τον μισθωτή είναι -46.937,36€.

Άρα, δηλαδή ο μισθωτής είτε πάρει με μίσθωση εξοπλισμό αξίας 50.000€ είτε ένα δάνειο αξίας 46.937,36€ θα είναι το ίδιο από πλευρά πληρωμών που θα έχει να τακτοποιήσει στο επόμενο χρονικό διάστημα.

Όπως φαίνεται λοιπόν, είναι προς το συμφέρον του να αποκτήσει με leasing τον εξοπλισμό των 50.000€ αντί να συνάψει δάνειο για μόλις 46.937,36€.

Η καθαρή αξία της μίσθωσης είναι  $50.000 - 46.937,36 = 3062,64 > 0$  , οπότε και επιλέγεται η επένδυση μέσω της μισθώσεως.

Τέλος, στο σημείο αυτό μπορούμε να τονίσουμε ότι και οι δυο μέθοδοι που παρουσιάστηκαν παραπάνω μας οδηγούν στο ίδιο συμπέρασμα.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Βασιλείου Δ.- Ηρειώτης Ν., «Χρηματοοικονομική Διοίκηση- Θεωρία και Πρακτική», Εκδ. Rossili, Αθήνα 2008, σελ.125-140

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup>

### Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΚΑΙ Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ

#### 5.1 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Μείωση περίπου 15% εμφανίζει ο ρυθμός ανάπτυξης της αγοράς της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) στο πρώτο τρίμηνο του έτους, σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό διάστημα, τάση που αναμένεται να διατηρηθεί στο σύνολο του 2009. Σύμφωνα με στελέχη της αγοράς<sup>32</sup>, αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι εταιρείες δίνουν έμφαση στον ανασχεδιασμό των υφιστάμενων συμβάσεων ως προς την αποπληρωμή τους και όχι στην εξεύρεση νέων πελατών.

Η εγχώρια αγορά leasing, όπως και ο τραπεζικός κλάδος, επηρεάστηκαν από το γενικότερο πρόβλημα ρευστότητας και την τάση μείωσης κινδύνων και επισφαλειών, ως αποτέλεσμα της πιστωτικής κρίσης που ξεκίνησε από τις διεθνείς αγορές. Το πρόβλημα ρευστότητας που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις, αλλά και η μειωμένη διάθεση για ρίσκο, αποτελούν τους βασικούς παράγοντες επιβράδυνσης στην αγορά του leasing.

Ειδικότερα, το 2008 η αγορά leasing έκλεισε με μείωση της συνολικής δραστηριότητας της τάξης του 12-15%, γεγονός που μεταφράζεται σε συνολική αξία συμβολαίων 2,5 δις ευρώ το 2007. Μάλιστα εκτιμάται ότι τα συμβόλαια που έγιναν πέρυσι απλά συντήρησαν σε σταθερά επίπεδα τα υπόλοιπα των συμβάσεων που έχουν στα ενεργητικά τους οι εταιρείες και τα οποία ανέρχονταν το 2007 στα 7.93 δις ευρώ.

Όπως προαναφέρθηκε, το πρώτο τρίμηνο του 2009, η εικόνα στην αγορά leasing δε φάνηκε να αλλάζει, παρουσιάζοντας σημαντική πτώση σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2008. Όμως, το τελευταίο διάστημα υπάρχει μια σχετική αντιστροφή, γεγονός που οδηγεί στην εκτίμηση ότι και φέτος ο κλάδος θα κλείσει με συνολικές εργασίες αντίστοιχες με πέρυσι. Αξίζει

---

<sup>32</sup> Πηγή: <http://www.aglc.gr>

να αναφερθεί πάντως ότι ο κλάδος του 2008, έκλεισε παρουσιάζοντας κέρδη, αν και μειωμένα σε σχέση με το 2007.

Στην ελληνική αγορά τώρα γίνεται μια συντονισμένη προσπάθεια από το σύνολο των εταιρειών του κλάδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης να προσαρμόσουν τα μισθώματα στις ταμειακές ροές των επιχειρήσεων-πελατών τους (όπως τον τρόπο κατά τη διάρκεια εξόφλησης των συμβάσεων κ.λπ.). Στην παρούσα φάση και λόγω της κρίσης, δε γίνεται αναζήτηση νέων πελατών, ενώ επισημαίνεται και η απροθυμία - κυρίως λόγω κακής ψυχολογίας - από το εγχώριο επιχειρείν να στραφεί στο leasing.

Τα επιτόκια του leasing σήμερα σημειώνουν αύξηση της τάσης 20%-30% και κυμαίνονται στην περιοχή του 3,5%-4%, με το spread να διαμορφώνεται τουλάχιστον 2,5%.

Σημαντική υστέρηση χορηγήσεων παρατηρείται στους τομείς του real estate και αυτοκινήτων, ενώ μεγαλύτερη δυναμική διαπιστώνεται στη χρηματοδότηση λιγότερο επισφαλών κλάδων, όπως των τροφίμων και των φαρμακευτικών εταιρειών. Επίσης, γίνεται μια στροφή στις μικρομεσαίες εταιρείες, μέσω προγραμμάτων του ΤΕΜΠΜΕ (Ταμείο Εγγυήσεων Μικρών και Πολύ Μικρών Επιχειρήσεων).

Σε κάθε περίπτωση, δεν χρηματοδοτείται το 100% μιας επένδυσης, αλλά το 70%- 80%. Για παράδειγμα, ένα ειδικό ακίνητο που δεν έχει εμπορευσιμότητα, όπως κινηματογράφος ή βιομηχανοστάσιο, χρηματοδοτείται έως και κατά 70%. Παράλληλα, οι εταιρείες ζητούν από τους πελάτες τους αυξημένη ίδια συμμετοχή, έως και 20% από 10%-15% που ήταν πριν από την εκδήλωση της κρίσης.

Διευκρινίζεται ότι η ίδια συμμετοχή αφορά μόνο το πρώτο μισθώμα της εκάστοτε σύμβασης και η αύξηση αυτή συνιστά μια μορφή δέσμευσης του χρηματοδοτούμενου εξοπλισμού.

Όσον αφορά στην πορεία του leasing στην επαρχία, παρατηρείται μεγαλύτερη καθίζηση με εξαίρεση τα μεγάλα αστικά κέντρα. Έτσι, η Θεσσαλονίκη ακολουθεί την Αθήνα, ενώ πρόβλημα δεν αντιμετωπίζουν οι τουριστικές επενδύσεις σε βασικούς προορισμούς, όπως η Κρήτη και η Κέρκυρα.

Για το σύνολο του έτους, υπολογίζεται ότι η διαπιστωμένη μείωση του πρώτου τριμήνου θα διατηρηθεί και σύμφωνα με τις ισχύουσες συνθήκες, εκτιμάται ότι η συνολική αξία των νέων συμβάσεων θα διαμορφωθεί κάτω των 2,3 δις ευρώ. Επισημαίνεται όμως ότι η πορεία της αγοράς έχει άμεση εξάρτηση από τα οικονομικά και φορολογικά μέτρα που θα εφαρμόσει η κυβέρνηση στην πάροδο του χρόνου.

## 5.2 LEASING ΚΑΙ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Περισσότερο απ' οποιαδήποτε άλλη μορφή τραπεζικού δανεισμού χρησιμοποιήθηκε το leasing από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις στην Ευρώπη το 2010 και το 2011. Αντιστοίχως, στην Ελλάδα το 70% των συμβάσεων αφορά τις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις και το υπόλοιπο 30% αφορά τις μεγάλες.

Στοιχεία για την κατάσταση στο εξωτερικό περιέχονται σε πανευρωπαϊκή έρευνα<sup>33</sup> με θέμα «το leasing στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις» που έκανε η συμβουλευτική οικονομική εταιρεία Oxford Economics για λογαριασμό της Leaseurope (Ένωση που αντιπροσωπεύει τον ευρωπαϊκό κλάδο χρηματοδοτικής μίσθωσης). Η έκθεση βρίσκει ότι η χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιήθηκε από τις ευρωπαϊκές μικρομεσαίες επιχειρήσεις περισσότερο απ' οποιαδήποτε άλλη μορφή τραπεζικού δανεισμού, καθώς από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις που πήραν μέρος στην έρευνα, το 40% χρησιμοποίησαν leasing το 2010, ποσοστό που αναμένεται να αυξηθεί σε 43% το 2011.

Επιπρόσθετα, οι Ευρωπαίοι μισθωτές επένδυσαν κατά μέσο όρο 57% περισσότερο στις επιχειρήσεις τους από αυτούς που δεν χρησιμοποίησαν χρηματοδοτική μίσθωση. Φαίνεται, επίσης, στην έκθεση ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι πιο γρήγορα εφαρμόσιμη μορφή χρηματοδότησης για τις νέες εταιρείες, με 25% ποσοστό απορρόφησης στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις

---

<sup>33</sup> Πηγή: <http://www.kathimerini.gr>

μικρότερες των 2 ετών και σε ποσοστό 50% για τις εταιρείες μεταξύ 2 και 5 ετών. Μεταξύ των λόγων που η χρηματοδοτική μίσθωση είναι τόσο δημοφιλής στις ευρωπαϊκές μικρομεσαίες επιχειρήσεις είναι ότι χρηματοδοτεί έως 100% της τιμής αγοράς ενός πάγιου στοιχείου, χωρίς να χρειάζονται συμπληρωματικές εγγυήσεις ή εξασφαλίσεις.

### 5.3 ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Παρά το βαθιά αρνητικό κλίμα στην αγορά, υπάρχουν και οι αισιόδοξες φωνές που υποστηρίζουν ότι οι εκκαθαρίσεις χαρτοφυλακίων των προηγούμενων ετών έχουν ολοκληρωθεί και πλέον γίνεται λόγος για υγιή χαρτοφυλάκια με προοπτική ανάκαμψης. Όπως αναφέρουν γνώστες της αγοράς, το 2012 ήταν μια εξισορροπητική χρονιά και το 2013 αναμένεται να είναι το εφελτήριο για να εισέλθουμε σε τροχιά ανάπτυξης. Ανάλογες φωνές κάνουν λόγο για νέες επενδύσεις από εταιρείες που δραστηριοποιούνται κυρίως στον τομέα της μεταποίησης και της πράσινης ενέργειας. Μάλιστα, όσον αφορά την πράσινη ενέργεια, οι απόψεις του κλάδου συγκλίνουν στο ότι είναι ο κλάδος που παρουσιάζει μεγαλύτερη κινητικότητα ως προς τα επενδυτικά σχέδια, καθώς μέχρι σήμερα έχουν χρηματοδοτηθεί με leasing έργα συνολικού ύψους περίπου 100 εκατ. ευρώ.

Όμως, η αισιοδοξία για το μέλλον της μέχρι πρότινος ραγδαίως αναπτυσσόμενης αγοράς του leasing δεν αντιπροσωπεύει το σύνολο του κλάδου, καθώς υπάρχουν και εκείνοι που υποστηρίζουν πως οι νέες εργασίες είναι μηδενικές και έτσι θα συνεχίσουν στο σύνολο του έτους, αφού οι εταιρείες ασχολούνται μόνο με τις εισπράξεις απαιτήσεων. Υπό το κλίμα αυτό, οι εταιρείες leasing σπεύδουν να προχωρήσουν σε ανάκτηση των κινητών και ακινήτων παγίων από πελάτες που φαίνεται ότι δεν μπορούν να αναβιώσουν.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η χρηματοδοτική μίσθωση αναπτύχθηκε ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια και εφαρμόστηκε με επιτυχία στην ελληνική πραγματικότητα, πράγμα που μαρτυρά την ικανότητα των τραπεζών, αλλά και του επιχειρηματικού κόσμου να αφομοιώνει τους νέους θεσμούς. Η συνεχής επέκταση και ανανέωση του παραγωγικού και λοιπού εξοπλισμού αποτελεί σημαντικό στοιχείο για την περαιτέρω ανάπτυξη των εταιρειών, με το leasing να συμβάλλει σημαντικά προς την κατεύθυνση αυτή και να ευνοεί πολλές από τις επιχειρήσεις που αξιοποίησαν τα πλεονεκτήματα που προσφέρει. Η χρηματοδοτική μίσθωση ως ένα από τα βασικά χρηματοδοτικά προϊόντα που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων, επέτρεψε σε πολλές επιχειρήσεις, λοιπόν, να ανανεώσουν, να εκσυγχρονίσουν και να επεκτείνουν τις παραγωγικές τους δραστηριότητες χωρίς την απαίτηση ή διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή την προσφυγή στο δανεισμό. Η ανάπτυξη της οφείλεται κυρίως σε επενδυτικές δραστηριότητες. Ολόκληρη η φιλοσοφία του βασίστηκε στην προώθηση των επενδύσεων, σε συνδυασμό με αναπτυξιακά κίνητρα για την επέκταση του και τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων με σκοπό την αύξηση της παραγωγής και παραγωγικότητας.

Παράλληλα, η χρηματοδοτική μίσθωση αποτέλεσε για τα τραπεζικά συγκροτήματα μια τεχνική διεύρυνσης της πελατείας τους και απόκτησης πολλαπλών κερδών, αφού εκτός των άλλων μέσω του leasing αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρείες.

Όπως αναφέρθηκε και στο κύριο μέρος της εργασίας, το σημαντικότερο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για το μισθωτή είναι το φορολογικό, καθώς τα μισθώματα που καταβάλλει ανά τακτά χρονικά διαστήματα για την χρήση του αντικειμένου της μίσθωσης, θεωρούνται έξοδα λειτουργίας και έτσι εκπίπτουν συνολικά του φορολογητέου εισοδήματος. Παράλληλα, μέσω του leasing οι εταιρείες μπορούν να έχουν ένα διαρκώς ανανεωμένο τεχνολογικό εξοπλισμό.

Σημειώνεται, βέβαια, ότι με την πάροδο του χρόνου και με την ανάπτυξη που έχει σημειωθεί σε παγκόσμιο επίπεδο στον τομέα των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών προσφέρονται και νέα ευέλικτα

προγράμματα, ειδικά προσαρμοσμένα στην σύγχρονη πραγματικότητα και στις ανάγκες του κάθε επαγγελματία, εντείνοντας τον ανταγωνισμό στην χρηματοδοτική μίσθωση και ειδικότερα στον τομέα των ακινήτων.

Τέλος, όπως είδαμε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, οι επιπτώσεις της κρίσης αποτυπώνονται και στον κλάδο του leasing, ο οποίος δεν αποτελεί παρά μια ευκρινή μικρογραφία της συνολικής αγοράς. Ως εκ τούτου και για να μπορέσει η κατάσταση αυτή να ξεπεραστεί, οι εταιρείες leasing θα πρέπει να στραφούν σε ανταγωνιστικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας, όπως για παράδειγμα, στην γεωργία, στην κτηνοτροφία και την φυτική παραγωγή. Σημαντικός τομέας ανάπτυξης αποτελεί και η ναυτιλία, όπου μέσω κοινοπρακτικών συμβάσεων, μπορούν περισσότερες από μια εταιρείες leasing να ενισχύσουν μεγάλες επενδυτικές πρωτοβουλίες. Ταυτόχρονα, οι επενδύσεις που αναμένονται στην χώρα μας μετά και την ομαλοποίηση της πολιτικής σταθερότητας στους τομείς της μεταποίησης και της πράσινης ενέργειας, αναμένεται να αποτελέσουν βάση για την χρηματοδότηση με leasing νέων έργων, έτσι ώστε να καταφέρει ο κλάδος να επανέλθει σε τροχιά ανάπτυξης.



## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αποστολόπουλος Ιωάννης, «Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως», Εκδ. Σταμούλη, Αθήνα 2012
2. Βασιλείου Δ.- Ηρειώτης Ν., «Χρηματοοικονομική Διοίκηση- Θεωρία και Πρακτική», Εκδ. Rossili, Αθήνα 2008
3. Γεωργιάδης Α., 'Σύμφωνον προαιρέσεως και δικαίωμα προαιρέσεως', 1970
4. Γεωργιάδης Σ. Απόστολος, «Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας», Εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 1995.
5. Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης, «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης-Leasing-Factoring-Forfaiting-Venture Capital-Νέα Τραπεζικά Προϊόντα», Σύγχρονη Εκδοτική, Θεσσαλονίκη 2001
6. Μαζής Παναγιώτης, «Χρηματοδοτική Μίσθωση», Εκδ. Σμυρنيωτάκη, Αθήνα 1990, σελ. 22-24
7. Μητσιόπουλος Θ. Ιωάννης, «Χρηματοδοτική Μίσθωση», Εκδ. Σμπίλιας, Αθήνα 1998
8. Μούργελας Ιωάννης, 'Οι χρηματοδοτικοί θεσμοί Factoring και Leasing', ΕΤρΑΧρΔ
9. Νόμος 1665/1986 (ΦΕΚ ΑΔ 194) ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ σελ.81.
10. Σπύρος Ψυχομάνης, 'Τραπεζικό Δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων', Εκδόσεις Σάκκουλα, 2001

11. Chris Boobyer, "Leasing Finance", Euromoney Publications, February 1997

## ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

12. <http://www.e-forologia.gr/>  
13. [www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)  
14. <http://www.taxnews.info/>  
15. <http://www.aglc.gr>  
16. <http://www.kathimerini.gr>

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Επισυνάπτουμε εδώ αναφορικά την αίτηση που συμπληρώνει ο υποψήφιος μισθωτής προκειμένου να προχωρήσει σε μία σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως.

ALPHA LEASING

Αίτηση  
χρηματοδοτικής  
μισθώσεως



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΟΥΝΤΟΣ	
ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ:	
ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟΣ ΤΙΤΛΟΣ:	
ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΣΕ ΞΕΝΗ ΓΛΩΣΣΑ (ΑΝ ΥΠΑΡΧΕΙ):	
Α.Φ.Μ. Η ΑΔ.Τ.:	Δ.Ο.Υ.:
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ (ΕΔΡΑΣ):	ΤΗΛ.:
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ:	

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ Ή ΕΤΑΙΡΟΙ				
Α/Α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ (ΟΜΟΡΡΥΘΜΟ Η ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΟ ΜΕΛΟΣ ΕΠΙ ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ)

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ & ΕΓΓ. ΕΠΙΣΤΟΛΕΣ ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΑΡΟΧΗ ΕΓΓΥΗΣΕΩΝ					
ΤΡΑΠΕΖΑ	ΤΗΛ.	ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ ΟΡΙΑ	ΣΗΜΕΡΙΝΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ	ΚΑΛΥΜΜΑΤΑ

LEASING ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΑΡΟΧΗ ΕΓΓΥΗΣΕΩΝ						
ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ	ΤΗΛ.	ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΑΞΙΑ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ (ΕΝΑΡΞΗ-ΛΗΞΗ)	ΚΑΛΥΜΜΑΤΑ	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΟΡΙΟ

ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ Τ.Μ.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΡΗ

ΠΕΛΑΤΗΣ ALPHA BANK		ΚΑΤΟΧΟΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΚΑΡΤΩΝ			
ΝΑΙ <input type="checkbox"/>	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	AMEX <input type="checkbox"/>	VISA <input type="checkbox"/>	MASTERCARD <input type="checkbox"/>	DINERS <input type="checkbox"/>
ΟΧΙ <input type="checkbox"/>					

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΣΕ ΕΥΡΩ):	
ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗΣ:	
ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ:	
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ:	
ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ:	
<p>ΣΑΣ ΠΑΡΑΚΑΛΩ/ΟΥΜΕ ΝΑ ΜΟΥ/ΜΑΣ ΕΓΚΡΙΝΕΤΕ ΤΗΝ ΑΝΩΤΕΡΩ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.  ΔΗΛΩΝΩ/ΟΥΜΕ ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΓΝΩΡΙΖΟΝΤΑΣ ΤΙΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΓΙΑ ΨΕΥΔΗ ΔΗΛΩΣΗ, ΟΤΙ ΟΛΑ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΝΑΓΡΑΦΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΑΥΤΗ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΗ ΚΑΙ ΑΚΡΙΒΗ ΚΑΙ ΟΤΙ ΤΟ/Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ/Α ΘΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ/ΟΥΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΜΟΥ/ΜΑΣ. ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΛΑΜΒΑΝΟΜΑΙ/ΟΜΕΘΑ ΟΤΙ Η ALPHA LEASING A.E. ΕΧΕΙ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΕΩΣ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΥΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΡΙΣΗ ΤΗΣ.  ΕΠΙΣΗΣ ΣΑΣ ΠΑΡΕΧΩ/ΟΥΜΕ ΤΗ ΡΗΤΗ ΣΥΓΚΑΤΑΘΕΣΗ ΜΟΥ/ΜΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΤΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΑΦΟΥ ΕΛΑΒΑ/ΛΑΒΑΜΕ ΓΝΩΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΗΣΑ/ΜΕ ΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΟΥ/ΜΑΣ, ΠΕΡΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΕΩΣ, ΠΡΟΣΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΡΡΗΣΕΩΝ ΕΠΙ ΑΥΤΩΝ ΕΚ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 11, 12 ΚΑΙ 13 ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΩΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 2472/1997.</p>	

ΤΟΠΟΣ	
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	
ΣΦΡΑΓΙΔΑ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ	ΥΠΟΓΡΑΦΗ
(ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ)	(ΑΤΟΜΙΚΩΣ)

**ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:** ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΑΙΤΗΣΕΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ.

A/A	ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΕΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ	ΕΛΕΥΘ. ΕΠΑΓΓ.	ΑΤΟΜ. ΕΠΙΧ.	Ο.Ε., Ε.Ε., ΑΣΤ. ΕΤ.	Ε.Π.Ε.	Α.Ε.
1A	ΠΡΟΣΦΟΡΑ Η ΠΡΟΤΙΜΟΛΟΓΙΟ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ/ΤΩΝ	X	X	X	X	X
1B	<p>ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ - ΟΦΕΙΣ - ΤΟΜΕΣ - ΚΑΤΟΨΕΙΣ - ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ - ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΕΩΣ (ΘΕΩΡΗΜΕΝΑ ΑΠΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ) - ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</p> <p>ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 20 ΕΤΩΝ ΜΕ ΤΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ (ΒΑΡΩΝ - ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΜΗ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΣ) ΝΟΜΙΜΑ ΕΠΙΚΥΡΩΜΕΝΑ - ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑ ΠΩΛΗΤΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ</p>	X	X	X	X	X
2	ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΕΝΤΥΠΟΥ ΕΦΟΡΙΑΣ (Ε9) (ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ)	X	X			
3	ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΔΗΛΩΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ & ΕΝΤΥΠΟΥ Ε9 (ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ) ΤΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΑΥΤΗΣ			X	X	X
4	ΑΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΑΙ ΕΓΓΥΗΤΕΣ: ΦΩΤΟΤΥΠΙΑ ΤΑΥΤΟΤΗΤΩΝ, ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΕΝΤΥΠΟΥ ΕΦΟΡΙΑΣ Ε9, ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΩΝ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΩΝ ΕΦΟΡΙΑΣ ΤΩΝ ΤΡΙΩΝ (3) ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΕΤΩΝ	X	X	X	X	X
5	ΦΩΤΟΤΥΠΙΑ ΔΕΛΤΙΟΥ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	X	X			
5A	ΦΩΤΟΤΥΠΙΑ ΔΕΛΤΙΟΥ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ ΚΑΙ - ΓΙΑ ΕΠΕ - ΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ			X	X	
5B	ΦΩΤΟΤΥΠΙΑ ΔΕΛΤΙΟΥ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ & ΤΩΝ ΝΟΜΙΜΩΝ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ					X
6	ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ ΑΝΑΛΥΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ Ή ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΩΝ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΩΝ ΕΦΟΡΙΑΣ ΤΡΙΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΕΤΩΝ	X	X	X		
7	ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ ΠΕΡΙΟΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ ΤΡΕΧΟΝΤΟΣ ΕΤΟΥΣ		X	X		
8	ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΟΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΤΡΙΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΕΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΑΤΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ (ΓΙΑ Ο.Ε., Ε.Ε., ΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΟΤΑΝ ΤΗΡΟΥΝ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ Γ' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ)			X	X	X
9	ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΝΕΟΣΥΣΤΑΤΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ		X	X	X	X

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:** 1. ΤΑ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 8 ΚΑΙ 9 ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΣΦΡΑΓΙΣΜΕΝΑ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΓΡΑΜΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΟ ΝΟΜΙΜΟ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ. 2. ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΣ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΠΛΗΡΗΣ ΣΕΙΡΑ ΕΠΙΚΥΡΩΜΕΝΩΝ ΝΟΜΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ ΔΗΛΩΣΗ ΕΝΑΡΞΕΩΣ ΕΠΙΤΗΔΕΥΜΑΤΟΣ.