

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ(LEASING) ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	2
-----------------------	---

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

1.1 Ιστορική εξέλιξη της χρηματοδοτικής μισθώσεως.....	3
1.2 Σύγχρονες εξελίξεις και τάσεις της χρηματοδοτικής μισθώσεως.....	4

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

2.1 ειδικές κατηγορίες χρηματοδοτικής μισθώσεως.....	6
2.2 οικονομικοί όροι της χρηματοδοτικής μισθώσεως	9

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΛΗΨΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

3.1 Κριτήρια για χρηματοδοτική μίσθωση.....	11
3.2 Πλεονεκτήματα χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	12
3.3 Στάδιο επιλογής χρηματοδοτικής μίσθωσης	13

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

4.1 Διαδικασία της χρηματοδοτικής μισθώσεως.....	14
4.2 Προϋποθέσεις και όροι χρηματοδοτικής μισθώσεως.....	15
4.3 Συμμέτοχη και διάρκεια της χρηματοδοτικής μισθώσεως.....	15
4.4 τι μπορείτε να αποκτήσετε με το leasing.....	16
4.5 Δυνατότητες και πλεονεκτήματα χρηματοδοτικής μισθώσεως.....	17
4.6 Άτυπες μορφές leasing.....	17
4.7 vendor leasing.....	18
4.8 leasing ακινήτων.....	19
4.9 Νομικό πλαίσιο χρηματοδοτικής μισθώσεως στην Ελλάδα.....	21
4.10 Στατιστικά στοιχεία του leasing στην Ελλάδα.....	23

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟΡΙΕΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ.

5.1 ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ:.....	23
1 ^η Καταβολές μισθωμάτων.....	23
2 ^η Φόροι και ΦΠΑ.....	23
3 ^η Πάγια (κινητά και ακίνητα).....	24
4 ^η Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.....	25

ΘΕΜΑ: ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (LEASING) ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.

ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΣ: Κος ΠΑΠΑΔΟΜΑΝΩΛΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΣΠΟΥΔΑΣΤΗΣ: ΤΣΙΧΛΑΚΗΣ ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ:

Με ταχύτατους ρυθμούς αναπτύχθηκε στο εξωτερικό η εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing κ.α).

Στην Ελλάδα άρχισε ο θεσμός να γίνεται ευρύτερα γνωστός και να εφαρμόζεται τα τελευταία μόλις χρόνια.

Αλλά τι είναι? Απλούστατα είναι μια ευφυής μορφή χρηματοδότησης και επιχειρηματικής συνεργασίας. Τα πλεονεκτήματα της οποίας είναι εμφανή για όλα τα συμβαλλόμενα μέλη.

Σκοπός του συγκεκριμένης εργασίας είναι να εισαγάγει τον αναγνώστη στη βασική φιλοσοφία και θεωρία του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing).

ΓΕΝΙΚΑ

Ως χρηματοδοτική μίσθωση έχει αποδοθεί στα Ελληνικά ο χρηματοδοτικός θεσμός του leasing.

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί στην ουσία ένα χρηματοδοτικό θεσμό του οποίου η ανάπτυξη πραγματοποιήθηκε την τελευταία εικοσαετία.

Αυτός ο μηχανισμός επιτρέπει στις επιχειρήσεις να ανανεώσουν εκσυγχρονιστούν και να επεκτείνουν τις παραγωγικές εγκαταστάσεις χωρίς να απαιτείται η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή στο δανεισμό.

Είναι η σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης βάσει της οποίας η εταιρία leasing αγοράζει τον κεφαλαιουχικό εξοπλισμό που επιλέγει η επχ (μισθωτής) και στην συνέχεια τον μισθώνει σε αυτόν για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι προσυμφωνημένων μισθωμάτων που καταβάλλονται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Έτσι ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να εκσυγχρονίσει ή να επεκτείνει το παραγωγικό του δυναμισμό χωρίς να χρησιμοποιήσει ίδια κεφάλαια.

Η εργασία αυτή στην πρώτη κεφάλαιο κάνει μια σύντομη ιστορική αναδρομή του θεσμού απ την αρχαιότητα έως σήμερα. Στην συνέχεια το δεύτερο αναφέρεται στις τεχνικές της χρηματοδοτικής μίσθωσης (ειδικές κατηγορίες και οικονομικοί όροι)

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται ανάλυση της διαδικασίας λήψης μιας επενδυτικής απόφασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. (κριτήρια, πλεονεκτήματα καθώς και το στάδιο επιλογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης)

Στο τέταρτο το οποίο είναι και το μεγαλύτερο κεφάλαιο γίνεται ανάλυση της εφαρμογής της χρηματοδοτικής μισθώσεως (διαδικασία, προϋποθέσεις, συμμετοχή, χρονική διάρκεια, δυνατότητες καθώς και τα πλεονεκτήματα του θεσμού του leasing κ.α επίσης στο συγκεκριμένο γίνεται και μια αναφορά για το τι ακριβώς είναι το VENDOR LEASING)

Το τελευταίο τέλος αναφέρεται σε μια σειρά από σημαντικές ερωτήσεις απορίες που έχουν πολλοί ενδιαφερόμενοι μαζί με τις απαντήσεις τους σχετικά με το τι ακριβώς είναι η χρηματοδοτική μίσθωση και προφέρει σε μια επιχείρηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

1.1. Ιστορική εξέλιξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Από την αρχαιότητα κιόλας ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείτο σε πρώιμα στάδια προσαρμοσμένος στις απαιτήσεις της εποχής.. Η πρώτη επίσημη καταγραφή που έχει δασωθεί είναι απ την αρχαία Αίγυπτο. Έκτοτε τον θεσμό αυτόν τον συναντάμε σε κάθε φάση της ιστορικής περιόδου σε διάφορες μορφές. Στην Αίγυπτο για παράδειγμα κατά την δυναστεία των «MERIAS»καταρτίσθηκε κάποια πράξη με την οποία ένας κτηματίας εκμίσθωνε σε κάποιον μια έκταση γης μαζί με όλον τον εξοπλισμό και τους δούλους και τα κοπάδια ζώων έναντι περιοδικών καταβολών για χρονικό διάστημα ίσο με επτά πλημμύρες του Νείλου.

Στην εποχή του Ιουστινιανού όπως επίσης και στους Ενετούς του ΙΔ αιώνα η μίσθωση περιελάμβανε κυρίως γεωργικά εργαλεία και άλογα.

Στην Αγγλία ειδικότερα η εκμίσθωση κτιρίων και γεωργικών εκτάσεων είχε πάρει σημαντική έκταση από τον Μεσαίωνα και οφείλονταν κυρίως στους νομικούς περιορισμούς που ίσχυαν για την μεταβίβαση της γης.

Η βιομηχανική επανάσταση στην Αγγλία κυρίως είχε σαν αποτέλεσμα την περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της μισθώσεως για 999 χρόνια το 1844 του σιδηροδρόμου LONDON από τον σιδηρόδρομο SOUTH EASTERN RAILWAY

Πολύ μεγάλη έκταση πήρε η πρακτική της μισθώσεως μεταφορικών βαγονιών στην Αγγλία από ιδιώτες επιχειρηματίες στα ανθρακωρυχεία τα οποία στην συνέχεια πλήρωναν ένα ορισμένο ποσό στις σιδηροδρομικές εταιρίες για τη χρήση των σιδηροδρομικών γραμμών.

Στην περίοδο μάλιστα από την εισαγωγή του θεσμού της εταιρίας περιορισμένης εύθυνης το 1855 μέχρι το 1862 υπολογίζεται ότι δημιουργήθηκαν 18 τέτοιας μορφής εταιρίες με αποκλειστικό σκοπό την εκμίσθωση βαγονιών.

Ο συνήθης χρόνος ήταν πέντε χρόνια και συχνά ο μισθωτής είχε την δυνατότητα να αγοράσει τα βαγόνια στο τέλος της μισθώσεως.

Στην πρώτη δεκαετία του 20^{ου} αιώνα στις ΗΠΑ ομάδες κεφαλαιούχων που τους δόθηκε το όνομα car trust αγόραζαν βαγόνια τα οποία εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηροδρόμους. Στην Αγγλία στα τέλη του 19^{ου} αιώνα και στις αρχές του 20^{ου} σημαντικές ποικιλίες μηχανών και ειδών εξοπλισμού τις διέθεταν κυρίως με την μέθοδο της εκμισθώσεως.

Στις περισσότερες περιπτώσεις η εκμίσθωση αντί της πώλησεως είχε προκριθεί ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται καλύτερα ο έλεγχος της αγοράς και αποφεύγεται η δευτερογενής αγορά μεταχειρισμένων μηχανημάτων.

Για το 1919 υπολογίζεται ότι το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων στην Αγγλία ήταν ουσιαστικά δέσμιο των κατασκευαστώ μηχανημάτων.

Μετά από αυτή την ιστορική ανάδρομη της χρη/κης μισθώσεως από την αρχαιότητα ως τον 20^ο αιώνα διαπιστώνουμε την εξέλιξη της καθώς επίσης και την προσαρμογή της σε όλες τις οικονομικές κοινωνίες που υφίστανται σε αυτή την ανάδρομη.

1.2 Σύγχρονες εξελίξεις και τάσεις της χρηματοδοτικής μισθώσεως

Για την πληρέστερη κατανόηση του θεσμού κρίνεται σκόπιμο να εξετάσουμε την ανάπτυξη του θεσμού σε διάφορες χώρες καθώς και τις πιο σημαντικές εξελίξεις που εμφανίστηκαν τελευταία στην τεχνική της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Η σύγχρονη φάση της χρηματοδοτικής μισθώσεως αρχίζει το 1952 όταν ο HENRY ίδρυσε με κεφάλαιο 20000 δολαρίων την UNITED STATES CORPORATION.

Η εταιρία αυτή που σήμερα έχει ονομάσθει σε UNITED STATES LEASING INTERNATIONAL INC. Είναι η μεγαλύτερη στον κόσμο ανεξάρτητη δηλαδή μη συνδεδεμένη με χρηματοδοτικούς οργανισμούς ή βιομηχανικές επιχειρήσεις.

Το παράδειγμα του SCHONFELD το ακολούθησαν πολύ σύντομα μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών.

Οι Αμερικάνικες τράπεζες πήραν την άδεια της χρηματοδοτικής μισθώσεως την δεκαετία του 1960. Η ταχύτερη ανάπτυξη των εργασιών στις ΗΠΑ μπορεί να αποδοθεί στους εξής λόγους:

ΠΡΩΤΟΝ: Η χρηματοδοτική μίσθωση έντονα ιδιαίτερα στα πρώτα στάδια ως μέσο προώθησεως των πωλήσεων με το να δίνει την δυνατότητα της χρησιμοποίησεως ενός πάγιου στοιχείου χωρίς την ανάγκη της άμεσης εκμεταλλεύσεως του αντίστοιχου τμήματος.

ΔΕΥΤΕΡΟΝ: Προσέφερε ένα σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα για το μισθωτή δεδομένου ότι η αναγνωριζόμενοι από τη φορολογία περίοδος αποσβέσεως ήταν πάντοτε μεγαλύτερη από την περίοδο εκμισθώσεως του πάγιου στοιχείου κατά τα οποία τα καταβαλλόμενα μισθώματα αναγνωρίζονταν ως εκπέστεα από το φόρο εισοδήματος.

ΤΡΙΤΟΝ: η μη θέσπιση υποχρεώσεως τουλάχιστον μέχρι πρόσφατα να εμφανίζεται το μισθωμένο πάγιο στοιχείο στον ισολογισμό του μισθωτή (με αντίστοιχη εμφάνιση του συνόλου των μισθωμάτων στο παθητικό) είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της δανειοληπτικής ικανότητάς τους.

Αμέσως μετά τον πόλεμο η ανάγκη μετατροπής της βαριάς βιομηχανίας για την παραγωγή μη στρατιωτικών προϊόντων και κατόπιν η ανάγκη εκσυγχρονισμού ενός μεγάλου μέρους της αμερικάνικης βιομηχανίας επέβαλλαν τη διοχέτευση στη βιομηχανία τεράστιων κεφαλαίων.

Από την άλλη μεριά δεν υπήρχε ένα ικανοποιητικό σύστημα παροχής μέσο-μακροπρόθεσμων δανειακών κεφαλαίων δεδομένου ότι ανέκαθεν το μεγαλύτερο μέρος της αμερικάνικης βιομηχανίας αναπτύχθηκε σε συνάρτηση με τη μεγάλη τους δυνατότητα αυτοχρηματοδοτήσεως.

Υπό τις συνθήκες αυτές η εμφανίστηκε ως ο ελλείπων κρίκος στο όλο σύστημα πράγμα που συντέλεσε στην ταχύτερη αποδοχή και διάδοση του νέου αυτού χρηματοδοτικού μηχανισμού.

Προς τα τέλη της δεκαετίας του 1970 οι επενδύσεις που καλύπτονται στις ΗΠΑ μέσω χρηματοδοτικής μισθώσεως ήταν κατά 25 φορές μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με εκδόσεις μετοχών και κατά 2/3 μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν ομολογιακές εκδόσεις, ενώ πιστεύεται ότι άνω του 15% των νέων

επενδύσεων σε εξοπλισμό και μηχανήματα πραγματοποιούνται με την μέθοδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Η διεθνοποίηση του θεσμού άρχισε μια δεκαετία περίπου μετά την πρώτη εμφάνιση στις ΗΠΑ.

Την περίοδο 1960-1962 εταιρίες δημιουργήθηκαν εκτός από την Μεγάλη Βρετανία και στον Ξανάδα Δυτική Γερμανία, Ελβετία κ.α.

Το 1963 στην Ιαπωνία στο Βέλγιο στη Γαλλία Φιλανδία και στην Ιταλία. Η διεθνοποίηση αυτού του θεσμού τη δεκαετία του 60 έλαβε δύο μορφές:

Πρώτον τη δημιουργία εξαρτημάτων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε άλλες χώρες κυρίως από αμερικάνικες και αγγλικές εταιρίες συνήθως όμως με τοπική συμμετοχή.

Δεύτερο την ανάληψη εργασιών σε τρίτες χώρες κυρίως πάλι από αμερικάνικες και αγγλικές εταιρίες. Σε αυτό το τομέα της διεθνούς χρηματοδοτικής μισθώσεως ενεργό ρόλο παίζουν οι γαλλικές, ρωσικές και σκανδιναβικές τράπεζες.

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς σήμερα είναι να ταυτίζεται χρηματοδοτική μίσθωση από την άποψη του ελέγχου από τις νομισματικές αρχές με την τραπεζική δραστηριότητα.

Τα κύρια χαρακτηριστικά της χρη/κής μισθώσεως σε αντιδιαστολή με την απλή μίσθωση δημιουργούν μια σχέση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή που έχει κοινά οικονομικά χαρακτηριστικά με τη σχέση δανειστού δανειοληπτού.

Αυτά τα κύρια χαρακτηριστικά είναι:

Επιλογή του πάγιου στοιχείου από τον μέλλοντα μισθωτή.

Διάρκεια εκμισθώσεως σχετική με την πιθανή διάρκεια ζωής του πάγιου στοιχείου και

Ανάληψη από τον μισθωτή όλων των κινδύνων που έχουν σχέση με την ιδιοκτησία του πάγιου στοιχείου(φόροι ασφάλεια φθορά)

Οι πιο σημαντικές εξελίξεις στον τομέα της από άποψη της τεχνικής που εφαρμόζεται είναι χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων πολλής μεγάλης αξίας κατά μονάδα και η μεγάλη διάρκεια του χρόνου εκμισθώσεως.

Τα τελευταία χρόνια έχουν αναφερθεί εργασίες χρη/κής μισθώσεως που αφορούν πάγια των οποίων η αξία υπερβαίνει κατά μονάδα τα 100 εκ. δολάρια.

Οι περιπτώσεις αυτές αναφέρονται στην εκμίσθωση διυλιστηρίων βιομηχανικών μονάδων και μέσω μαζικής μεταφοράς.

Οι εκμισθώσεις πάγιων στοιχείων μεγάλης αξίας συνήθως παίρνουν την μορφή των κοινοπρακτικών εκμισθώσεων στις οποίες συμμετέχουν περισσότεροι εκμισθωτές.

Αυτή η τεχνική είναι ανάλογη εκείνης των κοινοπρακτικών δανείων.

Σχετικά με το χρόνο εκμισθώσεως παρατηρείται μια τάση μεγάλης επιμηκύνσεως της διάρκειάς της.

Δηλαδή ενώ στις αρχές της δεκαετίας του 1970 η περίοδος της εκμισθώσεως σπάνια υπερέβαινε τα πέντε χρόνια σήμερα αναφέρεται όλο και πιο συχνά περίοδος μισθώσεως που φτάνει τα δώδεκα και δεκαπέντε χρόνια.

Στη συνέχεια άρχισε να διαφαίνεται μια τάση εξειδικεύσεως στον κλάδο της χρημ/κής μισθώσεως.

Στη δεκαετία του 80 έγινε εφικτό αυτό το γεγονός και δημιουργήθησαν σε μεγαλύτερη κλίμακα εξειδικευμένες εταιρίες χρημ/κής μίσθωσης των οποίων οι εργασίες καλύπτουν ορισμένους κλάδους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

Η ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

2.1 Ειδικές κατηγορίες της χρηματοδοτικής μισθώσεως

- Η άμεση μίσθωση
- Η πώληση – μίσθωση(leaseback)
- Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων
- Η συμμετοχική μίσθωση

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια τεχνική η οποία επιτρέπει σε μια οικονομική μονάδα (του μισθωτή) να αποκτήσει την οικονομική χρήση ενός παγίου στοιχείου (κινητού ή του ακίνητου), για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Τα κύρια χαρακτηριστικά της τεχνικής αυτής είναι:

Ο εκμισθωτής αναπτύσσει αποκλειστικά ή τουλάχιστον κατά κύριο λόγο τη δραστηριότητα του στον τομέα των χρηματοδοτικών μισθώσεων.

-Η επιλογή του πάγιου στοιχείου σχετικά με τις τεχνικές προδιαγραφές τιμή χρόνο παραδόσεως κλπ γίνεται από το μέλλοντα μισθωτή.

-Η διάρκεια της συμβάσεως συνδέεται με την οικονομική διάρκεια ζωής του εκμισθούμενου πάγιου στοιχείου.

-Τα μισθώματα κατά τη διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως καλύπτουν την αξία κτήσεως του πάγιου στοιχείου πλέον των τόκων και των άλλων εξόδων του εκμισθωτή.

-Η σύμβαση εκμισθώσεως δεν μπορεί να καταγγελθεί κατά τη διάρκεια της από κανένα από τα δύο μέρη.

-Όλοι οι κίνδυνοι και οι δαπάνες που συνδέονται με την ιδιοκτησία του πάγιου στοιχείου (λειτουργία φόροι, ασφάλεια, φθορά καταστροφή κλπ.)αναλαμβάνονται από τον μισθωτή

-Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα βάσει σχετικής ρήτρας να αποκτήσει το πάγιο στοιχείο στο τέλος της μισθώσεως έναντι προκαθορισμένου αντιτίμου.

Πρόδρομος της χρηματοδοτικής μισθώσεως θα πρέπει να θεωρείται η άμεση μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή η σχέση είναι διμερής, δηλαδή υπεισέρχεται μόνο ο εκμισθωτής - κατασκευαστής του πάγιου στοιχείου και ο μισθωτής. Χαρακτηρίστηκα της άμεσης μισθώσεως είναι η τυποποίηση του μισθωμένου παγίου στοιχείου η γενικά σύντομη διάρκεια της μίσθωσης με δυνατότητα ανανέωσης η δυνατότητα ακυρώσεως της μισθώσεως μετά από σύντομη προειδοποίηση από την μισθωτή και τέλος η ανάληψη του κινδύνου «οικονομικής απαξιώσεως» από τον εκμισθωτή.

Συνήθως ο εκμισθωτής αναλαμβάνει τη τεχνική συντήρηση του πάγιου στοιχείου αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις που την υποχρέωση αυτή την αναλαμβάνει ο μισθωτής (π χ στην περίπτωση των φορτηγών αυτοκινήτων)

Αντίθετα στη χρη/κη μίσθωση η σχέση είναι τριμερείς και προλαμβάνει τον κατασκευαστή του πάγιου στοιχείου την ανεξάρτητη εταιρία χρη/κης μίσθωσης που είναι ο εκμισθωτής και τον μισθωτή που χρησιμοποιεί το πάγιο στοιχείο στη διαδικασία της οικονομικής δραστηριότητας.

Οι μεγάλες εταιρίες φορτηγών επιβατηγών αυτοκινήτων και τρακτέρ έχουν δημιουργήσει τις δικές τους εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως για την προώθηση των πωλήσεων. Η πρακτική αυτή θα πρέπει να θεωρηθεί ως άμεση μίσθωση παρ όλο που παρεμβάλλεται η εταιρία χρη/κης μίσθωσης γιατί το αντικείμενο της συναλλαγής είναι κυρίως εμπορικό (προώθηση πωλήσεως) και όχι χρηματοδοτικό.

Κύριο προσδιοριστικό στοιχείο για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση ως άμεση είναι η υπέρσχυση της εμπορικής επί της χρηματοδοτικής πλευράς. Πράγματι η άμεση μίσθωση χρησιμοποιείται κυρίως αλλά όχι αποκλειστικά από τους κατασκευαστές ηλεκτρονικών διερευνητών μηχανών γραφείου και αυτοκινήτων.

Ιδιαίτερη γνωστή είναι η περίπτωση της IBM στον τομέα των ηλεκτρονικών διερευνητών. Λιγότερη γνώση είναι της αμερικάνικης εταιρίας KEEPNEY AND TRACKER CORP. που εκμισθώνει τις εργαλειομηχανές που κατασκευάζει.

Κατά την πώληση – μίσθωση (LEASEBACK) μια οικονομική μονάδα πουλάει ένα πάγιο στοιχείο που της ανήκει και στην συνέχεια ο αγοραστής της το εκμισθώνει. Η συναλλαγή αυτή αποτελεί ουσιαστικά χρηματοοικονομική τεχνική που αποσκοπεί στην εξυγίανση της επιχειρήσεως με την επανασύσταση απολεσθέντος κεφαλαίου κινήσεως (π χ λόγω ζημιών ή ακινητοποίησης του σε πάγια στοιχεία) ή στην επαύξηση του υφιστάμενου κεφαλαίου κινήσεως που θεωρείται απαραίτητη για τη διερεύνηση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχειρήσεως.

Δηλαδή ενώ η κλασική μορφή της χρη/κης μισθώσεως χρησιμοποιείται για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων η πώληση μίσθωση έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσας επενδύσεως.

Η τεχνική αυτή χρησιμοποιείται συνήθως αν όχι αποκλειστικά στον τομέα των εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων. Ένα παράδειγμα που αν το εξακριβώνει το παραπάνω είναι το ακόλουθο:

Παράδειγμα :

Μια βιομηχανική επχ που έκτισε μια αποθήκη η οποία κόστισε 1 εκατ. Ευρώ. Η επένδυση αυτή χρηματοδοτήθηκε από ίδια διαθέσιμα της επιχειρήσεως (αύξηση κεφαλαίου μη διανεμηθέντα κέρδη, αποσβέσεις). Αν τώρα η επχ αυτή πουλήσει την αποθήκη και στην συνέχεια τη μισθώσει από τον αγοραστή πετυχαίνει την απελευθέρωση του ποσού των 1 εκ. ευρώ το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την ανάπτυξη της δραστηριότητάς της, ενώ τον εκμισθωτή περιέχεται η υπολειμματική αξία του πάγιου στοιχείου. Αν αντίθετα η επχ χρησιμοποιούσε την ανορθόδοξη μέθοδο να χρηματοδοτήσει την ανέγερση της αποθήκης μειώνοντας το κεφάλαιο κινήσεως πράγμα που έχει ως αποτέλεσμα την οικονομική εξυγίανση της επχ.

Η περίοδος της μισθώσεως για τα εμπορικά και βιομηχανικά ακίνητα συχνά κυμαίνεται στα 20-30 χρόνια. Η πώληση – μίσθωση θεωρείται γενικώς ως μια ασφαλής μακροχρόνια τοποθέτηση κεφαλαίων με ικανοποιητική απόδοση. Στο γεγονός αυτό οφείλεται ότι πολύ συχνά ο αγοραστής εκμισθωτής δεν είναι εταιρία ή χρηματοδοτική εταιρία.

Δηλαδή εταιρίες που από τη φύση των εργασιών τους έχουν σημαντικά ρευστά διαθέσιμα για μακροχρόνια επένδυση. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων παρουσιάζει ουσιαστικές διαφορές από τη χρημ/κη μίσθωση κινητών, οι οποίες οφείλονται στην διαφορετική φύση του πάγιου στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο της πράξης. Δηλαδή ενώ στην περίπτωση των κινητών ένα από τα κύρια χαρ/κα της χρημ/κης μισθώσεως είναι η συσχέτιση της διάρκειας της συμβάσεως με την οικονομική ζωή του πάγιου στοιχείου στην περίπτωση της χρημ/κης μισθώσεως ακινήτων η κατάσταση είναι εντελώς διαφορετική.

Συγκεκριμένα είναι πιθανό ως αποτέλεσμα της νομισματικής διαβρώσεως η αξία του ακινήτου να αυξάνεται με την πάροδο του χρόνου εν εξάλλου και η δυνατότητα εκμεταλλεύσεως και αποδόσεως του ακινήτου είναι μεγαλύτερη από τη διάρκεια της εκμισθώσεως.

Οι σημαντικές ιδιομορφίες που χαρακτηρίζουν τη χρημ/κη μίσθωση ακινήτων συνεπάγονται ότι η εργασία αυτή διεξάγεται συνήθως από εξειδικευμένες εταιρίες χρημ/κης μισθώσεως που ασχολούνται μόνο με αυτόν τον κλάδο.

Συνοψίζοντας οι κυριότερες από αυτές τις ιδιομορφίες είναι: πολύ μεγάλη διάρκεια εκμισθώσεως ενδεχόμενη σημαντική αύξηση της αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου σημαντική υπολειμματική αξία που δεν είναι εύκολο να προσδιορισθεί από πριν και αυξημένος κίνδυνος για τον εκμισθωτή γιατί το μισθωμένο ακίνητο δεν μπορεί φυσικά να μετακινηθεί.

Δηλαδή ενώ υπό ομαλές συνθήκες η αξία του εκμισθωμένου ακινήτου θα παρουσίαζε ανατιμητική τάση υπάρχουν περιπτώσεις που συνέβη ακριβώς το αντίθετο. Θα πρέπει να αναφερθεί μια περίπτωση που η χρηματοδοτική εκμίσθωση ακινήτων έχει πολλές ομοιότητες με την εκμίσθωση κινητών. Συγκεκριμένα όταν το κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο μισθωμένο για ορισμένο χρονικό διάστημα τότε η διάρκεια της οικονομικής ζωής του κτιρίου που αποτελεί το αντικείμενο της εκμισθώσεως είναι σαφώς καθορισμένη και κατά αντιστοιχία και η διάρκεια της εκμισθώσεως είναι καθορισμένη ενώ η υπολειμματική αξία του εκμισθωμένου πάγιου στοιχείου είναι μηδέν.

Οι ειδικές σχέσεις μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή στην περίπτωση των ακινήτων μπορούν να συνοψισθούν ως εξής: η εταιρία χρημ/κης μισθώσεως αναλαμβάνει να κατασκευάσει σύμφωνα με τις προδιαγραφές του μελλοντικού μισθωτού ή να αγοράσει σύμφωνα με τις υποδείξεις του τελευταίου, ακίνητο το οποίο εκμισθώνει για προκαθορισμένη διάρκεια δίνοντας όμως στον μισθωτή την δυνατότητα να το αγοράσει όταν λήξει η σύμβαση εκμισθώσεως σε μια προκαθορισμένη αξία. Φυσικά όλα τα έξοδα συντηρήσεως φόροι, τέλη κτλ βαρύνουν το μισθωτή.

Η διάρκεια της εκμισθώσεως κυμαίνεται από 10 έως 30 έτη. Μέσα στην περίοδο αυτή γίνεται η πλήρης απόσβεση της αξίας των κατασκευαστών οπότε η υπολειμματική αξία θα αποτελείται κυρίως απ το γήπεδο. Μια ενδιαφέρουσα τεχνική η οποία πρόσφατα αναπτύχθηκε ιδίως σε σχέση με την χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας, είναι η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση.

Η **συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση** περιλαμβάνει τέσσερα μέρη του προμηθευτή του πάγιου, το μισθωτή, τον εκμισθωτή, και μακροπρόθεσμο δανειστή.

Ο εκμισθωτής αγοράζει το πάγιο στοιχείο καταβάλλοντας μέρος μόνο της αξίας 20-30%. Το υπόλοιπο πόσο καλύπτεται με μακροπρόθεσμο δανεισμό χωρίς όμως οι μακροπρόθεσμοι δανειστές να έχουν το δικαίωμα στραφούν κατά της εταιρίας χρη/κης μισθώσεως. Δηλαδή οι δανειστές συμφωνούν να ικανοποιηθούν αποκλειστικά από τα μισθώματα και σε περίπτωση οικονομικής αδυναμίας του μισθωτή από την εκποίηση του πάγιου στοιχείου.

Παράλληλα ο δανειολήπτης – εκμισθωτής δεν έχει την υποχρέωση να εξόφληση το δάνειο στην περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτή.

Το επιτόκιο δανεισμού στην περίπτωση αυτή αποτελεί συνάρτηση της δανειοληπτικής ικανότητας, όχι φυσικά του δανειολήπτη – εκμισθωτή αλλά του του μισθωτή. Οι μακροπρόθεσμοι δανειστές είναι συνήθως οι τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρίες, ασφαλιστικά ταμεία και άλλοι οργανισμοί που διαθέτουν σημαντικά διαθέσιμα για μακροχρόνια τοποθέτηση.

2.2 Οι οικονομικοί όροι της χρηματοδοτικής μισθώσεως

Ο κύριος οικονομικός όρος σε μια σε μια χρηματοδοτική μίσθωση είναι το μίσθωμα. Γενικός κανόνας είναι ότι το μίσθωμα υπολογίζεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να καλύπτεται κατά τη διάρκεια της μισθώσεως το κόστος του παγίου στοιχείου πλέον οι τόκοι οι λοιπές δαπάνες και το κέρδος του εκμισθωτή.

Το μίσθωμα καταβάλλεται συνήθως κατά τρίμηνο ή εξάμηνο και πάντοτε στην αρχή της περιόδου. Στα πρώτα χρόνια που έκανε την εμφάνιση της η χρηματοδοτική μίσθωση έκανε είχε επικρατήσει η μηνιαία καταβολή των μισθωμάτων, ο μεγάλος όγκος της εργασίας όμως που συνεπάγεται η μηνιαία καταβολή έκανε τις περισσότερες εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως να συνομολογούν τριμηνιαίες ή εξάμηνες καταβολές ή ακριβέστερα προκαταβολές.

Μολονότι το ποσό του μισθώματος είναι το ίδιο για κάθε περίοδο καταβολής είναι αυτονόητο ότι το ποσό αυτό αποτελείται από δύο μέρη: το επιτόκιο και την επιστροφή του κεφαλαίου, δηλαδή του κόστους κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου στοιχείου. Με δεδομένο το επιτόκιο και το κόστος κτήσεως του παγίου στοιχείου, καταρτίζεται ένας πίνακας ο οποίος είναι παρεμφερής με τον τοκοχρεωλυτικό πίνακα εξυπηρέτησης ενός μεσοπρόθεσμου δανείου και ο οποίος δείχνει για κάθε περίοδο το μίσθωμα και την ανάλυση του σε τόκο και επιστροφή του κόστους κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου.

Εξάμηνα	Μίσθωμα	Επιστροφή κόστους κτήσεως παγίου	τόκος	Υπόλοιπο
---------	---------	--	-------	----------

1	147.950	147.950	-	852.050
2	147.950	62.745	85.205	789.303
3	147.950	69.020	78.930	720.285
4	147.950	75.921	72.020	644.364
5	147.950	83.514	64.436	560.850
6	147.950	91.865	56.085	468.985
7	147.950	101.052	46.898	367.933
8	147.950	111.157	36.793	256.776
9	147.950	122.272	25.678	134.504
10	147.950	134.505	13.445	-
Σύνολο	1.479.500	1.000.000	479.500	-

Με την εξαίρεση του πρώτου εξαμήνου οπου δεν υπάρχει τόκος γιατί το μίσθωμα προκαταβάλλεται στην αρχή της περιόδου εκμισθώσεως το μίσθωμα; Αποτελείται κατά τον μεγαλύτερο μέρος από τόκους ενώ όσο προχωρεί η περίοδος εκμισθώσεως η επιστροφή του κεφαλαίου (δηλαδή του κόστους κτήσεως του παγίου) αποτελεί όλο και μεγαλύτερο ποσοστό του μισθώματος (ΒΛΕΠΕ ΤΟΝ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΠΙΝΑΚΑ)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

Λήψη Επενδυτικής Απόφασης για Χρηματοδοτική μίσθωση

3.1 Κριτήρια για χρηματοδοτική μίσθωση

Η διαδικασία πραγματοποιήσεως της επενδυτικής αποφάσεως της επχ την χωρίζουμε σε δύο στάδια.

Το πρώτο αφορά την απόφαση επενδύσεως και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων της επχ. Το δεύτερο στάδιο αναφέρεται στην επιλογή του τρόπου χρηματοδοτήσεως της επενδύσεως που έχει ήδη αποφασιστεί.

Η σχετική απόφαση είναι καθαρά χρηματοοικονομική. Αναφορικά οι τρόποι χρηματοδοτήσεως ενός επενδυτικού προγράμματος είναι οι εξής:

- α. Αύξηση των ίδιων κεφαλαίων
- β. Αυτοχρηματοδότηση
- γ. Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός
- δ. βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός
- ε. Ομολογιακό
- ζ. Χρηματοδοτική μίσθωση

Στο στάδιο αυτό της επιλογής του τρόπου χρηματοδοτήσεως της επενδύσεως του κατά πόσο το νέο απόκτημα θα αγορασθεί με την μέθοδο της χρηματοοικονομικής μισθώσεως. Η σχετική απόφαση θα εξαρτηθεί όχι μόνο από τη χρηματοοικονομική δομή της επχ αλλά και από εξωγενείς παράγοντες, όπως το φορολογικό σύστημα.

Δηλαδή αν μια επχ έχει ιδιαίτερη υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα ενδεχόμενος ο μόνος τρόπος να αποκτήσει το νέο πάγιο στοιχείο θα είναι μέσω της χρημ/κης μισθώσεως.

3.2 Πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μισθώσεως

ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ:

Η χρημ/κη μίσθωση συνήθως καλύπτει το 100% της αξίας του μηχανήματος, η επχ εξοικονομεί σημαντικά ίδια κεφάλαια, τα οποία διαφορετικά θα πρέπει να δεσμεύει σε πάγια στοιχεία.

Ακόμα και στην περίπτωση μακροπρόθεσμου δανεισμού η επχ θα πρέπει να δέσμευση ίδια κεφάλαια, δεδομένου ότι σπάνια μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση υπερβαίνει το 60-70% του χρηματοδοτούμενου έργου.

ΑΥΞΗΣΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ:

Η εξοικονόμηση κεφ. προκαλεί χαμηλότερη παλαιοποίηση της επχ με συνέπεια την αύξηση της αποδοτικότητας.

Το ποσοστό των κερδών επί των ίδιων κεφαλαίων είναι μεγαλύτερο όταν η επχ χρησιμοποιεί το σύστημα της χρημ.μισθωσης.

ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΤΩΝ ΑΡΝΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΠΑΞΙΩΣΗ ΤΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ.

Η ταχεία τεχνολογική πρόοδος καθιστά αναγκαία την αντικατάσταση μηχανημάτων τα οποία δεν έχουν πλήρως αποσβεστεί.

Εάν η επχ επιμένει να τα χρησιμοποιήσει μέχρι την πλήρη απόσβεσή τους αυτό θα έχει αρνητική επίπτωση στην παραγωγικότητα, στο κόστος και στην ανταγωνιστικότητα της επιχειρήσεως. Εάν η επχ το αντικαταστήσει πριν αποσβεσθούν τότε θα υποστεί ζημία του κεφαλαίου (capital loss)

Η δυνατότητα που έχει το σύστημα της χρημ/κης μισθώσεως να επιτρέπει στην επχ να χρησιμοποιεί πάντοτε την πιο προηγμένη τεχνολογία είναι το μεγαλύτερο πλεονέκτημα.

ΑΝΤΑΠΟΚΡΙΣΗ ΣΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ:

Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μισθώσεως μπορεί να εφαρμοσθεί στην περίπτωση των πάγιων στοιχείων σχετικά μικρής αξίας, όπου η συνομολόγηση δανείου για την αγορά τους είναι ασύμφορη.

Οι τράπεζες πχ είναι συχνά απρόθυμες να χορηγούν πολύ μικρά μακροπρόθεσμα δάνεια για πάγιες εγκαταστάσεις γιατί το κόστος επεξεργασίας ενός τέτοιου δανείου είναι σχετικά μεγάλο και η διαδικασία έλεγχου τίτλων εγγραφής υποθήκης ή προσημειώσεως είναι χρονοβόρος και συνεπώς υψηλό πάγιο κόστος.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: η χρηματοδοτική μίσθωση ταιριάζει απόλυτα στη μικρή ή μεσαίου μεγέθους αναπτυσσόμενη επιχείρηση που παρουσιάζει κατά συχνά χρονικά διαστήματα την ανάγκη εκσυγχρονισμού και επεκτάσεως των παραγωγικών της εγκαταστάσεων.

Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει χρησιμοποιηθεί σχεδόν σ όλους τους τομείς της βιομηχανίας του εμπορίου και των υπηρεσιών, θα ήταν όμως αδύνατο να εντοπίσει κανείς ορισμένες κατηγορίες πάγιων στοιχείων όπου η εφαρμογή της είναι ιδιαίτερα εκτεταμένη.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ

- Μέσα μαζικής μεταφοράς
- λεωφορεία
- επιβατηγά αυτοκίνητα
- βαρέα οχήματα
- γερανοί
- γεωτρύπανα
- διυλιστήρια
- εργοστασιακά συγκροτήματα
- γεννήτριες
- πιεστήρια
- μηχανικός εξοπλισμός λατομείων
- τρακτέρ και γεωργικά μηχανήματα
- εργαστηριακός εξοπλισμός νοσοκομείων
- H/Y και μηχανές γραφείου
- μηχανές πωλήσεων καφέ.

3.3 Στάδιο επιλογής χρηματοδοτικής μίσθωσης

Αφού λάβει την απόφαση μια επιχείρηση να κάνει νέες επενδύσεις θα πρέπει στη συνέχεια να επιλέξει τον τρόπο χρηματοδότησεως της.

Σκοπός μας είναι να συγκρίνουμε τη χρηματοδοτική μίσθωση με τον μακροπρόθεσμο δανεισμό.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συμφέρει γιατί κάνοντας χρήση του ίδιου πάγιου στοιχείου είτε το έχει αγοράσει, είτε μισθώσει, η επιχείρηση έχει την δυνατότητα να χρεώσει στα αποτελέσματα της συνολικά μεγαλύτερο ποσό μειώνοντας αντίστοιχα τη φορολογική της επιβάρυνση.

Η διαφορά οφείλεται στο ότι η περίοδος αποσβέσεως του πάγιου στοιχείου είναι συνήθως μεγαλύτερη από την περίοδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως. (5 χρόνια)

Η περίοδος της χρημ/κης μισθώσεως είναι μικρότερη και σε περιπτώσεις πάγιων στοιχείων με ταχεία οικονομική απαξίωση αισθητά μικρότερη από την περίοδο της αποσβέσεως που γνωρίζουν οι φορολογικές αρχές.

- η χρημ/κη μίσθωση καλύπτει συνήθως το 100% της αξίας του πάγιου στοιχείου ενώ σπάνια τα τραπεζικά δάνεια για την αγορά του ίδιου πάγιου στοιχείου υπερβαίνουν το 60% της αξίας τους.

-αν το πάγιο στοιχείο έχει υπολειμματική αξία στο τέλος της περιόδου μισθώσεως αυτή χάνεται για το μισθωτή.

Το αντίθετο συμβαίνει αν η επιχείρηση που χρησιμοποιεί το πάγιο στοιχείο ήταν και ο ιδιοκτήτης του. Το μειονέκτημα αυτό για το μισθωτή καλύπτεται εν μέρει με τη ρήτρα που συνήθως περιλαμβάνεται στις χρημ/κες μισθώσεις και η οποία δίνει τη διακριτική ευχέρεια στον μισθωτή να αγοράσει το πάγιο στοιχείο στο τέλος της περιόδου της μισθώσεως σε πολύ χαμηλή τιμή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

Εφαρμογή της χρηματοδοτικής μισθώσεως Στην Ελλάδα

4.1. Διαδικασία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ο επενδυτής διαλέγει τον εξοπλισμό της αρεσκείας του στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό και διαπραγματεύεται την τιμή και τους όρους της αγοράς του.

Στη συνέχεια απευθύνεται στις διάφορες εταιρίες LEASING και εκτίμα τους όρους που προσφέρουν ή την προθυμία τους να χρηματοδοτήσουν την επένδυση του.

Η εταιρία που θα αναλάβει να αγοράσει τον εξοπλισμό στην τιμή και τους όρους που διαπραγματεύτηκε ο επενδύτης.

ΠΟΣΟ ΚΟΣΤΙΖΕΙ

Το μηνιαίο ενοίκιο εξαρτάται:

Από το ύψος της αξίας του εξοπλισμού

Από την συμμετοχή ή όχι του επενδύτη

Από την διάρκεια της μισθώσεως

Από το ύψος του επιτοκίου

Το 2^ο εξάμηνο για παράδειγμα του 1992 για κάθε χρηματοδοτούμενο εκατομμύριο το μηνιαίο μίσθωμα:

-διάρκεια 36 μήνες σε 42000δρχ.

-Διάρκεια 48 μήνες σε 36000 δρχ

-Διάρκεια 40 μήνες σε 32500δρχ

ΕΞΟΔΑ που επιβαρύνουν τον επενδύτη.

-Προμήθεια σύμβασης το 1% καταβάλλεται εφάπαξ κατά την υπογραφή της σύμβασης.

-Τίμημα εξαγοράς: ποσό που πρέπει να καταβάλλει ο επενδύτης στην εταιρία LEASING, κατά το τέλος της σύμβασης ώστε να αποκτήσει την κυριότητα του εξοπλισμού.

Ανάλογα με την εταιρία κυμαίνεται στα 1000δρχ (τιμές 1995) και σύμφωνα με το νόμο ΜΕΧΡΙ το 5% της αξίας του εξοπλισμού.

-ΦΠΑ 19% ΕΠΙΒΑΡΥΝΕΙ:

α. Μηνιαίο ενοίκιο

β. προμήθεια σύμβασης

γ. τίμημα εξαγοράς

-ΑΣΦΑΛΙΣΗ: Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να ασφαλίσει τον εξοπλισμό για κάθε πιθανό κίνδυνο.

Αυτοκίνητα μικτή ασφάλιση.

Εταιρίες LEASING θυγατρικές εμπορικών τραπεζών, αναθέτουν την ασφάλιση του εξοπλισμού σε συνεργαζόμενες ασφαλιστικές επιχειρήσεις.

-Συντήρηση: ο μισθωτής συνάπτει συμφωνία με τον προμηθευτή για την περιοδικότητα ή προληπτική συντήρηση του εξοπλισμού.

4.2 προϋποθέσεις και όροι χρηματοδοτικής μίσθωσης

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΓΙΑ ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING ΕΧΕΙ ΟΠΟΙΑΔΗΠΟΤΕ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΝΟΜΙΚΗ ΤΗΣ ΜΟΡΦΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ

Η εταιρία LEASING θα ζητήσει στοιχεία για την οικονομική, επιχειρηματική κατάκτηση και για τον εξοπλισμό που ενδιαφέρεται να απαιτήσει.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία 3 προηγούμενων ετών, αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων.

Τα ετήσια κέρδη και το καθαρό εισόδημα είναι ικανά να καλύψουν το μίσθωμα.

-Για την αγορά εξοπλισμού υπό ίδρυση επιχειρήσεων χρειάζεται:

Προϋπολογισμό εσόδων – εξόδων

Μελέτη βασιμότητας

στοιχεία για τον προς χρηματοδότηση εξοπλισμό.

4.3 Συμμετοχή και διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης

συνήθως η συμμετοχή του επενδυτή δεν είναι αναγκαία και η εταιρία LEASING αναλαμβάνει τη χρηματοδότηση κατά 100%

σε ορισμένες περιπτώσεις η συμμετοχή είναι 10% ή 20%. Η διάρκεια της σύμβασης εκ νόμου είναι όχι μικρότερη 3 χρόνων.

ΟΡΟΙ:

A. Υπό ποιες προϋποθέσεις, με ποιες συνέπειες για κάθε συμβαλλόμενο μπορεί να λυθεί η σύμβαση πριν τη λήξη του προβλεπόμενου χρόνου.

B. Υπό ποιές προϋποθέσεις μπορεί να αγορασθεί ο εξοπλισμός από την επιχείρηση πριν λήξη η σύμβαση και η τριετία.

Γ. Υπό ποιές προϋποθέσεις μπορεί να γίνει μεταβίβαση δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μισθωτή σε τρίτο πριν τη λήξη της σύμβασης

4.4 Τι μπορεί να αποκτήσετε με το LEASING

Το leasing καλύπτει τις δαπάνες για τον κάθε είδους κινητό εξοπλισμό κάθε επιχείρησης.

Βιομηχανίες

Βιοτεχνίες

Μικροεπιχειρήσεις

Καταστήματα

Γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών

Ξενοδοχεία, εργαστήρια

Μπορούν τα παραπάνω να προμηθευτούν εξοπλισμό κινητό κάθε είδους και μεγέθους.

Απλές ταμειακές μηχανές

Κομπιούτερ

Φωτοτυπικά

FAX

Ιατρικά εργαλεία

Ακριβά νοσοκομειακά μηχανήματα

Επαγγελματικά Μηχανήματα

Φορτηγά, πούλμαν λεωφορεία.

-ορισμένες εταιρίες επιδιώκουν τη χρηματοδότηση ορισμένων συγκεκριμένων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

-άλλες χρηματοδοτούν την αγορά ορισμένου μόνο εξοπλισμού.

-Άλλες περιορίζονται στην εξυπηρέτηση ενός κλειστού κύκλου πελατών.

-Προτιμείται η χρηματοδότηση εξοπλισμού που αποτελεί αυτόνομη παραγωγική μονάδα. Γιατί είναι δυνατή η επαναμίσθωση του σε άλλο ενδιαφερόμενο.

-Εξοπλισμό με ευρύτερη δυνατή χρήση αφού για την εταιρία όσο ευρύτερη είναι η χρήση του τόσο ευκολότερα μπορεί να τον διαθέσει αν χρειασθεί.

4.5 Δυνατότητες και πλεονεκτήματα χρηματοδοτικής μίσθωσης.

- Δεν απαιτείται η συμμετοχή του επενδυτή στην αγορά του εξοπλισμού ενώ σε άλλες μορφές δανεισμού είναι απαραίτητη κατά 30% η συμμετοχή.

- Ο ΦΠΑ καταβάλλεται από την εταιρία leasing. Δεν έχουμε δέσμευση κεφαλαίων των κεφαλαίων της επιχείρησης και μπορούν να διατεθούν για την χρηματοδότηση άλλων δραστηριοτήτων.

-Το συνολικό κόστος είναι μικρότερο σε σχέση με τις άλλες μορφές μακροπρόθεσμου δανεισμού.

-Οι διαδικασίες είναι απλές και ταχείες.

-Τα μισθώματα leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έξοδα του επενδυτή.

-Δυνατότητα ανανέωσης του τεχνολογικού εξοπλισμού.

- Δεν χρειάζεται πρόσθετες εξασφαλίσεις πχ υποθήκη.
- Δεν προβλέπονται φορολογικές επιβαρύνσεις για τις συμβάσεις leasing, όπως συμβαίνει με άλλες δανειακές συμβάσεις.
- Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού της επιχείρησης.
- Δυνατότητα χρηματοδότησης με συνάλλαγμα.
- Προσφέρει μεγάλη ευελιξία διότι μπορούν αν συμφωνηθούν κυμαινόμενα μισθώματα ανάλογα με τις εισπράξεις – πληρωμές της χρηματοδοτούμενης επιχείρησης ή εξυπηρετεί συγκεκριμένα σχέδια του επενδύτη.

ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ

Σε συνεργασία με την εταιρία leasing μπορεί η χρηματοδοτούμενη επιχείρηση να αύξηση την ρευστότητα της. Με τη σύναψη συμβολαίου πώλησης του υπάρχοντος κινητού εξοπλισμού της επιχείρησης στην εταιρία leasing.

Στην συνέχεια η χρηματοδοτούμενη επχ νοικιάζει τον μέχρι πρότινος εξοπλισμό από την εταιρία leasing.

Πολλές ελληνικές εταιρίες παρέχουν μια νέα μορφή leasing σε συνεργασία με ανάλογες εταιρίες του εξωτερικού.

Πχ το CROSS BORDER LEASING, μια μορφή διεθνούς leasing, μπορεί να διατηρεί η ξένη εταιρία απ αυτήν την υπομισθώνει η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ LEASING, με την οποία συνάπτει σύμβαση ο επενδυτής.

4.6. Άτυπες μορφές leasing

Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν σύμφωνα με το νόμο να συνάπτουν μόνο δύο ανώνυμες εταιρίες με καταβεβλημένο κεφάλαιο ίσο με το κεφάλαιο που απαιτείται με τη δημιουργία τραπεζών και εφ όσον έχουν ειδική άδεια λειτουργίας από την τράπεζα της Ελλάδος.

Ανεπίσημα όμως υπάρχουν επενδυτικές εταιρίες που ασχολούνται με την χρηματοδότηση επιχειρηματιών για την αγορά εξοπλισμού ενώ και αρκετές εμπορικές επιχειρήσεις αναλαμβάνουν τη χρηματοδότηση πελατών τους για τα ήδη που αγόρασαν απ αυτές χρησιμοποιώντας τους γενικούς όρους και τα συμφωνητικά του leasing.

Αν λοιπόν εξυπηρετεί τις ανάγκες σας μια σύμβαση αυτού του είδους ρωτήστε τον προμηθευτή σας μήπως συνεργάζεται με κάποια απ τις επενδυτικές αυτές επιχειρήσεις ή αν ο ίδιος ενδιαφέρεται να χρηματοδοτήσει την αγορά σας με τους ίδιους παρεμφερείς όρους.

4.7 VENDOR LEASING

Το leasing είναι ένα σύγχρονο χρηματοοικονομικό εργαλείο και κύριος ένα αποτελεσματικό εργαλείο αύξησης των πωλήσεων στη διάθεση των υπεύθυνων μάγκετινγκ των επχ παραγωγής και εμπορίας προϊόντων διαρκείας για αύξησή των πωλήσεων.

Vendor leasing καλούμαι σχήματα συνεργασίας μεταξύ της εταιρίας leasing και του προμηθευτή εξοπλισμού που προσφέρεται για leasing, που συνδυάζουν τεχνολογικά και οικονομικά οφέλη για το τελικό χρήστη ενώ για τον προμηθευτή αποτελούν το εργαλείο προώθησης των πελατών της μετρητοίς και το ανταγωνιστικό του πλεονέκτημα για αύξηση του μεριδίου του στην αγορά που δραστηριοποιείται

Πλεονεκτήματα του προγράμματος vendor leasing:

- επιλύει τα χρηματολογικά προβλήματα του πελάτη – μισθωτή.
- απαλλάσσει τον προμηθευτή από τις λειτουργίες του τραπεζίτη.
- εξασφαλίζει άμεσα πωλήσεις τοις μετρητοίς.
- ο εξοπλισμός πωλείται σε τιμή τοις μετρητής και εξαλείφεται σε 36-60 μήνες.
- εξαλείφει πιθανά όχι συμβάλλοντας στο κλείσιμο της συμφωνίας.
- παρέχει τη δυνατότητα αύξησης των εσόδων για τον προμηθευτή από συμπληρωματικές υπηρεσίες όπως ασφάλιση συντήρηση εφοδιασμός αναλώσιμων.
- παρέχει σημαντικές εκπτώσεις στον πελάτη - μισθωτή
- προστατεύει την επχ από τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού
- παρέχει ταχύτητα και ευελιξία στη λήψη απόφασης του μισθωτή για την απόκτηση εξοπλισμού.
- ο εξοπλισμός μπορεί να τεθεί άμεσα στην διάθεση του μισθωτή με την καταβολή ενός μισθώματος αντί όλης της αξίας του.

Πλεονεκτήματα για τον προμηθευτή

Παρέχοντας το leasing ως εναλλακτική επιλογή σε κάθε πρόταση πώλησης αυξάνεται τις πιθανότητες επιτυχίας της, διευρύνεται τις προσφερόμενες υπηρεσίες στην πελατεία σας ενισχύοντας το προφίλ της εταιρίας σας

εξασφαλίζοντας συγκριτικά πλεονεκτήματα έναντι του ανταγωνισμού και κύριος δεν απαιτείται να παίζεται το ρόλο του τραπεζίτη.

Εκτιμούμε ότι το leasing αποτελεί χρηματοδοτικό εργαλείο για τους πελάτες που δίνει λύσεις όχι μόνο χρηματοδότησης αλλά παρέχει επίσης σημαντικές φορολογικές ελαφρύνσεις, δυνατότητα ανανέωσης του εξοπλισμού, έγκαιρο προγραμματισμό νέων επενδύσεων, προστασία από τον ακίνδυνο τεχνολογικής απαξίωσης, λύνει προβλήματα cash flow και δεν διαταράσσει την εικόνα του ισολογισμού της εταιρίας. Η παρουσία του leasing στην πρόταση πώλησης μπορεί να είναι ο συνδετικός κρίκος που δημιουργεί την πώληση.

Τα προϊόντα vendor leasing στους προμηθευτές κεφαλαιουχικών αγαθών όπως αυτοκίνητα Η/Υ Ιατρικά μηχανήματα τηλεφωνικά κέντρα με οργανωμένα δίκτυα πωλήσεων και μπορούν να πάρουν μια από τις κάτωθι μορφές:

Operating leasing

Sub leasing

Franchising leasing

Επίσης τα σχήματα συνεργασίας που μπορούν να αναπτυχθούν σήμερα είναι πάρα πολλά και καθορίζονται από τις ιδιαιτερότητες των προμηθευτών, τα προσφερόμενα προγράμματα από την πλευρά των εταιριών leasing και αναπτύσσονται ανάλογα με την δημιουργικότητα των συνεργαζόμενων μερών.

4.8 Leasing ακινήτων

Η χρηματοδοτική μίσθωση για απόκτηση ακινήτων είναι ένα σύγχρονο εργαλείο που παρέχει τη δυνατότητα σε επιχειρήσεις και σε ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και ταυτόχρονα να αξιοποιήσουν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα χρηματοδοτικής μίσθωσης χωρίς να δεσμεύουν σημαντικά ίδια κεφάλαια ή να κάνουν χρήση βραχυχρόνιων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων επιβαρύνοντας τα στοιχεία του ισολογισμού τους και την αποδοτικότητα τους.

Γενικά συμπεράσματα:

1) Μισθωτής επαγγελματικής στέγης μπορεί να είναι κάθε μορφής επιχείρηση ή ελεύθερος επαγγελματίας.

2) Αντικείμενα της χρηματοδοτικής μισθωτής είναι: καταστήματα βιομηχανοστάσια εμπορικά κέντρα αποθήκες, ιατρεία κτλ.

3) Οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του οικοπέδου που αναλογεί σε αυτά σε συνάρτηση με την συνολική δομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου καθώς και ο χώρος που θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά ως parking. Επίσης αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να αποτελέσουν και τα αγροτεμάχια.

4) Η διάρκεια του συμβολαίου μίσθωσης είναι τουλάχιστον 10 έτη.

5) Κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου ο μισθωτής πληρώνει το συμφωνηθέν μίσθωμα το οποίο αποτελεί λειτουργική δαπάνη και εκπίπτει 100% από το φορολογητέο εισόδημα.

6) Με τη λήξη της σύμβασης leasing ο μισθωτής εξαγοράζει το ακίνητο στη συμφωνημένη αξία.

7) Η εξαγορά του ακινήτου με τη λήξη της μίσθωσης απαλλάσσεται απ το φόρο μεταβίβασης ακινήτων.

8) Η σύναψη της σύμβασης ακινήτου καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Το leasing ακινήτων συμφέρει την επιχείρηση γιατί:

- Το τελικό κόστος του leasing μετά τον υπολογισμό της φορολογικής ωφελείας είναι, σε μακροχρόνια βάση μικρότερο και από το ενοίκιο που θα κατέβαλλε εάν επέλεγε την ενοικίαση αντί της αγοράς του.
- Η εταιρία αποκτά μόνιμη έδρα με την καταβολή ενός ενοικίου.
- Η αποπληρωμή της σύμβασης leasing ακινήτου μπορεί να προσαρμοστεί στις οικονομικές δυνατότητες της εταιρίας.
- Γίνεται η ίδια ρυθμιστής των κινήτρων της για την επένδυση μέσω της επιτάχυνσης της απόσβεσης του ακινήτου ανάλογα με το πρόγραμμα αποπληρωμής της σύμβασης με σύγχρονη μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους
- Αποδεσμεύονται πολύτιμοι πόροι που μπορούν να διοχετευτούν σε αποδοτικότερες χρήσεις.
- Μέσω του sale and leasing back ακινήτου (μόνο για επιχειρήσεις) βελτιώνει την ρευστότητα και ενεργοποιεί αδρανούντα κεφάλαια.
- Δεν απαιτούνται εμπράγματα εξασφαλίσεις
- Η μικρομεσαία επιχείρηση αποκτά πρόσβαση στο χρηματο πιστωτικό χώρο με ευνοϊκότερους όρους χρηματοδότησης
- Δεν απαιτείται αιτιολόγηση της πηγής προέλευσης των κεφαλαίων για την απόκτηση του ακινήτου.

Σύνθετα χρηματοδοτικά προϊόντα ακινήτων:

- Απευθύνονται σε επιχειρήσεις για τις οποίες η εκμετάλλευση ακινήτων αποτελεί το βασικότερο παράγοντα της ανάπτυξης τους, όπως σουπερ μάρκετ, καταστήματα λιανικής πώλησης κλπ
- η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων προσφέρεται με ελεύθερο πρόγραμμα αποπληρωμής το οποίο σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε να εξυπηρετεί συγκεκριμένο επιχειρηματικό σκοπό.
- Οι εταιρίες leasing δημιουργούν ολοκληρωμένα και ευέλικτα χρηματοδοτικά προϊόντα συνάπτοντας συμμαχίες με εταιρίες real estate και κατασκευής ακινήτων που προσαρμόζονται στις ιδιαίτερες ανάγκες της επιχείρησης και καλύπτουν τόσο το στρατηγικό σχεδιασμό της ανάπτυξης της όσο και την αξιοποίηση των υφιστάμενων ακινήτων.

4.9 Νομικό πλαίσιο χρηματοδοτικής μισθώσεως στην Ελλάδα

Η αγορά leasing έχει πολλά περιθώρια ανάπτυξης στην Ελλάδα αλλά θα πρέπει να υπάρξει και νομοθετικό πλαίσιο αντίστοιχο με αυτό των χωρών της ευρωπαϊκής ένωσης.

ΑΡΘΡΟ 19 ΝΟΜΟΣ 1892/90

Αφορολόγητες εκπτώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση εξοπλισμού.

α)η διάρκεια σύμβασης χρηματοδοτικής μισθώσεως διάρκειας είναι άνω των 10 ετών

β)στη σύμβαση χρημ. Μίσθωσης διάρκειας μέχρι 10 ετών ορίζεται ότι μετά τη λήξη της μίσθωσης ο εξοπλισμός ο εξοπλισμός θα περιέχεται στην κυριότητα του μισθωτή

Στην περίπτωση που ο μισθωτής μετά την λήξη της μίσθωσης δεν αποκτά την κυριότητα του εξοπλισμού εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 14.

Η αφορολόγητη έκπτωση προστίθεται στα κέρδη της επιχείρησης και φορολογείται στην διαχειριστική χρήση κατά την οποία: πουλήθηκαν τα πάγια περιουσιακά στοιχεία πριν περάσουν 5 χρόνια από τότε που αγοράστηκαν για το ποσό που η φορολόγητη έκπτωση αντιστοιχεί στην αξία των πάγιων αυτών στοιχείων.

Δεν ισχύουν τα παραπάνω αν η επιχείρηση αντικαταστήσει τα πάγια στοιχεία που πουλήθηκαν μέσα σε έξι μήνες από την λήξη της διαχειριστικής που έγινε η πώληση με νέα πάγια στοιχεία ίσης αξίας τα οποία συγκεντρώνουν τις προϋποθέσεις της παραγωγικής επενδύσεις που ορίζει ο νόμος.

Ο αναπτυξιακός νόμος 260/98

Ο αναπτυξιακός νόμος 2601/98 επιτρέπει τη χρηματοδοτική μίσθωση για την απόκτηση νέου – συγχρόνου μηχανολογικού εξοπλισμού.

Τα είδη της ενίσχυσης μπορούν να πάρουν τις παρακάτω μορφές :

α)Επιδότηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία συνίσταται στην κάλυψη από το δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης

β) φορολογική απαλλαγή με το σχηματισμό ισόποσου αφορολόγητου αποθεματικού , ύψους μέχρι ενός ποσοστού ή του συνόλου της αξίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πως λειτουργεί:

- Χρηματοδοτείται όλη η αξία του εξοπλισμού.
 - Η επιδότηση του μισθώματος υπολογίζεται στην αξία του εκμισθωμένου εξοπλισμού.
 - το ποσοστό της επιδότησης είναι ίσο προς το ποσοστό επιχορήγησης που ορίζεται στην περιοχή δραστηριότητας του μισθωτή.
 - η επιδότηση καταβάλλεται μετά την εγκατάσταση και την πιστοποίηση έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας του εξοπλισμού και μετά την πληρωμή των μισθωμάτων από την επιχείρηση ανά τρίμηνο.
 - η επιδότηση υπολογίζεται επί του τμήματος της αξία κτήσεως του εξοπλισμού το οποίο εμπεριέχεται στο εκάστοτε καταβαλλόμενο μίσθωμα
- Σε περίπτωση που η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπει καταβολή μισθωμάτων σε διαστήματα μικρότερα του τριμήνου η καταβολή της επιδότησης γίνεται ανά τρίμηνο.
- τα ποσά της επιδότησης χρηματοδοτικής μισθώσεως που εισπράττει η επιχείρηση μειώνουν το ποσό των δαπανών χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφαιρούνται από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης για να υπολογιστούν τα καθαρά κέρδη που φορολογούνται.
 - ο εξοπλισμός μετά τη λήξη της μίσθωσης θα περιέχεται στην κυριότητα της επιχείρησης.

Διάκριση των επενδυτικών φορέων

- Νέοι φορείς:** Νεοϊδρυόμενες εταιρικές ή ατομικές επχ καθώς και εκείνες που υποβάλλουν αίτηση για εφαρμογή ενισχύσεων του παρόντος πρίν παρέλθει πενταετία από τη σύσταση τους ή την έναρξη επιτηδεύματος προκειμένου για ατομικές επχ.
- Ειδή ενίσχυσης** α)επιδότηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης
β) φορολογική απαλλαγή
- Παλαιοί φορείς: Εκείνες που υποβάλουν αίτηση για εφαρμογή των ενισχύσεων του παρόντος μετά την πάροδο της πενταετίας από την σύσταση τους ή την έναρξη επιτηδεύματος προκειμένου για ατομικές επιχειρήσεις.
- Είδη ενίσχυσης: φορολογική απαλλαγή.

4.10 Στατιστικά στοιχεία του leasing στην Ελλάδα

Η χρηματοδοτική μίσθωση έχει χρησιμοποιηθεί ως εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης από ένα ευρύ φάσμα της αγοράς όπως :εταιρίες

κλωστοϋφαντουργίας ελαστικών μηχανουργικών κατασκευαστών καλωδίων χονδρικού εμπορίου τροφίμων ηλεκτρονικού εξοπλισμού οικοδομικών υλικών ,ξενοδοχείων, ειδών οικιακής χρήσεως, θεραπευτηρίων διαγνωστικών κέντρων, ελαστικών εργαλείων, εξοπλισμού γραφείων, σουπερ μάρκετ, πολυκαταστήματα, αυτοκινήτων, φαρμακευτικών, οινοποιίας κλπ.

Από πλευράς μεγέθους συναλλαγών έχουν συναφθεί συμβάσεις αξίας από 5000ευρώ έως 10 εκ ευρώ. Ενώ το μεγαλύτερο ποσοστό κυμαίνεται από 100.000 έως τις 250.000ευρώ.

Τα είδη του εκμισθωμένου εξοπλισμού είναι: μηχανολογικός εξοπλισμός, Η/Υ, εξοπλισμός γραφείου, ιατρικά μηχανήματα, μεταφορικά μέσα, και λοιπός εξοπλισμός.

Συνοψίζοντας θα μπορούσε να καταλήξουμε στις εξής διαπιστώσεις:

1. Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι ένα φθηνό χρηματοδοτικό εργαλείο αν η επιχείρηση που το χρησιμοποιεί δεν είναι κερδοφόρα ώστε να μπορεί να εκμεταλλευτεί το φορολογικό όφελος που προκύπτει από την κατά 100% φορολογική έκπτωση των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδα της.
2. ο μισθωτής καρπούται όλα τα οφέλη από την χρήση του εξοπλισμού αναλαμβάνει όμως όλους τους κινδύνους και υποχρεώσεις που συνδέονται με την κυριότητα του. (πχ καταλληλότητα ασφάλιση καλή λειτουργία κλπ)
3. Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδοτική έχει αναπτυξιακό και χρηματοδοτικό χαρακτήρα

Ο αναπτυξιακός της χαρακτήρας φαίνεται απ το γεγονός ότι προσφέρει ακόμη μια μορφή χρηματοδότησης χωρίς να υποκαθιστά τον παραδοσιακό δανεισμό με αποτέλεσμα να μπορεί καλύπτει ευκολότερα τις επενδυτικές του ανάγκες.

Ενώ ο εκσυγχρονιστικός χαρακτήρας της χρηματοδοτικής μισθώσεως αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρία X/M να μισθώνει στον μισθωτή σύγχρονο και διαρκώς ανανεούμενο τεχνολογικό εξοπλισμό.

Μεγάλη χρήση του θεσμού προβλέπεται ότι θα γίνει από σχήματα οικονομικής συνεργασίας των εταιριών leasing με προμηθευτές κεφαλαιουχικού εξοπλισμού.

Κλείνοντας, αλλά και για να γίνει καλύτερα αντιληπτός ο θεσμός της χρηματοδοτικής μισθώσης παρακάτω παρατίθενται μια σειρά από τις συχνότερες ερωτήσεις και απορίες που έχουν οι ενδιαφερόμενοι, και οι οποίες έχουν αλιευτεί απ το διαδίκτυο.

ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ:

- 1)καταβολές μισθωμάτων
- 2)φόροι και ΦΠΑ
- 3)Τα πάγια (κινητά ή ακίνητα)

4)Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.

1η)Καταβολές μισθωμάτων

Καταβάλλονται συνήθως στην αρχή ή στο τέλος της προσυμφωνημένης μισθωτικής περιόδου. (μήνας ή τρίμηνο). Τα μισθώματα μπορεί να είναι κυμαινόμενα ή σταθερά.

2η)Φόροι και Φ.Π.Α

Φορολογική Ωφέλεια:

Σε αντίθεση με την λήψη δανείου, όπου εκπίπτουν φορολογικά μόνον οι αποσβέσεις και οι τόκοι, με την σύναψη συμβάσεως leasing τα καταβαλλόμενα μισθώματα (κεφάλαιο + τόκος), εκπίπτουν εξ ολοκλήρου από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.

Επι ακινήτων εκπίπτει το μέρος εκείνο του μισθώματος που αντιστοιχεί στην αναλογία του κτίσματος. Επίσης ο ΦΠΑ δεν εκταμιεύεται άμεσα, αλλά σταδιακά κατά τη διάρκεια της συμβάσεως. Ειδικότερα για την απόκτηση ακινήτου τα μισθώματα απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ, εκτός των βιομηχανοστασίων.

Τι ποσοστό των μισθωμάτων εκπίπτει από τα φορολογητέα κέρδη στο leasing ακινήτων?

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

Καταβάλλεται φόρος μεταβίβασης στο leaseback ακινήτου?

Απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης σε περίπτωση που η σύμβαση εξελιχθεί ομαλά.

Καταβάλλεται φόρος υπεράξιας στο leaseback ακινήτου?

Απαλλαγή απ τον φόρο υπεραξίας σε περίπτωση που η σύμβαση εξελιχθεί ομαλά

3η)Τα πάγια (κινητά ή ακίνητα)

Ακίνητα (επαγγελματική στέγη Ν. 2682/8.2.99, παρ.27)

Χρηματοδότηση της εμπορικής αξίας – κατόπιν εκτιμήσεως του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος υφιστάμενου επαγγελματικού ακινήτου με το αναλογούν οικόπεδο, ενώ δεν χρηματοδοτείται η αγορά γης, πλην αγροτικών εκτάσεων. Το ακίνητο πρέπει να έχει ανεγερθεί σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, οι τίτλοι του να βρίσκονται σε πλήρη νομική τάξη ενώ η χρήση του ενώ η χρήση του να είναι ανάλογη της δραστηριότητας του μισθωτή. Για τη μεταβίβαση του ακινήτου λόγω λήξεως της συμβάσεως, ως αξία πωλήσεως αυτού λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της συμβάσεως χρηματοδοτικής μισθώσεως που έχει υπογράψει.

Ασφάλιση συντήρηση

Τα αντικείμενα μιας συμβάσεως χρηματοδοτικής μισθώσεως ασφαλίζονται στην αντίστοιχη ασφαλιστική εταιρία του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος. Συνήθως η σύναψη συμβολαίου συντηρήσεως δεν είναι υποχρεωτική για τον μισθωτή, υποχρεούται όμως σε πρέπουσα χρήση και συντήρηση του πάγιου σύμφωνα με τις οδηγίες του κατασκευαστή.

Προσθήκη πάγιων σε υπάρχουσα σύμβαση:

Ανά πάσα στιγμή ο ενδιαφερόμενος μπορεί με απλές διαδικασίες να προσθέσει πάγια σε υφιστάμενη σύμβαση.

Lease-back:

Μπορεί ο ενδιαφερόμενος να κάνει leasing παγίων της ιδιοκτησίας του, το οποίο καλύπτει είτε την αναπόσβεστη αξία τους ή την αξία που προκύπτει από σχετική εκτίμηση μηχανικού. Εξαιρούνται οι ελεύθεροι επαγγελματίες για ακίνητα ιδιοκτησίας τους.

Ιδιοκτησία

Το οποιοδήποτε πάγιο (κινητό ή ακίνητο) αποκτάται μέσω leasing παραμένει στην ιδιοκτησία της εταιρίας leasing μέχρι την λήξη της σχετικής σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, οπότε και πέρνα στη κυριότητα του μισθωτή έναντι ενός συμβολικού ποσού.

4η)Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων

Τι είναι το sale and lease back

Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορά Στην πώληση ακινήτου από επιχείρηση σε εταιρία χρηματοδοτικής μισθώσεως και στην Συνέχεια την μίσθωση του ακινήτου στην ίδια επιχείρηση (μίσθωτης)

Τι είδος σύμβαση αποτελεί το sale and lease back ακινήτου και τι προβλέπει?

Το sale and lease back αποτελεί μια εξειδικευμένη σύμβαση σύμφωνα με την οποία η εταιρία λίζινγκ αγοράζει το πάγιο από τον πελάτη και το εκμισθώνει πάλι σε αυτόν (ταύτιση πωλητή πελάτη)σύμφωνα με τους όρους που έχουν συμφωνηθεί (διάρκεια, μίσθωμα, όροι αποπληρωμής κα).

-Ποτέ περιέχεται στην κυριότητα της επιχείρησης το ακίνητο?

Μετά το πέρας – εξόφληση της σύμβασης το ακίνητο περιέρχεται ξανά στην κυριότητα Της επιχείρησης που το πούλησε.

-Που απευθύνεται και ποιους εξυπηρετεί περισσότερο το sale and lease back ακινήτων?

Το sale and lease back απευθύνεται σε οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο και μπορεί να εφαρμοστεί σε ακίνητα για όλες τις επιχειρήσεις εκτός από τους ελεύθερους επαγγελματίες. Η σύμβαση sale and lease back εξυπηρετεί καλύτερα εταιρίες με υψηλό δείκτη παγιοποίησης, υψηλά κέρδη και ανάγκη αναδιάρθρωσης του ισολογισμού τους.

-Ποια αξία καλύπτει το sale and lease back ακινήτου?

Μπορεί ο ενδιαφερόμενος να κάνει leasing παγίων της ιδιοκτησίας του το οποίο καλύπτει είτε την αναπόσβεστη αξία τους ή την αξία που προκύπτει από σχετική εκτίμηση μηχανικού για την εμπορική αξία τους.

- Ποιοι εξαιρούνται από το sale and lease back ακινήτου?

Εξαιρούνται οι ελεύθεροι επαγγελματίες για την ιδιοκτησία τους.

Τι είδους ακίνητα μπορούν να ενταχθούν στις συμβάσεις leasing

Ακίνητα που μπορούν να γίνουν λίζινγκ είναι γραφεία μεμονωμένα ή συγκροτήματα γραφείων καταστήματα σουπερ μάρκετ, πολυκαταστήματα, αποθήκες, βιομηχανοστάσια, σταθμοί αυτοκινήτων ξενοδοχεία, πρατήρια βενζίνης κέντρα διασκέδασης, κινηματογράφοι, θέατρα, ιατρεία, φαρμακεία, και γενικά κάθε χώρος που εξυπηρετεί επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή.

Επιτρέπεται το λίζινγκ σε μεμονωμένα οικοπέδα?

Δεν γίνονται συμβάσεις σε μεμονωμένα οικοπέδα παρά μόνο στο μέρος του οικοπέδου που με βάση τον συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο κτίριο έτσι ώστε κτίριο και οικόπεδο συναποτελούν το αντικείμενο του λίζινγκ.

-Ελάχιστη αξία σύναψης συμβάσεως λίζινγκ για ακίνητα.

Η ελάχιστη αξία για σύναψη συμβάσεως χρηματοδοτικής μισθώσεως ακινήτου διαμορφώνεται περίπου στα 75.000 ευρώ.

-Ποσοστό της αξίας του ακινήτου που χρηματοδοτείται μέσω λίζινγκ

Δυνατότητα χρηματοδότησης 100% της αξίας του ακινήτου και των εξόδων μεταβίβασης, ενώ στα δάνεια κατά κανόνα το ποσοστό χρηματοδότησης περιορίζεται περίπου στο 70%

-Διάρκεια αποπληρωμής στο leasing ακινήτων?

Μεγάλη διάρκεια αποπληρωμής που ξεκινάει από 10 έτη και φθάνει μέχρι τα 15

-Τι ποσοστό των μισθωμάτων εκπίπτει από τα φορολογητέα κέρδη στο λίζινγκ ακινήτων?

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

-Καταβάλλεται φόρος μεταβίβασης στο lease and back ακινήτου?

Απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης σε περίπτωση που η σύμβαση εξελίχθη ομαλά.

-Καταβάλλεται φόρος υπεραξίας στο sale and lease back ακινήτου?

Απαλλαγή από τον φόρο υπεραξίας σε περίπτωση που η σύμβαση εξελιχθεί ομαλά.

-ΦΠΑ και leasing ακινήτου.

Σε αντίθεση με το leasing κινητών όπου το μίσθωμα υπάγεται σε ΦΠΑ στο leasing αστικών ακινήτων (χώροι και κτήρια γραφείων, καταστήματα, τουριστικές μονάδες) τα μισθώματα ΔΕΝ

υπάγονται σε ΦΠΑ ούτε και χαρτόσημο. Εξαιρέση αποτελούν τα βιομηχανοστάσια (βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτήρια) που υπάγονται σε ΦΠΑ (19%), ο οποίος και συμψηφίζεται μόνο κατά την αναλογία του κτηρίου.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Το θέμα της συγκεκριμένης εργασίας επικεντρώνεται στον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα (leasing), την περιγραφή άλλα και την ανάλυση του. Είναι κοινός παραδεκτό ότι το leasing αποτελεί μία ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης με σκοπό την απόκτηση της χρήσης και πιθανόν τελικά της κτήσης, κινητών από επιχειρήσεις και ελεύθερους επαγγελματίες, έναντι καταβολής μισθώματος. Η Ελλάδα μάλιστα αποτελεί την μόνη χώρα όπου η νομοθετική ρύθμιση του θεσμού προηγήθηκε της εφαρμογής του στην πράξη. Η νομοθετική αυτή ρύθμιση έγινε με τον νόμο Ν.1665/86, ο οποίος διαχρονικά υπέστη τροποποιήσεις προκειμένου να ανταποκρίνεται στις συνεχείς εξελίξεις. Οι πιο σημαντικές τροποποιήσεις ήταν η επέκταση του θεσμού στα ακίνητα (Ν.2367/95), καθώς και η διεύρυνση της έννοιας του εκμισθωτή (Ν.348/06). Οι επιχειρήσεις, προκειμένου να ανταποκρίνονται στο συνεχώς αυξανόμενο ανταγωνιστικό περιβάλλον, καλούνται να πραγματοποιούν νέες επενδύσεις, για τις οποίες όμως απαιτούνται συνήθως μεγάλα κεφάλαια. Η επιχείρηση πρέπει λοιπόν πέρα από την αξιολόγηση των διαφόρων επενδύσεων, να επιλέξει και την κατάλληλη πηγή χρηματοδότησης για την πραγματοποίηση της επένδυσης. Η επιλογή της κατάλληλης πηγής από την επιχείρηση θα βασιστεί στον υπολογισμό του κόστους που απαιτεί κάθε μία από τις εναλλακτικές πηγές και θα επιλέξει εκείνη με το χαμηλότερο κόστος.

Συνοψίζοντας μπορούμε να πούμε ότι η χρηματοδοτική μίσθωση στα ακίνητα αφορά χιλιάδες ενδιαφερομένους, από πολίτες που θέλουν να αποκτήσουν τη δική τους στέγη, επαγγελματίες που ενδιαφέρονται να δημιουργήσουν ένα κατάστημα ή μία αποθήκη, οργανισμούς και τράπεζες που επιθυμούν να αξιοποιήσουν τον θεσμό ως και κατασκευαστές. Στην αγορά της χώρας μας παρατηρείται τα τελευταία χρόνια και ιδίως την περίοδο 2003 έως να μέσα του 2008, αυξημένη ζήτηση για εμπορικά καταστήματα και γραφεία στα μεγάλα αστικά κέντρα, υποδεικνύοντας σημαντικές συμβάσεις leasing αυτού του είδους. Αν δημιουργηθούν οι κατάλληλες συνθήκες ανταγωνισμού για το leasing ακινήτων, ωφελημένοι θα είναι όχι μόνο οι επενδυτές, αφού θα προσφέρονται ανταγωνιστικές συμβάσεις, αλλά και οι εταιρείες leasing θα μπου δυναμικά στον χώρο της χρηματοδότησης. Σύμφωνα με έρευνες το leasing ακινήτων περιέχει ποσοτικά και ποιοτικά οφέλη κυρίως για κερδοφόρες επιχειρήσεις, που είναι σε θέση να εκμεταλλευτούν το φορολογικό όφελος που προκύπτει και την έκπτωση των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδά τους. Επίσης οι επιχειρήσεις χρησιμοποιώντας το leasing ακινήτων διατηρούν τη ρευστότητά τους, ενώ δεν επηρεάζονται οι χρηματοοικονομικοί δείκτες, όπως οι δείκτες «ξένα προς ίδια κεφάλαια» και «γενικής και άμεσης ρευστότητας», γεγονός υπαρκτό σε άλλες μορφές δανεισμού. Σημαντικό πλεονέκτημα είναι και η πιθανότητα κάλυψης 100% του κόστους της επένδυσης, καθώς δεν απαιτείται συμμετοχή του μισθωτή στο κόστος. Για όλα τα παραπάνω οι επιχειρήσεις είναι έτοιμες να στραφούν σε αυτό το χρηματοδοτικό προϊόν και οι εταιρείες leasing να προβάλλουν τον θεσμό ώστε στο πλαίσιο του ανταγωνισμού να ωφεληθούν και οι επενδυτές και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

-Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΘΕΣΜΩΝ
ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ. (leasing, factoring, forfeiting, franchising, venture, capital.)
Βασίλειος Π. Γαλάνης, ΕΚΔΟΣΗΣ ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

-www.pireusbank.gr
-www.ATEbank.gr
-<http://el.wikipedia.org>
-www.alphaleasing.gr
-<http://digilib.unipi.gr/handle/unipi/2910>