



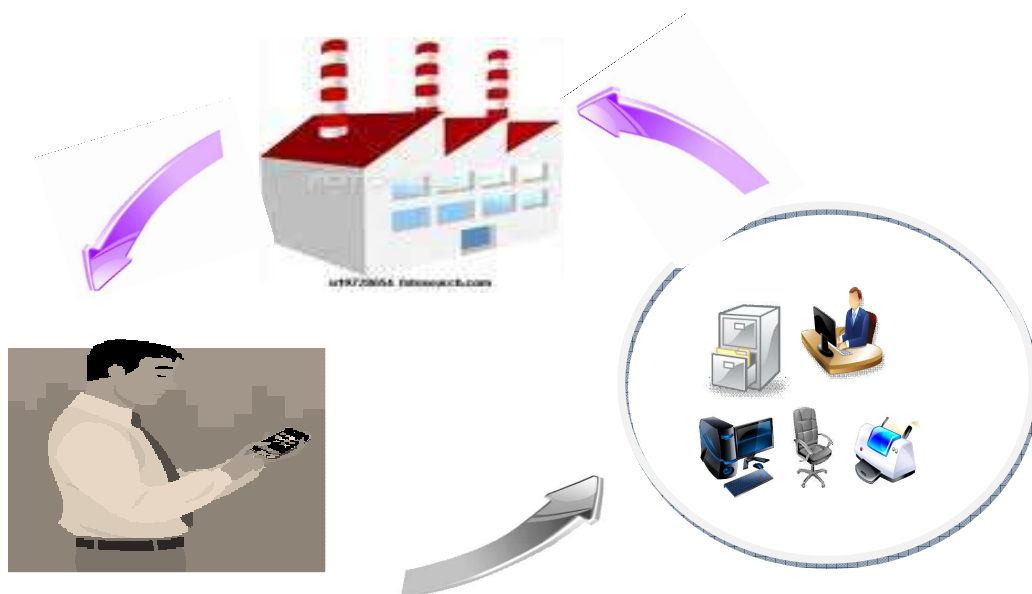
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

LEASING (ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ)

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ



Εισηγητής: ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΘΕΟΝΥΜΦΗ 7317

Επιβλέπων: ΠΑΠΑΔΟΜΑΝΩΛΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

2009-2010

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

1.1 Ορισμός	6
1.2 Ιστορική Αναδρομή – Εξέλιξη	7
1.3 Τρόποι εφαρμογής του Leasing και ανάγκες που καλύπτουν	9
1.4 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα από τη χρήση του Leasing	13
1.5 Το Ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο του Leasing	16
1.6 Η εξέλιξη της αγοράς Leasing στην Ελλάδα	17
1.7 Εταιρείες Leasing	19

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1 Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα	20
2.2. Μορφές χρηματοδότησης ακινήτων	27
2.3. Το Leasing στην Ελληνική αγορά	28
2.4. Αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση (Sale and Lease Back)	33

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

3.1. Νομικό πλαίσιο του Leasing ακινήτων	34
3.2. Χρηματοοικονομική προσέγγιση των μισθώσεων	36
3.3. Φορολογική μεταχείριση μισθώσεων ακινήτων	37
3.4 Παράδειγμα φορολογικών πλεονεκτημάτων	40
3.5 Σύγκριση κόστους Leasing με κόστος χρηματοδότησης και αγοράς με ίδια διαθέσιμα	42
3.6. Σύγκριση τραπεζικού δανεισμού – Leasing	43
3.7. Φορολογία ακινήτων – Σύγχρονες φορολογικές ρυθμίσεις	44
3.8. Φορολογικές ρυθμίσεις για το sale and lease back	49

3.9. Χρηματοοικονομική εικόνα	50
3.10. Παράγοντες οι οποίοι αποτελούν τα κριτήρια επιλογής του καλύτερου τρόπου πιστοδότησης μιας νέας επένδυσης	52

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

4.1 Γενικά συμπεράσματα	54
4.2 Πρόταση για βελτίωση του leasing	55

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αποστολόπουλος Ι., ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ, ΑΘΗΝΑ 2004
- Αληφαντής Γ. «Λογιστικές εργασίες τέλους χρήσεως» εκδ. 2004, εκδόσεις Πάμισος, Αθήνα 2004
- Αρτίκης Γ. «Χρηματοοικονομική Διοίκηση-Αποφάσεις χρηματοδοτήσεων», εκδόσεις INTERBOOKS, Αθήνα 2002
- Γαλάνης Β., «Leasing Factoring Forfaiting Franchising Venture Capital», εκδ. Σταμούλης Α., Αθήνα 1994
- Ετήσιο Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, 2005
- Καραθανάσης Γ., «Χρηματοοικονομική Διοίκηση και Χρηματιστηριακές Αγορές», εκδ. Ευγενίου Μπένου., Γ' έκδοση., Αθήνα 1999.
- Σακέλλης Ε., «Το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο», Αθήνα 1993
- Μητσιόπουλος Γ., «Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing)», εκδ. το Οικονομικό., Αθήνα 1992

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

- Ευστρατίου Χ., «ΝΕΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ: LEASING», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2006
- Τσαγανός Γ., «ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΑΝΟΙΧΤΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ.

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

- Γιαννόπουλος Μ., «Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών», Τευχ. 31, Οκτώμβρης - Δεκέμβρης 2002
- Ετήσιο Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, 2005
- Εφημερίδα Εξπρές «Συμβάσεις leasing 3 δισ. ευρώ το 2007», 14/01/08
- Θώμη Μ., Εφημερίδα Επιλογή 1/04/2001 «Χρηματοδοτική μίσθωση. Ένας κλάδος με προβλήματα αλλά και προοπτικές».
- Λιακοπούλου Θ., «Το 2008 αναμένεται να αυξηθεί η ζήτηση για υπηρεσίες leasing», εφημερίδα ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ , 30/01/2008
- Λιακοπούλου Θ-, «Το ελληνικό leasing διεισδύει στα Βαλκάνια», ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 16/1/2008
- Καθημερινή Εφημερίδα, Φορολογικός οδηγός, άρθρο «ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», 14/03/06
- Μάρκου Α. « Επενδυτικές ευκαιρίες με το leasing, ακινήτων». Το ΒΗΜΑ, 20/08/2000 , Σελ.: Ε15, Κωδικός άρθρου: Β13027Ε151
- Μαυρομάτης Ελ, Μιχαλιός Μ., Περιοδικό Λογιστής Τεύχος 9/2003 ,«...Λ.Π. Λογιστική των εσόδων»
- Παπαδοκοοτοπούλου Δ. Γ. «Πρόσκληση σε επενδυτές για τα ακίνητα του Δημοσίου», εφημερίδα ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ , 26/01/2006.

- Σιωμόπουλος Κ., «Προσφέρει λύσεις το leasing ακινήτων». Το ΒΗΜΑ, 14/12/2003 , Σελ.: 024, Κωδικός άρθρου: Β14041Ρ241
- Σολομήτρου Ν. «Αγορά Ακινήτων-Στεγαστική Πίστη» Περιοδικό Χρήμα ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2007
- Τριαντάφυλλακης Γ. - Α. Κοντοθανάση., «Σύγχρονες Εμπορικές εταιρίες & θεσμοί. Νομοθεσία -Νομολογία- Υποδείγματα», Τόμος Τέταρτος., Αθήνα 2001

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

www.euroleasing.gr

www.alphaleasing.gr

www.piraeusleasing.gr

www.piraeusbank.gr

www.bankofcyprus.gr

www.ethniki.gr

www.icap.gr

www.naftemporiki.gr

www.taxheaven.gr

www.hrima.gr

www.ase.gr

www.simerini.com

Σφάλμα! Η αναφορά της υπερ-σύνδεσης δεν είναι έγκυρη.

www.kathimerini.gr

www.sciencedirect.com

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

1.1 Ορισμός

Ο όρος leasing έχει αποδοθεί στα Ελληνικά ως χρηματοδοτική μίσθωση. Το ρήμα lease προέρχεται από το λατινικό laxare που σημαίνει λύω. Πρόκειται για τη σύμβαση μιας εταιρείας ειδικού σκοπού (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία (μισθωτής) με την οποία η πρώτη παραχωρεί για ορισμένο χρόνο και έναντι μισθώματος στον δεύτερο τη χρήση επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού. Συγχρόνως ο μισθωτής έχει το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου είτε να ανανεώσει τη μίσθωση. Στην ουσία η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ένα χρηματοδοτικό μηχανισμό ο οποίος επιτρέπει στην επιχείρηση να ανανεώσει, εκσυγχρονίσει και επεκτείνει τις παραγωγικές της εγκαταστάσεις χωρίς να απαιτείται η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή σε δανεισμό. Δηλαδή η εταιρεία leasing αγοράζει το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο σύμφωνα με τις οδηγίες του μελλοντικού μισθωτή και στη συνέχεια του το εκμισθώνει. Η όλη διαδικασία του leasing εμπλέκει τρεις οντότητες. Μία από αυτές είναι η επιχείρηση, η οποία επιθυμεί να αυξήσει τα παραγωγικά της μέσα και αποδέχεται να έχει τη χρήση αυτών και όχι την ιδιοκτησία τους. Δεύτερον, ο προμηθευτής ο οποίος επιδιώκει την πώληση των αγαθών. Τέλος, η εταιρεία leasing η οποία προβαίνει σε αγορά των παραγωγικών μέσων για να τα διαθέσει στην επιχείρηση μέσω ενός προκαθορισμένου συμβολαίου.

Ο νέος αυτός χρηματοδοτικός μηχανισμός έχει βρει την ευρύτερη εφαρμογή του στη βιομηχανία, στις εμπορικές επιχειρήσεις καθώς και τους επαγγελματίες. Τα είδη στα οποία έχει εφαρμοστεί το leasing αρχίζουν από μηχανές γραφείου και τεχνικό εξοπλισμό γιατρών, μέχρι οδοποιοτικά μηχανήματα, αεροπλάνα και ολόκληρα εργοστασιακά συγκροτήματα.

1.2 Ιστορική Αναδρομή – Εξέλιξη

Υποστηρίζεται η άποψη ότι οι πρώτες μορφές leasing βρίσκονται πολύ παλιά, ακόμη και στα αρχαία δίκαια των Σουμερίων, της Αιγύπτου, Βαβυλώνας και Ελλάδας. Κατά τον Μεσαίωνα η μίσθωση περιελάμβανε κυρίως γεωργικά εργαλεία και άλογα. Στην Αγγλία ειδικότερα, η εκμίσθωση κτιρίων και γεωργικών εκτάσεων είχε πάρει σημαντική έκταση και οφειλόταν στους νομικούς περιορισμούς που ίσχυαν για τη μεταβίβαση της γης.

Κατά τον 19^ο αιώνα η πρακτική της εκμίσθωσης επεκτάθηκε ταχύτατα και στο τομέα των σιδηροδρόμων. Συχνά αντί για συγχώνευση ή εξαγορά, οι ισχυρότερες σιδηροδρομικές εταιρείες κατέφευγαν στην μίσθωση των γραμμών και των εξοπλισμών των πιο αδύναμων ανταγωνιστών τους. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι αυτή το 1844 της μίσθωσης για 999 χρόνια του σιδηροδρόμου London and Greenwich από το σιδηρόδρομο South Eastern Railway.

Στις Η.Π.Α. η μίσθωση σιδηροδρομικού εξοπλισμού αποτέλεσε ένα έμμεσο τρόπο χρηματοδότησης του διευρυνόμενου σιδηροδρομικού δικτύου της χώρας. Ήδη την πρώτη δεκαετία του αιώνα ομάδες κεφαλαιούχων, στις οποίες δόθηκε το όνομα “car trusts”, αγόραζαν βαγόνια τα οποία εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηροδρόμους. Στη συνέχεια εμφανίστηκε σε σημαντικ ή κλίμακα η μίσθωση μηχανημάτων, ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού. Με αυτό τον τρόπο εξασφαλίζεται καλύτερα ο έλεγχος της αγοράς και αποφεύγεται η δευτερογενής αγορά των μεταχειρισμένων μηχανημάτων. Στην Αγγλία το 1919 υπολογίζεται ότι το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων ήταν ουσιαστικά δέσμιο των κατασκευαστών μηχανημάτων. Την ίδια τακτική χρησιμοποίησε την δεκαετία του 1930 η μεγαλύτερη αγγλική εταιρεία μεταλλικών κουτιών, η Metal Box Company, στην περίπτωση των μηχανημάτων κατασκευής τους.

Η σύγχρονη φάση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αρχίζει το 1952 όταν ο Henry Schoenfeld ίδρυσε την United States Leasing International Inc., με κεφάλαιο 20000 δολάρια και δάνειο από την Bank Of America 500000 δολαρίων. Το παράδειγμα του Schoenfeld το ακολούθησαν σύντομα μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών, που χρησιμοποίησαν τη

χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο προώθησης των πωλήσεών τους. Στη συνέχεια το νέο θεσμό εφάρμοσαν τράπεζες και άλλοι χρηματοδοτικοί οργανισμοί που είχαν επαρκείς πηγές διαθέσιμων κεφαλαίων, κατορθώνοντας με αυτόν τον τρόπο να διευρύνουν τις εργασίες τους.

Η διεθνοποίηση του θεσμού άρχισε μια δεκαετία, περίπου, μετά την πρώτη εμφάνισή του στις Η.Π.Α.. Στην περίοδο 1960 – 1962 εταιρείες χρηματοδοτικής μισθώσεως δημιουργήθηκαν εκτός από την Μεγάλη Βρετανία, και στον Καναδά, την Σουηδία, την Ελβετία και τη Γαλλία. Το 1963 στην Ιαπωνία, το Βέλγιο, τη Φιλανδία, την Ισπανία και την Ιταλία. Αργότερα έκαναν την εμφάνισή τους στη Λατινική Αμερική, στην Ασία, στην Αυστραλία και στις γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής.

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς σήμερα είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με τη τραπεζική δραστηριότητα. Τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μισθώσεως σε αντιδιαστολή με την απλή μίσθωση δημιουργούν μια σχέση μεταξύ εκμισθωτή – μισθωτή που έχει κοινά οικονομικά χαρακτηριστικά με τη σχέση δανειστή – δανειολήπτη. Αυτά τα κύρια χαρακτηριστικά είναι η επιλογή του παγίου στοιχείου από τον μισθωτή όλων των κινδύνων που έχουν σχέση με την ιδιοκτησία του παγίου στοιχείου.

Σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία φαίνεται ότι στην Ελλάδα υπάρχουν πολλά περιθώρια ανάπτυξης του θεσμού του leasing δεδομένου ότι ένα μεγάλο μέρος των πελατών προς τους οποίους απευθύνεται το προϊόν δεν το γνωρίζουν επαρκώς με αποτέλεσμα να μην έχουν προβεί μέχρι τώρα σε χρησιμοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συγκεκριμένα, στην Ελλάδα με το θεσμό του leasing καλύπτονται μόνο το 7% των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό στην Ευρώπη κυμαίνεται από 10% - 30%, στις Η.Π.Α. και στην Αυστραλία 20%. Με το Ν.1665/1986 τέθηκε σε εφαρμογή η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα. Πρώτες εταιρείες που λειτούργησαν ήταν η ETBA LEASING, θυγατρική της ETBA, CITILEASING, θυγατρική της Citibank και η ALPHA LEASING, θυγατρική τράπεζας Alpha.

1.3 Τρόποι εφαρμογής του Leasing και ανάγκες που καλύπτουν

Η δυνατότητα επιλογών στις διαδοχικές φάσεις διεκπεραίωσης μίας πράξης χρηματοδοτικής μίσθωσης διαμορφώνει τα ακόλουθα σχήματα εφαρμογής της:

I. ΑΜΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING)

Πρόκειται για τεχνική μεγάλων βιομηχανικών επιχειρήσεων, που χρησιμοποιείται με σκοπό την προώθηση των πωλήσεων τους, ενώ τη ρύθμιση του χρηματοδοτικού σκέλους την αναλαμβάνει εξειδικευμένη θυγατρική εταιρεία τους. Στην περίπτωση αυτή, ο κατασκευαστής αναλαμβάνει συνήθως και την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών, όπως λ.χ. τη συντήρηση, την εκπαίδευση του προσωπικού κ.α.

Είναι μια σύγχρονη τεχνική που προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν:

α. Κινητό Εξοπλισμό

Καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το εξωτερικό, όπως: μηχανήματα κάθε είδους, οχήματα επιβατηγά και φορτηγά, έπιπλα, ηλεκτρονικό εξοπλισμό, τηλεφωνικά κέντρα και δίκτυα, κλιματιστικά, εξοπλισμό ιατρείων, ξενοδοχείων και εστιατορίων, αγροτικά και οδοποιητικά μηχανήματα κ.λπ.

β. Επαγγελματική στέγη

Γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια, εμπορικά και εκθεσιακά κέντρα, αποθήκες και άλλα ακίνητα για επαγγελματική χρήση. Η επαγγελματική στέγη μπορεί να αποτελείται από αυτοτελή ακίνητα, αλλά και οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες.

Έτσι οι επιχειρήσεις και οι ελεύθεροι επαγγελματίες αποκτούν τα μέσα για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και συγχρόνως εκμεταλλεύονται όλα τα

φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να δεσμεύουν πλέον σημαντικά ίδια κεφάλαια.

II. ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (SERVICE LEASING)

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

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

III. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΠΩΛΗΣΗ (VENDOR LEASING)

Είναι μία τεχνική προώθησης των πωλήσεων, κατά την οποία ένας προμηθευτής εξοπλισμού υπογράφει μία σύμβαση-πλαίσιο με μία εταιρεία leasing και στη συνέχεια προσκομίζει πελάτες για τελική αγορά μέσω της μακροπρόθεσμης ενοικίασης, που προσφέρει η εταιρεία leasing.

Από την εταιρεία αυτή ο προμηθευτής εισπράττει ολόκληρο το τίμημα κατά την υπογραφή της σύμβασης ενοικίασης με τον πελάτη.

Διάφοροι όροι υπεισέρχονται στην τελική σύμβαση, ανάλογα με τις επιθυμίες των πελατών, οπότε γίνεται λόγος για μίσθωση κατά παραγγελία (λ.χ. εποχιακή διακύμανση, ανάλογα με τις πωλήσεις του τελικού προϊόντος, στην πληρωμή των ενοικίων κ.α.)

Η συνεργασία μεταξύ της εταιρίας leasing και του προμηθευτή εξοπλισμού, με διάφορα σχήματα, συμβάλλει στην αύξηση των πωλήσεων και των δύο μερών.

IV. ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (MASTER LEASE LINE)

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

V. ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ή ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEVERAGED LEASING)

Η περίπτωση αυτή εφαρμόζεται σε πράγματα πολύ μεγάλης αξίας (πλοία, αεροπλάνα, τραίνα κ.α.) και προϋποθέτει τη σύμπραξη τεσσάρων μερών: του πελάτη, του βιομηχανικού κατασκευαστή, της εταιρείας leasing και ενός τραπεζικού οργανισμού.

Η τράπεζα διαθέτει αμέσως το τίμημα στη βιομηχανία και εισπράττει ένα μερίδιο των ενοικίων από την εταιρεία leasing, η οποία δρα ως μεσάζων για την τοποθέτηση του εξοπλισμού.

VI. ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (SALE&LEASE BACK)

Ο ενοικιαστής αγοράζει το πράγμα και στη συνέχεια το πωλεί στην εταιρεία εκμίσθωσης, από την οποία το ενοικιάζει.

Αυτός ο τρόπος επιλέγεται για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών ρευστότητας εκ μέρους του ενοικιαστή.

Επίσης, δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση να βελτιώσει την εικόνα του ισολογισμού της μέσω της εξόφλησης τυχόν βραχυχρόνιου δανεισμού της που χρηματοδότησε την απόκτηση των παγίων.

Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πωλήσουν στην εταιρεία leasing τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν, επιτρέπεται όμως να πωλήσουν τον εξοπλισμό τους.

VII. ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ ή ΔΙΕΘΝΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗ (CROSS-BORDER ή OFF-SHORE LEASING)

Η περίπτωση αυτή διαφοροποιείται από τις προηγούμενες κατά το στοιχείο της πληρωμής των μισθωμάτων σε συνάλλαγμα, γεγονός που περικλείει πρόσθετους κινδύνους.

VIII. ΜΕΙΚΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ / ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ή ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (OPERATING LEASING)

Σε αυτή τη μορφή leasing ο εκμισθωτής, εκτός από την προσφορά χρήσης του αγαθού, αναλαμβάνει και την τεχνική συντήρησή του, τις επιδιορθώσεις και την ασφάλισή του. Με άλλα λόγια, αναλαμβάνει και την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε. Το κόστος της συντήρησης ενσωματώνεται στις πληρωμές της μίσθωσης. Ένα χαρακτηριστικό των μισθώσεων αυτού του είδους είναι ότι δεν αποσβένονται πλήρως, καθώς οι πληρωμές βάσει του συμβολαίου δεν είναι αρκετές για να καλύψουν το πλήρες κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Ο εκμισθωτής προσδοκά να καλύψει όλο το κόστος είτε με μεταγενέστερες επαναλαμβανόμενες μισθώσεις είτε με τη διάθεση του μισθωθέντος περιουσιακού στοιχείου.

Η διαφορά με την απλή χρηματοδοτική μίσθωση είναι ότι σε αυτή την περίπτωση τον επενδυτικό κίνδυνο φέρει αποκλειστικά ο εκμισθωτής, ο οποίος επιδιώκει τη διαδοχική εκμίσθωση του πράγματος σε διάφορους ενδιαφερόμενους και όχι την παράδοσή του για το σύνολο της οικονομικής του ζωής σε έναν μισθωτή και την επίτευξη του επιχειρηματικού του κέρδους μόνο από αυτόν. Η μεικτή μίσθωση χρησιμοποιείται κυρίως για αυτοκίνητα αλλά και για ηλεκτρονικούς υπολογιστές, γεωργικά μηχανήματα, ιατρικό εξοπλισμό και μηχανήματα που χρησιμοποιούνται για τεχνικά έργα. Η μακροχρόνια μίσθωση ενός καινούριου αυτοκινήτου αποτελεί ένα πακέτο υπηρεσιών που περιλαμβάνει ένα πρόγραμμα χρηματοδότησης και υπηρεσίες αυτοκινήτου, όπως τέλη κυκλοφορίας, ασφάλιστρα, οδική βοήθεια κλπ. ώστε ουσιαστικά ο πελάτης να πληρώνει μόνο τα καύσιμα και τα τυχόν πρόστιμα. Η συμβολή της μακροχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα σημαντική για μια επιχείρηση στην περίπτωση της συνολικής μίσθωσης εταιρικών αυτοκινήτων. Στην Ελλάδα αυτό άρχισε να λειτουργεί από το 1989. Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής προσφέρει και εγγυάται ένα στόλο αυτοκινήτων σε πλήρη και συνεχή ετοιμότητα, ενώ ο μισθωτής δεν ασχολείται με τίποτα σχετικά με το απαιτούμενο στόλο του και απλώς καταβάλλει ένα προσυμφωνημένο μίσθωμα.

ΙΧ. ΧΡΗΜΑΤΟΔΩΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (REAL ESTATE LEASING)

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων παρουσιάζει ουσιαστικές διαφορές από τη χρηματοδοτική μίσθωση κινητών, οι οποίες οφείλονται στη διαφορετική φύση του παγίου στοιχείου. Δηλαδή, ενώ στην περίπτωση των κινητών, κύριο χαρακτηριστικό είναι η συσχέτιση της διάρκειας της συμβάσεως με την οικονομική ζωή του παγίου στοιχείου, στην περίπτωση του ακινήτου η κατάσταση είναι διαφορετική. Οι ιδιομορφίες που χαρακτηρίζουν την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι οι εξής: Πολύ μεγάλη διάρκεια εκμισθώσεως, ενδεχόμενη σημαντική αύξηση της αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου, υπολειμματική αξία που δεν μπορεί να προσδιοριστεί από πριν και αυξημένος κίνδυνος για τον εκμισθωτή. Δηλαδή, ενώ υπό ομαλές συνθήκες η αξία του εκμισθωμένου ακινήτου θα παρουσίαζε ανατιμητική τάση, υπάρχουν περιπτώσεις που συνέβη το αντίθετο. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι δυνατόν να λειτουργήσει τόσο υπό τη μορφή άμεσης μίσθωσης όσο και αυτής της πώλησης και μίσθωσης.

1.4 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα από τη χρήση του Leasing

Πλεονεκτήματα:

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

- Το κυριότερο πλεονέκτημα του leasing είναι η εξασφάλιση της χρηματοδότησης του νέου εξοπλισμού/ακινήτου κατά 100%, η άμεση χρησιμοποίηση αυτού του εξοπλισμού/ακινήτου και χωρίς να απαιτείται πάντοτε η ίδια συμμετοχή.
- Τα μισθώματα που καταβάλλονται στην εταιρία leasing για τον εξοπλισμό και το τμήμα των μισθωμάτων που αφορά σε κτίριο θεωρούνται δαπάνες και μειώνουν το φορολογικό εισόδημα.

- Η διαδικασία υπογραφής μίας σύμβασης leasing είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή έναντι της σύμβασης μακροπρόθεσμου δανεισμού. Συνήθως δεν χρειάζονται προσημειώσεις, υποθήκες κ.λπ., ενώ προβλέπονται μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγή από διάφορα τέλη και φόρους.
- Ο επενδυτής μπορεί να επιτύχει καλύτερους όρους προμήθειας εξοπλισμού ή απόκτησης επαγγελματικού ακινήτου, καθώς η αξία τους εξοφλείται άμεσα τοις μετρητοίς.
- Η διάρκεια της μίσθωσης και το ύψος του μισθώματος ορίζονται σύμφωνα με τις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης, αφού ληφθούν υπόψη και τυχόν εποχικοί παράγοντες.
- Η πραγματοποίηση επένδυσης σε καινούριο εξοπλισμό μέσω leasing από νέες ή υφιστάμενες επιχειρήσεις μπορεί να συνδυαστεί με τα οφέλη που προκύπτουν από την υπαγωγή της στον αναπτυξιακό νόμο, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται από αυτόν.
- Μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο επενδυτής αποκτά την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου (συνήθως συμβολικού) τμήματος. Η απόκτηση του ακινήτου είναι απαλλαγμένη από το φόρο μεταβίβασης.
- Ο επενδυτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού του, τον οποίο μπορεί να ανανεώνει χωρίς να δεσμεύει τα διαθέσιμα κεφάλαιά του.
- Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού της επιχείρησης και της κεφαλαιακής της διάρθρωσης.
- Η μισθώτρια επιχείρηση, διατηρεί τα κίνητρα των Αναπτυξιακών Νόμων και των Προγραμμάτων της Ε.Ε.
- Για τα τραπεζικά συγκροτήματα το leasing αποτελεί μία τεχνική διεύρυνσης της πελατείας τους και πολλαπλών κερδών, αφού, εκτός των άλλων αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρείες.

- Οι εταιρείες leasing διασφαλίζονται από τον κίνδυνο πτώχευσης του μισθωτή, διότι διατηρούν την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και επιπλέον απολαμβάνουν σοβαρά φορολογικά κίνητρα (αποσβέσεις, σύσταση αφορολογήτου αποθεματικού).

Μειονεκτήματα:

Η χρήση, όμως, του leasing περιέχει και ορισμένα μειονεκτήματα, όπως:

- Το φαινομενικό κόστος του leasing είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού. Η βαθύτερη διερεύνηση των φοροαπαλλαγών μετριάζει την πρώτη εντύπωση, συνήθως, μάλιστα, δημιουργεί πλεονεκτική κατάσταση.
- Διαφεύγει η ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση του ιδιόκτητου εξοπλισμού, ωφέλεια που συμψηφίζεται μέχρι ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων.
- Παρά τη θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μίας επιχείρησης, όταν ο εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται στη μέθοδο του leasing.
- Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία έναντι του εκμισθωτή και διατρέχει τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης.
- Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

1.5 Το Ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο του Leasing

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

Οι ειδικευμένες εταιρείες στις συμβάσεις leasing ιδρύονται με αυτό τον αποκλειστικό σκοπό και κατόπιν ειδικής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος, άδεια η οποία είναι απαραίτητη και στην περίπτωση εγκατάστασης στην Ελλάδα παρόμοιων αλλοδαπών εταιρειών.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των εταιρειών leasing απαιτείται να είναι ίσο προς το κεφάλαιο σύστασης ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας (12 εκ. €) ή προς το ήμισυ αυτού, όταν την πλειοψηφία του κατέχουν μία ή περισσότερες τράπεζες.

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

Η σύμβαση leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ΝΔ 1038/1949 (ΦΕΚ Α 149) του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών και η διάρκειά της είναι πάντοτε ορισμένη και ποτέ μικρότερη των τριών ετών.

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

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

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

Απαλλάσσονται από κάθε φόρο και εισφορά πλην του φόρου εισοδήματος και

του ΦΠΑ τα μισθώματα και το τίμημα πώλησης των μισθωμένων πραγμάτων, τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων για την κατάρτιση των συμβάσεων προσδιορίζονται στα κατώτατα όρια, ενώ, τα μισθώματα που καταβάλλονται προς τις εταιρείες leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.

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

Φορολογικές εκπτώσεις για τον εξοπλισμό που χρησιμοποιείται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπονται στο Ν 1262/82 και στους αναπτυξιακούς νόμους 1892/1990 (άρθρο 19), στον 2601/1998 και στον 3219/2004, υπό τον όρο διάρκειας της σύμβασης leasing από 10 έτη και άνω και όταν η κυριότητα θα περιέρχεται στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης.

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

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

1.6 Η εξέλιξη της αγοράς Leasing στην Ελλάδα

Η χρηματοδοτική μίσθωση παρόλο που αναπτύχθηκε σαν μορφή εκμετάλλευσης γης και εξοπλισμού από τις αρχές του 19^{ου} αιώνα, κυρίως για να καλύψει τις ανάγκες στον τομέα των σιδηροδρόμων, αποκτά θεσμοθετημένη μορφή για 1^η φορά το 1952, όπου ιδρύθηκε η εταιρία United States Leasing International. Η διεθνοποίηση του θεσμού άρχισε περίπου μια δεκαετία αργότερα, όπου δημιουργήθηκαν οι πρώτες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σε Αγγλία, Καναδά, Σουηδία, Ελβετία, Γαλλία.

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με την τραπεζική δραστηριότητα. Τα κύρια

χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε αντιδιαστολή με την απλή μίσθωση, δημιουργούν μια σχέση μεταξύ εκμισθωτή-μισθωτή που έχει κοινά οικονομικά χαρακτηριστικά με τη σχέση δανειστή-δανειολήπτη. Αυτά τα κύρια χαρακτηριστικά είναι η επιλογή του παγίου στοιχείου από τον μέλλοντα μισθωτή, η διάρκεια εκμισθώσεως και η ανάληψη από τον μισθωτή όλων των κινδύνων που έχουν σχέση με την ιδιοκτησία του παγίου.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. 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. Σχετικά σύντομα είχαμε τις πρώτες εισαγωγές στο χρηματιστήριο, ωστόσο σήμερα μόλις μία εταιρία του κλάδου παραμένει εισηγμένη.

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας «κενά» τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μην επιτρέποντας πολλές μορφές leasing να έρθουν και στην Ελλάδα. Η ελληνική αγορά αγκάλιασε το θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτυσσόταν με ταχύτατους ρυθμούς, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων της εποχής εκείνης.

Η εκτίναξη βέβαια των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν στη «φαρέτρα» του θεσμού προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων. Είκοσι χρόνια μετά, το leasing δεν αποτελεί πλέον έναν πρωτοπόρο τομέα, αλλά έναν κλασικό τομέα δραστηριοτήτων που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων.

Το 2005, δραστηριοποιούνταν στην Ελλάδα οι 13 παρακάτω εταιρίες Leasing { Ένωση Ελληνικών Τραπεζών,2005).

Ωστόσο, η εξέλιξη του κλάδου χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζει ιδιαίτερη κινητικότητα, αντίστοιχη με αυτή των μεγάλων τραπεζικών ομίλων που βρίσκονται «πίσω» από την παρουσία των αντίστοιχων εταιριών leasing. Οι συγχωνεύσεις και εξαγορές, οι ενοποιήσεις και η δημιουργία νέων εταιριών ήταν σημεία που επηρέασαν τον κλάδο.

Αναλυτικά, η παρουσίαση του ανταγωνισμού της στρατηγικής και των προοπτικών των εταιριών θα παρουσιαστούν στο πρακτικό μέρος της παρούσας εργασίας.

1.7 Εταιρείες Leasing

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΟΔΟΣ	ΤΗΛΕΦΩΝΑ
ABN LEASING(HELLAS)SA	ΛΕΩΦ.ΘΗΣΕΩΣ 330,17675 ΚΑΛΛΙΘΕΑ	2109497152 ΦΑΞ: 2109404921
ALRHA LEASING	ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ 6, 10557 ΑΘΗΝΑ	2103367900 ΦΑΞ: 2103367911
ΑΤΕ LEASING	ΕΡΜΟΥ 2, 10563 ΑΘΗΝΑ	2103248722 ΦΑΞ: 2103234756MBN
ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING	ΛΕ,ΩΦ.ΣΥΓΓΡΟΥ 189,17121 Ν.ΣΜΥΡΝΗ	2109396331 ΦΑΞ: 2109396335
ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	ΔΗΜ.ΣΟΥΤΣΟΥ 8 & ΤΙΜ.ΒΑΣΣΟΥ, 11521 ΑΘΗΝΑ ΙΩΝΟΣ ΔΡΑΓΟΥΜΗ 4, 54624 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	2106456193 ΦΑΞ: 2106456198& 2106456615 231244495-6 ΦΑΞ: 231244496
ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ΑΕ	ΛΕΩΦ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 340, 15451 Ν.ΨΥΧΙΚΟ	2106773200 ΦΑΞ: 2106773398
ERGOLEASING ΑΕ	ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 5 & ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 40- 44, 10561 ΑΘΗΝΑ	2103215125 ΦΑΞ: 2103251376
ΕΤΒΑ LEASING ΑΕ	ΧΑΤΖΗΓΙΑΝΝΗ ΜΕΞΗ 5, 11528 ΑΘΗΝΑ	2107295301 ΦΑΞ: 2107295301
EFG EUROBANK LEASING	ΟΘΩΝΟΣ 6 10557 ΑΘΗΝΑ	2103337400 ΦΑΞ: 2103337390
ΚΥΠΡΟΥ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ	ΛΕΩΦ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 170, 11521 ΑΘΗΝΑ	2106477022&2106477030 ΦΑΞ: 2106477029
ΛΑΙΚΗ LEASING	ΛΕΩΦ ΣΥΓΓΡΟΥ 130, 17671 ΑΘΗΝΑ	2109212600 ΦΑΞ: 2109212601
MULTIFIN ΑΕ	ΛΕΩΦ ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ 13, 17455 ΑΛΙΜΟΣ	2109819766 ΦΑΞ: 2109819437
ΠΕΙΡΑΙΩΣ BEST LEASING	ΑΘΗΝΑΣ 61 & ΚΡΑΤΙΝΟΥ 9,	2105296400 ΦΑΞ: 2105296416

& ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ	10552 ΑΘΗΝΑ	2105296370 ΦΑΞ:2105296399
ΣΙΤΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	ΟΘΩΝΩΣ 8, 10557 ΑΘΗΝΑ	2103242600 & 2109248160 ΦΑΞ:2109242391

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1 Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα

Στα πλαίσια της μελέτης της χρηματοδοτικής μίσθωσης με την οπτική της χρηματοδότησης ακινήτων είναι σημαντικό να γίνει μια επισκόπηση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα αλλά και των επιμέρους παραγόντων που διαμορφώνουν της συνθήκες της προσφοράς και ζήτησης. Είναι εύλογο ότι η αυξημένη κινητικότητα στην αγορά ακινήτων κινητοποιεί με τη σειρά της την αγορά «χρηματοδότησης ακινήτων». Άμεση συνέπεια της εξέλιξης της αγοράς ακινήτων, είναι η αντίστοιχη προσφορά «χρηματοοικονομικών προϊόντων» από τους τραπεζικούς ομίλους και τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, η διαμόρφωση των επιτοκίων, αλλά και των συνθηκών ανταγωνισμού.

Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει παροντικά την μορφή μιας αγοράς δυο ταχυτήτων. Από την μια είναι η περισσότερο εύρωστη από ποτέ αγορά εμπορικών κέντρων, γραφείων και γενικότερα εμπορικών χώρων και από την άλλη η αγορά κατοικίας, η δραστηριότητα στην οποία από την αρχή του 2006 φαίνεται να υποχωρεί σωρευτικά κάτω από το βάρος των επιτοκίων και ορισμένων άλλων παραγόντων. Κάτω από ποικίλες επιδράσεις η ελληνική αγορά ακινήτων φαίνεται να αλλάζει σταδιακά μορφή. Ένας από τους καταλύτες αυτής της αλλαγής είναι οι εταιρίες επενδύσεων ακίνητης

περιουσίας (ΑΕΕΑΠ). Επιπλέον, η διατήρηση της υψηλής ζήτησης για κτήρια γραφείων αλλά και μεγάλα εμπορικά ακίνητα σε συνδυασμό με την είσοδο στην ελληνική αγορά πληθώρας ομίλων λιανικού εμπορίου του εξωτερικού και τις σημαντικές αλλαγές στον συγκοινωνιακό χάρτη της Αττικής, διαμορφώνουν ένα νέο και πρωτόγνωρο τοπίο για τα δεδομένα της εσωτερικής αγοράς ακινήτων. (Ν.Σολομήτρου,2007)

Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ)

Η πρόσφατη αλλαγή του νομικού πλαισίου για τις εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητα αναμένεται να ενισχύσει την εύρυθμη λειτουργία και την κινητικότητα τους και να οδηγήσει στην ίδρυση περισσότερων τέτοιων σχημάτων. Πιο αναλυτικά, το νέο νομοθετικό πλαίσιο προβλέπει την χρησιμοποίηση μόχλευσης σε μεγαλύτερο ποσοστό (από 25% σε 50% της αξίας του ενεργητικού τους), αλλά κυρίως αφαιρεί ένα πλήθος «παραδοσιακών» φορολογικών βαρών από τις ΑΕΕΑΠ, με τις φορολογικές τους υποχρεώσεις να ανέρχονται μόνο στο 0,3% του ενεργητικού τους. Επιπλέον, ο νέος νόμος αυξάνει την ευελιξία των ΑΕΕΑΠ διευρύνοντας τον αριθμό των επενδυτικών επιλογών τους, αφού σε αυτές προστίθενται και οι επενδύσεις σε μετοχές εταιριών που έχουν ως αντικείμενο δραστηριοποίησης την επένδυση σε ακίνητα(σε ποσοστό 90%), όπως και οι απαιτήσεις για απόκτηση ακινήτων βάσει προσυμφώνων.

Η πορεία των ΑΕΕΑΠ στις αγορές του εξωτερικού δείχνει ότι στην συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων τα εν λόγω επενδυτικά σχήματα καταγράφουν σημαντικές υπεραξίες στις επενδύσεις που πραγματοποιούν. Στοιχεία δείχνουν ότι τα τελευταία χρόνια η μερίδα του λέοντος των επενδύσεων σε ακίνητα (μετρούμενη σε όρους αξίας) πραγματοποιείται μέσα από τις ΑΕΕΑΠ. Μια ματιά στον παγκόσμιο χάρτη της κατανομής των ΑΕΕΑΠ αποκαλύπτει ότι η Βόρειος Αμερική δείχνει τον δρόμο στον υπόλοιπο κόσμο, κατέχοντας το 61,235% των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητα με την Αυστραλία να ακολουθεί με 14,83%, την Ευρώπη με 12% και τέλος, την Ασία με το 11,86%. Στην Γαλλία δραστηριοποιείται το 7,51% των ευρωπαϊκών ΑΕΕΑΠ, στην Ολλανδία το 3,18%, ενώ στην Ελλάδα μόλις το 0,12%, με τον

θεσμό όμως να πραγματοποιεί γοργά βήματα ανάπτυξης σε πανευρωπαϊκό επίπεδο.

Όσον αφορά στο θεσμικό πλαίσιο στο εξωτερικό στις περισσότερες προηγμένες στον θεσμό χώρες (Αυστραλία, ΗΠΑ, Καναδάς) επιτρέπεται ο δανεισμός χωρίς όρια, ενώ σε αρκετές ακόμα χώρες, η χρήση μόχλευσης επιτρέπεται σε ποσοστό που υπερβαίνει το αντίστοιχο που επιτρέπεται από την ελληνική νομοθεσία.

Αυτή την στιγμή στην ελληνική αγορά λειτουργούν δύο τέτοια σχήματα, η Eurobank Properties και η Piraeus REIC. Το χαρτοφυλάκιο της Piraeus REIC στις 30/06/06 αποτελείται από 29 ακίνητα, αξίας 101 εκατ. Ευρώ και 13 εκατ. Ευρώ σε μετρητά ή ισοδύναμα μετρητών. Το εισόδημα από τα ενοικιαστήρια των ακινήτων μεταφράζεται σε ετήσια απόδοση της τάξης του 6,7% για το 2005. Η αξία του χαρτοφυλακίου της Eurobank Properties υπολογιζόταν σε 341 εκατ. Ευρώ στις 31/12/2006 και το χαρτοφυλάκιο περιελάμβανε 17 κτίρια γραφείων, η ετήσια απόδοση των οποίων υπολογίζεται σε 7,2%, 14 εμπορικά ακίνητα η απόδοση των οποίων ανήλθε στο 6,7% και τέλος, 4 ακίνητα για logistics ή άλλες χρήσεις με απόδοση που υπολογίζεται στο 8,4%.

Η επόμενη κίνηση στο πεδίο των ΑΕΕΑΠ πραγματοποιήθηκε από τον συνήθη ύποπτο των τελευταίων μηνών, την Marfin Investment Group η οποία απέκτησε το 50% της Αττικά Ακίνητα, έναντι τιμήματος 26 εκατ. Ευρώ το οποίο καταβλήθηκε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, με δηλωμένο σκοπό, η εταιρία να μετατραπεί σε ΑΕΕΑΠ και να εισαχθεί στο ΧΑ με στόχο την άντληση κεφαλαίων που υπερβαίνουν τα 100 εκατ. Ευρώ.

Η επόμενη μεγάλη κίνηση στον χώρο αναμένεται να είναι από την Εθνική Τράπεζα ενώ και αρκετές εταιρίες του δημοσίου (π.χ. ΔΕΗ), οι οποίες διαθέτουν ιδιαίτερα εντυπωσιακά χαρτοφυλάκια ακινήτων τα οποία μέχρι τώρα αξιοποιήθηκαν σε ελάχιστο βαθμό, εν μέρει και λόγω των θεσμικών περιορισμών. Συνολικά, βλέπουμε τον θεσμό να μπαίνει σε μια πιο ώριμη περίοδο μετά τις αναγνωριστικές κινήσεις των τραπεζικών ομίλων, οι οποίοι σε συνδυασμό με την αλλαγή του θεσμικού πλαισίου προετοίμασαν το έδαφος για πιο ουσιαστικές κινήσεις στον χώρο. Η νέα περίοδος χαρακτηρίζεται από

τα σχέδια πολλών ομίλων, πέραν των τραπεζικών, με σημαντική ακίνητη περιουσία για βέλτιστη αξιοποίηση αυτής μέσω του θεσμού των ΑΕΕΑΠ.

Ο θεσμός των ΑΕΕΑΠ. παρουσιάζει αξιόλογα περιθώρια ανάπτυξης στην Ελλάδα αφενός λόγω της υστέρησης που παρουσιάζει η χώρα μας στην ανάπτυξη του θεσμού συγκρινόμενη με τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ και αφετέρου λόγω του νέου νομικού πλαισίου το οποίο άρει σημαντικά θεσμικά εμπόδια για την εύρυθμη λειτουργία του θεσμού. Επιπλέον, η μακρά παράδοση που έχουν οι Έλληνες στις επενδύσεις ακινήτων, ευνοεί τον θεσμό και αυτός με την σειρά του, τους επενδυτές οι οποίοι μπορούν να επενδύσουν με έμμεσο τρόπο σε ακίνητα με πολύ μικρότερο απαιτούμενο αρχικό κεφάλαιο και με πολύ μικρότερο επίπεδο κινδύνου απ' ότι οι μεμονωμένες επενδύσεις σε ακίνητα. Τέλος, η ύπαρξη μεγάλων χαρτοφυλακίων ακινήτων, όπως από ορισμένες εταιρίες του δημοσίου, καθώς προαναφέρθηκε, αλλά και από άλλους φορείς αναμένεται να δώσει σημαντική ώθηση στον θεσμό.

Αγορά Εμπορικών Ακινήτων και κτιρίων γραφείων

Η αγορά εμπορικών ακινήτων διανύει μια περίοδο ιδιαίτερης άνθησης με τον αριθμό των ακινήτων υπό ανάπτυξη και των σκοπούμενων αναπτύξεων να βρίσκεται σε πρωτόγνωρα, για τα δεδομένα της εσωτερικής αγοράς, επίπεδα. Οι δυο υποκατηγορίες της αγοράς εμπορικών ακινήτων που παρουσιάζουν την μεγαλύτερη κινητικότητα είναι τα εμπορικά κέντρα (malls) και τα μεγάλα εμπορικά ακίνητα που προτιμούνται από τους εκπαιδευτικούς ομίλους του εξωτερικού για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων τους. Τα μεγάλα εμπορικά κέντρα είναι μια κατηγορία εμπορικών αναπτύξεων που μετρούν αρκετά χρόνια παρουσίας στις χώρες του εξωτερικού, αλλά είναι ένα νέο concept για τον έλληνα καταναλωτή. Αν κρίνουμε όμως από την επισκεψιμότητα που καταγράφεται στα ήδη υπάρχοντα εμπορικά κέντρα, οι καταναλωτές «αγκάλιασαν» αυτή τη νέα για την ελληνική πραγματικότητα ιδέα και έπεται συνέχεια καθώς όλοι οι μεγάλοι developers του χώρου έχουν ανακοινώσει σχέδια για την κατασκευή πληθώρας τέτοιων κατασκευών. Άλλη μια σαφής ένδειξη για τα μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα είναι το γεγονός ότι η χώρα βρίσκεται στις τελευταίες θέσεις πανευρωπαϊκά όσον αφορά στα τ.μ. εμπορικών κέντρων ανά 1000

κατοίκους και υστερεί σημαντικά σε σχέση με τις χώρες της δυτικής Ευρώπης. Ακόμη, οι αποδόσεις των επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα, ιδιαίτερα της κατηγορίας στην οποία υπάγονται τα εμπορικά κέντρα, είναι στην Αθήνα υψηλότερες απ' ό,τι στις υπόλοιπες δυτικοευρωπαϊκές πρωτεύουσες, με μια μελέτη της Morgan Stanley να την υπολογίζει στο 6,7% ενώ η μέση απόδοση των υπολοίπων 9 πρωτευουσών χωρών των 15 της Ε.Ε. που περιλαμβάνονται στην μελέτη να υπολογίζεται στο 5,17%. Τέλος, μια μεγάλη δυναμική αγορά για τους ομίλους που δραστηριοποιούνται στην ανάπτυξη εμπορικών κέντρων είναι οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις, οι οποίες προσφέρονται με κάποιες εργασίες μετατροπής και ανακατασκευής για τέτοιες χρήσεις.

Η άλλη κατηγορία εμπορικών ακινήτων για την οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση αυτή την περίοδο είναι τα εμπορικά καταστήματα (big boxes και outlets) που επιλέγονται από τους εκπτώτικους ομίλους αλλά και άλλους μεγάλους ομίλους του λιανεμπορίου οι περισσότεροι από τους οποίους προέρχονται από το εξωτερικό. Ήδη στην ελληνική αγορά έχει παρουσία εδώ και ορισμένα χρόνια η γερμανική εκπτώτική αλυσίδα Lidl, ενώ αργότερα εισήλθε στην ελληνική αγορά και η επίσης γερμανική εκπτώτική αλυσίδα Plus, ενώ σε κύκλους της αγοράς ακούγεται ότι και μια τρίτη γερμανική εκπτώτική αλυσίδα, η Aidsκοπεύει να εισέλθει στην ελληνική αγορά. Αν σε αυτούς προστεθούν η Media Market, τα Sprider Stores, το Jumbo και τα IKEA, τα Factory Outlet, αλλά και αρκετές ακόμα αλυσίδες γίνεται φανερό ότι η ζήτηση για ακίνητα αυτής της κατηγορίας είναι σημαντική. Η ζήτηση για ακίνητα αυτής της κατηγορίας ενισχύεται από την όλο και μεγαλύτερη αποδοχή των εκπτώτικών αλυσίδων αλλά και γενικώς των αλυσίδων του λιανεμπορίου από τους Έλληνες καταναλωτές και από την σταδιακή μεταβολή του προφίλ του μέσου καταναλωτή, το οποίο προσεγγίζει όλο και περισσότερο εκείνου του Ευρωπαίου καταναλωτή. Παράλληλα, ισχυροποιείται η τάση επικράτησης των destination stores (καταστημάτων εκτός των ορίων των πόλεων) έναντι των convenience stores (καταστημάτων εντός των ορίων των πόλεων), καθώς όλο και περισσότερες αλυσίδες του λιανεμπορίου επιλέγουν ακίνητα εκτός των ορίων των πόλεων, ενώ αρκετές ακόμα μεταλλάσσουν την στρατηγική τοποθέτηση των καταστημάτων τους σύμφωνα με το μοντέλο των

convenience stores. Στην επικράτηση αυτής της τάσης σημαντικό ρόλο και σε αυτή την περίπτωση έπαιξε η βελτίωση και επέκταση των συγκοινωνιακών υποδομών.

Η αγορά γραφείων

Η αγορά γραφείων έχει δει την ζήτηση για καινούρια κτήρια γραφείων να αυξάνεται αλματωδώς τα τελευταία χρόνια, υποδαυλιζόμενη από μια σειρά παραγόντων, με αποτέλεσμα τα κτίρια γραφείων που κατασκευάζονται να πωλούνται ή να μισθώνονται σε χρόνο ρεκόρ. Ο κορεσμός του κέντρου της Αθήνας καθώς και η ανάγκη για πιο σύγχρονα και λειτουργικά κτίρια οδήγησε στην αναζήτηση και δημιουργία νέων πόλων συγκέντρωσης. Η λεωφόρος Κηφισίας ήδη παρουσιάζεται κορεσμένη με τα ενοίκια και το κόστος των υπαρχόντων ακινήτων να είναι ιδιαίτερα υψηλά. Το υψηλό κόστος για την απόκτηση γραφειακών εγκαταστάσεων στις ήδη καθιερωμένες περιοχές συνεπαγόταν υψηλό κόστος κάτι που οδήγησε τους υποψήφιους αγοραστές ή μισθωτές στην αναζήτηση πιο προσιτών λύσεων.

Μια κατηγορία ακινήτων που τα τελευταία χρόνια κάνει τα πρώτα δειλά βήματα της είναι οι εγκαταστάσεις logistics. Τα αναμφισβήτητα οφέλη για την οργάνωση της παραγωγής και την ομαλή λειτουργία των επιχειρήσεων, καθώς και την αποτελεσματική διαχείριση των αποθεμάτων και των προμηθειών τους, έχει οδηγήσει πολυάριθμες ελληνικές επιχειρήσεις στην ανάπτυξη τέτοιων εγκαταστάσεων και συνακόλουθα σε ενίσχυση της ζήτησης για ακίνητα κατάλληλα για τέτοιες χρήσεις. Η αγορά για ακίνητα αυτού του είδους έχει μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης καθώς βρίσκεται ακόμα σε νηπιακό στάδιο συγκρινόμενη με εκείνες ανεπτυγμένων χωρών, ενώ οι προοπτικές της ενισχύονται και από την διαρκή βελτίωση και επέκταση των συγκοινωνιακών υποδομών.

Αγορά Κατοικίας

Η αγορά κατοικίας δείχνει σημάδια επιβράδυνσης κάτω και από το βάρος επαυξανόμενων επιτοκίων αλλά και από την παρατηρούμενη

επιταχυνόμενη αύξηση του οικοδομικού κόστους αλλά και των τιμών των κατοικιών οι οποίες έχουν διαμορφωθεί σε ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο.

Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ, την χρονική περίοδο Ιανουαρίου - Μαΐου 2007 η οικοδομική δραστηριότητα στο σύνολο της χώρας παρουσίασε μείωση 1,8% στον αριθμό των αδειών, 6,5% στην επιφάνεια και 5,1% στον όγκο σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2006. Ενδιαφέρον παρουσιάζει μάλιστα το γεγονός ότι τον Μάιο του 2007, το σύνολο της οικοδομικής δραστηριότητας στο σύνολο της χώρας, παρουσίασε μείωση 13,5% στον αριθμό των αδειών, 14% στην επιφάνεια και 12,3% στον όγκο. Η οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζει θετική εποχικότητα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, οπότε λόγω των καλών καιρικών συνθηκών ευνοείται η κατασκευή κατοικιών. Η μείωση στην οικοδομική δραστηριότητα τον μήνα Μάιο έρχεται σε αντίθεση με την αντίστοιχη σημαντική αύξηση που παρατηρήθηκε τον Μάιο του 2006.

Όμως με την επιβράδυνση στην οικοδομική δραστηριότητα συμφωνούν και άλλα στοιχεία που δείχνουν μια σταδιακή κάμψη στην ζήτηση, όπως και το γεγονός του περιορισμού της αύξησης των τιμών των ακινήτων στο 7% το τρίμηνο του 2007 έναντι αύξησης 15,7% το αντίστοιχο διάστημα του 2006. Παράγοντες της αγοράς κάνουν λόγο για μεγάλο απόθεμα απούλητων κατοικιών κάτι που λογικά με την μείωση της ζήτησης που παρατηρείται θα οδηγούσε σε πτώση τιμών, όμως η επιταχυνόμενη αύξηση του κόστους των υλικών κατασκευής απομακρύνει το ενδεχόμενο μείωσης των τιμών προς το παρόν. Η συνεχής αύξηση των τιμών των κατοικιών τις έχει οδηγήσει σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα κάτι που σε συνδυασμό με την διαμόρφωση των επιτοκίων σε υψηλότερα επίπεδα σήμερα και τις προσδοκίες για ακόμη υψηλότερα επίπεδα προσεχώς είναι πιθανόν να εντείνουν την κάμψη της ζήτησης που κάνει δειλά δειλά την εμφάνιση της.

Αγορά συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών

Ένα πολύ επίκαιρο θέμα, για το οποίο γίνονται πολλές συζητήσεις τελευταία είναι η ανάπτυξη συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών με κύριο σκοπό

την προσέλκυση τουριστών για διαμονή κατά τους καλοκαιρινούς και όχι μόνο μήνες του χρόνου. Το κοινό-στόχος των παραθεριστικών κατοικιών είναι κυρίως Βορειοευρωπαίοι οι οποίοι προσελκύνονται στην Ν. Ευρώπη λόγω του κλίματος. Εάν το εγχείρημα αυτό υλοποιηθεί σωστά αναμένεται σειρά ωφελειών για την ελληνική οικονομία ως σύνολο, αλλά και ειδικά για τις περιοχές όπου θα αναπτυχθούν τα εν λόγω συγκροτήματα. Πιο αναλυτικά :

- Θα τονωθεί η οικοδομική δραστηριότητα λόγω της κατασκευής των συγκροτημάτων.
- Θα αυξηθεί η ζήτηση για οικοδομικά υλικά (με μόνη ανεπιθύμητη παρενέργεια ίσως την περαιτέρω αύξηση του οικοδομικού κόστους λόγω της αυξημένης ζήτησης).
- Με την σωστή αξιοποίηση τέτοιων υποδομών είναι δυνατή η προσέλκυση τουριστών ανώτερης οικονομικής επιφάνειας όχι για ημιδιαμονή αυτή την φορά αλλά για διακοπές.
- Τα περισσότερα συγκροτήματα αυτού του είδους θα βρίσκονται σε εξοχικές περιοχές και η διαμονή των τουριστών εκεί, περιοδικό θα τονώσει την κίνηση των τοπικών αγορών, δημιουργώντας ή διασώζοντας θέσεις εργασίας που διαφορετικά θα είχαν καταργηθεί.

Τέλος, αντί της συνήθους εποχικότητας κατά τους καλοκαιρινούς μήνες που διακρίνει τον ελληνικό τουρισμό λόγω της ιδιόκτητης κατοικίας που διαθέτουν οι συγκεκριμένη ομάδα τουριστών θα επισκέπτεται την χώρα και κατά την διάρκεια άλλων χρονικών περιόδων.

2.2. Μορφές χρηματοδότησης ακινήτων

Άλλες μορφές χρηματοδότησης που υπάρχουν για τη διευκόλυνση αγοράς ακίνητου εκτός από το leasing είναι τα :

- Στεγαστικά δάνεια
- Εταιρικά ομόλογα
- Οι εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία
- Συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα

2.3. Το Leasing στην Ελληνική αγορά

Η σημαντική πτώση των επιτοκίων και τα σύγχρονα χρηματοοικονομικά εργαλεία έχουν βοηθήσει ώστε τα ακίνητα ως μορφή επένδυσης να προσφέρουν ικανοποιητικές αποδόσεις με σχετικά χαμηλό ρίσκο. Το ακίνητο καθίσταται πλέον το βασικότερο προϊόν της επενδυτικής πολιτικής των τραπεζών, των μεγάλων οικονομικών φορέων και των κατασκευαστικών εταιρειών. Η αγορά και η κατασκευή ακινήτων απαιτεί πόρους εκ μέρους των εταιρειών ή των ελεύθερων επαγγελματιών που είναι δυνατόν, σε περίπτωση που χρησιμοποιηθεί το leasing για την εξασφάλιση του ακινήτου, να αποδεσμευτούν και να χρησιμοποιηθούν στο παραγωγικό κύκλωμα της επιχείρησης.

Στην Ελλάδα, ο θεσμός των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία αναπτύσσεται σήμερα με ανοδικούς ρυθμούς. Ειδικότερα, στην αγορά της χώρας μας, παρατηρείται τα τελευταία χρόνια αυξημένη ζήτηση για εμπορικά καταστήματα και γραφεία στα μεγάλα αστικά κέντρα, υποδεικνύοντας σημαντικές συμβάσεις leasing αυτού του είδους.

Σημαντικό ρόλο όμως στην αναζωογόνηση της αγοράς ακινήτων και στην προσέλκυση επενδυτών αναμένεται να διαδραματίσουν οι νέες τάσεις στη χρηματοδότηση των επενδύσεων, οι οποίες είναι απαραίτητες είτε λόγω μη λειτουργικότητας πλέον των καθιερωμένων μεθόδων, όπως π.χ. της αντιπαροχής που βαίνει φθίνουσα λόγω της έλλειψης οικοπέδων, είτε λόγω εκσυγχρονισμού.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. 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. Σχετικά σύντομα είχαμε τις πρώτες εισαγωγές στο χρηματιστήριο, ωστόσο σήμερα μόλις μία εταιρία του κλάδου παραμένει εισηγμένη.

Ο θεσμός του leasing εξελίσσεται σε μοχλό ανάπτυξης της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων (μακροχρόνια μίσθωση ακινήτου η οποία συνήθως οδηγεί στην απόκτηση του από τον μισθωτή κατά τη λήξη της σύμβασης), καθώς ενισχύει τις δυνατότητες της αγοράς και πολλαπλασιάζει τις ευκαιρίες επιλογών τόσο του πωλητή όσο και του αγοραστή. Η ζήτηση για υπηρεσίες leasing ακινήτων προέρχεται είτε απευθείας από τους ενδιαφερόμενους μισθωτές (αγοραστές) είτε από τους ιδιοκτήτες (κατασκευαστές) ή μεσίτες για λογαριασμό των πελατών τους (αγοραστών / μισθωτών).

Οι επιχειρήσεις μπορούν να εξασφαλίσουν τους χώρους εγκατάστασης τους εύκολα και οικονομικά, ενώ αν ήδη διαθέτουν ακίνητα μπορούν να τα ρευστοποιήσουν χωρίς να απολέσουν τη χρήση τους. Το leasing ακινήτων αποτελεί ένα από τους κυριότερους τομείς δραστηριοποίησης των εταιριών αυτών.

Ο ενδιαφερόμενος μισθωτής εξετάζει το leasing μεταξύ άλλων πιθανών επιλογών, που συνήθως είναι είτε η ενοικίαση είτε η απόκτηση μέσω τραπεζικής χρηματοδότησης. Η εξ ιδίων διαθέσιμων απόκτηση ακινήτου είναι εξαιρετικά σπάνια αφού συνεπάγεται τη δέσμευση χρημάτων σε περιουσιακό στοιχείο ιδιαίτερα μακροπρόθεσμης απόδοσης και χαμηλής σχετικά ρευστότητας. Σε σχέση με την απόκτηση μέσω τραπεζικής χρηματοδότησης το leasing ακινήτων πλεονεκτεί στις περιπτώσεις που:

- ✓ Δεν είναι επιθυμητή η δέσμευση σημαντικών κεφαλαίων σε φυσικά περιουσιακά στοιχεία (ακίνητα).
- ✓ Είναι εφικτή η συνομολόγηση ικανοποιητικών όρων leasing σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό.
- ✓ Ενδιαφέρει η επιτάχυνση της απόσβεσης και η αποκόμιση αντίστοιχου φορολογικού οφέλους.
- ✓ Ενδιαφέρει η δόμηση ευέλικτων χρηματοδοτικών σχημάτων τα οποία δεν οδηγούν κατ' ανάγκη στην απόκτηση του ακινήτου (συνομολόγηση υπολειμματικών αξιών). Η ανάλυση και στάθμιση εκ μέρους του επενδυτή των ανωτέρω κυρίως παραμέτρων τον οδηγεί, ανάλογα με την περίπτωση, στη σωστή επιλογή.

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) ακινήτων προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη για την άσκηση της δραστηριότητας τους και συγχρόνως να εκμεταλλευτούν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα του leasing χωρίς να δεσμεύσουν σημαντικά ίδια κεφάλαια ή να κάνουν χρήση τραπεζικών πιστοδοτήσεων επιβαρύνοντας τα στοιχεία του ισολογισμού τους.

Μεταξύ των βασικών χαρακτηριστικών του leasing ακινήτων είναι ότι το ακίνητο καλύπτει αποκλειστικά και μόνο επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή, εξαιρείται επομένως η κατοικία. Ακίνητα που μπορούν να γίνουν leasing είναι γραφεία μεμονωμένα ή συγκροτήματα γραφείων, καταστήματα, πολυκαταστήματα, σουπερμάρκετ, αποθήκες, βιομηχανοστάσια, σταθμοί αυτοκινήτων, ξενοδοχεία, πρατήρια βενζίνης, κέντρα διασκεδάσεως, κινηματογράφοι, θέατρα, εκπαιδευτήρια, ιατρεία, φαρμακεία και γενικά κάθε χώρος που εξυπηρετεί επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή.

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

Η διάρκεια του leasing ακινήτων είναι με βάση τον νόμο τουλάχιστον 10 έτη, μισθωτής μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε μορφής και το μέρος του μισθώματος που αφορά το κτίριο εκπίπτει 100% από το εισόδημα του μισθωτή.

Μετά τη συμβατική ή και πρόωρη λήξη της σύμβασης leasing ακινήτου το ακίνητο μεταβιβάζεται έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος στον μισθωτή. Η πράξη αυτή (κανονική ή πρόωρη λήξη) απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης, όπως θα δούμε στην αναλυτικά στη συνέχεια της παρούσας εργασίας.

Οι κατάλληλες συνθήκες ανταγωνισμού για το leasing ακινήτων, δημιουργούν ωφέλη όχι μόνο στους επενδυτές, αφού προσφέρονται ανταγωνιστικές συμβάσεις, αλλά και στις εταιρείες leasing θα μπαίνουν δυναμικά στον χώρο της χρηματοδότησης. Όπως έχει αποδεικτεί στην πράξη, 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 έσοδα τους. Αναλυτικό τα οφέλη για τη σύναψη συμβάσεων leasing ακινήτων θα παρουσιαστούν στη συνέχεια της παρούσας εργασίας, ωστόσο αξίζει να τονιστούν επιγραμματικά τα οφέλη τους.

Η μικρομεσαία επιχείρηση, η οποία λόγω μεγέθους δεν έχει εύκολη πρόσβαση στον τραπεζικό δανεισμό, έχει σημαντικά οφέλη από τη θεσμοθέτηση του leasing ακινήτων. Και τούτο διότι αποκτά πρόσβαση στον χρηματοπιστωτικό χώρο με ευνοϊκότερους όρους χρηματοδότησης.

Παράλληλα δίνεται η ευκαιρία σε χιλιάδες ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν τη δική τους επαγγελματική στέγη και να απαλλαγούν από το βάρος του ενοικίου. Το leasing ακινήτων, λοιπόν, συγκεντρώνει πολλά προτερήματα, τα οποία καθιστούν το προϊόν ιδιαίτερα ελκυστικό. Ειδικότερα οι επαγγελματίες που θα προσφύγουν τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων θα έχουν τη δυνατότητα: α) Να αποκτήσουν ιδιόκτητη επαγγελματική στέγη, αντικαθιστώντας το ενοίκιο με το μίσθωμα του leasing.

β) Να λάβουν χρηματοδότηση ως και του 100% της αξίας του ακινήτου.

γ) Να προσαρμόσουν την αποπληρωμή της σύμβασης leasing στις οικονομικές και ταμειακές δυνατότητες της επιχείρησης.

δ) Να αποφύγουν τη δέσμευση κεφαλαίων, τα οποία μπορούν να διοχετευθούν στο παραγωγικό και συναλλακτικό κύκλωμα της εταιρείας.

ε) Να κάνουν χρήση της φορολογικής ωφέλειας του θεσμού, καθώς τα καταβαλλόμενα μισθώματα εκπίπτουν 100% από το φορολογητέο εισόδημα,

στ) Να βελτιώσουν την εικόνα του ισολογισμού και της πιστοληπτικής ικανότητας.

ζ) Να καταβάλλουν χαμηλά μισθώματα και ανταγωνιστικά προς τα ενοίκια της αγοράς με προοπτικές συνεχούς και γρήγορης περαιτέρω μείωσης λόγω αποκλιμάκωσης των ελληνικών επιτοκίων εν όψει της ένταξης της Ελλάδας στην ΟΝΕ.

η) Να πωλούν (μόνον οι επιχειρήσεις) στις εταιρείες leasing και να επαναμισθώνουν (sale and lease back) ακίνητα που είχαν στην κυριότητα τους, έτσι ώστε να ενεργοποιούν αδρανή πάγια και να διοχετεύουν στο

παραγωγικό-συναλλακτικό τους κύκλωμα πολύτιμους πόρους που ήταν δεσμευμένοι ή να επεκτείνουν δραστηριότητες τους.

θ) Να αποκτήσουν μόνιμη έδρα με την καταβολή «ενοικίου».

Επίσης στο ενεργητικό του θεσμού θα μπορούσε να καταγραφεί το ότι δεν απαιτείται αιτιολόγηση της πηγής προέλευσης των κεφαλαίων για την απόκτηση του ακινήτου, καθώς και το ότι το τελικό κόστος του leasing μετά τον υπολογισμό της φορολογικής ωφέλειας είναι, σε μακροχρόνια βάση, κατά κανόνα μικρότερο και από το ενοίκιο που θα κατέβαλε ο μισθωτής αν επέλεγε την ενοικίαση αντί της αγοράς.

Τα τελευταία χρόνια με τις ευνοϊκές ρυθμίσεις του υπουργείου Οικονομικών καθορίστηκε ότι:

- ✓ Απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ τα μισθώματα που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, με εξαίρεση τα μισθώματα που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση βιομηχανοστασίων.
- ✓ Τα έξοδα μεταβίβασης και μεταγραφής που καταβάλλει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι άμεσα συνδεδεμένα και παρεπόμενα της μισθωτικής σχέσης που συνδέει την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και τον μισθωτή του ακινήτου και δεν υπάγονται σε ΦΠΑ.
- ✓ Τα έξοδα που πραγματοποιούν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την αγορά ακινήτου, που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν προσαυξάνουν το κόστος κτήσης των παγίων και αποσβένονται είτε εφάπαξ είτε μέσα σε μια πενταετία.
- ✓ Σε περίπτωση που ο μισθωτής εξοφλεί εφάπαξ όλα τα έξοδα που η εταιρεία leasing έχει καταβάλει για την απόκτηση του ακινήτου που προορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση, οι δαπάνες αυτές δεν εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδα του καθόσον δεν θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες.

2.4. Αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση (Sale and Lease Back)

Με την αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί μια εταιρεία που έχει στην κατοχή της κάποιο ακίνητο ή κάποιο αντικείμενο να το πουλήσει στην εταιρεία leasing και στη συνέχεια να το αποκτήσει ξανά μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δηλαδή, η εταιρεία leasing αγοράζει ένα ακίνητο από μια επιχείρηση, στη συνέχεια το ακίνητο μισθώνεται στην επιχείρηση που πούλησε το ακίνητο και ύστερα από 10-15 χρόνια περνάει μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης και πάλι στην κυριότητα του εξοικονόμηση ρευστών.

Η αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένα σημαντικό εργαλείο που ανοίγει τον δρόμο για τη χρηματοδότηση όλων των επιχειρήσεων και καθώς έχουν θεσπιστεί φορολογικές και άλλες ρυθμίσεις από το Υπουργείο Οικονομικών με στόχο την ενίσχυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας και της οικονομικής ανάπτυξης των χρηματοδοτούμενων επιχειρήσεων, δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή δεν πρόκειται για μεταβίβαση ακινήτου κατά την τυπική έννοια αλλά για χρηματοδότηση του πωλητή-μισθωτή με την παροχή εξασφάλισης χρηματοδότη-εταιρείας leasing του ακινήτου.

Συνήθως οι εταιρείες που κάνουν χρήση του Lease Back επιδιώκουν να εξοικονομήσουν ρευστό διαθέσιμο ή να προχωρήσουν σε αποπαγιοποίηση των περιουσιακών τους στοιχείων προκειμένου να βελτιώσουν την εικόνα του ισολογισμού τους, να αποκτήσουν κεφάλαια κίνησης κτλ. Πάντως οι επιχειρήσεις (προσωπικές εταιρείες, ΕΠΕ, ΑΕ κ.ά.) μπορούν να αποκτήσουν ακίνητο μέσω του leasing μόνο για σκοπό επαγγελματικό και όχι για άλλους λόγους.

Στο επόμενο κεφάλαιο συνέχεια παραθέτονται αναλυτικά το περιεχόμενο, ο τρόπος λειτουργίας, τα οφέλη και η εξέλιξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης και της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης, που αποτελούν το βασικό αντικείμενο μελέτης της παρούσας διατριβής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

3.1. Νομικό πλαίσιο του Leasing ακινήτων

Όπως έχει ήδη γίνει αναφορά ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης τα τελευταία χρόνια έχει γνωρίσει σημαντική ανάπτυξη, κυρίως λόγω των ευνοϊκών ρυθμίσεων που έχουν θεσπιστεί αναφορικά με την φορολογική και χρηματοοικονομική μεταχείριση τους από τις επιχειρήσεις. Ωστόσο, είναι σημαντικό να μην περιοριστεί η ανάλυση στην αναφορά των πλεονεκτημάτων αλλά στόχος είναι η αναλυτική παρουσίαση του νομικού και φορολογικού πλαισίου που διέπει τις συγκεκριμένες συμβάσεις.

Επομένως, η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου μπορεί να εμφανισθεί και με τις ακόλουθες μορφές:

- α) Το ακίνητο που επέλεξε ο επενδυτής είναι κυριότητας τρίτου και δεν είναι κατασκευασμένο. Η εταιρία Leasing αγοράζει το γυμνό ακίνητο από τον τρίτο, στο οποίο ο λήπτης - επενδυτής αναλαμβάνει να κατασκευασθεί το έργο (δηλ. οι πάγιες εγκαταστάσεις) που αποτελεί και το αντικείμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης
- β) Το ακίνητο ανήκει στον ίδιο επενδυτή και δεν είναι κατασκευασμένο. Η εταιρία Leasing αποκτά το εν λόγω γυμνό ακίνητο και ο αντισυμβαλλόμενος της αναλαμβάνει να κατασκευάσει πάνω σ' αυτό το έργο το οποίο έχει ως αντικείμενο η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αν αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά ακίνητο που θα οικοδομηθεί, τότε θα πρέπει ο επενδυτής, αναφορικά με την προτεινόμενη αγορά του γηπέδου, να καθορίζει στην υποβαλλόμενη σχετική αίτηση του όλους τους τεχνικούς και χρηματοδοτικούς όρους, και ιδίως την έδρα του ακινήτου, την επιφάνεια του, τους όρους δομήσεως, το τίμημα και τους όρους πληρωμής του, να υποβάλει σχέδια των προς κατασκευή παγίων εγκαταστάσεων και να κάνει μνεία του προορισμού τους, του κόστους του έργου, των βασικών όρων των σχετικών εργολαβιών κλπ. Επίσης, στο

περιεχόμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να περιληφθούν και όλοι οι γενόμενοι αποδεκτοί από την εταιρία Leasing όροι και ιδιαίτερες συμφωνίες στη βάση των οποίων ο μισθωτής αναλαμβάνει να αναθέσει σε τρίτον το έργο της κατασκευής και κυρίως οι σχετικοί με το κόστος του έργου, τον έλεγχο και την έγκαιρη (μερική και ολική) κανονική παραλαβή του, απαλλαγμένου από ελαττώματα, κακοτεχνίες κλπ. Μια και πρόκειται για σύμβαση έργου, θα πρέπει να εξεταστεί επίσης ποιος θα είναι ο "κύριος του έργου", η εταιρία Leasing ή ο αντισυμβαλλόμενος στη σύμβαση Leasing μισθωτής - επενδυτής.

Θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι η εταιρία Leasing, εκτός από το χρηματοδοτικό κίνδυνο, δεν επιθυμεί να υποβληθεί σε άλλους κινδύνους και να επωμισθεί άλλα μη συναφή με το λειτούργημα της έργα, πολύ περισσότερο να προσθέσει στους σκοπούς και στο αντικείμενο της το επάγγελμα του κατασκευαστή, κάτι άλλωστε που θα ήταν ευθέως αντίθετο με το νόμο. Επομένως, θα πρέπει να θεωρηθεί αναμφισβήτητο ότι η εταιρία Leasing δεν μπορεί να αναλαμβάνει το έργο της κατασκευής, κι αυτό ανεξάρτητα από το ότι αυτό θα πραγματοποιηθεί πάνω στο ίδιο ακίνητο της, άρα από την άποψη αυτή και για λογαριασμό της.

Φυσικά, η εταιρία Leasing μπορεί να χρησιμοποιεί τεχνικούς συμβούλους, όπως αρχιτέκτονες, πολιτικούς μηχανικούς, μηχανολόγους κλπ, για την μέσω αυτών εξέταση της ομαλής ή μη εξέλιξης της κατασκευής του εκ μέρους της χρηματοδοτημένου έργου. Αντίθετα, ο λήπτης επενδυτής είναι αυτός που θα πρέπει να επιλέξει τους εργολάβους - όταν ο ίδιος δεν είναι τυχόν και κατασκευαστής για να αναλάβει και προσωπικά την εκτέλεση του έργου - και που, αν απαιτηθεί τεχνικά, ο αρμόδιος για να αποφασίσει ελεύθερα για τις αναγκαίες τροποποιήσεις, μετατροπές και βελτιώσεις, να διαπραγματευθεί τους όρους της προθεσμίας παράδοσης, να προσδιορίσει την έκταση των εγγυήσεων κ.λ.π. Επομένως, αντίθεση στις αποφάσεις του εκ μέρους της εταιρίας Leasing μπορεί να γίνει ανεκτή και σεβαστή, μόνο όταν κρίνεται αντικειμενικά δικαιολογημένη από τα πράγματα ή από τις συμβατικές μεταξύ τους δεσμεύσεις.

Περαιτέρω, ο μισθωτής - επενδυτής, δεν θα καταβάλει στην εταιρία leasing, μισθώματα για όσο διάστημα ορίστηκε να διαρκεί το κατασκευαστικό

στάδιο, αλλά όπως αυτό συμφωνήθηκε να οικοδομηθεί για την επιχειρηματική ή επαγγελματική χρήση που ο μισθωτής το προορίζει.

3.2. Χρηματοοικονομική προσέγγιση των μισθώσεων

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένα εργαλείο με σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα, το οποίο προσφέρει εναλλακτική χρηματοδοτική λύση σε επενδυτικές προτάσεις, εξασφαλίζοντας τη χρήση κάθε είδους εξοπλισμού ή ακινήτου στον επενδυτή χωρίς ο τελευταίος να χρειαστεί είτε να δανειστεί, είτε να χρησιμοποιήσει δικά του κεφάλαια.

Προβλήματα προγραμματισμού, παραγωγής και χρηματοοικονομικού κόστους, ταμειακών προγραμμάτων, αναδιάρθρωσης ισολογισμού, όπως επίσης και προώθηση πωλήσεων, μπορούν να αντιμετωπιστούν με ένα καλοσχεδιασμένο σχήμα Leasing. Οι εταιρείες χρηματοδοτικών μισθώσεων αντιμετωπίζονται ως εμπορικές εταιρίες και όχι ως χρηματοδοτικά ιδρύματα. Όμως στην πράξη ελέγχονται από την Τράπεζα της Ελλάδος και πολλές τράπεζες έχουν εντάξει την δραστηριότητα αυτή στις ενδοτραπεζικές εργασίες.

Για να θεωρηθεί μια σύμβαση «καλή τη πίστη» σύμβαση μίσθωσης από τις φορολογικές αρχές πρέπει να ισχύουν οι εξής βασικοί όροι:

- ✓ Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης πρέπει να είναι μικρότερη από τριάντα χρόνια. Σε αντίθετη περίπτωση η μίσθωση θεωρείται ως μορφή πώλησης.
- ✓ Το μίσθωμα πρέπει να αντιπροσωπεύει μια εύλογη απόδοση για τον εκμισθωτή περίπου 7 ως 12% της επένδυσης
- ✓ Το προαιρετικό δικαίωμα ανανέωσης πρέπει να είναι «καλή τη πίστη». Ο όρος αυτός εξασφαλίζεται με τον καλύτερο τρόπο, αν δοθεί στο μισθωτή το δικαίωμα να μπορεί να αποδεχτεί μι ίση «καλή τη πίστη» προσφορά τρίτων.

Συνοπτικά, κάποια σημεία που συνδέονται με τα χρηματοοικονομικά και φορολογικά οφέλη είναι ότι :

- ✓ Παρέχεται η δυνατότητα ταχύτερης και μεγαλύτερης απόσβεσης του εξοπλισμού, δημιουργώντας φορολογικά οφέλη, αφού τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν στο σύνολο τους από τα ακαθάριστα έσοδα,
- ✓ Ο ΦΠΑ καταβάλλεται τμηματικά κατά την πληρωμή των μισθωμάτων και όχι εφάπαξ κατά την αγορά του εξοπλισμού.
- ✓ Δεν επηρεάζεται ο ισολογισμός της επιχείρησης, με αποτέλεσμα να διατηρείται η πιστοληπτική της ικανότητα.
- ✓ Διατηρούνται τα κίνητρα του Ν. 2601/98, καθώς και των λοιπών αναπτυξιακών νόμων και προγραμμάτων της Ε.Ε.
- ✓ Μη επιβάρυνση του ισολογισμού, καθώς το leasing είναι μια μορφή χρηματοδότησης, η οποία δεν αποτυπώνεται στον ισολογισμό και ως εκ τούτου δεν περιορίζει τις λοιπές γραμμές χρηματοδότησης.
- ✓ Το δικαίωμα χρηματοδότησης και σε ρήτρα ξένου νομίσματος.
- ✓ Η ευελιξία προγραμμάτων αποπληρωμής σύμφωνα με τις ταμιακές δυνατότητες του μισθωτή και δυνατότητα αλλαγής των όρων χρηματοδότησης.
- ✓ Η 100% φορο-εκπεσιμότητα των μισθωμάτων.
- ✓ Η 100% χρηματοδότηση του κεφαλαίου πλέον του ΦΠΑ.

3.3. Φορολογική μεταχείριση μισθώσεων ακινήτων

Φορολογικό και λογιστικό καθεστώς του Leasing στην Ελλάδα.

Με το θεσμό του Leasing εξισορροπείται ο υψηλός επιχειρηματικός κίνδυνος και το υψηλό κόστος επένδυσης που έχει το Leasing σε σχέση με τις λοιπές μορφές χρηματοδότησης.

Ειδικότερα αναφέρονται τα παρακάτω:

- ✓ Απαλλαγές σύμφωνα με τις οποίες 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:

α) Οι συμβάσεις με τις οποίες οι εταιρείες Leasing αποκτούν κυριότητα ή κατοχή σε κινητά πράγματα με εξαίρεση τα μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των μεταφορικών μέσων υπάγεται στο κοινό εξωτερικό δασμολόγιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

β) Οι συμβάσεις leasing που καταρτίζουν οι εταιρείες Leasing

γ) Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις leasing

δ) Τα μισθώματα που καταβάλλονται στις εταιρείες Leasing και τα παραστατικά είσπραξης τους.

ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία Leasing

στ) Οι δανειακές ή πιστωτικές συμβάσεις από τραπεζικά ή πιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής ή αλλοδαπής προς τις εταιρείες Leasing , καθώς και οι συμβάσεις Leasing μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων και των εταιρειών του Ν.1665/1986 καθώς επίσης και η εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και σχετικών τόκων , προμηθειών και λοιπών επιβαρύνσεων όπως και η καταβολή των μισθωμάτων.

Στην απαλλαγή αυτή δεν περιλαμβάνονται ο φόρος εισοδήματος, ο Φ.Π.Α. και ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίων. Σε Φ.Π.Α. υπόκειται τόσο η απόκτηση του πράγματος από τον εκμισθωτή, η οποία δεν απαλλάσσεται όσο και το μίσθωμα που καταβάλλει ο μισθωτής, δεδομένου ότι η εκμίσθωση στα πλαίσια Leasing συνιστά παροχή υπηρεσιών.

Σημαντικές διευκολύνσεις για τον εκμισθωτή στις οποίες αναφέρονται τα παρακάτω:

α) Ο εκμισθωτής, δηλαδή η εταιρεία Leasing, δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις επί κινητών και ακινήτων πλην των οικοπέδων, σε ίσα μέρη

ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης για όλες τις συμβάσεις Leasing που καταρτίζονται μετά την 1/1/1998.

β) Για να υπολογιστούν τα Καθαρά Κέρδη των εταιρειών Leasing επιτρέπεται να ενεργείται για να καλυφθούν οι επισφαλείς απαιτήσεις τους έκπτωση 2% του ύψους των μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις, τα οποία μισθώματα δεν έχουν εισπραχθεί την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους, ανεξάρτητα αν είναι ληξιπρόθεσμα ή όχι. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

γ) Ως προς τα ακίνητα για τα οποία έχει γίνει σύμβαση Leasing, η εταιρεία leasing δεν υποχρεούται να καταβάλει Φ.Π.Α καθώς αυτός ο φόρος επιρρίπτεται στον μισθωτή.

δ) Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτων από την εταιρεία Leasing στον μισθωτή, ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης.

ε) Ο Φ.Π.Α. που καταβάλει η εταιρεία κατά την αγορά πραγμάτων, τα οποία και εκμισθώνει με συμβάσεις leasing, εκπίπτει και επιστρέφεται. Παρόλα αυτά οι εταιρείες υπόκεινται σύμφωνα με το άρθρο 17 και επόμενα του Ν.1676/1986 σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων. Επίσης οι εταιρείες αυτές υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος με το συντελεστή φορολογίας που προβλέπεται για τις ανώνυμες εταιρείες.

Σημαντικές διευκολύνσεις για **τον μισθωτή** οι οποίες και είναι:

α) Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδα του.

β) Η μεταβίβαση ακινήτου στον μισθωτή, κατά τη λήξη της σχετικής σύμβασης, καθώς και η εξαγορά του ακινήτου πριν τη λήξη της σύμβασης, απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου και από το φόρο υπερτιμήματος.

γ) Με το άρθρο 6 του Ν.2601/1998 παρέχεται στους μισθωτές η δυνατότητα να επιχορηγηθούν για απόκτηση εξοπλισμού με Leasing , εφόσον μετά τη λήξη της σύμβασης αγοράσουν τον εξοπλισμό. Σημειώνουμε όμως ότι ο μισθωτής υπόκειται σε φόρο εισοδήματος και τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στα πλαίσια της σύμβασης Leasing υπόκεινται σε Φ.Π.Α., χωρίς να παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης ή επιστροφής.

3.4 Παράδειγμα φορολογικών πλεονεκτημάτων

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΜΕ LEASING

Έστω ότι ισχύουν τα εξής: Αξία κτήσης εξοπλισμού 7.500 €

Απόσβεση με βάση τις φορολογικές διατάξεις γραμμική, πενταετής, δηλαδή ετήσιος συντελεστής απόσβεσης 20 %.

Περίπτωση προσφυγής στο leasing : διάρκεια 3ετής με ετήσια μισθώματα
Κόστος ευκαιρίας 4,4 % δηλαδή όσο η υποτιθέμενη ετήσια απόδοση των εντόκων γραμματίων Ελληνικού Δημοσίου προθεσμίας ενός έτους το 2008 (ΠΟΛ.1005/10.1.2008), (με βάση το ποσοστό αυτό βρίσκονται από τους σχετικούς πίνακες οι συντελεστές παρούσας αξίας για τα επόμενα 5 έτη). Με τους συντελεστές αυτούς πολλαπλασιάζονται τα αντίστοιχα ποσά της ετήσιας απόσβεσης, που εκπίπτουν από τα φορολογητέα έσοδα της επιχείρησης, για την εύρεση της παρούσας αξίας της φορολογικής ελάφρυνσης του επενδυτή.

Οι υπολογισμοί της φορολογικής ελάφρυνσης έχουν όπως παρακάτω:

A. Υπολογισμός φορολογικής ελάφρυνσης με βάση τους συντελεστές του φορολογικού νόμου. Αγορά εξοπλισμού με ίδια διαθέσιμη χρηματοδότηση.

ΠΕΡΙΟΔΟΙ (1)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (2)	ΥΨΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (3)= 7-500*(2)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΡ.ΑΞΙΑΣ (4)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (5)
1	20 %	1.500	0,9578	1436,7
2	20 %	1.500	0,9175	1376,25
3	20 %	1.500	0,8788	1318,2
4	20 %	1.500	0,8417	1262,55
5	20 %	1.500	0,8063	1209,45
ΣΥΝΟΛΑ		7.500		6.603,15

B. Υπολογισμός φορολογικής ελάφρυνσης λόγω απόσβεσης (LEASING)

ΠΕΡΙΟΔΟΙ (1)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (2)	ΥΨΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ (3)= 7.500*(2)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΡ.ΑΞΙΑΣ (4)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (5)
1	33 %	2.500	0,9578	2394,5
2	33%	2.500	0,9174	2293,5
3	33%	2.500	0,8788	2197
4	-	-	-	-
5	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΑ		7.500		6.885

«ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΠΛΩΜ.ΕΡΓ.ΠΑΝ.ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ»

Από το συγκεκριμένο παράδειγμα φαίνεται καθαρά ότι η φορολογική ελάφρυνση που συνεπάγεται το leasing είναι μεγαλύτερη, αφού το συνολικό ύψος των ποσών που εκπίπτονται από τα φορολογητέα έσοδα, αποπληθωρισμένα με συντελεστή 4,4% (στήλη 5 παρούσα αξία), είναι μεγαλύτερο κατά 281,85 στην περίπτωση του leasing. Εξυπακούεται ότι η παραπάνω διαφορά θα αυξανόταν αν, οι συντελεστές φορολογικής απόσβεσης ήταν 10% αντί για 20% . δηλαδή στην περίπτωση που

προβλεπόταν από το νόμο δεκαετής γραμμική απόσβεση και βεβαίως η χρονική διάρκεια της μίσθωσης παρέμενε τριετής (δηλαδή συντελεστής 33%).

3.5 Σύγκριση κόστους Leasing με κόστος χρηματοδότησης και αγοράς με ίδια διαθέσιμα

Προκειμένου ένας επιχειρηματίας να εκτιμήσει τη σκοπιμότητα προσφυγής στην λύση χρηματοδότηση από το τραπεζικό σύστημα, θα πρέπει να είναι σε θέση να υπολογίσει το συνολικό, τελικό γι' αυτόν, κόστος της χρηματοδότησης με τραπεζικό δανεισμό και να το συγκρίνει με το αντίστοιχο κόστος των δύο άλλων βασικών εναλλακτικών δυνατοτήτων απόκτησης του απαραίτητου περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή αφενός της προσφυγής στη λύση leasing και αφετέρου της αγοράς από ίδια διαθέσιμα.

Για τη σύγκριση αυτή χρησιμοποιείται κυρίως η μέθοδος της παρούσας αξίας. Με βάση τη μέθοδο αυτή υπολογίζεται η σημερινή αξία, δηλαδή η αξία σε τρέχουσες τιμές, όλων των καθαρών εκροών (δαπανών) που συνεπάγεται για την ενδιαφερόμενη επιχείρηση η προσφυγή σε καθεμιά από τις προαναφερθείσες τρεις εναλλακτικές δυνατότητες (αγορά με ίδια διαθέσιμα, χρηματοδότηση με τραπεζικό δανεισμό, LEASING).

Εξυπακούεται ότι συμφερότερη λύση είναι εκείνη της οποίας το συνολικό καθαρό κόστος, μετά το συνυπολογισμό των φορολογικών απαλλαγών, είναι το μικρότερο. Για την αναγωγή των μελλοντικών αξιών σε αντίστοιχες παρούσες αξίες χρησιμοποιούνται οι συντελεστές παρούσας αξίας, για τον προσδιορισμό των οποίων λαμβάνεται υπόψη το λεγόμενο κόστος ευκαιρίας. Αυτό εξισώνεται με την ετήσια απόδοση της καλύτερης δυνατής, από πλευράς αποδοτικότητας και ασφάλειας, εναλλακτικής τοποθέτησης κεφαλαίων που είναι διαθέσιμη, κατά το χρόνο της απόφασης, στην αγορά.

Δηλαδή, το κόστος ευκαιρίας αντιπροσωπεύει την οικονομική απώλεια την οποία υφίσταται ο κάτοχος κεφαλαίων, που αποφασίζει να επενδύσει σε πάγια περιουσιακά στοιχεία, επειδή παραιτείται από την προαναφερόμενη

δυνατότητα τοποθέτησης των κεφαλαίων του, που είναι με τις δεδομένες κάθε φορά συνθήκες της αγοράς, η καλύτερη δυνατή.

Σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα στην Ελλάδα, σαν καλύτερη δυνατή τοποθέτηση κεφαλαίων, λόγω απόδοσης και ασφάλειας, θεωρείται η αγορά εντόκων γραμματίων του Ελληνικού Δημοσίου. Κατά συνέπεια το κόστος ευκαιρίας εξισώνεται με το επιτόκιο των εν λόγω εντόκων γραμματίων διάρκειας ενός έτους.

3.6. Σύγκριση τραπεζικού δανεισμού - Leasing

Από την παραπάνω ανάλυση προκύπτει ότι η φορολογική εξοικονόμηση με τις δυο μεθόδους χρηματοδότησης είναι σχεδόν η ίδια αν υπολογιστεί μόνο η καθαρή παρούσα αξία της και δεν ληφθούν υπόψη τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά και τα πλεονεκτήματα που έχουν και οι δύο μέθοδοι. Στον πίνακα που ακολουθεί παραθέτουμε την αντιστοιχία επιτοκίου χρηματοδοτικής μίσθωσης και δανεισμού, όπου υπάρχει ίδια απόδοση.

ΕΠΙΤΟΚΙΟ LEASING		ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ		
20%		15%	20%	15%
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ				
Διάρκεια Σύμβασης				
3 έτη		3 έτη	4 έτη	4 έτη
10%	7,90%	6,42%	9,25%	8,05%
9%	7,14%	5,86%	8,54%	7,20%
8%	6,32%	5,15%	7,67%	6,37%
7%	5,48%	4,44%	6,64%	5,54%
6%	4,55%	3,60%	5,48%	4,62%
5%	3,52%	2,93%	4,75%	3,81%

«ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΠΛ.ΕΡΓ ΤΟΥ ΑΝΟΙΧ.ΠΑΝ»

Σύμφωνα με τα δεδομένα του παραπάνω πίνακα εάν μία επιχείρηση χρηματοδοτηθεί μέσω leasing, με επιτόκιο 7 % για τρία χρόνια και συντελεστή απόσβεσης 15 %, για να είναι ανταγωνιστική η τραπεζική χρηματοδότηση θα πρέπει να συναφθεί δάνειο με επιτόκιο ίσο ή χαμηλότερο του 4,4 %.

3.7. Φορολογία ακινήτων – Σύγχρονες φορολογικές ρυθμίσεις

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 επηρεάζουν την εξέλιξη των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Φ.Μ.Α)

Σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με αντάλλαγμα και σύσταση εμπραγμάτου σε ακίνητο δικαίωματος επιβάλλεται φόρος στην αξία αυτών και υπόχρεος για την καταβολή του είναι ο αγοραστής. Ο συγκεκριμένος φόρος ονομάζεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α).

Στις περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράψει σε αυτήν την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, βάσει της οποίας καταβάλλει εφάπαξ το φάρο που αναλογεί. Σε περίπτωση που το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος υπολογίζεται επί του τιμήματος. Αν όμως ο φορολογούμενος αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία του ακινήτου, έχει το δικαίωμα μέσα σε 60 ημέρες από τότε που υπέβαλε τη δήλωση να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια, τα οποία θα αποφανθούν για τον προσδιορισμό της αξίας με βάση τα συγκριτικά στοιχεία. Στις υπόλοιπες περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την

υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος καταβάλλει εξ ολοκλήρου το φόρο που αναλογεί με βάση την αξία που δήλωσε.

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. Οι παραπάνω συντελεστές Φ.Μ.Α προσαυξάνονται από 7% σε 9% και από 9% σε 11% αντίστοιχα όταν το ακίνητο που μεταβιβάζεται βρίσκεται σε περιοχή στην εντός σχεδίου περιοχή των πόλεων που λειτουργεί ή έχει συσταθεί Πυροσβεστική Υπηρεσία (άρθρο 1 ν.δ. 3563/56, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.12 του άρθρου 2 του ν.2892/01) Στο ποσό του κύριου φόρου επιβάλλεται και φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων 3%. (Περιοδικό Φορολογική Επιθεώρηση, τεύχος Μαΐου 2007, σελ. 13)

Για να γίνει κατανοητό αυτό, παρατίθενται τα ακόλουθα παραδείγματα:

α) Ο Α' αγοράζει οικόπεδο αξίας 8.800 € σε περιοχή που δεν υπάρχει Πυροσβεστική Υπηρεσία. Ο αναλογών φόρος μεταβίβασης θα υπολογισθεί με συντελεστή 7%.

β) Ο Α' αγοράζει οικόπεδο αξίας 16.000 € σε περιοχή που υπάρχει Πυροσβεστική Υπηρεσία. Ο αναλογών φόρος θα υπολογισθεί για το μέχρι των 15.000 € τμήμα της αγοραίας αξίας με συντελεστή 9%, για το άνω δε των 1.000 € τμήμα με συντελεστή 11%.

Ο Φ.Μ.Α. που προκύπτει κατά τα προεκτεθέντα μειώνεται στο μισό ή στο ένα τέταρτο ανάλογα με τη νομική μορφή της πραγματοποιούμενης μεταβίβασης ή την ιδιότητα των συμβαλλόμενων προσώπων.

Φ.Μ.Α. μειωμένος στο τέταρτο

Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο τέταρτο είναι η αυτούσια διανομή ακινήτων μεταξύ των συγγενών, η διάλυση Ο.Ε., Ε.Ε. και Ε.Π.Ε. και

η μεταβίβαση των ακινήτων της εταιρείας στους εταίρους της κατά το λόγο της εταιρικής τους μερίδας καθώς και η απόληψη ακινήτων της εταιρείας από εταίρους που αποχωρούν από αυτή.

Φ.Μ.Α. μειωμένος στο μισό

Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο μισό είναι η ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας, η υποχρεωτική ανταλλαγή οικοπέδων, συγχώνευση Α.Ε και Συνεταιρισμών, η αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια καθώς και η συνένωση οικοπέδων.

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 leasing.

Η εταιρεία leasing διενεργεί αποσβέσεις ανάλογα με τη διάρκεια σύμβασης αλλά μόνο για την αξία του κτιρίου. Η αξία του οικοπέδου δεν αποσβήνεται. Ο μερισμός των αξιών γίνεται κατ' αναλογία των αντικειμενικώς προσδιοριζόμενων.

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, εμπορικά αποδεκτό, από τα συναλλασσόμενα μέρη (εταιρεία leasing -μισθωτής). 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, ενώ τα μισθώματα leasing ακινήτων απαλλάσσονται από ΦΠΑ.

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. Μετά τη συμβατική ή και πρόωρη λήξη της σύμβασης leasing ακινήτου, το ακίνητο μεταβιβάζεται έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος στον μισθωτή. Η πράξη αυτή (κανονική ή πρόωρη λήξη) απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης.

Φόρος ενιαίου τέλους ακινήτων

Με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 11 του νόμου ν. 3634/2008 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 ιδιοχρησιμοποιούνται για 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 ακίνητα τους (π.χ. Ελληνικό δημόσιο, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου κ.λπ.) φορολογείται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%).

Φ.Π.Α. και leasing ακινήτου

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

ούτε και χαρτόσημο. Εξαιρέση, αποτελούν τα βιομηχανοστάσια (βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτήρια) που υπάγονται σε Φ.Π.Α. (18%), ο οποίος και συμψηφίζεται μόνο κατά την αναλογία του κτηρίου, φορολογητέα κέρδη στο leasing ακινήτων;

Φόρος κερδών

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

Φόρος υπεραξίας στο leaseback ακινήτου

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

Φόρος εισοδήματος

Τα μισθώματα που καταβάλλονται στην εταιρία leasing για τον εξοπλισμό και το τμήμα των μισθωμάτων που αφορά σε κτίριο θεωρούνται δαπάνες και μειώνουν το φορολογητέο εισόδημα.

Υπεραξία και φόροι στο lease back ακινήτων

Η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου επιχείρησης σε εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, για το οποίο στη συνέχεια θα συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και της πωλήτριας επιχείρησης, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, με την προϋπόθεση ότι θα εμφανιστεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται, σε περίπτωση διανομής ή διάλυσης της επιχείρησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

3.8. Φορολογικές ρυθμίσεις 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. Πιο συγκεκριμένα :

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.

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. Με τη ρύθμιση αυτή επιτυγχάνεται επιπλέον η διευκόλυνση των επιχειρήσεων να πραγματοποιήσουν τουριστικές επενδύσεις, μέσω της οροθέτησης των ΠΟΤΑ.

Επίσης, ο αναπτυξιακός νόμος 2601/98 περιλαμβάνει το leasing ως εναλλακτική μέθοδο χρηματοδότησης επενδύσεων, το οποίο ουσιαστικά επιδοτεί το επιτόκιο του μισθώματος. Ο συγκεκριμένος νόμος προβλέπει την επιδότηση μισθωμάτων ή τη δημιουργία αφορολογήτων αποθεματικών για επενδύσεις σε κινητά με χρηματοδοτική μίσθωση.

Αν και στον νόμο αυτό υπάγονται επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε όλους τους τομείς της οικονομίας, ωστόσο χρήση του γίνεται μόνο από τις μεγάλες μονάδες, καθώς οι μικρότερες αντιμετωπίζουν δυσκολία προκειμένου να λάβουν τις απαραίτητες εγκρίσεις.

Ωστόσο, με τις πρόσφατες τροποποιήσεις της νομοθεσίας και οι μικρότερου μεγέθους εταιρείες μπορούν μέσω του leasing και του φορολογικού αποθεματικού τους να πραγματοποιήσουν αποσβέσεις των επενδύσεων τους. Δηλαδή, αν από τα κέρδη τους διαθέσουν ποσοστό έως 35% για τη δημιουργία φορολογικού αποθεματικού και πραγματοποιήσουν την επένδυση τους μέσω leasing, τότε πραγματοποιούν και την απόσβεση της στη διάρκεια τριών ή τεσσάρων ετών (όσο δηλαδή διαρκεί η σύμβαση του leasing).

3.9 Χρηματοοικονομική εικόνα

Η χρηματοδότηση ενός στοιχείου με τη μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης συνεπάγεται, λόγω της μορφής και των όρων της, σημαντικά πλεονεκτήματα για την χρηματοοικονομική εικόνα της επιχείρησης που απεικονίζονται στον ισολογισμό και τους χρηματοοικονομικούς της δείκτες. Πιο συγκεκριμένα τα μεγέθη που επηρεάζονται είναι:

Ρευστότητα

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση η επιχείρηση έχει τη δυνατότητα να εκμεταλλευτεί και να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο που την ενδιαφέρει διατηρώντας αμείωτη τη ρευστότητα της.

Αρχικά, σε αντίθεση με την τραπεζική χρηματοδότηση όπου ο δανειολήπτης θα πρέπει να προκατέχει το 30% του κεφαλαίου της επένδυσης που θα πραγματοποιήσει, στην χρηματοδοτική μίσθωση δεν χρειάζεται να εκταμιεύσει κάποιο ποσό. Ουσιαστικά η επένδυση του χρηματοδοτείται στο 100%, αντιμετωπίζοντας το πρόβλημα της στενότητας κεφαλαίων και οδηγώντας στον βελτίωση της ανταγωνιστικής θέσης της επιχείρησης. Η

ρευστότητα της επιχείρησης θα μειώνεται όταν θα καταβάλλει τα μισθώματα στον εκμισθωτή.

Ειδικότερα μετά την εφαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων και από τη χρήση του 200Ξ, τα μισθωμένα πάγια θα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού (όπως τα πάγια που ήδη έχει στην κυριότητα της) και ως υποχρεώσεις του παθητικού. Τα μισθώματα επιμερίζονται σε χρηματοοικονομικά έξοδα (αποπληρωμή τόκου) και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης (αποπληρωμή δόσης κεφαλαίου). Έτσι, τις αποσβέσεις τις διενεργεί ο μισθωτής και όχι ο εκμισθωτής. Η σημαντική βελτίωση της ρευστότητας φαίνεται ιδιαίτερα όταν το στοιχείο αποκτάται με τη μορφή της πώλησης και επαναμίσθωσης (Sale and lease back).

Χρηματοοικονομικός Προγραμματισμός και Προγραμματισμός ταμειακών ροών

Καθώς τα ύψος των ποσών των μισθωμάτων είναι καθορισμένο εκ των προτέρων για όλη τη διάρκεια της σύμβασης, η επιχείρηση μπορεί να προγραμματίσει τις δαπάνες της για την υλοποίηση του χρηματοοικονομικού της προγράμματος. Επίσης η επιχείρηση έχει τη δυνατότητα να προσαρμόσει το ύψος αλλά και το ποσό των μισθωμάτων, έτσι ώστε να επιτυγχάνει την αυτοχρηματοδότηση των μισθωμάτων (Αρτίκης 200, . σελ 221). Ο παραπάνω προγραμματισμός έχει θετική επίδραση στους χρηματοοικονομικούς δείκτες της εταιρίας και της εικόνας που παρουσιάζει.

Ευελιξία

Η μεγάλη ευελιξία που παρέχει στον εκμισθωτή η χρηματοδότηση των στοιχείων με τη μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης του δίνει τη δυνατότητα να διαμορφώσει τα χρηματοοικονομικά μεγέθη ανάλογα με την φύση της ίδιας της επιχείρησης του.

- ✓ Με τη χρηματοδοτική μίσθωση αρχικά υπάρχει η δυνατότητα άμεσης απόκτησης και εκμετάλλευσης του παγίου, χωρίς να χρειάζονται χρονοβόρες και γραφειοκρατικές διαδικασίες.

- ✓ Το ύψος του μισθώματος αλλά και η ημερομηνία καταβολής είναι δυνατό να προσαρμοστούν ανάλογα με τις ανάγκες και δυνατότητες του εκμισθωτή. Για παράδειγμα, μπορεί το μίσθωμα κυμαίνεται μέσα στο χρόνο ανάλογα με την εποχικότητα της χρήσης του στοιχείου ή ανάλογα με τα έσοδα της επιχείρησης.

3.10 Παράγοντες οι οποίοι αποτελούν τα κριτήρια επιλογής του καλύτερου τρόπου πιστοδότησης μιας νέας επένδυσης

Οι παράγοντες που επηρεάζουν το τελικό κόστος μιας νέας επένδυσης και αποτελούν τα κριτήρια επιλογής του καλύτερου τρόπου πιστοδότησης αυτής περιγράφονται παρακάτω και απαντούν στο βασικό ερώτημα ποια πρέπει να είναι η επιλογή μεταξύ χρηματοδότησης από Τράπεζα και χρηματοδοτικής μίσθωσης;

Συντελεστής απόσβεσης

Το υψος του κυμαίνεται μεταξύ 8% και 20 %, ανάλογα με το συνολικό χρόνο απόσβεσης του παγίου αντικειμένου, που προβλέπεται από τις σχετικές φορολογικές διατάξεις.

Συντελεστής φόρου αδιανέμητων

Προβλέπεται από τον εκάστοτε φορολογικό νόμο.

Συνολική διάρκεια της μίσθωσης

Σύμφωνα με τον νόμο, το κατώτατο όριο χρονικής διάρκειας είναι η τριετία, ενώ το ανώτατο θα πρέπει, για την προστασία των συμφερόντων του εκμισθωτή, να μην ξεπερνά το χρόνο οικονομικής ζωής του παγίου στοιχείου.

Η έναρξη καταβολής των μισθωμάτων: Γίνεται το πρώτο ή το δεύτερο εξάμηνο.

Η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων : Συνήθως τα μισθώματα είναι μηνιαία, τριμηνιαία κτλ.

Η καταβολή των μισθωμάτων : Στην αρχή της περιόδου την οποία αφορούν, οπότε είναι προκαταβλητέα και στο τέλος της περιόδου, οπότε είναι ληξιπρόθεσμα.

Με βάση τα παραπάνω κριτήρια καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι τόσο συμφερότερη σε σχέση με ισόποσο τραπεζικό δανεισμό όσο είναι :

- Χαμηλότερος ο συντελεστής φορολογικής απόσβεσης του μισθωμένου εξοπλισμού.
- Υψηλότερος ο συντελεστής φόρου αδιανέμητων κερδών.
- Βραχύτερη είναι η διάρκεια μίσθωσης, δεδομένου ότι τα μισθώματα που εκπίπτουν από τα φορολογητέα κέρδη είναι μεγαλύτερα.
- Αραιότερη η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων (δηλαδή τριμηνιαία αντί μηνιαία).
- Πλησιέστερη προς το τέλος του οικονομικού έτους η έναρξη της μίσθωσης , επειδή η φορολογική απαλλαγή που αντιστοιχεί στα καταβαλλόμενα μισθώματα υλοποιείται σε συντομότερο χρονικό διάστημα και κατά συνέπεια υπάρχει υπέρ του μισθωτή ένα όφελος τόκου.

Στην πράξη είναι πιθανότερη η συνύπαρξη ευμενών και δυσμενών στοιχείων, οπότε είναι απαραίτητη η χρησιμοποίηση ειδικών μηχανογραφικών προγραμμάτων που παρέχουν άμεσα το αποτέλεσμα της σύγκρισης του κόστους των δύο εναλλακτικών τρόπων πιστοδότησης μιας επένδυσης, με βάση βεβαίως τα συγκεκριμένα δεδομένα που εκφράζουν τις παραμέτρους που προαναφέρθηκαν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

4.1 Γενικά συμπεράσματα

- ✓ Η αγορά leasing στην Ελλάδα εξακολουθεί να παρουσιάζει σημαντική ανάπτυξη και να προσελκύει το ενδιαφέρον των εταιριών/επαγγελματιών.
- ✓ Τα τελευταία χρόνια οι βασικοί παίκτες του ανταγωνισμού παραμένουν οι ίδιες εταιρίες, παρουσιάζοντας συνεχώς αυξανόμενα οικονομικά μεγέθη.
- ✓ Η μετάβαση το 2005 στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και οι ευνοϊκές ρυθμίσεις που συνεπάγεται η μετάβαση για τον μισθωτή και τον εκμισθωτή, φαίνεται να έχουν θετική συνέπεια στην εξέλιξη των συμβάσεων καθώς τόσο τα οικονομικά στοιχεία των εταιριών μισθώσεων όσο και η αγορά από το 2005 έως και σήμερα παρουσιάζουν σημαντική ανάπτυξη. Ωστόσο, η ανάπτυξη της αξίας των συμβάσεων δεν μπορεί να αποδοθεί αποκλειστικά στα Δ.Λ.Π καθώς η παγκόσμια τάση της αγοράς είναι αυξητική και στην Ελλάδα φαίνεται ότι υπάρχουν ακόμα περιθώρια ανάπτυξης (σε σχέση με τα ποσοστά συμβάσεων στην Ευρώπη).
- ✓ Το leasing ακινήτων αποτελεί το κυριότερο προϊόν για την σύναψη χρηματοδοτικών συμβάσεων, ειδικότερα για τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που ανήκουν στις πρώτες θέσεις του κλάδου.
- ✓ Η στρατηγική ανάπτυξης και ανταγωνιστικότητας των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης επικεντρώνεται στη αύξηση συμβάσεων ακινήτων καθώς τις θεωρούν ιδιαίτερα σημαντικές για την ανταγωνιστικότητά τους.
- ✓ Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων ακολουθούν τις τάσεις της αγοράς αναφορικά με το είδος του ακινήτου και το σκοπό εκμετάλλευσής του (εμπορικά κέντρα, γραφεία κ.λ.π)
- ✓ Νέα ευέλικτα προϊόντα, ειδικά προσαρμοσμένα στην σύγχρονη πραγματικότητα και τις ανάγκες του επαγγελματία προσφέρονται

εντείνοντας τον ανταγωνισμό ειδικά στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.

- ✓ Τα φορολογικά και χρηματοοικονομικά πλεονεκτήματα που αφορούν τις χρηματοδοτικές συμβάσεις ακινήτων προβάλλονται από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σαν «εργαλείο» για την προσέλκυση του ενδιαφέροντος των επαγγελματιών/εταιριών.
- ✓ Ειδικότερα έμφαση από τις εταιρίες μισθώσεων δίνεται στο Sale and lease back, τόσο λόγω της δυνατότητας που δίνει στην διαμόρφωση της χρηματοοικονομικής εικόνας της εταιρίας όσο και των ευνοϊκών φορολογικών ρυθμίσεων που συνεπάγεται.

4.2 Πρόταση για βελτίωση του leasing

Λογω της οικονομικής κρίσης πιστεύω σύμφωνα με τις έρευνες μάλλον θα επηρεαστεί και το leasing. Διότι από τη μια οι άνθρωποι δεν θα έχουν αρχικό κεφάλαιο για να ξεκινήσουν την αγορά ενός ακινήτου η ενός εξοπλισμού μέσω του leasing και θα φοβηθούν μήπως δεν θα επιφέρουν την κατάλληλη κερδοφορία για να ξεχρεώσουν. Από την άλλη μπορεί το leasing να μην επηρεαστεί γιατί υπάρχουν τα άτομα τα οποία ρισκάρουν και θα μπορεί να κάνουν την αγορά τους μέσω του leasing από την στιγμή που δεν χρειάζεται να έχεις αρχικό κεφάλαιο και να το ξεχρεώνουν σιγά σιγά από την στιγμή που μπορεί η επιχείρηση να επιφέρει κερδοφορία.

Κατά την γνώμη μου ένας καλός τρόπος για την βελτίωση του leasing να μην χάσει την ανάπτυξη του είναι να στραφούμε σε τομείς που είναι κάπως αναπτυγμένοι στη χώρα μας και να γίνει χρηματοδότηση για τον απαραίτητο εξοπλισμό. Τέτοιοι τομείς που είναι σχετικά ανεπτυγμένοι στη χώρα μας είναι η γεωργία και συγκεκριμένα οι τομείς που θα μπορούσε να βοηθήσει το leasing είναι είτε της ζωικής παραγωγής (κρέας ,αυγά, πουλερικά ,γάλα) είτε φυτικής παραγωγής (δημητριακά , οίνος, ελιά καθώς και φαρμακευτικά φυτά) όπου θα μπορούσαμε να στοχεύσουμε για την ενδυνάμωση τους και την ανταγωνιστικότητά τους. Στόχοι μας θα είναι η ανάπτυξη της υπαίθρου και η οικονομική της λειτουργία και το leasing θα βοηθήσει για την αγορά του

απαραίτητου εξοπλισμού δηλαδή να κάνουν παρεμβάσεις στο επίπεδο μεταποίησης, τυποποίησης του προϊόντος καθώς και βελτίωση της ποιότητας ,των μηχανισμών και τέλος αξιοποίηση νέων τεχνολογιών.

Τέτοιες επενδύσεις που θα μπορεί να βοηθήσει το leasing στην γεωργία είναι να χρηματοδοτήσει για :

- ✓ Εκσυγχρονισμό των εγκαταστάσεων για την βελτίωση των μονάδων διαλογής –τυποποίησης-συσκευασίας και μεταποίησης
- ✓ Ίδρυση νέων μονάδων για την συντήρηση των προϊόντων (ψυκτικούς χώρους)
- ✓ Αντικατάσταση των ήδη υπαρχόντων χώρων που δεν είναι κατάλληλοι για την αποθήκευση των προϊόντων
- ✓ Σύγχρονα δίκτυα διακίνησης για την γρήγορη μεταφορά των προϊόντων
- ✓ Αγορά ειδικών χώρων όπως είναι τα σφαγεία για τη σωστή και καθαρή διέλευση των προϊόντων προς τους καταναλωτές
- ✓ Αγορά κτιρίων παραλαβής και αποθήκευσης καθώς και ψυχτικές εγκαταστάσεις με νέα τεχνολογία
- ✓ Έργα διαμόρφωσης χώρων όπως (περίφραξη χώρων)
- ✓ Εγκαταστάσεις ασφαλείας καθώς και συνδέσεις μονάδας με οδικό δίκτυο
- ✓ Εγκαταστάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος για την θέρμανση ,το νερό και τον αερισμό
- ✓ Αγορά λογισμικού καθώς και επικοινωνιακού σύγχρονου εξοπλισμού
- ✓ Ειδικά οχήματα όπως περονοφόρα)

Πιστεύω ότι το leasing θα μπορεί να σωθεί και μετά την οικονομική κρίση και να μην επηρεαστεί αν βρουν λύσεις και προσπαθήσουν να χρηματοδοτούν οι τράπεζες και να ψάχνουν κατευθύνσεις που είναι ανεπτυγμένες και να θέλουν να εκσυγχρονίσουν τον εξοπλισμό τους από τους ήδη υπάρχοντα.