



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ
ΤΜΗΜΑ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ

ΘΕΜΑ:

Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ (LEASING) ΩΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΜΟΡΦΗ
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΘΕΟΔΩΡΑ ΑΛΕΞΑΚΗ Α.Μ:257

Επιβλέπουσα: ΜΑΡΙΛΕΝΑ ΠΑΝΤΕΛΑΚΗ

Άγιος Νικόλαος
Ιούνιος 2011

Ευχαριστίες

Ευχαριστώ ιδιαιτέρως την καθηγήτρια μου κ. Παντελάκη Μαριλένα για την συμβολή της και την συνεργασία της καθ' όλη την διάρκεια ολοκλήρωσης της εργασίας μου.

Η συγκεκριμένη πτυχιακή εργασία αφιερώνεται στην οικογένεια μου για την ηθική συμπαράσταση που μου παρείχε μέχρι την επίτευξη του στόχου μου.

«Ο πλούτος συνίσταται περισσότερο στην χρήση ενός πράγματος παρά στην ιδιοκτησία του»

~Αριστοτέλης, Ρητορική Α,5~

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	1
ΠΡΟΛΟΓΟΣ	4
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	5
1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ LEASING	6
2. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ-ΕΝΝΟΙΑ-ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	7
2.1. ΕΝΝΟΙΑ	7
2.2. ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	8
3. ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	9
3.1. Ο ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗΣ	9
3.2. Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ	10
3.2.1. ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	10
3.2.2. ΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ	12
3.3. Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ	14
3.3.1. ΕΝΝΟΙΑ	14
3.3.3. ΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ	15
4. ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	17
5. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ & ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	18
5.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	18
5.1.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	22
5.2. ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	22
6. ΤΟ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	23
7. ΙΣΧΥΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ν.1665/1986)	25
8. ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ	28
9. ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (&ΕΙΔΙΚΕΣΜΟΡΦΕΣ)	30
9.1. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (OPERATING LEASNG)	30
9.2. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (FINANCIAL LEASING)	31
9.3. ΑΜΕΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING)	32

9.4. ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (SALE & LEASE BACK).....	33
9.5. ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ LEASING, ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΣΗ (VENDOR LEASING)	34
9.6. ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (SERVICE LEASING)	35
9.7. ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (MASTER LEASE LINE)	36
9.8. ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Ή ΕΞΙΣΟΡΟΠΗΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEVERAGED LEASING)	36
9.9. ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ Ή ΔΙΕΘΝΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗ (CROSS-BORDER Ή OFF-SHORE LEASING)	37
9.10. ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΑΓΓΕΛΙΑ (CUSTOM LEASE)	39
9.11. LEASING ΣΕ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ	39
9.12. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	39
10. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	42
11. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	43
11.1. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ Δ.Λ.Π.	43
12. Η ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΑΓΟΡΑ LEASING ΤΟ 2009-ΤΑΣΕΙΣ-ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	50
13. ΣΧΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ	52
13.1. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ ΕΙΧ.....	52
13.1.1. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	52
13.1.2. ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ ΕΙΧ	54
13.2. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΤΟΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟ	56
14. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΣΤΟ LEASING ΠΑΝΕΥΡΩΠΑΙΚΑ	62
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	63
Βιβλιογραφία	65
Ιστότοποι.....	65

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ο θεσμός του leasing καθιερώθηκε τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα όπου και άρχισε να γίνεται ευρύτερα γνωστός. Η παγκόσμια οικονομική κρίση που διανύουμε οδήγησε τους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς στην δημιουργία εναλλακτικών μορφών χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, μια από αυτές φυσικά είναι και η σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης, γνωστή και ως leasing. Προτεραιότητα για έναν χρηματοπιστωτικό οργανισμό, είναι μια επιχείρηση να είναι ευέλικτη και να διαθέτει την ικανότητα να είναι κερδοφόρα ακόμα και σε χαμηλά επίπεδα πωλήσεων, να μπορεί να επιβιώνει και σε περιόδους κρίσης. Αυτό επιτυγχάνεται με τη μετατροπή μερικών σταθερών εξόδων σε μεταβλητά έξοδα. Τέτοια παραδείγματα βρίσκουμε στην χρηματοδοτική μίσθωση. Η χρηματοδοτική μίσθωση ενδείκνυται όταν το κόστος απόκτησης ή συντήρησης του πάγιου στοιχείου είναι ιδιαίτερα υψηλό και η επιχείρηση δεν είναι σίγουρη ότι θα το χρησιμοποιήσει στο μέλλον. Η νέα αυτή μορφή χρηματοδότησης ήταν άγνωστη πριν μερικά χρόνια. Εμφανίστηκε εξαιτίας της αυξανόμενης οικονομικής δραστηριότητας. Σε αυτή την οικονομική ανάπτυξη σημαντικό ρόλο έχει η συμβολή του τραπεζικού συστήματος. Οι υπηρεσίες που παρέχουν οι τράπεζες στις επιχειρήσεις καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αναγκών τους. Ιδιαίτερη σημασία για την οικονομική ανάπτυξη έχει η κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών των επιχειρήσεων για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εξυπηρέτηση της παραγωγικής διαδικασίας τους. Ιδιαίτερα οι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις (π.χ.: βιοτεχνίες) προσφεύγουν στην σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, έτσι ώστε να εξασφαλίσουν τη δυνατότητα να κάνουν νέα ανοίγματα στο χώρο δραστηριοποίησης τους χωρίς να υποβληθούν σε εκταμίευση μεγάλων κεφαλαίων ή σε δυσβάσταχτους όρους δανειακών συμβάσεων.

Η σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (leasing) αποτελεί μια εναλλακτική και ιδιαίτερα συμφέρουσα μορφή χρηματοδότησης για την επιχείρηση ή τον επαγγελματία που θα προσφύγει σ' αυτή.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία εντάσσεται στα πλαίσια της πτυχιακής μελέτης του προγράμματος σπουδών του τμήματος Χρηματοοικονομικής & Ασφαλιστικής Επιστήμης, σχολής Διοίκησης & Οικονομίας, παράρτημα Αγίου Νικολάου. Η πτυχιακή μελέτη έχει ως σκοπό να περιγράψει την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) ως σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων. Στην αρχή αυτής της εργασίας γίνεται μια σύντομη παρουσίαση του θεσμού, αναφέροντας ταυτόχρονα την ιστορική του εξέλιξη και τα γενικά χαρακτηριστικά του. Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα βασικά χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα συμβαλλόμενα μέρη μιας σύμβασης leasing, καθώς και οι σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ τους, αλλά και η νομοθεσία που διέπει τα συμβαλλόμενα μέρη. Έπειτα αναλύονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του θεσμού του leasing, το leasing στην Ελλάδα. Παρακάτω αναλύεται το ισχύον νομικό πλαίσιο μιας σύμβασης leasing, και στη συνέχεια αναλύονται οι κατηγορίες και οι ειδικές μορφές της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έπειτα γίνεται αναφορά για τα Δ.Λ.Π. 17 σε σχέση με το θεσμό του leasing, ακολουθεί η λογιστική παρακολούθηση μισθώσεων σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. Επιπλέον αναφέρονται οι τάσεις και οι προοπτικές εξέλιξης του leasing, στην Ευρωπαϊκή Αγορά. Ακόμα παρουσιάζεται η σχέση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με άλλες μορφές συμβάσεων, όπως η χρονομίσθωση EIX και ο δανεισμός. Τέλος αναφέρονται οι προοπτικές εξέλιξης στο leasing πανευρωπαϊκά αλλά και τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την παρούσα εργασία.

1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ LEASING

Συναλλαγές με στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι γνωστές από τους αρχαιότετους χρόνους. Οι πρώτες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζονται πολύ παλιά, στα αρχαία δίκαια των Σουμέριων της Αιγύπτου, της Βαβυλώνας και της Ελλάδας. Σαν πρώτη πράξη που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί LEASING, θεωρείται από ορισμένους μίσθωση στην Αίγυπτο την τρίτη χιλιετία π.Χ. από έναν κτηματία σε κάποιους άλλους ονομαζόμενους MUSK EMUS (Μικρούς Ανθρώπους), μιας έκτασης γης, μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια των ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών και για χρονικό διάστημα ίσο με επτά πλημμύρες του Νείλου. Οι Σουμέριοι, εξάλλου, περί το 2.000 π.Χ., χρησιμοποιούν τη μέθοδο LEASING για τη μίσθωση γης και εργαλείων. Αργότερα οι Ρωμαίοι ανέπτυξαν αρκετά το θεσμό και κατάρτισαν λεπτομερείς διατάξεις (εισηγήσεις) που ενσωματώθηκαν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο, για τη ρύθμιση της μίσθωσης αυτής της μορφής. Στο Μεσαίωνα, οι πράξεις LEASING αναφέρονται κυρίως στα άλογα και στα γεωργικά εργαλεία, ενώ στη Μ. Βρετανία επεκτάθηκε η δραστηριότητα αυτή και στον τομέα των ακινήτων. Σημαντική ανάπτυξη γνωρίζει το LEASING από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα, όποτε εμφανίζονται στις ΗΠΑ, αλλά και στην Αγγλία, οι πρώτες εταιρείες LEASING, που ειδικεύονται στη μίσθωση βαγονιών για την μεταφορά εμπορευμάτων. Με τον τρόπο αυτό κάλυψαν το κενό που δημιουργήθηκε λόγω της αδυναμίας των σιδηροδρομικών εταιρειών να ανταποκριθούν, με την αγορά βαγονιών, στη ραγδαία αυξανόμενη ζήτηση υπηρεσιών σιδηροδρομικής μεταφοράς. Την ίδια εποχή στις ΗΠΑ η γνωστή εταιρεία «BELL TELEPHONE Co» δραστηριοποιείται στον τομέα της μίσθωσης τηλεφώνων.

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα ώθηση στην ανάπτυξη του θεσμού έδωσε η εμφάνιση του αυτοκινήτου. Η σύγχρονη φάση του LEASING χρονολογείται από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια. Ορόσημο θεωρείται η ίδρυση στις ΗΠΑ, από τον HENRY SCHOENFELD, της εταιρείας «UNITED STATES LEASING CORPORATION» με κεφάλαιο \$20.000 και δάνειο \$500.000 από την BANK OF AMERIKA. Από τότε η εξέλιξη του θεσμού αυτού στις ΗΠΑ υπήρξε θεαματική. Όλες σχεδόν οι μεγάλες επιχειρήσεις παραγωγής και εμπορίας κεφαλαιουχικών αγαθών χρησιμοποιούν το LEASING σαν εναλλακτική μέθοδο διάθεσης προϊόντων τους, ενώ ένα σημαντικό ποσοστό των νέων επενδύσεων (σήμερα 25-30%) χρηματοδοτείται με τη μέθοδο

αυτή. Στην Ευρώπη μεταφυτεύθηκε το LEASING από τις Ηνωμένες Πολιτείες στις αρχές της δεκαετίας του '60. Τα πρώτα βήματα ήταν διστακτικά, αλλά κατά τη δεκαετία του '80 ο ρυθμός ανάπτυξης είναι πολύ ταχύτερος, σε σύγκριση με εκείνον των ΗΠΑ, γιατί οι επενδυτές αναγνώρισαν τα σοβαρά πλεονεκτήματα του θεσμού. Τα ποσοστά των νέων επενδύσεων για τις οποίες επιλέγεται ως μέθοδος χρηματοδότησης το LEASING, κυμαίνονται μεταξύ 10% και 20%.

2. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

2.1. ENNOIA:

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) είναι μια σύγχρονη εναλλακτική μορφή μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης των επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων, δηλαδή ο μηχανισμός αυτός επιτρέπει στις επιχειρήσεις να ανανεώσουν, εκσυγχρονίσουν, και να επεκτείνουν τις παραγωγικές τους εγκαταστάσεις, χωρίς να απαιτείται η διάθεση ίδιων κεφαλαίων ή προσφυγή στο δανεισμό. Ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει όλα τα μισθώματα, διαφορετικά κινδυνεύει να κηρυχθεί σε πτώχευση.

Το πιστοδοτικό αυτό εργαλείο εξασφαλίζει στην πελατεία μια σειρά από σοβαρά πλεονεκτήματα, από τα οποία το σπουδαιότερο είναι η αυξημένη φορολογική ωφέλεια, καθότι τα καταβαλλόμενα μισθώματα αναγνωρίζονται ως λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν εξολοκλήρου από τα ακαθάριστα έσοδα μιας επιχείρησης (ενώ στην περίπτωση απλής τραπεζικής χρηματοδότησης παγίων μόνο οι τόκοι και οι αποσβέσεις της επένδυσης αναγνωρίζονται ως λειτουργικές δαπάνες και απαλλάσσονται της φορολογικής υποχρέωσης).

Η επιχείρηση επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, η εταιρία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό αυτόν από τον προμηθευτή ή το ακίνητο από τον ιδιοκτήτη του και στη συνέχεια ενοικιάζει το μεν εξοπλισμό για περίοδο τουλάχιστον τριών χρόνων, το δε ακίνητο τουλάχιστον για δέκα χρόνια. Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής μπορεί είτε να εξαγοράσει το πάγιο (εξοπλισμός - ακίνητο) συνήθως έναντι συμβολικού τιμήματος είτε να ανανεώσει τη σύμβαση για ορισμένο χρόνο.

Οι διαδικασίες συνεργασίας μεταξύ του επενδυτή και της εταιρίας leasing είναι απλές και το κόστος αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης. Η έγκριση μιας σύμβασης leasing εξαρτάται από την πιστοληπτική ικανότητα του μισθωτή και το είδος της επένδυσης, αξιολογείται δε με τραπεζικά κριτήρια.

Η σύμβαση leasing για εξοπλισμό δεν επιβαρύνεται με χαρτόσημο. Η αντίστοιχη σύμβαση για ακίνητο καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη.

Το κύριο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σχέση με το απλό τραπεζικό δάνειο είναι ο μειωμένος κίνδυνος κακής χρήσης της πίστωσης: αντί ο πιστωτής να καταβάλει χρήματα, τα οποία μπορεί να σπαταληθούν από τον δανειολήπτη σε σκοπούς άσχετους με την επιχείρηση, διακινδυνεύοντας έτσι την επιβίωση και τη φερεγγυότητα της επιχείρησης, με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο πιστωτής αγοράζει ο ίδιος τον εξοπλισμό και είναι εξασφαλισμένος ότι το δάνειο επενδύεται στην επιχείρηση με τρόπο παραγωγικό.

2.2. ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Με το Ν.1665/86 καθιερώνεται στη χώρα μας η μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Financial Leasing). Τα κύρια στοιχεία που προσδιορίζουν το βασικό μοτίβο της χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει εισάγει ο παραπάνω νόμος στη χώρα μας, είναι:

-Ο μισθωτής επιλέγει με αποκλειστική δική του ευθύνη και χωρίς να αναμειχθεί με οποιονδήποτε τρόπο ο εκμισθωτής, το αντικείμενο της μίσθωσης. Ο εκμισθωτής αγοράζει το πράγμα που έχει επιλέξει για την κάλυψη των αναγκών του ο μισθωτής και με βάση τους όρους που ο τελευταίος έχει διαπραγματευτεί με τον προμηθευτή. Μέχρι, επομένως, τη στιγμή της αγοράς ο εκμισθωτής δεν έχει καμία σχέση με το μίσθιο. Επομένως μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή ένα τρίτο πρόσωπο, δηλαδή ο προμηθευτής, μεσολαβεί για την πραγματοποίηση της μίσθωσης. Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια τριγωνική σχέση.

-Ο μισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση έχει ένα ευρύτερο κύκλο ευθυνών και κινδύνων σε σχέση με την απλή μίσθωση. Συγκεκριμένα φέρει όλους τους κινδύνους που στην απλή μίσθωση βαρύνουν τον εκμισθωτή (ιδιοκτήτη) π.χ. τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής του πράγματος από κάποια αιτία ανώτερης βίας, τον κίνδυνο της τεχνολογικής απαξίωσης του κ.ά.

-Ο υπολογισμός των μισθωμάτων γίνεται με τρόπο αντίστοιχο με τον υπολογισμό των τοκοχρεολυτικών δόσεων του τοκοχρεολυτικού δανείου (μέθοδος της ράντας¹). Αυτό σημαίνει ότι ο μισθωτής με τα μισθώματα που καταβάλλει εξοφλεί

¹ Στην αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων για να δοθεί μια περιγραφή των αναμενόμενων αποτελεσμάτων (εσόδων & εξόδων) της επένδυσης χρησιμοποιούνται (συνήθως σε ετήσια βάση) οι ράντες. Οι ράντες διακρίνονται σε ληξιπρόθεσμες εάν οι πληρωμές ή οι εισπράξεις πραγματοποιούνται στο τέλος κάθε χρονικής περιόδου, και σε προκαταβλητές εάν πραγματοποιούνται στην αρχή και σε

μέχρι τέλος της καθοριζόμενης μισθωτικής περιόδου (συνολικός χρόνος μίσθωσης) **ολόκληρη ή σχεδόν ολόκληρη την αξία κτήσης** του πράγματος **πλέον τόκων**. Με άλλα λόγια ένα ακόμη βασικό χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η μέσω των καταβαλλόμενων μισθωμάτων, **ολική τοκοχρεολυτική απόσβεση** της αξίας του μισθίου. Βέβαια πολλές φορές με τα μισθώματα που συμφωνούνται εξοφλείται το 95% (πλέον τόκων) της αξίας του μισθίου. Το 5% που απομένει αποτελεί την υπολειμματική αξία (RESIDUAL VALUE). Πάντως, σήμερα στη χώρα μας ακολουθείται η πρακτική της κατά 100% εξόφλησης, μέσω των μισθωμάτων, του τμήματος αγοράς του μισθίου.

- Ο μισθωτής, κατά συνέπεια, **έχει δικαίωμα επιλογής (OPTION)**, εφόσον τηρήσει τους όρους της σύμβασης είτε:

A) **να αγοράσει** το μίσθιο κατά τη λήξη του χρόνου μίσθωσης αφού καταβάλει κάποιο προκαθορισμένο συμβατικά ποσό (ίσο με την υπολειμματική αξία) ή συμβολικού ύψους εφόσον δεν υπάρχει υπολειμματική αξία) είτε:

B) **να παρατείνει το χρόνο της μίσθωσης** (δεύτερη μισθωτική περίοδος). Είναι βέβαια ευνόητο ότι ο μισθωτής μπορεί να αποφασίσει να μην ασκήσει το δικαίωμα επιλογής, οπότε με τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης το μίσθιο πρέπει να επιστραφεί στον εκμισθωτή.

Η εταιρία leasing αγοράζει το αντικείμενο της μίσθωσης (εξοφλεί τον προμηθευτή) και το παραδίδει / μισθώνει στον μισθωτή- πελάτη, κρατώντας την κυριότητα του.

-Η χρηματοδοτική μίσθωση στη χώρα μας, σύμφωνα με τις διατάξεις του σχετικού νόμου 1665/86, αφορά μόνο **κινητά που προορίζονται για επαγγελματική χρήση**. Η διάρκεια της μίσθωσης **δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τρία έτη**

3. ΣΥΜΒΑΛΟΜΜΕΝΑ ΜΕΡΗ:

3.1. Προμηθευτής

Προμηθευτής του πράγματος μπορεί να είναι οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή ακόμα μπορεί να συνδυάζεται και στο πρόσωπο του βιομηχάνου ή του κατασκευαστή. Σύμφωνα με το Ν.1665/1986, στη σύμβαση Leasing, συμβάλλονται μόνο ο εκμισθωτής και ο μισθωτής. Ο προμηθευτής συμβάλλεται με ξεχωριστή σύμβαση (σύμβαση πώλησης) με τον εκμισθωτή, που προηγείται της σύμβασης Leasing, και που αναφέρεται στη σύμβαση Leasing. Διαπραγματεύεται όμως με το

σταθερές ή μεταβλητές αντίστοιχα εάν το ύψος των καταβολών ή των εισπράξεων παραμένει σταθερό η μεταβάλλεται.

μισθωτή τα σχετικά με τα υπό πώληση πράγματα, τα οποία θα νέμεται και θα χρησιμοποιεί ο τελευταίος, χωρίς να τους συνδέει κάποιος συμβατικός δεσμός.

3.2. Ο Εκμισθωτής²

3.2.1 Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συνάψει μόνο ανώνυμη εταιρεία που έχει συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια τέτοιων εργασιών και μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος (άρθρο 2 παρ.1). Με ειδική διάταξη νόμου (άρθρο 8 ν.2469/1997) επιτρέπεται να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και δημόσιοι οργανισμοί, ασφαλιστικοί φορείς και ΝΠΔΔ. Άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος απαιτείται επίσης και για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Με το νόμο 2076/1992 για την «ανάληψη και άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων» με την διαφοροποίηση του νομοθετικού καθεστώτος δεν απαιτείται η ειδική αυτή άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος για τις εδώ συνιστώμενες ή μετατρεπόμενες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, που είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων αλλά και για τις εγκαθιστάμενες αλλοδαπές εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες εδρεύουν και λειτουργούν σε άλλο κράτος μέλος των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και αποτελούν θυγατρικές κοινοτικών πιστωτικών ιδρυμάτων. Επομένως η διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 ν.1665/1986 για την απαιτούμενη ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος αφορά μόνο τις εδώ συνιστώμενες ή μετατρεπόμενες εταιρείες Leasing όταν δεν είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων και τις εδώ εγκαθιστάμενες αλλοδαπές εταιρείες τρίτων χωρών. Η παροχή της ειδικής αυτής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος ανήκει στη διακριτική της ευχέρεια κατά παρόμοιο τρόπο που απαιτείται και για η σύσταση ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας, με καθορισμό και εδώ σχετικών γενικών κανόνων και με τήρηση των αρχών της χρήσης διοίκησης σε περίπτωση άρνησης. Επίσης, η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί και την εποπτεία αυτών των εταιριών.

² Μάζης Παν. (1999), «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση», Εκδ: Σάκκουλα Αθήνα, σελ:148-149
Γεωργιάδης Απ. (2000), «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας: Leasing, Factoring, Forfeiting, Franchising», Εκδ: Σάκκουλα Αθήνα, σελ:43

Αυτονόητο είναι επίσης ότι ως ανώνυμες εταιρείες εμπίπτουν και στις διατάξεις του νόμου 2190/1920³ ως προς τον τρόπο ίδρυσης: απαιτείται δηλαδή και η καταχώρησή τους στο μητρώο ανώνυμων εταιρειών που τηρείται από την υπηρεσία της Διεύθυνσης Εμπορίου της αρμόδιας Περιφέρειας⁴ όπου έχει την έδρα της η επιχείρηση, της απόφασης του Περιφερειάρχη για έγκριση της εταιρείας καθώς και χορήγηση άδειας συστάσεως της εταιρείας. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση των ανώνυμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση των ανωνύμων τραπεζικών εταιρειών. Επομένως πρέπει να ανέρχεται τουλάχιστον σε 9 εκατομμύρια ευρώ και να καταβάλλεται είτε αποκλειστικά σε μετρητά είτε αποκλειστικά σε είδος. Οι μετοχές πρέπει να είναι ονομαστικές. Ήδη τονίστηκε ότι αποκλειστικός σκοπός της ανώνυμης εταιρείας leasing είναι η διενέργεια χρηματοδοτικών εργασιών, η σύναψη δηλαδή χρηματοδοτικών μισθώσεων κινητών ή ακινήτων για επαγγελματική χρήση. Δεν είναι δυνατή η παράλληλη άσκηση εκ μέρους της των εργασιών οποιουδήποτε άλλου αντικειμένου τραπεζικής ή χρηματοδοτικής και γενικότερα εμπορικής φύσης. Δεν εμποδίζεται ωστόσο να προβαίνει στη σύναψη άλλων δικαιοπραξιών που απαιτούνται για την προώθηση του σκοπού τους, όπως στη σύναψη πιστωτικών συμβάσεων με πιστωτικά ιδρύματα, στην αγορά κινητών ή ακινήτων προς χρηματοδοτική εκμίσθωση, στην πώληση ή εκμίσθωση ακινήτων ή ακινήτων ή κινητών, για τα οποία λύθηκε πρόωρα η χρηματοδοτική μίσθωση ή δεν ασκήθηκε από τον μισθωτή το δικαίωμα προαίρεσης⁵. Δεν αντίκειται στην πρόβλεψη του νόμου για αποκλειστικό σκοπό των εταιρειών, αυτών, η συμμετοχή τους στο κεφάλαιο άλλων εταιρειών, εκτός βέβαια αν η συμμετοχή τους αυτή συνιστά αυτοτελή επιχειρηματική τους δραστηριότητα, από την οποία προσδοκούν την αποκομιδή κέρδους. Όσον αφορά

³ Ο νόμος 2190/1920 ορίζει ότι πάσα ανώνυμος Εταιρεία είναι εμπορική, και αν ο σκοπός αυτής δεν είναι εμπορικής επιχείρησης.

⁴ Οι δήμοι και οι περιφέρειες συγκροτούν τον πρώτο και δεύτερο βαθμό τοπικής αυτοδιοίκησης και ως έκφραση της λαϊκής κυριαρχίας αποτελούν θεμελιώδη θεσμό του δημόσιου βίου των Ελλήνων, όπως αυτός κατοχυρώνεται από τις διατάξεις του άρθρου 102 του Συντάγματος και του Ευρωπαϊκού Χάρτη Τοπικής Αυτονομίας που κυρώθηκε με το ν. 1850/1989 (ΦΕΚ 144 Α'). Οι Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, συγκροτούνται ως ενιαίες μονάδες για τις αποκεντρωμένες υπηρεσίες του κράτους και ασκούν γενική αποφασιστική αρμοδιότητα στις κρατικές υποθέσεις της περιφέρειάς τους, σύμφωνα με το άρθρο 101 του Συντάγματος.

⁵ Στο άρθρο 1. Παρ:1 του νόμου: 1665/1986, παρατίθεται ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης: ο εκμισθωτής παρέχει μέσα στη σύμβαση τη δυνατότητα στο μισθωτή αντισυμβαλλόμενο του στο τέλος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Παρέχεται το δικαίωμα προαίρεσης του μισθωτή, δηλαδή το διαπλαστικό εκείνο δικαίωμα να αγοράσει, εφόσον επιθυμεί, το μίσθιο.

μάλιστα τις εταιρείες Leasing ακινήτων δεν βρίσκεται εκτός του νόμιμου σκοπού η ίδρυση από αυτές ή συμμετοχή τους σε κατασκευαστικές εταιρείες, από τις οποίες αγοράζουν με ευνοϊκούς όρους τα ακίνητα, τα οποία στη συνέχεια εκμισθώνουν χρηματοδοτικά στους πελάτες τους. Σε περίπτωση που η εκμισθώτρια εταιρεία δεν έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού και συνάπτει κατ' επάγγελμα συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, τίθεται το θέμα κατά πόσο επέρχεται ακυρότητα των συμβάσεων αυτών ή απλά κάποιες διοικητικές κυρώσεις στις εταιρείες αυτές. Παρ' όλο που ο νόμος(1665/86) δεν απειλεί ρητά την ακυρότητα αυτών των συμβάσεων, ωστόσο από την επιτακτική διατύπωσή του ότι τέτοιες συμβάσεις «μπορούν να συνάπτουν μόνο ανώνυμες εταιρείες.» αφήνει να διαφανεί ότι απαγορεύεται σε κάθε άλλο πρόσωπο να προβεί σε σύναψή τους. Επομένως η τυχόν σύναψη από άλλο πρόσωπο θα επιφέρει την ακυρότητα της σύμβασης (174ΑΚ) και θα είναι δυνατή η αναζήτηση των καταβληθέντων.

Από την άλλη μεριά η ανάγκη προστασίας του συναλλακτικού κοινού που προσφεύγει σ' αυτές τις εταιρείες για τη χρηματοδότηση των επιχειρήσεων και των επαγγελματιών του αποτελεί τη βάση θεμελίωσης της αντίθετης άποψης. Σύμφωνα με αυτήν η αποδοχή της απόλυτης ακυρότητας των συμβάσεων αυτών απειλεί την προστασία των μισθωτών από αφερέγγυους οργανισμούς, καθώς αφενός χάνουν έτσι τις φορολογικές απαλλαγές και αφετέρου ίσως είναι δυσχερής η αναζήτηση των καταβληθέντων. Στα πλαίσια της ίδιας άποψης εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του μισθωτή να συνεχίσει τη σύμβαση ή να επιδιώξει τη λύση της, εφόσον σταθμίσει τα συμφέροντα του. Αν αποδειχθεί ότι ο ίδιος ο μισθωτής γνώριζε τη νομική μορφή της εταιρείας και συνέπραξε συνειδητά στην σύναψη μιας σύμβασης ενάντια στο νόμο, τότε θα πρέπει να γίνει δεκτή η απόλυτη ακυρότητα της εν λόγω σύμβασης ή τουλάχιστον η μη υπαγωγή της στο ευνοϊκό καθεστώς του νόμου. Η τελευταία άποψη κρίνεται ότι συνάδει περισσότερο με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, καθώς τα μέρη είναι ελεύθερα να αποδέχονται ή μη τις συνέπειες των δικαιοπρακτικών σχέσεων στις οποίες εμπλέκονται.

3.2.2. Νομική Θέση Του Εκμισθωτή

Οι προϋποθέσεις σύστασης και λειτουργίας εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι οι κάτωθι: Κατεξοχήν ανώνυμες εταιρείες με ελάχιστο καταβεβλημένο κεφάλαιο εννέα (9) εκατομμυρίων ευρώ και ανώνυμες εταιρείες με μοναδικό σκοπό τη σύναψη, με την ιδιότητα του εκμισθωτή, συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης που διαθέτουν την ίδια δομή με αυτή των ανωνύμων εταιρειών, ιδρύονται με την ίδια νομική μορφή. Δηλαδή, καταχωρούνται στο μητρώο ανωνύμων εταιρειών, που τηρεί η υπηρεσία του Υπουργείου Εμπορίου της Περιφέρειας της έδρας της επιχείρησης, της απόφασης του αρμόδιου περιφερειάρχη για την έγκριση του καταστατικού τους. Επίσης χορηγείτε άδεια συστάσεως της εταιρείας. Επιπλέον για την δημιουργία των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται, ειδική άδεια της τράπεζας της Ελλάδος που είναι η εποπτεύουσα αρχή των εταιρειών αυτών. Όταν γίνεται η παράδοση του κινητού στον μισθωτή από τον προμηθευτή, ή όταν μεταβιβάζεται η κυριότητα του ακινήτου, ο εκμισθωτής αποκτά την κυριότητα και την νομή του πράγματος.

Στα κινητά: Η νομική θέση του εκμισθωτή στη σύμβαση leasing κινητών πραγμάτων είναι παρόμοια με αυτή του πωλητή κινητού, που πώλησε και παρέδωσε το πράγμα με παρακράτηση της κυριότητας του. Με την καταχώρηση της σύμβασης του leasing στο ειδικό βιβλίο δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις, πρώτον για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώματος από μη κύριο, δεύτερον για το τεκμήριο κυριότητας, τρίτον για την τακτική χρησικτησία, τέταρτον για την ένωση και τη συνάφεια και πέμπτον για την απόσβεση της κυριότητας μηχανημάτων και λοιπών εγκαταστάσεων, αν επάγουν ή εντεθούν στο οικοδόμημα ή στο έδαφος ακινήτου βεβαρημένου με υποθήκη. Επομένως ο εκμισθωτής δεν διατρέχει τον κίνδυνο απώλειας της κυριότητας του. Για παράδειγμα αν ο μισθωτής, προφασιζόμενος την κυριότητα του πράγματος, πωλήσει και παραδώσει το πράγμα σε καλόπιστο τρίτο ή εγκαταστήσει το πράγμα σε ακίνητο με τέτοιο τρόπο που να δηλώνει ότι είναι συστατικό του ή τοποθετήσει το μίσθιο σε ακίνητο βεβαρημένο με υποθήκη, ο εκμισθωτής θα μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και να αναζητήσει την κυριότητα του πράγματος.

Στα ακίνητα: Αναφορικά με τα ακίνητα, η κυριότητα του εκμισθωτή φανερώνεται από τις εγγραφές στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Με την δημοσιοποίηση αυτή και τη φύση του πράγματος δεν προκύπτουν τα παραπάνω προβλήματα. Σε περίπτωση που το πράγμα κατασχεθεί στην διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης, από τους δανειστές του μισθωτή, οι οποίοι το θεωρούν δικό του, ο εκμισθωτής μπορεί να προστατευθεί ασκώντας ανακοπή της σύμβασης. Η ανακοπή ασκείται στην περίπτωση που ο εκμισθωτής πληροφορηθεί για την κατάσχεση του μισθίου. Σύμφωνα με τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να πληροφορήσει τον εκμισθωτή. Στην περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν

ασκήσει την ανακοπή, οι τρίτοι δανειστές δεν έχουν το δικαίωμα, έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, να αποκτήσουν με οποιοδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα.

Επιπλέον, εφόσον ο μισθωτής αθετήσει τις υποχρεώσεις του μπορεί ο εκμισθωτής ή η εκμισθώτρια εταιρεία να λύσει τη σύμβαση με καταγγελία. Η εταιρεία έχει το δικαίωμα μετά τη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αναζητήσει την κυριότητα του πράγματος, είτε με διεκδικητική αγωγή, είτε με αγωγή αποβολής από την νομή, είτε τέλος και με αίτηση για λήψη ασφαλιστικών μέτρων νομής αλλά και έκδοση προσωρινής διαταγής. Σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα να προβάλλει στη δίκη ασφαλιστικών μέτρων την ένσταση επίσχεσης. Το ζήτημα πάντως έχει μικρή πρακτική σημασία στη χρηματοδοτική μίσθωση, όπου τα βάρη του μισθίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης φέρει ο μισθωτής. Ποινικά κολάσιμη είναι όμως και η μη απόδοση του μισθίου μετά την καταγγελία της σύμβασης, αφού συνιστά υπεξαίρεση, όπως η νομολογία έχει ήδη δεχθεί στον χώρο των πωλήσεων με παρακράτηση της κυριότητας. Όσον αφορά τις τυχόν πρόσθετες ασφάλειες που δόθηκαν στην εταιρεία υπό τη μορφή υποθήκης ή ενέχυρου από τον μισθωτή ή τρίτον προς εξασφάλιση των συμφωνηθέντων μισθωμάτων, θα μπορεί η εταιρεία, παίρνοντας σχετική άδεια να επιδιώξει αναγκαστικά την ικανοποίηση της, αφού τα μισθώματα αποτελούν από οικονομικής άποψης, επιστροφή χρηματοδότησης, ώστε να αναγνωρίζεται στη χρηματοδοτική μίσθωση και το στοιχείο της πίστωσης.

3.3. Ο Μισθωτής

3.3.1 Έννοια

Από το άρθρο 1 παρ.1 όπου ορίζεται ότι το αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι κινητό ή ακίνητο που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου συνάγεται ότι μισθωτής μπορεί να είναι οποιοδήποτε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό που ασκεί κάποια επιχείρηση ~ιδιωτική ή δημόσια~ ή κάποιο επάγγελμα, οποιασδήποτε ιθαγένειας και τόπου εγκατάστασης. Αποκλείονται συνεπώς από τη σύμβαση ιδιώτες που θα ήθελαν να προμηθευτούν αγαθά για αποκλειστικά οικιακή τους χρήση.

3.3.2. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ⁶

Μια σύμβαση leasing ενέχει δεσμεύσεις που διασφαλίζουν τη σχέση τόσο της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης προς τον πελάτη (μισθωτής) όσο και του πελάτη προς την εταιρεία. Έτσι, η ισχύουσα νομοθεσία προβλέπει ότι ο μισθωτής, σε όλη τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης, υποχρεούται:

1. Να παρέχει οποιοδήποτε έγγραφο ή στοιχείο στην εταιρεία-εφόσον του ζητηθεί-που να αποδεικνύει ότι ο μισθωτής τηρεί όλες τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.
2. Να γνωστοποιεί στην εκμισθώτρια, εγγράφως και άμεσα, οποιαδήποτε μεταβολή της νομικής, οικονομικής ή περιουσιακής του καταστάσεως, όπως και κάθε αλλαγή σχετική με την εκπροσώπησή του. Σημειώνεται ότι ακόμη και αν αλλάξει κάτι στην εκπροσώπηση του πελάτη προς την εταιρεία χωρίς αυτή να ενημερωθεί εγκαίρως, ο νόμος παρέχει το δικαίωμα στην εταιρεία να μην αναγνωρίσει αυτή την αλλαγή. Σε περίπτωση που η εταιρεία κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος, ενώ έχει εγκαίρως ενημερωθεί από τον πελάτη της και εφόσον βεβαίως ο πελάτης έχει αποδείξει, τότε η άσκηση αυτού του δικαιώματος από την εκμισθώτρια θεωρείται καταχρηστική.
3. Να τηρεί όλα τα από το νόμο προβλεπόμενα λογιστικά και λοιπά βιβλία και στοιχεία.
4. Να υποβάλει στην εκμισθώτρια τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του και να της παραδίδει μηνιαία ισοζύγια, όταν ζητηθούν.
5. Να μη μετασχηματίσει ή μεταβάλλει τη μορφή, το σκοπό, την επωνυμία ή και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο του.
6. Ο μισθωτής υποχρεούται να ενημερώσει την εταιρεία leasing και να λάβει την έγγραφη συγκατάθεσή της για οποιαδήποτε αλλαγή στα περιουσιακά του στοιχεία, τα οποία με οποιονδήποτε τρόπο έχει δεσμεύσει ή συνδέσει με τη σύμβαση που έχει υπογράψει. Φυσικά, η υποχρέωση αυτή διαρκεί όσο διαρκεί η μίσθωση. Συνεπώς, χωρίς την άδεια της εκμισθώτριας δεν έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει, να εκμισθώσει ή να παραχωρήσει για οποιαδήποτε αιτία τα περιουσιακά του στοιχεία.
7. Σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, η σύμβαση λύεται αυτοδικαίως και επέρχονται οι συνέπειες της καταγγελίας της σύμβασης. Συνήθως, το υποθηκευμένο ακίνητο περιέρχεται στον έλεγχο της εταιρείας leasing. **Προσοχή**, δεν είναι

⁶ Αποστολόπουλος Ι., (2005) «Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» 2^η Εκδ: Αθ. Σταμούλης, σελ:418

υποχρεωτική η υποθήκευση ή προσημείωση οποιουδήποτε άλλου περιουσιακού στοιχείου του μισθωτή, πλην εκείνου που χρηματοδοτείται με leasing.

8.Εφόσον λήξει η σύμβαση, τότε ο μισθωτής μπορεί, και εφόσον έχει τηρήσει όλους τους όρους της, να δηλώσει εγγράφως προς την εκμισθώτρια είτε την ανανέωση της χρηματοδοτικής μισθώσεως με νέο μίσθωμα είτε την εξαγορά του ακινήτου. Υπάρχει χρονικός περιορισμός ο οποίος διαμορφώνεται σε εξήντα (60) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη λήξη της σύμβασης.

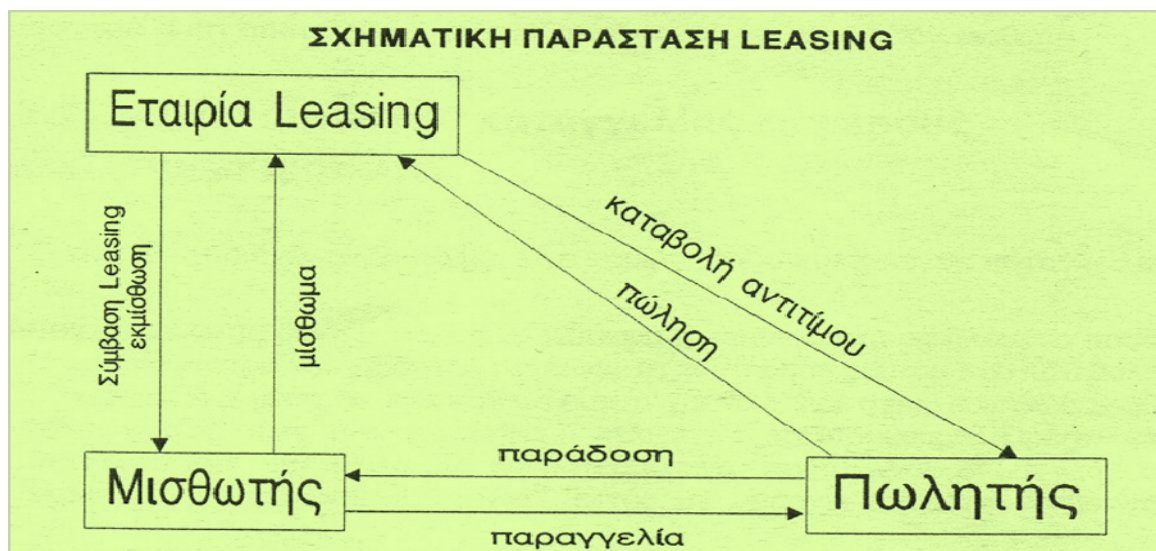
9.Ο μισθωτής οφείλει να καταβάλει το μίσθωμα, μηνιαία ή εξαμηνιαία ως έχει συμφωνηθεί, έγκαιρα. Όταν το μίσθωμα δεν καταβληθεί έγκαιρα η οφειλή προσαυξάνεται με τόκους υπερημερίας. Ο τόκος υπερημερίας ορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος και το 2003 είναι 11,25%. Βέβαια είναι στη διακριτική ευχέρεια των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης να εφαρμόζουν χαμηλότερα επιτόκια.

3.3.3. Νομική θέση του Μισθωτή

Ο μισθωτής έχει την κατοχή του πράγματος, καθώς και το δικαίωμα να αγοράσει το πράγμα κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και νωρίτερα. Ως κάτοχος προστατεύεται έναντι τρίτων με τις αγωγές της νομής και έναντι του εκμισθωτή ή των διαδοχών του με ένσταση. Κατά του εκμισθωτή έχει αξιώσεις από την υπάρχουσα μεταξύ τους σχέση, με τον περιορισμό ότι ο εκμισθωτής συνήθως αποκλείει την ευθύνη του για πραγματικά ελαττώματα κλπ του μισθίου και ως αντιστάθμισμα, εκχωρεί στον μισθωτή όλα τα δικαιώματα του κατά τον προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης. Εκείνο όμως που χαρακτηρίζει τη νομική θέση του μισθωτή είναι ότι, από τη καταχώρηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο, το ενοχικό του δικαίωμα από τη σύμβαση αυτή αντιτάσσεται και έναντι τρίτων. Η σπουδαιότητα της ρύθμισης φαίνεται κυρίως στις περιπτώσεις που οι τρίτοι δεν είναι διάδοχοι του εκμισθωτή. Πχ αν ένας δανειστής του εκμισθωτή που γνωρίζει την κυριότητα του οφειλέτη του κατάσχει το πράγμα στα χέρια του μισθωτή ως τρίτου, ο μισθωτής, αφού το δικαίωμα του αντιτάσσεται και κατά του τρίτου που επισπεύδει την εκτέλεση, προστατεύεται ασκώντας ανακοπή της σύμβασης. Η νομική θέση του μισθωτή, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του που πηγάζουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση, μπορεί να μεταβιβαστεί σε τρίτο, αν υπάρχει σχετική έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός μισθωτής εξέρχεται από τη χρηματοδοτική μίσθωση και στη θέση του υπεισέρχεται

νέος. Η υπάρχουσα συμβατική σχέση διατηρείται και συνεχίζεται μεταξύ του εκμισθωτή και του νέου μισθωτή. Σκοπός της ρύθμισης αυτής είναι η διευκόλυνση του μισθωτή, ο οποίος είτε επιθυμεί να αναστείλει την επαγγελματική του δραστηριότητα (για οποιονδήποτε λόγο, όπως ασθένεια συνταξιοδότηση κλπ) είτε αδυνατεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του από τη χρηματοδοτική μίσθωση και για τους λόγους αυτούς θέλει να μεταβιβάσει τη χρήση του πράγματος και τις αντίστοιχες υποχρεώσεις σε άλλον. Αν ο μισθωτής παραδώσει το πράγμα χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή, όπως απαιτεί ο νόμος για την κατοχύρωση και των συμφερόντων του τελευταίου, θα πρόκειται για απλή υπομίσθωση. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται απέναντι στον εκμισθωτή για τα μισθώματα. Αν είχε απαγορευθεί η υπομίσθωση, θα υπήρχε αθέτηση από τον μισθωτή των συμβατικών του υποχρεώσεων και ο εκμισθωτής θα δικαιούται να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση πριν από τη λήξη της.

Η σχέση των συμβαλλόμενων μερών στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης φαίνεται παραστατικά και από το παρακάτω διάγραμμα:



4.ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ:⁷

Η εταιρία leasing έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση στις παρακάτω περιπτώσεις:

1.Όταν ο μισθωτής καθυστερεί πάνω από τριάντα (30) ημέρες, για οποιονδήποτε λόγο, την καταβολή του μισθώματος ή οποιαδήποτε γενικά οφειλής του που έχει

⁷ Αποστολόπουλος Ι., (2005) «Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» 2^η Εκδ: Αθ. Σταμούλης, σελ:419-420

σχέση με τους όρους της συμβάσεως αυτής, όπως π.χ. τα ασφάλιστρα κ.λπ. Στην περίπτωση αυτή, ανεξάρτητα απ' οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα της εκμισθώτριας, η καθυστέρηση πληρωμής οποιουδήποτε ποσού έχει ως αποτέλεσμα την υποχρέωση του μισθωτή να το καταβάλει εντόκως (τόκοι υπερημερίας) από την επόμενη ημέρα που ήταν καταβλητέο και ώσπου να το εξοφλήσει.

2. Όταν ο μισθωτής αθετήσει οποιονδήποτε όρο και συμφωνία που περιλαμβάνεται στην κάθε σύμβαση και σε κάθε Παράρτημα αυτής και οι οποίοι συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις.

3. Όταν ο μισθωτής μεταβιβάσει την επιχείρησή του κατά ποσοστό που υπερβαίνει το 50% ή στην περίπτωση αλλαγής της σύνθεσης της διοίκησης της επιχείρησης.

4. Όταν ο μισθωτής πάψει να πληρώνει την οφειλή του.

5. Στις περιπτώσεις που σφραγιστούν επιταγές του μισθωτή, διαμαρτυρηθούν γραμμάρια ή συναλλαγματικές λόγω μη πληρωμής τους από το μισθωτή.

6. Στην περίπτωση λύσης ή μετατροπής με οποιονδήποτε τρόπο της εταιρείας του μισθωτή χωρίς τη συναίνεση της εκμισθώτριας.

7. Στην περίπτωση καταγγελίας οποιασδήποτε άλλης συμβάσεως χρηματοδοτικής μισθώσεως που έχει συναφθεί μεταξύ των δυο συμβαλλομένων.

5. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

5.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ:⁸

1. Χρηματοδότηση 100%

Το σημαντικότερο, ίσως, πλεονέκτημα του Leasing είναι ότι αυτό εξασφαλίζει στο μισθωτή τη δυνατότητα χρήσης του αναγκαίου για τον εκσυγχρονισμό και γενικά τη λειτουργία της επιχείρησης του εξοπλισμού, χωρίς ο ίδιος να χρειαστεί να εκταμιεύσει κάποιο ποσό.

Το Leasing δηλαδή παρέχει στην ουσία χρηματοδότηση που καλύπτει το 100% της δαπάνης για μια επένδυση.

2. Φορολογικά πλεονεκτήματα

Η βασικότερη φορολογική ελάφρυνση που συνεπάγεται το Leasing για το χρήστη, (εκτός από την απαλλαγή του μισθωτή από ορισμένα είδη φόρων, χαρτόσημα κτλ.,) είναι η ευχέρεια που δίνει σ' αυτόν να καθορίσει ταχύτερη απόσβεση του

⁸ Γ. Θάνος, Π. Κίοχος, Γ. Παπανικολάου, (2002), «Χρηματοδότηση των Επιχειρήσεων», Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα, σελ.:556-559

απαιτούμενου εξοπλισμού, σε σχέση με εκείνη που προβλέπεται από το νόμο. Αυτό οφείλεται στο ότι τα καταβαλλόμενα από το μισθωτή μισθώματα θεωρούνται λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης και εκπίπτουν σε ποσοστό 100% από τα φορολογητέα έσοδα σε αντίθεση με τη δανειοδότηση κατά την οποία εκπίπτουν μόνο οι τόκοι και όχι το ποσό του χρεολυσίου. Επομένως το Leasing είναι η μοναδική μορφή πιστοδότησης, όπου το χρεολύσιο, δηλαδή η εξόφληση κεφαλαίου, εκπίπτει ολικά από τα ακαθάριστα έσοδα μιας επιχείρησης.

Δεδομένα παραδείγματος⁹

Ας υποθέσουμε ότι μια επιχείρηση ενδιαφέρεται να αποκτήσει ένα μηχάνημα με αξία κτήσης 15.000 ευρώ. Στην περίπτωση της αγοράς η απόσβεση του θα πραγματοποιηθεί σε μια πενταετία με βάση τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης, δηλαδή μ'έναν ετήσιο συντελεστή απόσβεσης 20%. Στην περίπτωση της μίσθωσης, σύμφωνα με το νόμο 1665/1986 η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να είναι τριετής, οπότε ο ετήσιος συντελεστής απόσβεσης θα είναι 33,33%. Αν θεωρήσουμε ότι το κόστος του κεφαλαίου της επιχείρησης είναι ίσο με 8%, τότε θα έχουμε τις εξής φορολογικές ελαφρύνσεις, από τα φορολογητέα κέρδη, σε όρους παρούσας αξίας :

❖ Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Έτη	Συντελεστής Απόσβεσης	Ύψος Ετήσιας Απόσβεσης	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Παρούσα Αξία
1	33,33%	5000	0,9259	4629,5
2	33,33%	5000	0,8573	4286,5
3	33,33%	5000	0,7938	3969
4-5
Σύνολο	100%	1500		12885

❖ Στην περίπτωση της αγοράς

Έτη	Συντελεστής Απόσβεσης	Ύψος Ετήσιας Απόσβεσης	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Παρούσα Αξία
1	20,00%	3000	0,9259	2777,7
2	20,00%	3000	0,8573	2571,9
3	20,00%	3000	0,7938	2381,4

⁹ Π. Μάζης (1999), «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση-Leasing», Εκδ: Σάκκουλα, Αθήνα σελ:150

4	20,00%	3000	0,735	2205
5	20,00%	3000	0,6806	2041,8
Σύνολο	100%	15000		11977,8

Από το παραπάνω παράδειγμα συμπεραίνουμε ότι η φορολογική ελάφρυνση θα είναι μεγαλύτερη στη περίπτωση της χρησιμοποίησης της χρηματοδοτικής μίσθωσης έναντι της αγοράς. Εξ' άλλου, η διαφορά θα είναι τόσο μεγαλύτερη όσο η περίοδος της απόσβεσης, στην περίπτωση της αγοράς, θα είναι μεγαλύτερη και επομένως ο συντελεστής της ετήσιας απόσβεσης θα είναι μικρότερος. Ακόμη υπάρχει σταδιακή και όχι άμεση εκταμίευση του ΦΠΑ στην αρχική φάση της αγοράς του εξοπλισμού. Ειδικότερα τα μισθώματα χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων δεν επιβαρύνονται με ΦΠΑ, με εξαίρεση τα βιομηχανοστάσια, ούτε με τέλη χαρτοσήμου.

3. Η διαδικασία απόκτησης του εξοπλισμού μέσω leasing είναι απλούστερη, ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή από τη διαδικασία του μακροπρόθεσμου δανεισμού. Συνήθως δεν χρειάζονται προσημειώσεις, υποθήκες κ.λπ.. Οι συμβάσεις leasing απαλλάσσονται από διάφορα τέλη και φόρους.

4. Η διάρκεια της μίσθωσης και το ύψος του μισθώματος ορίζονται σύμφωνα με τις οικονομικές δυνατότητες που παρέχει η επιχείρησης και εφόσον συμπεριληφθούν έκτακτοι παράγοντες (εποχικοί) και δημιουργηθούν κατ' αυτό τον τρόπο αξιοσημείωτα πλεονεκτήματα για τον προγραμματισμό της επενδυτικής πολιτικής της επιχείρησης.

5. Συμβάλλει στην ταχύτερη ανανέωση και εκσυγχρονισμό του εξοπλισμού των μονάδων (επιχειρήσεων, επαγγελματιών) και, συνεπώς, στην βελτίωση της ανταγωνιστικότητάς τους.

6. Ο μακροχρόνιος χαρακτήρας του leasing δίνει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις (εμπορικές και βιομηχανικές) να πραγματοποιούν σημαντικού ύψους επενδύσεις χωρίς να διαθέτουν ίδια κεφάλαια ή να καταφεύγουν στο μακροπρόθεσμο δανεισμό. Αυτό, βέβαια, συμβάλλει και στην βελτίωση των δεικτών «ρευστότητας» και «δανειακής επιβάρυνσης» (σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια) της επιχείρησης.

7. Η ευχέρεια που έχει μια επιχείρηση να επιλέξει σε συνεργασία με την εταιρία leasing, το χρόνο διάρκειας της σύμβασης με την οποία θα μισθώνει τον εξοπλισμό της, δημιουργεί σημαντικά πλεονεκτήματα για τον προγραμματισμό της επενδυτικής πολιτικής.

8. Η ευελιξία στο marketing των εταιριών leasing και η ταχύτητα αντιμετώπισης των αιτημάτων των πελατών, χωρίς τους παραδοσιακούς τραπεζικούς όρους χρηματοδότησης (υποθήκες, προσημειώσεις κ.λπ.), καθιστούν το leasing ένα σημαντικό χρηματοδοτικό μέσο για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Δεδομένου ότι οι εταιρίες leasing προσβλέπουν κυρίως στην αξία και την αποδοτικότητα κάθε νέας επένδυσης και όχι στην προσωπική περιουσιακή κατάσταση του φορέα της, ανέπτυξαν μια νέα αντίληψη, στη χώρα μας, για την αξιολόγηση των επενδύσεων, που απέχει σημαντικά από το συνηθισμένο τραπεζικό τρόπο αξιολόγησης, όπου βαρύνουσα σημασία έχει η προσωπική περιουσία του φορέα. Έτσι, είναι σε θέση να χρηματοδοτούν νέες επενδυτικές πρωτοβουλίες, στις οποίες ο παραδοσιακός τραπεζικός τομέας αδυνατεί να ανταποκριθεί πλήρως.

9. Το leasing μπορεί να εφαρμοστεί και να ανταποκριθεί στις ανάγκες κάθε μικρομεσαίας επιχείρησης (για την απόκτηση παγίων στοιχείων, ή την ανανέωση του εξοπλισμού τους), όπου η προσφυγή τους στο δανεισμό είναι ανέφικτη ή ασύμφορη. Οι τράπεζες συνήθως δεν είναι πρόθυμες να χορηγούν μικρά δάνεια για πάγιες εγκαταστάσεις, καθώς η επεξεργασία ενός τέτοιου δανείου και γενικότερα, η διαδικασία του ελέγχου τίτλων και εγγραφής υποθήκης ή προσημειώσεων απαιτεί πολύ χρόνο και υψηλό κόστος. Επομένως πρόκειται για την πιο ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις που αποτελούν την πλειονότητα των επιχειρήσεων στην Ελλάδα.

10. Ο επενδυτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού του, τον οποίο μπορεί να ανανεώνει χωρίς να δεσμεύει τα διαθέσιμα κεφάλαια του.

11. Το leasing προστατεύει επίσης και τον μισθωτή από μια ενδεχόμενη αύξηση του πληθωρισμού, καθώς τα μισθώματα συμφωνούνται στην αρχή της σύμβασης και παραμένουν σταθερά μέχρι τη λήξη της, και έτσι δεν επηρεάζονται από τις μεταβολές του πληθωρισμού.

5.1.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ:¹⁰

Πολύ σημαντικά πλεονεκτήματα προκύπτουν από το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, για την εθνική οικονομία:

¹⁰ Γ. Θάνος, Π. Κίοχος, Γ. Παπανικολάου, (2002), «Χρηματοδότηση των Επιχειρήσεων», Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα, σελ.:559

1. Η συμπλήρωση του χρηματοδοτικού μηχανισμού της χώρας με έναν καινούριο, εξειδικευμένο χρηματοδοτικό θεσμό ο οποίος ενισχύει τις επενδύσεις και συμβάλλει στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας.

2. Η υποβοήθηση των επενδύσεων και ο εκσυγχρονισμός της παραγωγικής δομής των επιχειρήσεων και ιδιαίτερα των μικρομεσαίων επιχειρήσεων που αποτελούν την πλειονότητα των επιχειρήσεων στη χώρα μας.

3. Η αύξηση της παραγωγικότητας και, γενικότερα, της διεθνούς ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων συμβάλλοντας έτσι στην αύξηση του εθνικού εισοδήματος και στη βελτίωση του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών.

5.2. ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ:¹¹

1. Το φαινομενικό κόστος του leasing είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού. Η βαθύτερη διερεύνηση των φοροαπαλλαγών μετριάξει την πρώτη εντύπωση, συνήθως, μάλιστα, δημιουργεί πλεονεκτική κατάσταση.

2. 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.

3. 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.

4. Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανώτερα 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.

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

6. Η υπολειμματική αξία του μισθίου ανήκει στον εκμισθωτή. Σε περίπτωση που η αξία αυτή είναι σημαντική στο τέλος της περιόδου της μίσθωσης, ο μισθωτής βρίσκεται σε μειονεκτική θέση. Για παράδειγμα, τα οικόπεδα ανατιμώνται με την πάροδο του χρόνου. Έτσι, ο μισθωτής μπορεί να αναγκαστεί να πληρώσει σημαντικά αυξημένο μίσθωμα για να βρει ανάλογο χώρο στο τέλος της περιόδου της μίσθωσης.

¹¹ Π. Μάζης (1999), «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση-Leasing», Εκδ: Σάκκουλα, Αθήνα σελ:151

Αν ο μισθωτής είχε προτιμήσει την αγορά αντί της ενοικίασης του οικοπέδου, τότε θα πλήρωνε σημαντικά λιγότερο κόστος. Επίσης, ο μισθωτής χάνει την υπολειμματική αξία του παραγωγικού εξοπλισμού με τη λήξη της σύμβασης, γιατί δεν του ανήκει και είναι υποχρεωμένος να επαναδιαπραγματευθεί ή να τον επιστρέψει στον εκμισθωτή.

7. Δημιουργία αμφιβολιών για την πραγματική οικονομική επιφάνεια του μισθωτή. Ενδέχεται σε αυτή την περίπτωση, ένα μέρος του εξοπλισμού που χρησιμοποιείται από τον μισθωτή να μην ανήκει στην κυριότητά του, να προκαλέσει δυσπιστία στους πιστωτές σχετικά με την πραγματική πιστοληπτική ικανότητά του. Είναι βέβαια ευνόητο ότι το πρόβλημα αυτό γίνεται ιδιαίτερα έντονο στην περίπτωση που ο εκμισθωτής κάνει χρήση της σχετικής ευχέρειας που του παρέχει η σύμβαση να τοποθετήσει πινακίδες στα διάφορα είδη του εξοπλισμού, με την ένδειξη ότι αυτά αποτελούν ιδιοκτησία της εταιρείας leasing.

Μεταξύ των μειονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης αναφέρεται το ψυχολογικής φύσης μειονέκτημά της. Υπάρχουν επιχειρηματίες ακόμη και σήμερα που πιστεύουν ότι η μίσθωση, αντί της αγοράς, αποτελεί στοιχείο προσβολής της ισχύος της επιχείρησής τους και ότι αποτελεί μια πολύπλοκη χρονοβόρα διαδικασία.

6. ΤΟ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης απετέλεσε ένα πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Ξεκίνησε η Alpha Bank, και αμέσως μετά ακολούθησαν η Citibank, η ETBA και ABN Amro Bank ενώ αργότερα ακολούθησαν και άλλοι τραπεζικοί Όμιλοι. Πρόκειται για μία σύμβαση, η οποία αισίως κλείνει στη χώρα μας νομοθετικά εικοσιπέντε χρόνια ζωής. Εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίστηκαν σε όλες τις οικονομικά ανεπτυγμένες χώρες της Αμερικής, της Ευρώπης της Αυστραλίας και της Ασίας. Δυστυχώς το αρχικό θεσμικό πλαίσιο¹² δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας αρκετά νομικά κενά και δημιουργώντας ασάφειες τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μην επιτρέποντας πολλές μορφές leasing να αναπτυχθούν στην Ελληνική αγορά.

Στα πρώτα του βήματα η ελληνική αγορά αγκάλιασε το νεοσύστατο θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτύχθηκε ταχύτατα, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων που επικρατούσαν στη Ελληνική οικονομία είκοσι και πλέον χρόνια πριν. Ο θεσμός της

¹² Ο πρώτος νόμος που θεσπίστηκε για το Leasing ήταν ο Ν.1665 το Δεκέμβριο του 1986. Στην πραγματικότητα το Leasing είχε ξεκινήσει μερικά χρόνια νωρίτερα και ο νόμος ήρθε να συμπληρώσει το νομικό κενό που υπήρχε.

χρηματοδοτικής μίσθωσης εκτινάχθηκε όταν προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων¹³. Στη σύγχρονη εποχή, το leasing δεν αποτελεί πλέον έναν πρωτοπόρο τομέα, αλλά έναν κλασικό τομέα δραστηριοτήτων που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων. Μέχρι την καθιέρωση της σύμβασης leasing, η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας, ο οποίος ενδιαφερόταν να αποκτήσει κινητά ή ακίνητα για την άσκηση και την ανάπτυξη της επιχείρησης ή του επαγγέλματός του προσέφευγε είτε σε εκταμίευση ιδίων κεφαλαίων είτε σε τραπεζικό δανεισμό είτε σε αγορά επί πιστώσει με παρακράτηση κυριότητας από τον πωλητή μέχρι την πλήρη εξόφληση. Σήμερα η σύμβαση leasing χωρίς να παραγκωνίσει τους παραπάνω τρόπους ενίσχυσης μίας επιχείρησης, ωστόσο συνιστά μία εναλλακτική και ιδιαίτερα συμφέρουσα μορφή χρηματοδότησης της επιχείρησης ή του επαγγελματία που θα προσφύγει σ' αυτή.

Πιο συγκεκριμένα, με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να αποκτήσει τη χρήση των αγαθών που έχει ανάγκη για την επιχείρησή του ή το επάγγελμά του έναντι μισθώματος, το οποίο θα καταβάλλει από τα κέρδη που θα του αποφέρει η χρησιμοποίηση του πράγματος. Τα αγαθά αυτά συνήθως τα προμηθεύεται η εταιρία leasing από κάποιον προμηθευτή που κατασκευάζει η εμπορεύεται το αγαθό και στη συνέχεια τα εκμισθώνει στον ενδιαφερόμενο. Εναλλακτικά μπορεί βέβαια ο μισθωτής να κατέχει τα συγκεκριμένα αγαθά και να τα εκποιεί στην εκμισθώτρια εταιρεία διατηρώντας τη χρήση τους έναντι ανταλλάγματος, με τρόπο ώστε να μη διακόπτεται η παραγωγική διαδικασία. Παράλληλα έτσι ο μισθωτής αποκτά ρευστότητα καθώς αποκομίζει το αντίτιμο της πώλησης του πράγματος ενώ δεν χάνει τη χρήση του πληρώνοντας απλά τα μισθώματα του Leasing.

Επίσης ενώ για αρκετά χρόνια το νομοθετικό σύστημα στην Ελλάδα προέβλεπε ως μόνο αντικείμενο της σύμβασης leasing τα κινητά, με το νόμο 2367/1995 επήλθε επέκταση του θεσμού και στα ακίνητα, με το οποίο το leasing ακινήτων παρουσιάζει πολλές ομοιότητες αλλά και ουσιαστικές διαφορές.

¹³ Βλέπε σελ: 32, Ειδικές Μορφές Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

7.ΙΣΧΥΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (v.1665/1986)¹⁴

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένας θεσμός σχετικά πρόσφατος για τα Ελληνικά δεδομένα. Δημιουργήθηκε για να συμβάλλει στην ανάπτυξη των επιχειρήσεων με το να παρέχει μια εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης σε αυτές αλλά και για να συμβάλλει στον εκσυγχρονισμό του εξοπλισμού τους.

Η σύμβαση leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν1 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 ασφαλίζεται 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.

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εισήχθη στην Ελλάδα με τον Ν. 1665/1986, ο οποίος ορίζει ότι κάθε κινητό πράγμα που προορίζεται για επαγγελματική χρήση, μπορεί ν' αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ειδικότερα με το άρθρο 7 του σχετικού νόμου δόθηκε η δυνατότητα της ρυθμίσεως με προεδρικά διατάγματα των λεπτομερειών της εφαρμογής της. Με τον Ν.1995/1991, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης επεκτάθηκε και στα φορτηγά αυτοκίνητα πάσης χρήσεως. Ο νόμος 1665/1986 εξαιρούσε τα ακίνητα, καθώς δεν θεωρούνταν ότι ανήκουν στον παραγωγικό εξοπλισμό. Όμως το σοβαρό ενδεχόμενο της εισόδου στην ελληνική αγορά μεγάλων ξένων εταιριών με ανταγωνιστικό πλεονέκτημα οδήγησε τις εταιρίες leasing, τις τράπεζες και άλλους φορείς να προτείνουν την επέκταση του της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα ακίνητα. Με τον Ν. 2367/1995, ο θεσμός επεκτείνεται και στα ακίνητα για επαγγελματική χρήση (κτίρια, γραφεία, καταστήματα, ξενοδοχεία, βιομηχανοστάσια, σταθμοί Parking, αγροτικές εκτάσεις). Όμως με το άρθρο 11 εξαιρούνταν από το πεδίο εφαρμογής του νόμου των πλοίων και των πλωτών ναυπηγημάτων ενώ παρέχεται ρητά η δυνατότητα σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης επί των αεροσκαφών.

¹⁴ Λαζαρίδης Ι., (2001) «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης, Leasing(Χρηματοδοτική Μίσθωση), Factoring(Πρακτορεία), Forfaiting(Εμπορία Απαιτήσεων), Venture Capital(Επιχειρησιακό Κεφάλαιο), Νέα Τραπεζικά Προϊόντα» Β' έκδοση Σύγχρονη εκδοτική, Θεσσαλονίκη

Με τον Ν.2601/1998 παρέχονται ενισχύσεις:¹⁵

- α) στην επιδότηση που συνίσταται στην κάλυψη από το δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων δόσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτεται για την απόκτηση της χρήσης καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού και
- β) στην φορολογική απαλλαγή ύψους μέχρι ενός ποσοστού ή του συνόλου της αξίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού του οποίου αποκτάται η χρήση.

Στο καθεστώς των ενισχύσεων του Ν.2601/1998 υπάγονται:

- α) οι μεταποιητικές επιχειρήσεις
- β) οι επιχειρήσεις που παράγουν ενέργεια , παράγουν στερεά καύσιμα από βιομάζα ή επιχειρήσεις παραγωγής ηλεκτρισμού από ήπιες μορφές ενέργειας
- γ) οι επιχειρήσεις ανάπτυξης λογισμικού οι μεταλλευτικές επιχειρήσεις
- δ) οι επιχειρήσεις εξόρυξης, επεξεργασίας και εν γένει αξιοποίησης βιομηχανικών ορυκτών
- ε) οι επιχειρήσεις εκμετάλλευσης μέσων μεταφοράς ανθρώπων και εμπορευμάτων, σε απομονωμένες δυσπρόσιτες και απομακρυσμένες περιοχές
- στ) οι γεωργικές επιχειρήσεις θερμοκηπιακού τύπου, οι κτηνοτροφικές επιχειρήσεις εσταβλισμένου ή ημιεσταβλισμένου τύπου
- ζ) οι αγροτικοί ή αγροτοβιομηχανικοί συνεταιρισμοί καθώς και ομάδες παραγωγών ή ενώσεις ομάδων παραγωγών
- η) οι επιχειρήσεις εκμετάλλευσης δημόσιας χρήσης σταθμών αυτοκινήτων χωρητικότητας τουλάχιστον 80 θέσεων, μόνο για την ίδρυση των σταθμών αυτών κ.α. Οι ειδικευμένες εταιρείες στις συμβάσεις leasing (Ανώνυμες Εταιρείες) 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

¹⁵ Λαζαρίδης Ι., (2001) «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης, Leasing(Χρηματοδοτική Μίσθωση), Factoring(Πρακτορεία), Forfaiting(Εμπορία Απαιτήσεων), Venture Capital(Επιχειρησιακό Κεφάλαιο), Νέα Τραπεζικά Προϊόντα» Β΄ έκδοση Σύγχρονη εκδοτική, Θεσσαλονίκη

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(3) ετών για τα κινητά, πέντε (5) ετών για τα αεροσκάφη και δέκα (10) ετών για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την παραπάνω καθορισμένη ελάχιστη διάρκεια.

Ο νόμος επιτρέπει τη σύναψη συμβάσεων leasing από ανώνυμες εταιρείες του Κωδικοποιημένου Νόμου 2190/1920 (όπως ισχύει μετά την προσαρμογή του σε όσα ισχύουν στην Ευρωπαϊκή Ένωση), μετά από άδεια που χορηγεί η Τράπεζα της Ελλάδος. Με το Ν. 1959/1991 ο θεσμός επεκτάθηκε και στα αυτοκίνητα.

Εταιρείες leasing στην Ελλάδα:

	Επωνυμία	Συμμετοχή Τραπεζών	Χρονολογία Ίδρυσης
1.	ALFA BANK LEASING	Alpha bank 100%	Αύγουστος 1981
2.	CITI LEASING	Citibank 100%	Σεπτέμβριος 1987
4.	EUROLEASE	Ίδρυση από την Banque Nationale de Paris-H Εμπορική Τράπεζα που αγόρασε αργότερα το 50% τον Αύγουστο του 1993 αγόρασε το υπόλοιπο 50%. Σήμερα η Εμπορική Τράπεζα κατέχει το 100%	Μάιος 1990
5.	LEASING-ΕΘΝΙΚΗ	ΕΤΕ 100%	Δεκέμβριος 1990
6.	A.T.E. LEASING	Αγροτική Τρ. Ελλάδος 100%	Απρίλιος 1991
7.	ABN-AMRO LEASING	ABN- AMRO BANK	1991
8.	ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	Κύριος Μέτοχος η Τράπεζα Πειραιώς	19-1-93
9.	PROBANK	Κύριος Μέτοχος η Τράπεζα Probank	Μάιος 2001
10.	ERGO LEASING	Τράπεζα Εργασίας	1994

Έχει διαπιστωθεί ότι το Leasing στην Ελλάδα χρησιμοποιήθηκε περισσότερο από μεγάλες παρά μικρές επιχειρήσεις. Ο θεσμός βρίσκεται σε ανάπτυξη και οι προοπτικές είναι πολύ ευνοϊκές γι' αυτόν. Με το Leasing ασχολούνται ακόμη οι τράπεζες Κύπρου, Εγγατίας, Γενική, Λαϊκή, Αγροτική. Σχεδόν όλες οι τράπεζες σε Ελλάδα και εξωτερικό, προσφέρουν υπηρεσίες χρηματοδότησης Leasing για τις αυξημένες ανάγκες των επιχειρήσεων.

8. ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με το Ν.1665 της 27-11/4-12-1986, η κατά το άρθρο 2 αυτού του νόμου εταιρεία, με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση μόνο κινητού που προοριζόταν για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλομένου της, παρέχοντας του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση. Στη συνέχεια, με νέα νομοθετήματα, το ισχύον Νομικό Καθεστώς, ειδικά όσον αφορά τη χρηματοδοτική μίσθωση επαγγελματικών ακινήτων, διαμορφώθηκε ως εξής:

- ❖ Η διάρκεια της σύμβασης είναι πάντοτε ορισμένη και δε μπορεί να είναι μικρότερη από 10 έτη σύμφωνα με το Ν.2367/1995.
- ❖ Με τον ίδιο νόμο, απαλλάσσονται από τυχόν φόρο αυτόματου υπερτιμήματος που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων: α) μεταβίβασης ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, β) εξαγοράς του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης από τι μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της.
- ❖ Ακολούθως, ο πρόσφατος Ν.2682/5-2-1999 (ΦΕΚ 16/1999, Τεύχος Α΄) "Διαρρυθμίσεις στη φορολογία των αυτοκινήτων οχημάτων και άλλες διατάξεις", επέφερε σημαντικές αλλαγές και τροποποιήσεις στην ισχύουσα νομοθεσία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι, με το άρθρο 27 αυτού του νόμου αντικαθίσταται η παράγραφος 2 του άρθρου 1 του Ν.1665/1986 ως εξής: αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία Leasing από το μισθωτή. Στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων,

συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα. Επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

- ❖ Στον ίδιο νόμο ορίζεται ότι: "Ακίνητα που αποτελούν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαιρούνται της αναπροσαρμογής της αξίας τους για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση".
- ❖ Επίσης ορίζεται ότι: "Ειδικά για τα ακίνητα που αποτέλεσαν αντικείμενο σύμβασης Leasing του Ν.1665/1986 και μεταβιβάζονται είτε λόγω λήξης της σύμβασης αυτής ή εξαγοράζονται πριν από τη λήξη της μίσθωσης από το μισθωτή, ως αξία πώλησης αυτών λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης Leasing που είχε υπογραφεί. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ακίνητο μεταβιβάζεται σε τρίτο πρόσωπο πλην του μισθωτή ή των κληρονόμων του.
- ❖ Η εταιρεία Leasing ενεργεί τις αποσβέσεις τόσο για τα κινητά όσο και για τα ακίνητα, εκτός των οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με τα χρόνια που διαρκεί η σύμβαση. Για να είναι όμως συμφέρουσα μια χρηματοδοτική μίσθωση, η διάρκεια σύμβασης πρέπει να είναι μικρότερη της διάρκειας απόσβεσης των παγίων στοιχείων, σύμφωνα με τους συντελεστές απόσβεσης. Αν δηλαδή συμφωνηθεί η απόκτηση ενός ακινήτου με τη μέθοδο του Leasing και έχουμε συντελεστή απόσβεσης 8% τότε συμφέρει η συνολική διάρκεια της σύμβασης να είναι μικρότερη των 12,5 ετών με ελάχιστη, κατά το νόμο 10 χρόνια.
- ❖ Στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής πληρώνει το συμφωνηθέν μίσθωμα το οποίο αποτελεί λειτουργική δαπάνη και εκπίπτει 100% από το φορολογικό εισόδημα.

Έπειτα από τις παραπάνω τροποποιήσεις ήδη οι εταιρείες Leasing μπορούν να προχωρήσουν σε αγορές επαγγελματικών ακινήτων και στη συνέχεια να τα εκμισθώσουν με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία θα πρέπει απαραίτητως να περιβάλλεται στο συμβολαιογραφικό τύπο.

9. ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ(& ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΤΗΣ)

Υπάρχουν δυο βασικές κατηγορίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σε διάφορες μορφές, με κύρια χαρακτηριστικά την κυριότητα του πράγματος, τη μίσθωση και την

χρηματοδότηση. Οι δύο αυτές κατηγορίες είναι οι εξής:

9.1. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (OPERATING LEASING)

Το Operating Leasing ή στα ελληνικά Λειτουργική Μίσθωση είναι αυτό που πρακτικά ονομάζουμε Μακροχρόνια Μίσθωση. Νομικά στο Ελληνικό δίκαιο δεν περιγράφεται από το νόμο 1665/1986 αλλά από τις διατάξεις του αστικού κώδικα. Το βασικό της χαρακτηριστικό είναι ότι πρόκειται για καθαρή μίσθωση και για αυτό το λόγο το μίσθωμα εκπίπτει από τα έσοδα των επιχειρήσεων σε ποσοστό 100%. Στην περίπτωση της χρονομίσθωσης ο πελάτης έχει το δικαίωμα να επιλέξει μεταξύ δύο προγραμμάτων: ΜΔΕ (Με Δικαίωμα Εξαγοράς) ή ΧΔΕ (Χωρίς Δικαίωμα Εξαγοράς). Ανάλογα με την επιλογή του διαφοροποιείται και το μηνιαίο μίσθωμα.

Λειτουργική μίσθωση είναι η παραχώρηση έναντι μισθώματος της χρήσης παντός είδους κινητού και ακινήτου πράγματος σε επιχειρήσεις, επαγγελματίες ή ιδιώτες για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Οι Λειτουργικές Μισθώσεις περιλαμβάνουν εκτός του κεφαλαίου του εξοπλισμού, την συντήρηση, την επισκευή, την ασφάλιση και όλες τις υπηρεσίες που συνδέονται με την λειτουργία του εξοπλισμού. Πχ για αυτοκίνητο παρέχονται μια σειρά υπηρεσιών όπως, απαλλαγή πληρωμής τελών κυκλοφορίας, πλήρη μκτή ασφάλιση, συντήρηση αυτοκινήτου, οδική βοήθεια, αλλαγή ελαστικών – αμορτισέρ με εξαίρεση βέβαια το κόστος της βενζίνης, των διοδίων και των τυχόν προστίμων για παραβάσεις του ΚΟΚ τα οποία συμψηφίζονται στο μίσθωμα και εκπίπτουν και αυτά από τα έσοδα της επιχείρησης.

Το αποτέλεσμα είναι σίγουρα ευνοϊκό για τις επιχειρήσεις που θέλουν αφενός να έχουν περισσότερες υπηρεσίες απαλλάσσοντας τις από διαδικασίες που αφενός κοστίζουν, αφετέρου δε να απολαμβάνουν μεγαλύτερων οικονομικών ωφελειών που σχετίζονται κυρίως με τις παρεχόμενες φοροαπαλλαγές. Η διαδικασία έχει ως εξής:

Η εταιρεία leasing κατόπιν εντολής του πελάτη της (μισθωτή) αγοράζει τον εξοπλισμό και στην συνέχεια τον μισθώνει στον μισθωτή. Με την λήξη της σύμβασης ο εξοπλισμός δεν μεταβιβάζεται στον μισθωτή, ο οποίος έχει την δυνατότητα να αποκτήσει καινούργιο εξοπλισμό, αλλά παραμένει στην κυριότητα του εκμισθωτή ο οποίος είτε τον μισθώνει σε άλλον (υποχρεωτικά) μισθωτή ή τον πωλεί στην δευτερογενή αγορά.

Συνήθως αντικείμενο της λειτουργικής μίσθωσης αποτελούν:

- ❖ αυτοκίνητα ιδιωτικής ή επαγγελματικής χρήσης
- ❖ ιατρικός εξοπλισμός

- ❖ μηχανολογικός ή λοιπός παντός είδους κινητός εξοπλισμός
- ❖ οικοπέδα, οικοδομές, οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, αγροτεμάχια, βιομηχανοστάσια, επαγγελματικές στέγες
- ❖ σκάφη αναψυχής καθώς και κάθε άλλο πλωτό μέσο
- ❖ φορτηγά και λεωφορεία ιδιωτικής, επαγγελματικής ή δημόσιας χρήσης, αεροπλάνα, ανεμοπλάνα, ελικόπτερα και άλλα.

9.2. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (FINANCIAL LEASING)

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

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

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

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

9.3. ΑΜΕΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING)¹⁶

Πρόκειται για την απλούστερη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης καθ' όσον αφορά διμερή σχέση χωρίς την παρέμβαση κάποιου τρίτου. Δηλαδή έχουμε τον εκμισθωτή, που είναι και ο κατασκευαστής του πάγιου στοιχείου και τον μισθωτή (χρήστη). Συνήθως μπορεί να υπάρξει και τρίτος φορέας στη σχέση μίσθωσης που είναι μία εταιρεία leasing που ελέγχεται από τον ίδιο τον κατασκευαστή.

Χαρακτηριστικά της άμεσης μίσθωσης είναι η τυποποίηση του μισθωμένου παγίου, η σύντομη διάρκεια της μίσθωσης (συνήθως 12 μήνες) με δυνατότητα ανανέωσης, η δυνατότητα ακύρωσης της μίσθωσης από τον μισθωτή μετά από προειδοποίηση και η ανάληψη του κινδύνου οικονομικής απαξίωσης από τον εκμισθωτή. Συνήθως ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την τεχνική συντήρηση του πάγιου (στην περίπτωση των ηλεκτρονικών υπολογιστών και των μηχανών γραφείου), αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις που την υποχρέωση αυτή την αναλαμβάνει ο μισθωτής (στην περίπτωση των φορτηγών αυτοκινήτων).

Η άμεση μίσθωση περιέχει δύο στάδια. Κατά το πρώτο στάδιο, ο μισθωτής διαλέγει τα ειδικά χαρακτηριστικά που θέλει να έχει το περιουσιακό στοιχείο και διαπραγματεύεται με τον κατασκευαστή την τιμή και τους όρους της μεταβίβασής του. Βεβαίως, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να κάνει μια σχετική έρευνα αγοράς εάν αυτό της ζητηθεί. Κατά το δεύτερο στάδιο, ο μισθωτής που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο συμφωνεί με μια τράπεζα ή με μια επιχείρηση leasing για την αγορά του στοιχείου αυτού και την μίσθωση του. Οι όροι της μίσθωσης είναι τέτοιοι ώστε να επιτυγχάνεται η πλήρης απόσβεση του κόστους του εκμισθωτή συν ένα περιθώριο κέρδους. Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να ανανεώσει τη μίσθωση με ελάχιστο μίσθωμα σε σχέση με το αρχικό δεδομένου ότι ήδη με την αρχική σύμβαση έχει εξασφαλιστεί η αποπληρωμή του παγίου συν το κέρδος του εκμισθωτή.

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

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

¹⁶Γ. Θάνος, Π. Κίοχος, Γ. Παπανικολάου, (2002), «Χρηματοδότηση των Επιχειρήσεων», Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα, σελ:554-555

επιχείρηση που επιθυμεί να βελτιώσει την ρευστότητά της με τη μετατροπή σε κεφάλαιο κίνησης των κεφαλαίων της που έχουν επενδυθεί σε εξοπλισμό και επιχειρηματικά ακίνητα, μπορεί να πουλήσει τα πάγια αυτά στοιχεία στην εταιρία Leasing και στη συνέχεια να τα μισθώσει, για μια ορισμένη χρονική περίοδο κάτω από ειδικούς όρους, κάνοντας χρήση του θεσμού του Leasing. Ωστόσο ο εκμισθωτής αντί για μια εταιρία leasing μπορεί να είναι μια εμπορική τράπεζα, μια ασφαλιστική εταιρία ή ένας μεμονωμένος επενδυτής.

Κατ' αυτόν τον τρόπο όπως είπαμε η επιχείρηση βελτιώνει την εικόνα του ισολογισμού της εξασφαλίζοντας ρευστότητα αφού έχει εισπράξει το τίμημα πώλησης του παγίου της ενώ παράλληλα συνεχίζει να χρησιμοποιεί τον εξοπλισμό της έναντι μηνιαίου μισθώματος. Φυσικά μετά την λήξη της περιόδου ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να τα εξαγοράσει αν το επιθυμεί σε τιμή που προκαθορίζεται ή είναι δυνατό να καθοριστεί με συγκεκριμένη διαδικασία. Σε όλη την διάρκεια της μίσθωσης τα έξοδα επισκευών και συντήρησης, οι φόροι και τα τέλη θα επιβαρύνουν τον μισθωτή.

Η βασική διαφορά της κλασικής μορφής της χρηματοδοτικής μίσθωσης με την πώληση και μίσθωση παρατηρείται ότι η τελευταία έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσης επένδυσης ενώ η κλασική μορφή χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων. Επιπλέον, η μέθοδος αυτή αποτελεί μια μακροπρόθεσμη επένδυση χαμηλού κινδύνου και μάλιστα με ικανοποιητική απόδοση. Η συναλλαγή αυτή αποτελεί ουσιαστικά χρηματοδοτική τεχνική που αποσκοπεί στην εξυγίανση της επιχείρησης με την επανασύσταση απολεσθέντος κεφαλαίου κίνησης ή την αύξηση του ήδη υπάρχοντος ώστε να επιτευχθεί η διεύρυνση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης. Τέλος, αποτελεί σημαντική ενέργεια βελτίωσης της ρευστότητας των επιχειρήσεων, ειδικά εκείνων που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της υπερπαγιοποίησης, δηλαδή ο ισολογισμός τους αποτελείται κατά κύριο λόγο από πάγια περιουσιακά στοιχεία, κατορθώνοντας έτσι ένα μέρος των παγίων αυτών στοιχείων τους να χρηματοδοτηθεί με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια και το κυριότερο τμηματικά.

Μια δυσχέρεια στην εφαρμογή του Sale & Lease Back είναι η εύρεση μιας κοινά αποδεκτής βάσης για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του εξοπλισμού. Η συμφωνούμενη τιμή του αντικειμένου της πώλησης και της επανεκμίσθωσης πρέπει να βρίσκεται μέσα στα, κατά την εκτίμηση του εκμισθωτή, όρια της πιστοληπτικής ικανότητας του μισθωτή. Ένα ακόμα πρόβλημα που συνδέεται με αυτό το είδος

leasing είναι η πιθανότητα να έχει επιβαρυνθεί το μίσθιο, λόγω της μακρόχρονης παραμονής πριν από τη μίσθωση στη κατοχή του μισθωτή, με δικαιώματα και βάρη υπέρ τρίτων (εκμίσθωση, υποθήκη κτλ.). Για αυτό το λόγο, στην περίπτωση της συναλλαγής της μορφής αυτής, πρέπει να ελέγχεται η φερεγγυότητα του μισθωτή με αυστηρότερα κριτήρια.

9.5. ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ LEASING, ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗ (VENDOR LEASING)

Σύμφωνα με την μορφή αυτή της χρηματοδότησης, υπάρχει μια οικονομική συνεργασία ανάμεσα σε μια εταιρία leasing και σε έναν προμηθευτή. Είναι στην πράξη η συχνότερα απαντημένη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης που συναντάμε καθώς ο εξοπλισμός που μπορεί να χρησιμοποιηθεί κατά το Vendor Leasing είναι αγαθά εκτεταμένης χρήσης και χαμηλής σχετικά αξίας όπως: αυτοκίνητα, υπολογιστές, ιατρικά-εκτυπωτικά- ανυψωτικά μηχανήματα κ.α. Ο προμηθευτής πληρώνεται τοις μετρητοίς από την εταιρία leasing και είναι τριτεγγυητής των συμβάσεων οι οποίες υπογράφονται μεταξύ των μισθωτών και της εταιρίας leasing. Επίσης, αναλαμβάνει όλη την γραφειοκρατική διαδικασία και τον έλεγχο των μισθωτών. Πρόκειται για ακόμη ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο που συμβάλλει στην αύξηση των πωλήσεων και χρησιμοποιείται από τις διευθύνσεις Marketing των επιχειρήσεων παραγωγής και εμπορίας προϊόντων διαρκείας. Τα σχήματα συνεργασίας μεταξύ της εταιρείας leasing και του προμηθευτή εξοπλισμού, συνδυάζουν οικονομικά και τεχνολογικά οφέλη για τον τελικό χρήστη, ενώ για τον προμηθευτή αποτελούν το εργαλείο προώθησης των πωλήσεων μετρητοίς. Διάφοροι όροι υπεισέρχονται στην τελική σύμβαση, ανάλογα με τις επιθυμίες των πελατών, οπότε γίνεται λόγος για μίσθωση κατά παραγγελία. Αποτέλεσμα του Vendor Leasing είναι η πλήρης ή μερική υποκατάσταση της εταιρίας Leasing από τον προμηθευτή (υπογραφή συμβάσεων και είσπραξη μισθωμάτων). Τα οφέλη που καρπώνεται ο Προμηθευτής (Vendor) είναι η αύξηση των πωλήσεων του χωρίς ανάλογη χρηματοδοτική επιβάρυνση, πραγματοποίηση πωλήσεων της μετρητοίς μέσω μιας απλής και γρήγορης διαδικασίας με αποτέλεσμα την ενίσχυση της ρευστότητας του. Από την άλλη πλευρά, η επιχείρηση ή ο ελεύθερος επαγγελματίας πετυχαίνει ευκολότερη πρόσβαση σε πηγές χρηματοδότησης (Leasing), έχει φορολογικά οφέλη μέσω της έκπτωσης των μισθωμάτων, αποκτά το προνόμιο των πρόσθετων παροχών

από τον προμηθευτή(συντήρηση του εξοπλισμού, κτλ.) και πετυχαίνει ταχύτερη και αποτελεσματικότερη ανάπτυξη της δραστηριότητας της. Συνοπτικά, τα κυριότερα πλεονεκτήματά του είναι:

- ❖ δίνει λύση στα χρηματοδοτικά προβλήματα του πελάτη-μισθωτή
- ❖ απαλλάσσει τον προμηθευτή από το ρόλο του τραπεζίτη
- ❖ εξασφαλίζει υγιείς πωλήσεις τοις μετρητοίς
- ❖ δίνει σημαντικό πλεονέκτημα έναντι του ανταγωνισμού που δεν προσφέρει αντίστοιχο πρόγραμμα
- ❖ ο εξοπλισμός πωλείται σε τιμές τοις μετρητοίς και εξοφλείται σε 18-60 μήνες
- ❖ δημιουργεί περισσότερες προϋποθέσεις για το κλείσιμο της εκάστοτε συμφωνίας
- ❖ δίνεται η δυνατότητα αύξησης των εσόδων για τον προμηθευτή από συμπληρωματικές υπηρεσίες, όπως ασφάλιση, συντήρηση, εφοδιασμός αναλωσίμων κτλ.
- ❖ προσφέρει σημαντικές φορολογικές εκπτώσεις για τον πελάτη-μισθωτή
- ❖ προστατεύει τον μισθωτή από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού
- ❖ προσφέρει ταχύτητα και ευελιξία στην απόφαση του μισθωτή-τελικού χρήστη να αποκτήσει τον τεχνολογικό εξοπλισμό
- ❖ ο εξοπλισμός μπορεί να τεθεί άμεσα σε λειτουργία με την καταβολή ενός μισθώματος αντί όλης της αξίας του

9.6. 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. Το βασικό της χαρακτηριστικό είναι ότι η παροχή πρόσθετων υπηρεσιών αποτελεί μία ιδιαίτερα κερδοφόρα διαδικασία για τον εκμισθωτή, ενώ παράλληλα εξασφαλίζει στο μισθωτή την ικανοποιητική λειτουργία του μισθωμένου εξοπλισμού του καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και την απρόσκοπτη κάλυψη εγγύησης.

9.7. 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. Αυτή η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης προσφέρει τη δυνατότητα στον μισθωτή να μισθώνει σταδιακά τον εξοπλισμό που χρειάζεται, με βάση τους όρους της ίδιας σύμβασης χωρίς να είναι υποχρεωμένος να διαπραγματεύεται νέο συμβόλαιο για κάθε στάδιο ή είδος εξοπλισμού. Είναι ιδιαίτερα χρήσιμη σε επιχειρήσεις που ξεκινούν την παραγωγική τους διαδικασία ή προβαίνουν σε σημαντική επέκταση της δραστηριότητάς τους καθώς τους εξασφαλίζει αφενός την απαιτούμενη ρευστότητα δεδομένου ότι εκταμιεύουν για κάθε πάγιο μόνο το εκάστοτε μίσθωμα αλλά και κύρια απλούστευση των διαδικασιών αφού καταργεί τη χωριστή διαπραγμάτευση για κάθε πάγιο.

9.8. ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Ή ΕΙΣΩΡΡΟΠΗΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEVERAGED LEASING)¹⁷

Είναι μια ενδιαφέρουσα τεχνική η οποία αναπτύχθηκε σε σχέση με τη χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας και άρα αφορά πολύ μεγάλες επιχειρήσεις λ.χ. ναυτιλιακές και αεροπορικές για τη χρηματοδότηση πλοίων και αεροσκαφών αντίστοιχα. Αυτό το είδος μίσθωσης περιλαμβάνει τέσσερα μέρη, τα οποία είναι ο προμηθευτής του πάγιου στοιχείου, ο μισθωτής, ο εκμισθωτής και ο μακροπρόθεσμος δανειστής. Ο μακροπρόθεσμος δανειστής αναλαμβάνει να καλύψει με δανεισμό προς τον εκμισθωτή το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων κεφαλαίων για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου.

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

¹⁷ Π. Μάζης (1999), «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση-Leasing», Εκδ: Σάκκουλα, Αθήνα σελ:154

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

- 1.Ο μισθωτής διαλέγει το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο που επιθυμεί και υποδεικνύει τους όρους με τους οποίους θα πρέπει να γίνει η μίσθωση.
- 2.Ο εκμισθωτής δανείζεται από το δανειστή ποσό ίσο με το 60%-80% της αξίας του στοιχείου που θα αγοραστεί ενώ το υπόλοιπο τμήμα της αξίας του παγίου καταβάλλεται με ίδια κεφάλαια. Ο εκμισθωτής δεν είναι υποχρεωμένος να εξοφλήσει το δάνειο αν δείξει αφερεγγυότητα ο μισθωτής στην καταβολή των μισθωμάτων. Στην περίπτωση αυτή ο δανειστής θα ικανοποιηθεί από την εκποίηση του περιουσιακού στοιχείου.
- 3.Ο δανειστής αποκτά εμπράγματα ασφάλεια. Θα πρέπει να εξετάσει την αξία των περιουσιακών στοιχείων που τέθηκαν υποθήκη και τις εκχωρηθείσες πληρωμές της μίσθωσης, σαν μια εγγύηση για το δάνειο που χορήγησε.

9.9.ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ Ή ΔΙΕΘΝΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗ (CROSS-BORDER Ή OFF-SHORE LEASING)¹⁸

Στη διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση δύο τουλάχιστον από τους συμβαλλομένους έχουν την έδρα των επιχειρήσεών τους σε διαφορετικές χώρες. Όταν ο πωλητής του αντικειμένου εδρεύει στο εξωτερικό και ο μισθωτής και ο εκμισθωτής στο εσωτερικό, έχουμε εισαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ αντίθετα, όταν ο μισθωτής έχει έδρα σε χώρα του εξωτερικού και οι άλλοι δύο στο εσωτερικό, τότε έχουμε εξαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση. Η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση συνδέεται, σε σύγκριση με την εγχώρια χρηματοδοτική μίσθωση, με πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή.

- 1.Ο συναλλαγματικός κίνδυνος που οφείλεται στη διακύμανση των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος, στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα, έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή. Ο κίνδυνος αυτός μπορεί να μεταφερθεί στο μισθωτή αν ο εκμισθωτής συμφωνήσει καταβολή των μισθωμάτων στο δικό του νόμισμα.
- 2.Ο κίνδυνος χώρας, ο οποίος περιλαμβάνει τόσο τον οικονομικό όσο και τον πολιτικό κίνδυνο. Ο οικονομικός κίνδυνος αναφέρεται στο ενδεχόμενο αδυναμίας της χώρας του μισθωτή να ανταποκριθεί στις οικονομικές της υποχρεώσεις στο

¹⁸ Μαλακός Π., (1991) «Νέοι Χρηματοδοτικοί Θεσμοί Leasing-Factoring» Εκδ: Ινστιτούτο Εξαγωγικών Σπουδών, Αθήνα

εξωτερικό. Ο πολιτικός κίνδυνος αναφέρεται στην ενδεχόμενη απροθυμία του νέου καθεστώτος της χώρας του μισθωτή να αναγνωρίζει τις συμβατικές δεσμεύσεις του προηγούμενου καθεστώτος.

3. Ο αυξημένος πιστωτικός κίνδυνος λόγω των σοβαρών πρόσθετων δυσχερειών στην εκτίμηση της φερεγγυότητας του εκμισθωτή ή μισθωτή που οφείλονται κυρίως στο διαφορετικό νομικό περιβάλλον. Η διερεύνηση και η αξιολόγηση των διαφορών αυτών απαιτούν γνώσεις που δεν μπορεί να διαθέτουν τα αρμόδια στελέχη μίας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που εδρεύει σε μία άλλη χώρα. Απαιτείται λοιπόν η συνδρομή ειδικών από τη χώρα του μισθωτή.

Εξαιτίας των πρόσθετων αυτών κινδύνων και στο βαθμό που η ενοποίηση των νομοθεσιών των διαφόρων χωρών δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί οι διαφορές στη φορολογική νομοθεσία και στο νομικό καθεστώς της χρηματοδοτικής μίσθωσης από χώρα σε χώρα, μάλλον συνιστούν εμπόδιο στην ανάπτυξη των διεθνών χρηματοδοτικών μισθώσεων. Ένα άλλο εμπόδιο είναι οι δεσμεύσεις που προβλέπουν οι νομοθεσίες των διάφορων χωρών για τη χρησιμοποίηση του εξοπλισμού, ο οποίος αποκτήθηκε με χρηματοδοτική μίσθωση εκτός των συνόρων τους. Για παράδειγμα στις ΗΠΑ δεν χορηγείται συνήθως η έκπτωση επένδυσης σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού που χρησιμοποιείται εκτός Η.Π.Α.

Μερικές φορές η προσεκτική μελέτη των νομοθεσιών αποκαλύπτει νομικούς χειρισμούς οι οποίοι τελικά καθιστούν μια διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση ελκυστική. Για παράδειγμα, αν ένας Άγγλος εκμισθώσει ένα περιουσιακό στοιχείο σε έναν Αμερικάνο στις Η.Π.Α., χωρίς δικαίωμα αγοράς στο τέλος της σύμβασης, αλλά μόνο με δικαίωμα ανανέωσης, τότε ο εκμισθωτής δικαιούται έκπτωση 25%. Αν είχε χορηγηθεί δικαίωμα αγοράς, τότε η χρηματοδοτική μίσθωση θα ήταν για την αγγλική νομοθεσία «ενοικίαση-αγορά» και ο εκμισθωτής θα έχανε την έκπτωση του 25%. Σύμφωνα με την νομοθεσία των Η.Π.Α., επειδή ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανανέωσης, αποκτά την κυριότητα του μισθίου και επομένως δικαιούται την έκπτωση της επένδυσης 10% και τις αποσβέσεις του μισθίου. Οι φορολογικές αρχές της Αγγλίας θεωρούν ότι ο Άγγλος εκμισθωτής έχει την κυριότητα του μισθίου, ενώ οι αρχές των Η.Π.Α., θεωρούν ότι ο Αμερικάνος μισθωτής έχει την κυριότητα με αποτέλεσμα να διπλασιάζονται τα φορολογικά πλεονεκτήματα.

9.10. ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΑΓΓΕΛΙΑ (CUSTOM LEASE)

Στην περίπτωση αυτή, η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης

προσαρμόζεται στις ειδικές ανάγκες του μισθωτή. Για παράδειγμα μπορεί να αριθμήσει τις πληρωμές των μισθωμάτων του μισθωτή σύμφωνα με τις δυνατότητες του. Μπορεί ακόμα να προβλέψει τις εποχιακές ανάγκες του μισθωτή όταν ασχολείται με την οικονομική εκμετάλλευση ενός εποχιακού προϊόντος.

9.11. LEASING ΣΕ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ¹⁹

Οι συναλλαγματικοί κανόνες επιτρέπουν την καταφυγή των εταιριών Leasing σε τραπεζικό δανεισμό σε ξένο νόμισμα. Το νόμισμα είναι της απολύτου επιλογής της μισθώτριας εταιρείας. Το χρονικό διάστημα αποπληρωμής του δανείου διαρκεί όσο και η σχέση της εταιρείας Leasing με τον μισθωτή. Επιδιώκεται οι πληρωμές των μισθωμάτων να είναι ταυτόχρονες με τις πληρωμές των δόσεων της εταιρείας Leasing στην τράπεζα. Οι καταβολές των δόσεων από την εταιρεία Leasing στην τράπεζα γίνονται μηνιαίες, τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες. Επομένως την ίδια χρηματική ροή ακολουθούν και στα μισθώματα. Για να αντισταθμιστούν οι μισθωτές τον οποιονδήποτε συναλλαγματικό κίνδυνο, είναι προτιμότερο να έχουν έσοδα σε συνάλλαγμα (κυρίως εξαγωγικές εταιρείες).

9.12. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα τελευταία χρόνια ο θεσμός του leasing αποτελεί κινητήριο δύναμη της ανάπτυξης της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων. Αυτό συμβαίνει διότι δημιουργεί πληθώρα επιλογών εξίσου για τους αγοραστές και για τους πωλητές. Μεταξύ των βασικών χαρακτηριστικών του leasing ακινήτων είναι ότι το ακίνητο καλύπτει αποκλειστικά και μόνο επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή, με αποτέλεσμα να εξαιρείται η κατοικία.

Η σημαντικότερη καινοτομία που εισήγαγε στην χρηματοδοτική μίσθωση ο νόμος 2367/1995, ήταν η επέκταση της στα ακίνητα. Δεν συμπεριλαμβάνονταν όμως τα οικοπέδα, γεγονός από το οποίο προέκυψαν πολλά προβλήματα. Ένα εκ των οποίων είναι ότι τα μισθώματα εκπίπτουν πλήρως φορολογικά πλην του ποσοστού του οικοπέδου που αναλογεί στο κτίριο, διότι οι αποσβέσεις γίνονται μόνο επί της αξίας του κτιρίου και όχι επί της αξίας γης. Το leasing ακινήτων ευνοήθηκε ιδιαίτερα από τις φορολογικές δυσχέρειες και τα νομικά κενά τα οποία οδήγησαν στην απαρχή της εφαρμογής τους, γεγονός ιδιαίτερα ευνοϊκό για την ανταγωνιστικότητα των

¹⁹ Θάνος, Π. Κίοχος, Γ. Παπανικολάου, (2002), «Χρηματοδότηση των Επιχειρήσεων», Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα σελ.:552

ελληνικών επιχειρήσεων καθώς και για την προσέλκυση ξένων επιχειρήσεων στη χώρα μας.

Η διαδικασία επιλογής του ακινήτου από τον μισθωτή ακολουθεί σε γενικές γραμμές την πεπατημένη οδό η οποία είναι έλεγχος της αντικειμενικής και εμπορικής αξίας του ακινήτου και σύγκριση με την τιμή αγοράς του. Στη συνέχεια παρουσιάζει τα στοιχεία στην εταιρεία leasing η οποία διενεργεί νομικό, εθνικό και οποιοδήποτε άλλο έλεγχο απαιτείται. Έπειτα συγκεντρώνονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά έγγραφα και αρχίζει η νομική διαδικασία. Αφού διενεργηθεί ο έλεγχος και οριστικοποιηθεί η συμφωνία με τον πελάτη υπογράφεται η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, αγοράζεται το ακίνητο και η εταιρεία το εκμισθώνει στον μισθωτή σύμφωνα με τους όρους που καθορίζονται από τη σύμβαση. Στη λήξη της μίσθωσης και ενώ έχουν καταβληθεί κάποια μισθώματα δίνεται στο μισθωτή το δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου με κάποιο συμβολικό αντίτιμο το οποίο όμως θα πρέπει να έχει οριστεί εξαρχής.

Μια άλλη μορφή leasing είναι το sale & lease back. Σε αυτή την περίπτωση η εταιρεία αγοράζει το ακίνητο από τον πελάτη της και στη συνέχεια του το μισθώνει για τουλάχιστον 10 χρόνια με ορισμένα μισθώματα ενώ τελικά στη λήξη της μίσθωσης ο πελάτης ξανααγοράζει το ακίνητο σε ένα εξαρχής συμφωνημένο ποσό. Αυτό κυρίως γίνεται για να διευκολυνθεί οικονομικά η μισθώτρια επιχείρηση. Η επιλογή του leasing γίνεται από τον μισθωτή συγκρίνοντας το με την επιλογή της ενοικίασης ή της απόκτησης του ακινήτου μέσω τραπεζικού δανεισμού. Υπάρχει πάντα η περίπτωση αγοράς του ακινήτου από ίδια κεφάλαια. Αυτή όμως είναι η σπανιότερη των περιπτώσεων διότι το περιουσιακό αυτό στοιχείο θα αποδώσει μακροπρόθεσμα δημιουργώντας έτσι πρόβλημα ρευστότητας στον πιστωτή. Αξίζει να σημειωθεί ότι η ελάχιστη αξία ακινήτου για την δημιουργία σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι γύρω στα 75.000 ευρώ ενώ η διάρκεια αποπληρωμής ξεκινά από 10 έτη και φτάνει μέχρι τα 15.

Οι συμβάσεις leasing δεν αφορούν αυτά κάθε αυτά τα οικοπέδα αλλά μόνο το τμήμα εκείνο του οικοπέδου που σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο κτίριο. Έτσι οικόπεδο και κτίριο είναι αλληλένδετα και συναποτελούν το αντικείμενο του leasing. Αντικείμενα του leasing μπορούν να γίνουν ακίνητα όπως πολυκαταστήματα, σουπερμάρκετ, ξενοδοχεία, κινηματογράφοι, θέατρα, εκπαιδευτήρια, ιατρεία και άλλοι χώροι που αφορούν επαγγελματική χρήση. Ένα πολύ σημαντικό πλεονέκτημα που οδηγεί τελικά στην επιλογή του leasing από τον

μισθωτή, είναι ότι το μέρος του μισθώματος που αφορά το κτίριο εκπίπτει στο σύνολο του από το εισόδημα του μισθωτή, φορολογικά. Στη συνέχεια ο μισθωτής καταβάλλοντας ένα προσυμφωνημένο αντίτιμο μπορεί να πάρει στην κατοχή του το ακίνητο. Αξίζει να σημειωθεί ότι η συναλλαγή αυτή δεν επιβαρύνει τα συμβαλλόμενα μέρη με φόρο μεταβίβασης επίσης στα μισθώματα που αφορούν το leasing ακινήτων απαλλάσσονται από τον φόρο προστιθέμενης αξίας. Αυτό δεν ισχύει για το leasing κινητών, στο οποίο το μίσθωμα υπάγεται σε Φ.Π.Α.. Εξαιρέση αποτελούν τα κτίρια που χρησιμοποιούνται στον δευτερογενή τομέα της παραγωγής (βιοτεχνικά και βιομηχανικά κτήρια) τα οποία υπάγονται σε Φ.Π.Α.(23%), ο οποίος όμως τελικά συμψηφίζεται σύμφωνα με την ορολογία του κτηρίου. Η εκμισθώτρια εταιρεία αποσβένει αναλόγως με τη ορισμένη διάρκεια της σύμβασης, την αξία του κτιρίου αλλά όχι την αξία του οικοπέδου.

Αξίζει να σημειωθεί ως μειονέκτημα της μίσθωσης μέσω leasing, η δυσχέρεια που δημιουργείται για κατασκευές και επεκτάσεις στο μίσθιο. Διότι η άδεια οικοδομής θα πρέπει να εκδοθεί στο όνομα του ιδιοκτήτη, ο οποίος φαινομενικά στην προκειμένη περίπτωση ουδεμία σχέση έχει με το ακίνητο.

ΕΞΟΔΑ ΣΤΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	ΕΞΟΔΑ ΤΟΙΣ ΜΕΤΡΗΤΟΙΣ
Φόρος μεταβίβασης ακινήτου	Πιστοποιητικά Υποθηκοφυλακείου
Συμβολαιογραφικά έξοδα αγοροπωλησίας του ακινήτου	Αμοιβή Υποθηκοφυλακείου για την σύμβαση μίσθωσης του ακινήτου
Συμβολαιογραφικά έξοδα μίσθωσης του ακινήτου	Έξοδα διαχείρισης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης
Αμοιβή Υποθηκοφυλακείου για την σύμβαση αγοροπωλησίας του ακινήτου	
Δικαιώματα Δικηγορικού Συλλόγου	

Στον παραπάνω πίνακα αναγράφονται τα είδη των εξόδων που επιβαρύνουν τη σύμβαση leasing ακινήτων. Αυτά αφορούν την αρχική αγορά αλλά και την εκμίσθωση του ακινήτου και υπολογίζονται κατά προσέγγιση στο 14% της αξίας της

σύμβασης. Αναλυτικότερα το 11% αφορά το Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου και το 3% στα λοιπά έξοδα, στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται τα έξοδα της διαχείρισης.

10. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ²⁰

²¹Το ΔΛΠ 17 αντιμετωπίζει τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως δάνεια, οπότε ο λογιστικός χειρισμός που προκύπτει περιλαμβάνει τα εξής: Με την εκκίνηση του παραρτήματος (δανείου) η αξία των αγορασμένων παγίων μετατρέπεται σε απαίτηση κεφαλαίου από τον πελάτη. Κάθε μίσθωμα που χρεώνεται στον πελάτη χωρίζεται σε τόκο και κεφάλαιο. Ο τόκος αυξάνει τα έσοδα της χρήσης και το κεφάλαιο μειώνει την απαίτηση κεφαλαίου από τον πελάτη. Σε αντίθετη περίπτωση, που η μίσθωση είναι λειτουργική, τότε ο εξοπλισμός γίνεται πάγιο της εταιρείας, πάνω στο οποίο διενεργεί αποσβέσεις κι επιπλέον αυξάνει τα έσοδα της με όλο το ποσό του μισθώματος. Στα ΔΛΠ 17 αναλύονται με πολύ μεγάλη λεπτομέρεια τα κριτήρια με τα οποία κατηγοριοποιούνται οι μισθώσεις σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές.

Επιπλέον έχει εκδοθεί και το IFRIC 4 το οποίο προσπαθεί να δώσει λεπτομερή κριτήρια για το πώς διαχωρίζει κανείς ποιες μισθώσεις ανήκουν σε ποια κατηγορία. Όπως προαναφέρθηκε, σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 υπάρχουν δύο ειδών μισθώσεις, οι χρηματοδοτικές και οι λειτουργικές. Η καθεμία λογιστικοποιείται με εντελώς διαφορετικό τρόπο τόσο στα βιβλία του εκμισθωτή όσο και σε αυτά του μισθωτή. Αν μια μίσθωση είναι χρηματοδοτική εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής παρά από τον τύπο της σύμβασης. Για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση χρηματοδοτική πρέπει να υπάρχουν οι εξής προϋποθέσεις:

1. Η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μίσθωσης.
2. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την πραγματική αξία κατά την ημερομηνία που θα ασκήσει το δικαίωμα και συνεπώς θεωρείται εξ αρχής βέβαια ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.

²⁰ Αποστολόπουλος Ι., (2005) «Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» 2^η Εκδ: Αθ. Σταμούλης, σελ:406-407

²¹ Το Απρίλιο του 2009, το Συμβούλιο των ΔΛΠ (IASB) δημοσίευσε βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, εφεξής "οι Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ", στο πλαίσιο της ετήσιας διαδικασίας βελτίωσης που εφαρμόζει, η οποία στοχεύει στη βελτίωση και τη διευκρίνιση των διεθνών λογιστικών προτύπων. Η πλειονότητα των τροποποιήσεων αφορά βελτιώσεις ή διορθώσεις υφιστάμενων ΔΠΧΑ ή διορθώσεις λόγω μεταβολών που είχαν προηγουμένως επέλθει σε ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις στα ΔΛΠ 17 αφορούν αλλαγές στις υφιστάμενες απαιτήσεις ή πρόσθετες οδηγίες για την εφαρμογή των απαιτήσεων αυτών.

3. Η διάρκεια της μίσθωσης καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

4. Κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων είναι περίπου ίση με την πραγματική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Στα βιβλία του μισθωτή η χρηματοδοτική μίσθωση καταχωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο και ως υποχρέωση. Το ποσό που καταχωρίζεται είναι η χαμηλότερη μεταξύ της πραγματικής αξίας της μισθωμένης ιδιοκτησίας και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων περιλαμβάνει και το ποσό που θα πληρώσει ο μισθωτής όταν ασκήσει το δικαίωμα αγοράς.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συνεπάγεται για κάθε χρήση μια δαπάνη απόσβεσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και ένα χρηματοδοτικό βάρος. Η μέθοδος απόσβεσης πρέπει να είναι όμοια με τη μέθοδο που ακολουθεί η επιχείρηση για να αποσβέσει τα άλλα παρόμοια στοιχεία.

Το χρηματοδοτικό έξοδο που θα επιβαρύνει την κάθε χρήση είναι η διαφορά μεταξύ της υποχρέωσης που λογίστηκε με την αρχική εγγραφή και τις πραγματικές μισθώσεις που πληρώνονται κατά διαστήματα. Η κατανομή του χρηματοδοτικού βάρους σε όσες χρήσεις διαρκεί η μίσθωση μπορεί να γίνεται με κάποιο προσεγγιστικό τύπο που απλοποιεί τον υπολογισμό. Στα βιβλία του εκμισθωτή το μισθωμένο στοιχείο παύει να θεωρείται περιουσιακό στοιχείο του εκμισθωτή και λογιστικοποιείται ως απαίτηση με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στην μίσθωση. Με την είσπραξη των μισθώσεων ένα μέρος πιστώνεται στην απαίτηση και το υπόλοιπο θεωρείται χρηματοδοτικό έσοδο.

11. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

11.1. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΛΠ²²

Έστω ότι μεταξύ της ξενοδοχειακής εταιρείας ΔΙΑΚΟΠΕΣ Α.Ε. (μισθωτής) και της ΔΙΑΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. (εκμισθωτής) συμφωνείται την 01/01/2009 η εκμίσθωση από τη δεύτερη δέκα ηλεκτρονικών υπολογιστών για 4 έτη με μίσθωμα 5.000 ευρώ καταβλητέο την 01/01 κάθε έτους. Η υπολειμματική αξία των μηχανημάτων στο τέλος των 4 ετών είναι 3.000 ευρώ, ενώ το επιτόκιο με το οποίο υπολογίζει η εκμισθώτρια εταιρεία τα μισθώματα είναι 10%.

²² Κόντος Γ. (2007), «Λογιστική Τραπεζών» Εκδ: Διπλογραφία, Αθήνα

Με βάση τα παραπάνω ο μισθωτής θα υπολογίσει την ΚΠΑ των μισθωμάτων με

$$\text{επιτόκιο } 10\%: \text{ΚΠΑ} = \frac{5.000}{(1+0,10)^1} + \frac{5.000}{(1+0,10)^2} + \frac{5.000}{(1+0,10)^3} + \frac{5.000}{(1+0,10)^4} = 15.849,32 \text{ €}$$

Με βάση τα παραπάνω προκύπτει ο παρακάτω πίνακας αποπληρωμής δανείου για τον μισθωτή:

Περίοδος	Υποχρεώσεις από χρημ/κή μίσθωση στην αρχή της περιόδου	Μισθώματα	Κεφάλαιο	Τόκοι	Υποχρεώσεις από χρημ/κή μίσθωση στο τέλος της περιόδου
01/01/2009-31/12/2009	15849,32	5.000	3.415,07	1.584,93	12.434,25
01/01/2010-31/12/2010	12.434,25	5.000	3.756,57	1.243,43	8.677,68
01/01/2011-31/12/2011	8.677,68	5.000	4.132,23	867,77	4.545,45
01/01/2012-31/12/2012	4.545,45	5.000	4.545,45	454,55	0,00

Οι λογιστικές εγγραφές στα βιβλία του μισθωτή για τη χρονική περίοδο της μίσθωσης

Ημερομηνία	Κωδικός	Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
1/1/09	14.03	Η/Υ	15.849,32	
1/1/09	45.98	Υποχρεώσεις από Χρημ. μισθώσεις		15.849,32
Αιτιολογία : Σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΔΙΑΣ Η/Υ Α.Ε.				
31/12/09	65.01	Τόκοι Έξοδα	1.584,93	
31/12/09	45,98	Υποχρεώσεις από Χρημ . Μισθώσεις		1.584,93
Αιτιολογία : Καταλογισμός τόκων 2009				

31/12/09	45,98	Υποχρεώσεις από Χρημ . Μισθώσεις	5.000	
31/12/09	53,98	Λοιπές Βραχ. Υποχρεώσεις		5.000
Αιτιολογία : Μεταφορά πληρωτέας δόσης 2010 στις βραχ. υποχρεώσεις				
1/1/10	53,98	Λοιπές Βραχ. Υποχρεώσεις	5.000	
1/1/10	38,00	Διαθέσιμα		5.000
Αιτιολογία : Καταβολή δόσης 2010				
31/12/10	65.01	Τόκοι Έξοδα	1.243,43	
31/12/10	45,98	Υποχρεώσεις από Χρημ . Μισθώσεις		1.243,43
Αιτιολογία : Καταλογισμός τόκων 2010				
31/12/10	45,98	Υποχρεώσεις από Χρημ . Μισθώσεις	5.000	
31/12/10	53,98	Λοιπές Βραχ. Υποχρεώσεις		5.000
Αιτιολογία : Μεταφορά πληρωτέας δόσης 2011 στις βραχ. υποχρεώσεις				
1/1/11	53,98	Λοιπές Βραχ. Υποχρεώσεις	5.000	
1/1/11	38,00	Διαθέσιμα		5.000
Αιτιολογία : Καταβολή δόσης 2011				
31/12/11	65.01	Τόκοι Έξοδα	867,77	
31/12/11	45,98	Υποχρεώσεις από Χρημ . Μισθώσεις		867,77
Αιτιολογία : Καταλογισμός τόκων 2011				
31/12/11	45,98	Υποχρεώσεις από	5.000	

		Χρημ . Μισθώσεις		
31/12/11	53,98	Λοιπές Βραχ. Υποχρεώσεις		5.000
Αιτιολογία : Μεταφορά πληρωτέας δόσης 2012 στις βραχ. υποχρεώσεις				
1/1/12	53,98	Λοιπές Βραχ. Υποχρεώσεις	5.000	
1/1/12	38,00	Διαθέσιμα		5.000
Αιτιολογία : Καταβολή δόσης 2012				
31/12/12	65,01	Τόκοι Έξοδα	454,55	
31/12/12	45,98	Υποχρεώσεις από Χρημ . Μισθώσεις		454,55
Αιτιολογία : Καταλογισμός τόκων 2012				
31/12/12	45,98	Υποχρεώσεις από Χρημ . Μισθώσεις	5.000	
31/12/12	53,98	Λοιπές Βραχ. Υποχρεώσεις		5.000
Αιτιολογία : Μεταφορά πληρωτέας δόσης 2013 στις βραχ. υποχρεώσεις				
1/1/13	53,98	Λοιπές Βραχ. Υποχρεώσεις	5.000	
1/1/13	38,00	Διαθέσιμα		5.000
Αιτιολογία : Καταβολή δόσης 2013				

Αντίθετα ο εκμισθωτής θα μεταφέρει το πάγιο με μεγαλύτερη αξία στα βιβλία του καθώς θα προεξοφλήσει στο τέταρτο έτος εκτός από το μίσθωμα και τα 3.000€ της υπολειμματικής αξίας. Έτσι η ΚΠΑ του εκμισθωτή θα είναι:

$$\frac{5.000}{(1+0,10)^1} + \frac{5.000}{(1+0,10)^2} + \frac{5.000}{(1+0,10)^3} + \frac{8.000}{(1+0,10)^4} = 17.898,36 \text{ €}$$

Με βάση τα παραπάνω προκύπτει ο παρακάτω πίνακας είσπραξης μισθωμάτων για τον εκμισθωτή:

Περίοδος	Αξία καθαρής επένδυσης στην αρχή της περιόδου	Μισθώματα	Κεφάλαιο	Τόκοι	Αξία καθαρής επένδυσης στο τέλος της περιόδου
01/01/2009-31/12/2009	17.898,36	5.000	3.210,16	1.789,84	14.688,20
01/01/2010-31/12/2010	14.688,20	5.000	3.531,18	1.468,82	11.157,02
01/01/2011-31/12/2011	11.157,02	5.000	3.884,30	1.115,70	7.272,72
01/01/2012-31/12/2012	7.272,72	5.000	4.272,72	727,28	3.000,00

Οι λογιστικές εγγραφές στα βιβλία του εκμισθωτή για τη χρονική περίοδο της μίσθωσης

Ημερομηνία	Κωδικός	Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
1/1/09	14.03	Η/Υ προς χρημ μίσθωση	17.898,36	
1/1/09	38.00	Διαθέσιμα		17.898,36
Αιτιολογία : Αγορά εξοπλισμού Χρημ .μίσθωσης.				
1/1/09	18.13	Απαιτήσεις από χρημ. μισθώσεις	17.898,36	
1/1/09	14.03	Η/Υ προς χρημ μίσθωση		17.898,36
Αιτιολογία : Διάθεση Η/Υ για χρημ. Μίσθωση στην ΔΙΑΚΟΠΕΣ Α.Ε.				
31/12/09	18.13	Απαιτήσεις από Χρημ . Μισθώσεις	1.789,84	
31/12/09	76.00	Τόκοι Έσοδα		1.789,84

Αιτιολογία : Δεδουλευμένοι τόκοι έσοδα 2009				
31/12/09	18.13	Απαιτήσεις από Χρημ . Μισθώσεις		5.000
31/12/09	30,00	Πελάτες	5.000	
Αιτιολογία : Μεταφορά μακροπρόθεσμων σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις 2010				
1/1/10	30,00	Πελάτες		5.000
1/1/10	38.00	Διαθέσιμα	5.000	
Αιτιολογία : Είσπραξη μισθώματος 2010				
31/12/10	18.13	Απαιτήσεις από Χρημ . Μισθώσεις	1.468,82	
31/12/10	76.00	Τόκοι Έσοδα		1.468,82
Αιτιολογία : Δεδουλευμένοι τόκοι έσοδα 2010				
31/12/10	18.13	Απαιτήσεις από Χρημ . Μισθώσεις		5.000
31/12/10	30,00	Πελάτες	5.000	
Αιτιολογία : Μεταφορά μακροπρόθεσμων σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις 2011				
1/1/11	30,00	Πελάτες		5.000
1/1/11	38.00	Διαθέσιμα	5.000	
Αιτιολογία : Είσπραξη μισθώματος 2011				
31/12/11	18.13	Απαιτήσεις από Χρημ . Μισθώσεις	1.115,70	
31/12/11	76.00	Τόκοι Έσοδα		1.115,70
Αιτιολογία : Δεδουλευμένοι τόκοι έσοδα 2011				
31/12/11	18.13	Απαιτήσεις από Χρημ . Μισθώσεις		5.000
31/12/11	30,00	Πελάτες	5.000	

Αιτιολογία : Μεταφορά μακροπρόθεσμων σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις 2012				
1/1/12	30,00	Πελάτες		5.000
1/1/12	38.00	Διαθέσιμα	5.000	
Αιτιολογία : Είσπραξη μισθώματος 2012				
31/12/12	18.13	Απαιτήσεις από Χρημ . Μισθώσεις	727,78	
31/12/12	76.00	Τόκοι Έσοδα		727,78
Αιτιολογία : Δεδουλευμένοι τόκοι έσοδα 2012				
31/12/12	18.13	Απαιτήσεις από Χρημ . Μισθώσεις		5.000
31/12/12	30,00	Πελάτες	5.000	
Αιτιολογία : Μεταφορά μακροπρόθεσμων σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις 2013				
1/1/13	30,00	Πελάτες		5.000
1/1/13	38.00	Διαθέσιμα	5.000	
Αιτιολογία : Είσπραξη μισθώματος 2013				
1/1/13	14.03	Η/Υ προς πώληση	3.000	
1/1/13	18.13	Απαιτήσεις από χρημ. μισθώσεις		3.000
Αιτιολογία : Μεταφορά υπολειμματικής αξίας Η/Υ στα στοιχεία ενεργητικού προς πώληση				

12. Η Ευρωπαϊκή Αγορά Leasing το 2009-2010-Τάσεις –Προοπτικές

Το 2009 209,4 δις € συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης συνάφθηκαν από τις επιχειρήσεις μέλη του Leaseurope που αποτελεί την Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Ενώσεων εταιρειών leasing στην Ευρώπη. Το ύψος αυτό ήταν μειωμένο κατά 32,3%

σε σύγκριση με το 2008. Κατά την προσαρμογή για τις διακυμάνσεις των συναλλαγματικών ισοτιμιών, η μείωση αυτή ήταν ελαφρά χαμηλότερη (30,3%). Το χαρτοφυλάκιο των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων στην Ευρώπη μειώθηκαν κατά 6,4% φθάνοντας τα 685,6 δις € στο τέλος του 2009.

Όσον αφορά τις επιδόσεις των επιμέρους χωρών η Γερμανία ήταν η μεγαλύτερη ευρωπαϊκή αγορά leasing με νέες συμβάσεις αξίας 40,7 δις € ακολουθούμενη από τη Γαλλία και το Ηνωμένο Βασίλειο με νέες συμβάσεις 33,4 δις € και 33,2 δις € αντίστοιχα. Γενικά ωστόσο η ευρωπαϊκή αγορά leasing αντιμετώπισε έντονη μείωση το 2009. Όλες οι χώρες που υποβάλλουν στοιχεία για το 2009 στην ετήσια έκθεση του Leaseurope για Στατιστική Έρευνα, με εξαίρεση τη Γαλλία, τη Φινλανδία και την Ελβετία έχασαν περισσότερο από το 25% του όγκου των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σύγκριση με το 2008.

Το 2009, το συνολικό ποσοστό διείσδυσης υπολογιζόμενο ως το συνολικό ποσό χρηματοδοτικών μισθώσεων διά του συνόλου της επένδυσης, μειώθηκε από σχεδόν 16% το 2008 σε 12%. Όταν η έρευνα περιοριστεί σε εξοπλισμό και οχήματα, το ποσοστό διείσδυσης μειώθηκε από 23% το 2008 σε σχεδόν 19% το 2009, ενώ το ποσοστό για leasing ακινήτων μειώθηκε κάπως από το 2008 να φθάσει σχεδόν το 4,0% το 2009.

Η μείωση ανά χώρα το 2009 φαίνεται παραστατικά στον παρακάτω χάρτη:

New leasing growth rates by country in 2009



Η χώρα μας ανήκει στη δεύτερη ομάδα χωρών με μείωση από 25 έως 35%. Η τάση αυτή συνεχίστηκε και το 2010 παρά το ότι στην Ευρώπη η κατάσταση φαίνεται να εξομαλύνεται καθώς το Α' εξάμηνο του 2010 σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2009 είχαμε μείωση μόλις -1,26% ωστόσο στην Ελλάδα απόρροια της οικονομικής κρίσης το αντίστοιχο ποσοστό μείωσης παρέμεινε ψηλά στο -24,17%.

Τα στοιχεία της πορείας του leasing ανά χώρα για το πρώτο εξάμηνο του 2010 έχουν ως εξής:²³

Mio €	H1 2009	H1 2010	Adjusted for exchange Rate impact
AT Verband Österreichischer Leasing-Gesellschaften - VÖL	2.600,0	2.628,0	1,08%
BE Association Belge des Entreprises de Leasing	1.928,2	1.899,1	1,51%
BG Bulgarian Association for Leasing	359,3	193,6	-46,11%
CZ Czech Leasing and Finance Association	865,9	720,6	-21,10%
DE Bundesverband Deutscher Leasing	19.018,0 18.512,0	18.512,0	-2,66%
DK Finans og Leasing	2.426,3	2.214,0	-8,84%
EE Estonian Leasing Association 208,2 201,6	208,2	201,6	-3,16%
ES Asociacion Española de Leasing AEL	3.524,9	3.997,7	-13,41%
FI FKL	1.593,0	1.604,0	0,69%
FR Association française des Sociétés Financières ASF	13.093,0	13.706,0	4,68%
GR Association of Greek Leasing Companies	811,0	615,0	-24,17%
HU Hungarian Leasing Association	782,7	527,5	-36,85%
IT Associazione Italiana Leasing ASSILEA and ANIASA	13.858,5	14.435,2	4,16%
LV Association of Latvian Commercial Banks Leasing and Factoring Committee	117,5	104,5	-10,4%
NL Nederlandse Vereniging van Leasemaatschappijen NVL	2.592,0	1.654,0	-36,19%
NO Finansieringsselskapenes Forening 5,99%	1.632,4	1.922,4	17,76%
PL Polish Leasing Association	2.432,6	2.853,1	17,29%
PT Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting ALF	2.252,0	2.375,0	5,46%
RO Leasing and Non Banking Financial Services Association	776,7	543,7	-29,99%
SE AFINA Associations of Swedish Finance Houses	4.111,0	4.785,3	16,40%
SI Leasing Committee of the Banking Association of Slovenia	771,8	630,4	18,33%
SK Association of Leasing Companies of the Slovak Republic 777,2 716,4	777,2	716,4	-7,82%

²³ www.Leaseurope.gr

UA Ukrainian Union of Lessors	137,0	135,7	2,38%	137,0	135,7	-0.95%
UK Finance and Leasing Association FLA				16.873,9	16.877,1	2,65%
TOTAL				93.543,0	93.851,8	-1,26%

Ευελπιστούμε ότι και η χώρα μας ξεπερνώντας την οικονομική κρίση θα μπορέσει να επιστρέψει σε χρόνια ανόδου της οικονομικής δραστηριότητας leasing ενός θεσμού που συνεχίζει να παίζει πολύ σημαντικό ρόλο 30 περίπου χρόνια μετά την εισαγωγή του στη χώρα μας και 25 χρόνια μετά την ψήφιση του νόμου πλαισίου 1165/86.

13.ΣΧΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

13.1. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ ΕΙΧ

13.1.1 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης παρουσιάζει η Ελληνική αγορά leasing στον κλάδο του αυτοκινήτου, διαθέτοντας ταυτόχρονα πολύ καλές προοπτικές. Το μέγεθος της αγοράς εκτιμάται ότι είναι περί τα 30.000 αυτοκίνητα χρονομίσθωσης ετησίως, ενώ η ετήσια μεγέθυνση της αγοράς leasing είναι 20%, ρυθμός αύξησης που αναμενόταν να διατηρηθεί και στο μέλλον, αλλά λόγω της χρηματοπιστωτικής κρίσης που έχει ξεσπάσει γνωρίζει μια μικρή κάμψη, με τις προβλέψεις όμως να είναι ιδιαίτερα αισιόδοξες. Μέχρι σήμερα, το leasing έχει διεισδύσει αποτελεσματικά στην αγορά των επαγγελματικών αυτοκινήτων βαρέως τύπου σε ποσοστά που πλησιάζουν ακόμα και το 80% της συνολικής αγοράς. Η κατηγορία των επιβατικών εταιρικών αυτοκινήτων αναπτύσσεται με ρυθμούς πάνω από 14%.

Οι εταιρείες leasing αυτοκινήτων χωρίζονται σε τρεις μεγάλες κατηγορίες:

στην ομάδα των μεγάλων ανεξάρτητων διεθνών σημάτων (Hertz, Avis, κ.λπ.), στην ομάδα των θυγατρικών εταιρειών τραπεζικών ομίλων (Πειραιώς Best Leasing, Emporiki Rent, Autorental κ.λπ.) και στην πολυπληθή ομάδα των μικρών εταιρειών, που είτε είναι συνδεδεμένες με εμπόρους αυτοκινήτων είτε είναι ανεξάρτητες.

Οι μισθωτές είναι ιδιώτες που επιλέγουν συνήθως αυτοκίνητα αξίας μεγαλύτερης των 30.000 ευρώ ή εταιρείες που επιλέγουν συνήθως αυτοκίνητα από 8.000 έως 50.000 ευρώ, καλύπτοντας ανάγκες πωλητών, στελεχών και διευθυντών. Υπό ορισμένες προϋποθέσεις μισθώνονται και μεταχειρισμένα οχήματα. Κυριότερη από αυτές είναι η ηλικία του αυτοκινήτου να μην ξεπερνά τα τρία έτη, από την ημερομηνία κατασκευής κατά την έναρξη της μίσθωσης, και τα οχτώ έτη κατά τη λήξη της

σύμβασης. Επιπλέον, στην περίπτωση της μίσθωσης μεταχειρισμένου αυτοκινήτου, η εξαγορά του είναι υποχρεωτική κατά τη λήξη της σύμβασης και περιλαμβάνει αποκλειστικά υπηρεσίες ασφάλισης, τελών κυκλοφορίας και οδικής βοήθειας.

Τα τελευταία χρόνια έχουν αρχίσει να δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά κάποιες εταιρείες που υπόσχονται να κάνουν ακόμα ευκολότερη την αγορά και κυρίως τη συντήρηση ενός αυτοκινήτου. Οι εταιρείες αυτές είναι ευρύτερα γνωστές ως «εταιρείες leasing» και το αντικείμενό τους είναι οι μισθώσεις μακράς διάρκειας. Συμφέρει η απόκτηση επαγγελματικού οχήματος μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης για τους εξής λόγους:

- ❖ Ταχεία ανάπτυξη. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης του leasing οχημάτων στη χώρα μας αγγίζει το 20%. Σήμερα, συμβάσεις χρονομίσθωσης γίνονται για περίπου 30.000 επαγγελματικά αυτοκίνητα το χρόνο.
- ❖ Λειτουργική δαπάνη. Τα μισθώματα του leasing αναγνωρίζονται από την εφορία ως λειτουργική δαπάνη, η οποία εκπίπτει από το φορολογητέο εισόδημα. Έτσι, το πραγματικό κόστος ενός αυτοκινήτου για όποιον έχει κάνει χρήση του θεσμού είναι ουσιαστικά μικρότερο.
- ❖ Ρευστότητα. Με το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης μια επιχείρηση ή ένας ελεύθερος επαγγελματίας δεν δαπανά κεφάλαια για την αγορά μεταφορικών μέσων. Με τον τρόπο αυτό διατηρεί τη ρευστότητά του και μπορεί να καλύψει άλλες επείγουσες ανάγκες.
- ❖ Φορολογικά και άλλα οφέλη. Προφανώς, η ταχεία ανάπτυξη της συγκεκριμένης μεθόδου δεν είναι τυχαία. Είναι σίγουρα αποτέλεσμα των σημαντικών πλεονεκτημάτων που εξασφαλίζει σε όσους αποφασίσουν να χρησιμοποιήσουν το leasing για την αγορά αυτοκινήτου. Το leasing είναι ένας σύγχρονος τρόπος χρηματοδότησης επαγγελματικών αυτοκινήτων, που δίνει την ευκαιρία σε επιχειρήσεις και ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν ή να ανανεώσουν τα μεταφορικά τους μέσα χωρίς να καταβάλουν ίδια κεφάλαια ή να προσφύγουν σε αύξηση του δανεισμού τους. Πιο συγκεκριμένα, τα βασικά πλεονεκτήματα της χρηματοδότησης της αγοράς επαγγελματικού αυτοκινήτου μέσω leasing είναι τα εξής φορολογικά οφέλη λόγω της αναγνώρισης των μισθωμάτων ως λειτουργικής δαπάνης που εκπίπτει από το φορολογητέο εισόδημα, με αποτέλεσμα τη τελική μείωση του πραγματικού κόστους απόκτησης του οχήματος. Συνήθως, το leasing είναι φθηνότερο από εναλλακτικές μορφές χρηματοδότησης, λαμβάνοντας υπόψη

τα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης ή του ελεύθερου επαγγελματία, αλλά και τον τρόπο που δομείται κάθε συναλλαγή.

- ❖ Στη χρηματοδοτική μίσθωση, λόγω της κυριότητας του οχήματος από τον εκμισθωτή, δεν απαιτείται επιπλέον εξασφάλιση.
- ❖ Γρήγορες διαδικασίες διεκπεραίωσης, καθώς η εταιρεία leasing αναλαμβάνει την ολοκλήρωση όλης της διαδικασίας.
- ❖ Δεν δεσμεύονται κεφάλαια από την επιχείρηση ή τον επαγγελματία, με συνέπεια τη διατήρηση της ρευστότητάς του. Έτσι, τα κεφάλαια μπορούν να καλύψουν άλλες ανάγκες της επιχείρησης ή να επενδυθούν σε αποδοτικότερες χρήσεις.
- ❖ Δεν επιβαρύνονται τα στοιχεία του ισολογισμού (δείκτης ξένα/ίδια κεφάλαια, δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας, απόδοση ενεργητικού κ.ά.), αφού το leasing δεν αποτυπώνεται στα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, σε αντίθεση με τον κλασικό τραπεζικό δανεισμό.

13.1.2 ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ

Το 1986 με το νόμο 1665/1986 καθιερώθηκε στην Ελλάδα η χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing). Οι συμβάσεις που συνάπτονται αφορούν καθαρά την αξία του μισθίου και όσον αφορά την δαπάνη, δεν αναγνωρίζεται στο σύνολό της αλλά κλιμακωτά ανάλογα με τα κυβικά του αυτοκινήτου. Για την χρηματοδοτική μίσθωση ΕΙΧ ισχύουν τα εξής :

- ❖ Για κυβισμό μέχρι 1600cc ο πελάτης έχει δικαίωμα να δικαιολογεί σαν έξοδο και να εκπίπτει φορολογικά το 60% του μηνιαίου μισθώματος και δεν συμψηφίζει τον ΦΠΑ επί των μισθωμάτων (δηλαδή το 60% του συνόλου του τιμολογίου περνάει σαν έξοδο).
- ❖ Για κυβισμό πάνω από 1600cc ο πελάτης έχει δικαίωμα να δικαιολογεί σαν έξοδο και να εκπίπτει φορολογικά το 25% του μηνιαίου μισθώματος και δεν συμψηφίζει τον ΦΠΑ επί των μισθωμάτων (δηλαδή το 25% του συνόλου του τιμολογίου περνάει σαν έξοδο). Το υπόλοιπο είναι δικό του έξοδο.
- ❖ Επίσης, όλες οι λειτουργικές δαπάνες του οχήματος (service, ασφάλεια, τέλη κυκλοφορίας, λάδια κτλ), βαρύνουν τον πελάτη.
- ❖ Στην λήξη της μίσθωσης, αποκτά το όχημα έναντι συμβολικού τιμήματος συν τα έξοδα μεταβίβασης.

- ❖ Η χρηματοδοτική μίσθωση EIX δεν είναι καθόλου συμφέρουσα για επαγγελματίες οι οποίοι εκδίδουν αποδείξεις παροχής υπηρεσιών, όπως γιατροί, δικηγόροι, ασφαλιστές, κτλ, διότι, βάση νόμου, επιτρέπεται σε ετήσια βάση να δικαιολογούν ως έξοδο από μισθώματα (και να εκπίπτουν φορολογικά), μόνο το 3% του δηλωθέντος κύκλου εργασιών τους. Όλο το υπόλοιπο είναι δικό τους έξοδο.

Λόγω των ανωτέρω μειονεκτημάτων στην χρηματοδοτική μίσθωση EIX, τα τελευταία χρόνια έχει γνωρίσει πολύ μεγάλη ανάπτυξη ο θεσμός της χρονομίσθωσης EIX. Σ' αυτήν την περίπτωση επιτρέπεται πλήρης φορολογική έκπτωση του μισθώματος και δεν συμψηφίζεται ο ΦΠΑ επί των μισθωμάτων (δηλαδή το 100% του συνόλου του τιμολογίου περνάει σαν έξοδο), ενώ στο μίσθωμα περιλαμβάνονται όλες οι λειτουργικές δαπάνες που αναφέρθηκαν ανωτέρω. Στην λήξη της μίσθωσης, ο πελάτης είτε αποκτά το όχημα έναντι της τότε εμπορικής αξίας του οχήματος (προϋπολογίζεται και είναι γνωστή από την αρχή στην σύμβαση της μίσθωσης), είτε παραδίδει το όχημα και μισθώνει εκ νέου ένα καινούργιο όχημα της ίδιας ή μεγαλύτερης κατηγορίας, με νέους όρους.

Η Λειτουργική Μίσθωση (Operating Leasing) ή αλλιώς Μακροχρόνια Μίσθωση αφορά την μίσθωση της αξίας του αυτοκινήτου και των λειτουργικών δαπανών όπως τέλη κυκλοφορίας, ασφάλειας, service, λάστιχα και οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία σχετίζεται με το όχημα. Τα τιμολόγια που αφορούν τα έξοδα του οχήματος τιμολογούνται στο όνομα της εταιρείας που διαθέτει προς μίσθωση το όχημα και επιβαρύνουν την ίδια. Η διαφορά με το Financial Leasing έγκειται στο γεγονός ότι δεν ανήκει στο νόμο περί χρηματοδοτικής μίσθωσης αλλά καλύπτεται από τον αστικό κώδικα. Έπειτα από μια σειρά σχετικών νομοθεσιών (Ν.2238/94, Ν.2459/97, Ν.2753/99, Ν.2789/2000) τα μισθώματα μιας σύμβασης Operating Leasing εκπίπτουν από τα έσοδα της επιχείρησης σε ποσοστό 100%.

Η μίσθωση αφορά καινούργιο ή μεταχειρισμένο αυτοκίνητο και η μέγιστη διάρκεια καθορίζεται στα 5 χρόνια. Εκτός από τις υποχρεωτικές καλύψεις, όπως τέλη κυκλοφορίας και μικτή ασφάλεια, ο πελάτης μπορεί να επιλέξει μια σειρά από υπηρεσίες που μπορούν να ενσωματωθούν στο μηνιαίο μίσθωμα.

Τα πλεονεκτήματα μιας εταιρείας / επιχείρησης από την μακροχρόνια μίσθωση αυτοκινήτου είναι τα εξής:

- ✚ Φορολογικά οφέλη, καθώς, αναγνωρίζονται τα μισθώματα ως λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν κατά 100% από τα ακαθάριστα έξοδα.

- ✚ Ενσωμάτωση των εξόδων κίνησης (εκτός βενζίνης και προστίμων) του αυτοκινήτου στα μηνιαία μισθώματα με αποτέλεσμα να θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες.
- ✚ Ταμειακά οφέλη καθώς, η απόκτηση αυτοκινήτου γίνεται χωρίς να χρειάζεται καταβολή ολόκληρου του κεφαλαίου από τον πελάτη.
- ✚ Ο Φ.Π.Α. αποδίδεται κατά την διάρκεια της σύμβασης και όχι άμεσα.
- ✚ Το μίσθιο (όχημα) δεν αποτελεί πάγιο.
- ✚ Δεν αλλοιώνεται η εικόνα του ισολογισμού καθώς διατηρείται η πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη.
- ✚ Ευκολία στην κατάρτιση του προϋπολογισμού καθώς αποφεύγονται τα απρόβλεπτα έξοδα.
- ✚ Η επιλογή του αυτοκινήτου γίνεται από τον πελάτη σύμφωνα με τις εταιρικές του ανάγκες.
- ✚ Ευελιξία όσον αφορά την αντικατάσταση του οχήματος κατά την διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

Παράδειγμα

Έστω ένας ασφαλιστής ο οποίος δηλώνει ετήσιο εισόδημα 30.000€ και έχει διάφορα έξοδα 3.000€. Επομένως τα κέρδη για τα οποία θα φορολογηθεί είναι 27.000€ και ο φόρος που θα κληθεί να πληρώσει θα είναι 5.190€.

Έστω ότι ο ασφαλιστής προβαίνει σε μακροχρόνια μίσθωση ΕΙΧ αυτοκινήτου αξίας 25.000€ για 3 έτη και πληρώνει μηνιαίο μίσθωμα 800€. Σύνολο για κάθε χρόνο $12 \cdot 800 = 9.600€$, στα οποία περιλαμβάνονται όλες οι δαπάνες λειτουργίας και συντήρησης εκτός βενζίνης (ασφάλιστρα, οδική βοήθεια, τέλη κυκλοφορίας, ελαστικά, services, αυτοκίνητο αντικαταστάσεως κλπ.). Αν αφαιρέσουμε από τα καθαρά κέρδη τις ετήσιες δαπάνες μίσθωσης τότε τα φορολογητέα κέρδη μειώνονται σε 17.400€ και ο φόρος που καλείται να πληρώσει μειώνεται στα 1.950€.

Άρα, υπάρχει κατ'έτος φορολογική ωφέλεια 3.240€ και για τη διάρκεια της μίσθωσης 9.720€.

13.2.ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΤΟΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟ

Τα τελευταία χρόνια και μετά τις δυσάρεστες συνέπειες της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης και της δημοσιονομικής πολιτικής λιτότητας, (όπως η επιβολή Φ.Π.Α. στα ακίνητα, την αύξηση Φ.Π.Α. στα προϊόντα και τις υπηρεσίες και

την άνοδο των επιτοκίων δανεισμού), επανήλθε το ερώτημα σχετικά με την σύναψη δανείου ή την σύναψη leasing.

Πρωταρχικό πλεονέκτημα του leasing, δεδομένων των υψηλών συντελεστών Φ.Π.Α., αποτελεί η απαλλαγή από το σύνολο του φόρου της επένδυσης και την σταδιακή καταβολή του Φ.Π.Α., όταν αποκτούν ακίνητα, αυτοκίνητα και λοιπό εξοπλισμό (γραφεία, μηχανήματα, υπολογιστές κ.λπ.). Όταν ένας επιχειρηματίας συνάπτει μια χρηματοδοτική μίσθωση για την αγορά ενός προϊόντος δεν καταβάλλει το σύνολο του ποσού του Φ.Π.Α.. Το ποσό αυτό επιμερίζεται στον αριθμό των δόσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Μέσα από αυτή τη διαδικασία δεν επιβαρύνεται η ρευστότητα της επιχείρησης με αποτέλεσμα να υπάρχει η δυνατότητα νέων επενδύσεων από την επιχείρηση ή πολιτικών κεφαλαίου κίνησης χωρίς να καταφεύγει σε δανεισμό.

Ένα επιπλέον πλεονέκτημα αποτελεί το ότι η επιχείρηση δύναται να πετύχει καλύτερο επιτόκιο μέσω μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σχέση με μια δανειακή σύμβαση, μέσω τραπεζής.²⁴ Ακόμα μεγάλο πλεονέκτημα των χρηματοδοτικών μισθώσεων απέναντι στις δανειακές συμβάσεις αποτελούν τα οφέλη που προκύπτουν μέσα από τη φορολογία. Σύμφωνα με το νόμο, με τη σύναψη ενός επενδυτικού μεσοπρόθεσμου δανείου για την απόκτηση παγίων, εκτός της έκπτωσης των τόκων, προβλέπεται και έκπτωση των αποσβέσεων, κάτι το οποίο έχει σαν αποτέλεσμα μια σημαντική εξοικονόμηση φόρων, αν και η έκπτωση αυτή τις περισσότερες φορές υπολείπεται της χρεολυσίας των επενδυτικών δανείων, με συνέπεια ένα μέρος του χρεολυσίου να συνιστά εκροή χωρίς αντίστοιχη φορολογική ελάφρυνση. Από την άλλη μεριά η χρηματοδοτική μίσθωση επιτρέπει την έκπτωση του μισθώματος. Επίσης επειδή η σύμβαση είναι μισθωτική και όχι δανειακή και ως εκ τούτου αποτελεί μια σύμβαση παροχής υπηρεσίας, τα μισθώματα ως λειτουργικές δαπάνες εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα, με αποτέλεσμα την αύξηση του συνόλου των δαπανών και τη μείωση της φορολογίας.

Σημαντικό πλεονέκτημα του leasing σε σχέση με το δανεισμό αποτελεί ο μειωμένος κίνδυνος του εκμισθωτή καθώς στην περίπτωση μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης και κάτω από την περίπτωση οικονομικών δυσχερειών του μισθωτή, ο εκμισθωτής δύναται να αναλάβει το πάγιο στοιχείο σύντομα. Σε αντίθεση με το χρόνο που

²⁴ Σημειώνεται 'ότι η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου έχει υψηλότερα επιτόκια απ' ότι ο τραπεζικός δανεισμός.

απαιτείται για την ικανοποίηση του μισθωτή, μέσα από τον εκπλειστηριασμό του ενυπόθηκου στοιχείου της δανειακής σύμβασης.

Από την πλευρά του εκμισθωτή η αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου μπορεί εύκολα να οδηγήσει την επιχείρηση στις διαδικασίες πτώχευσης. Από την άλλη μεριά ο κίνδυνος πτώχευσης λόγω μη εκπλήρωσης υποχρεώσεων από τη χρηματοδοτική μίσθωση είναι πολύ μικρότερος.

Επίσης οι διαδικασίες μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι κατά πολύ απλούστερες τόσο για τον εκμισθωτή όσο και για τον μισθωτή, σε σχέση με μια δανειακή σύμβαση. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο ότι μια χρηματοδοτική μίσθωση δεν απαιτεί μεγάλες εγγυήσεις, όπως συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό.

Ακόμα μια χρηματοδοτική μίσθωση προσφέρει την δυνατότητα περιόδου χάριτος κατά την οποία εκπίπτει ολόκληρο το μίσθωμα από τα αποτελέσματα και όχι μόνο ο τόκος, όπως συμβαίνει σε μια δανειακή σύμβαση με αποτέλεσμα το τελικό κόστος για τον μισθωτή συνήθως να είναι χαμηλότερο από το αντίστοιχο κόστος της δανειακής σύμβασης.

Συνοψίζοντας, τα πλεονεκτήματα μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης έναντι μιας δανειακής σύμβασης είναι τα ακόλουθα:

- ❖ Εύκολη και γρήγορη διαδικασία.
- ❖ Χρηματοδότηση του συνόλου της επένδυσης.
- ❖ Δεν απαιτούνται συνήθως πρόσθετες ασφάλειες π.χ.: προσημειώσεις, υποθήκες κ.λπ.
- ❖ Τα φορολογικά οφέλη από την έκπτωση των μισθωμάτων όπως προαναφέρθηκαν παραπάνω.
- ❖ Επίτευξη καλύτερων όρων (εκπτώσεων) κατά την αγορά του εξοπλισμού από τους προμηθευτές λόγω αγοράς μετρητοίς .
- ❖ Προγραμματισμός και έλεγχος των εξόδων αφού τα μισθώματα είναι καθορισμένα εκ των προτέρων.
- ❖ Τα φορολογικά και αναπτυξιακά κίνητρα που ισχύουν από τους αναπτυξιακούς νομούς και υφίστανται για την χρηματοδότηση της επένδυσης με leasing.
- ❖ Αύξηση της ρευστότητας του μισθωτή με τη μέθοδο του sale & lease back.
- ❖ Με την αποπαγιοποίηση των ήδη υπάρχοντων επενδύσεων.

Παράδειγμα Συγκριτικής Ανάλυσης Δανεισμού και χρηματοδοτικής μίσθωσης:

1.Αγορά αποθηκευτικού χώρου αξίας 1.000.000 € : ²⁵

Επιχείρηση επιθυμεί να αποκτήσει αποθηκευτικό χώρο Παρούσας Αξίας (Π.Α.) 1.000.000 € μέσω δανείου τακτής λήξης ή χρηματοδοτικής μίσθωσης ανάλογα με την πιο συμφέρουσα περίπτωση. Για χάρη της συγκρισιμότητας λαμβάνουμε τα 10 έτη ως κοινή διάρκεια της μίσθωσης (leasing) και της αποπληρωμής του δανείου. Επιπλέον το επιτόκιο δανεισμού και απόδοσης του εκμισθωτή (περίπτωση leasing) ισούται με 9%.

Στην περίπτωση του leasing το μίσθιο το 11^ο έτος διαθέτει υπολειμματική αξία ύψους 200.000 € , την οποία μπορεί να εξαγοράσει ο μισθωτής. Υποθέτουμε, τέλος, ότι η επιχείρηση έχει φορολογικό συντελεστή 35% και το μετά των φόρων κόστος κεφαλαίου ανέρχεται σε 7%.

Α. Δανειακή Σύμβαση

Στην περίπτωση της δανειακής σύμβασης υπολογίζουμε ότι το ετήσιο τοκοχρεολύσιο ανέρχεται σε 12.667,58 € για Π.Α. , το οποίο προκύπτει με συντελεστή ράντας 9% και περίοδο αποπληρωμής 120 μηνών (10 χρόνια επί 12 μήνες ανά χρόνο) .

Η απόσβεση του παγίου, υποθέτοντας γραμμική μέθοδο υπολογισμού, ανέρχεται σε ετήσια βάση στις 100.000 € .

Από τον Πίνακα 1 ²⁶ φαίνεται ότι οι Καθαρές Ταμειακές Ροές μετά από φόρους (Κ.Τ.Ρ.μφ) για το δανεισμό, με κόστος κεφαλαίου μετά από φόρους 7% , ανέρχονται σε 682.818 € για το σύνολο των 10 ετών που διαρκεί ο δανεισμός.

A.A	Δόση	Τόκος	Χρεολύσιο	Απόσβεση	Φορ/γική Εξουκ/ση	ΚΤΡμ.φ.	Π.Α. περιόδου
1	12.667,58	7.500,00	5.167,58	8.333,33	5.541,67	6.967,45	6.927,04
2	12.667,58	7.461,24	5.206,33	8.333,33	5.528,10	6.981,02	6.900,28
3	12.667,58	7422,20	5.245,38	8.333,33	5.514,44	6.994,68	6.873,69
...
118	12.667,58	280,80	12.386,78	8.333,33	3.014,95	9.494,17	4.779,54
119	12.667,58	187,90	12.479,68	8.333,33	2.982,43	9.526,69	4.768,10
120	12.667,58	94,30	12.573,28	8.333,33	2.949,67	9.559,45	4.756,74
Π.Α.	Κ.Τ.Ρ. μετά φόρων με δανεισμό						682.818,42

²⁵ www.epistimonikomarketing.gr, Κ. Ζαπουνίδης & Χ.Μ. Λεμονάκης, (2008)

²⁶ www.epistimonikomarketing.gr, Κ. Ζαπουνίδης & Χ.Μ. Λεμονάκης, (2008)

B. Χρηματοδοτική Μίσθωση (leasing)

Για την περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης του αποθηκευτικού χώρου αξίας 1.000.000,00 ευρώ, διάρκειας 10 ετών με υπολειμματική αξία 20% (200.000 ευρώ) και επιτόκιο 9%, το άθροισμα των 120 μηνιαίων μισθωμάτων, όπως φαίνεται στον Πίνακα 2, ανέρχεται στα 769.641,00 ευρώ

Πίνακας 2²⁷: Ανάλυση Ταμειακών Ροών στο leasing

A.A	Μίσθωμα	Φορ/γικη Εξουκ/ση	Κ.Τ.Ρ. μφ.	Π.Α. Περιόδου
0	10.058,62	0,00	10.058,62	10.058,62
1	10.058,62	3.520,52	6.538,10	6.500,19
2	10.058,62	3.520,52	6.538,10	6.462,49
3	10.058,62	3.520,52	6.538,10	6.425,01
...
117	10.058,62	3.520,52	6.538,10	3.310,60
118	10.058,62	3.520,52	6.538,10	3.291,40
119	10.058,62	3.520,52	6.538,10	3.272,31
120	10.058,62	3.520,52	6.538,10	3.253,34
		3.520,52	-3.520,52	-3.520,52

Π.Α. Κ.Τ.Ρ. μετά φόρων με leasing (πλέον της υπολειμματικής αξίας : 769.641,20)

Από τους Πίνακες 1 και 2 φαίνεται ότι οι Κ.Τ.Ρ. μετά από φόρους για την περίπτωση του δανεισμού είναι μικρότερες αυτών που προκύπτουν στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η εταιρεία θα επιλέξει το δανεισμό έναντι του leasing για την αγορά του αποθηκευτικού χώρου διότι η Π.Α. Κ.Τ.Ρ. μφ. (δανεισμού) = 682.818,00€ είναι μικρότερη αυτής του leasing Π.Α. Κ.Τ.Ρ. μφ. (leasing) = 769.641,00€

Με την επιλογή του δανεισμού πραγματοποιείται εξοικονόμηση ύψους 86.802,00€ .

Σημειώνεται επίσης, ότι ακόμη και χωρίς την ύπαρξη υπολειμματικής αξίας του παγίου στο τέλος της περιόδου αποπληρωμής η περίπτωση του δανεισμού υπερτερεί

²⁷ www.epistimonikomarketing.gr, Κ. Ζαπουνίδης & Χ. Μ. Λεμονάκης, (2008)

και πάλι με Π.Α. Κ.Τ.Ρ. μφ. (δανεισμού) = 682.818,00€ έναντι του leasing με Π.Α. Κ.Τ.Ρ. μφ. (leasing) = 712.051,00€ σημειώνοντας εξοικονόμηση ύψους 29.233,00€ .

Τέλος, στα παραπάνω κόστη δεν έχουν υπολογιστεί τα έξοδα προσημείωσης του ακινήτου , που πιθανόν να ληφθεί ως εμπράγματη διασφάλιση από την τράπεζα, τα έξοδα φακέλου δανειοδότησης, καθώς και τα έξοδα διαχειριστικού κόστους της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία κρίνεται πως δε μεταβάλουν ουσιαστικά το αποτέλεσμα της παραπάνω ανάλυσης.

2.Αγορά αυτοκινήτου αξίας :100.000,00€ :

Εμπορική επιχείρηση επιθυμεί να αποκτήσει επαγγελματικό αυτοκίνητο με δανεισμό ή με leasing. Το αυτοκίνητο κοστίζει 100.000,00€, ενώ για χάρη συγκρισιμότητας λαμβάνουμε τα 4 έτη ως κοινή διάρκεια της μίσθωσης (leasing) και της αποπληρωμής του δανείου.

Επιπλέον το επιτόκιο δανεισμού και απόδοσης του εκμισθωτή (περίπτωση leasing) είναι ίσο με 7%, ενώ οι καταβολές ορίζονται σε ετήσια βάση. Στην περίπτωση του δανεισμού υπολογίζεται ότι η ετήσια δόση ανέρχεται σε 29.592,00€ έναντι 27.592,00€ πλέον Φ.Π.Α. για το leasing (τελευταίο ετήσιο μίσθωμα = 32.834,00€) .

Ο καταβαλλόμενος τόκος στην περίπτωση δανεισμού ανέρχεται σε 18.091,00€, ενώ για τη μίσθωση σε 10.365,00€, χωρίς να υπολογίζεται ο Φ.Π.Α. Στην περίπτωση αυτή η επιλογή μεταξύ των δυο εναλλακτικών, δανεισμού ή leasing, εξαρτάται και από άλλους παράγοντες, πέραν της απλής παράθεσης των χρηματοοικονομικών ροών και αυτό γιατί με τη χρηματοδοτική μίσθωση η επιχείρηση δεν καταβάλλει εφάπαξ όλο το ποσό του Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί στο μίσθιο, αλλά το μοιράζεται μαζί με τις δόσεις που πληρώνει για όσα χρόνια ισχύει η σύμβαση. Με τον τρόπο αυτό η επιχείρηση εξοικονομεί κεφάλαια χρησιμοποιώντας τα ως ίδιο κεφάλαιο κίνησης αντί να προσφεύγει σε τραπεζικό δανεισμό. Για την περίπτωση του δανεισμού η επιχείρηση μπορεί να δικαιολογήσει το ποσό που αφορά τους τόκους που καταβάλλει, το οποίο και εκπίπτει από τα έσοδα της. Τέλος, το έξοδο αγοράς του αυτοκινήτου μπορεί να εγγραφεί στα πάγια της επιχείρησης και να δικαιολογήσει αποσβέσεις μέχρι 25% για αυτοκίνητα άνω των 1600cc.



14.ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΣΤΟ LEASING ΠΑΝΕΥΡΩΠΑΙΚΑ

Οι περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης εφάρμοσαν τη χρηματοδοτική μίσθωση από πολύ νωρίς, σε αντίθεση με την Ελλάδα και την έκαναν αναπόσπαστο κομμάτι της επιχειρηματικής και επενδυτικής ζωής της χώρας. Επιπλέον, δεν εφαρμόζεται η άποψη που επικρατεί στην Ελλάδα, ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι εκ φύσεως επαγγελματικό εργαλείο, γι' αυτό νομιμοποίησαν τη χρήση του θεσμού από μεμονωμένους πελάτες ακόμη και για ιδιωτική χρήση. Συνοπτικά λοιπόν θα λέγαμε πως οι δύο βασικότερες αιτίες για την διαφορά της ανάπτυξης του κλάδου ανάμεσα στην Ελλάδα κ τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι: Η χρονική διαφορά στην εφαρμογή του θεσμού και ο περιορισμός της αγοράς που αντιμετωπίζει η Ελλάδα σε σχέση με τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Γενικά για την Ευρώπη στο σύνολό της ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτέλεσε ένα χρήσιμο εργαλείο ανάπτυξης. Η χρησιμότητά του προκύπτει από το γεγονός ότι παρέχει κεφαλαίο το οποίο χρησιμοποιείται για επενδυτικούς σκοπούς. Κάτι τέτοιο συνεπάγεται μια υγιή οικονομία, αφού παράγει θέσεις εργασίας και προωθεί την καινοτομία.

Τα σημάδια υποχώρησης των εργασιών της αγοράς του κλάδου των χρηματοδοτικών μισθώσεων είχαν φανεί από το τελευταίο τρίμηνο του έτους 2008, συνεχίστηκαν το

2009 και το 2010. Εκτιμάται ότι για τα επόμενα δύο χρόνια οι νέες εργασίες στις χρηματοδοτικές μισθώσεις θα είναι μειωμένες, διαρκούσης και της οικονομικής ύφεσης στις χώρες της Ευρώπης και κυρίως στην Ελλάδα. Σημαντική εξέλιξη στο κλάδο θα αποτελέσει η χρηματοδότηση της παραγωγής πράσινης ενέργειας (φωτοβολταϊκά, αιολική και υδροηλεκτρική ενέργεια), ενώ αντιθέτως «παραδοσιακές» χρηματοδοτήσεις όπως είναι τα ακίνητα, αλλά κυρίως ο κινητός εξοπλισμός, θα παρουσιάσουν κάμψη και αυτό οφείλεται και στο γεγονός της προσπάθειας των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης να «προστατέψουν» το χαρτοφυλάκιό τους από τυχόν επισφαλείς συμβάσεις και η ανάπτυξή τους θα βασισθεί κατά κύριο λόγο στη συνεργασία με επιλεγμένους πελάτες.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το θέμα της συγκεκριμένης εργασίας επικεντρώνεται στο θεσμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ως σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων. 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. Με τον Ν.1665/1986 καθιερώθηκε στην Ελλάδα ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing) ως μία σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων (δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων) για επαγγελματική χρήση. Η χρηματοδοτική μίσθωση εστιάζει στη σύμβαση μιας εταιρείας Leasing (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός ελεύθερου επαγγελματία (μισθωτής) για την απόκτηση κινητού πάγιου ή επαγγελματικού εξοπλισμού, ή ακόμη και επαγγελματικής στέγης. Ο μισθωτής, για ορισμένη χρονική περίοδο, αποπληρώνει σε τακτά διαστήματα το πάγιο όφελος προς την εταιρεία Leasing με την καταβολή ποσού, που καθορίζεται έπειτα από συμφωνία (μίσθωμα). Όταν αποπληρωθεί το

πάγιο, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα επιλογής (Option) για την τελική εξαγορά του πράγματος από τον ενοικιαστή σε προσυμφωνημένη τιμή από την έναρξη του συμβολαίου για την παράταση της ενοικιάσεως με νέο συμβόλαιο ή για τη μη ανανέωση και επιστροφή του πράγματος. Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συνάψει μόνο ανώνυμη εταιρία που έχει συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια τέτοιων εργασιών και μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος. Με ειδική διάταξη νόμου επιτρέπεται να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και δημόσιοι οργανισμοί, ασφαλιστικοί φορείς και Ν.Π.Δ.Δ. Από τον νόμο όπου ορίζεται ότι αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι κινητό ή ακίνητο που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου συνάγεται ότι μισθωτής μπορεί να είναι οποιοδήποτε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό που ασκεί κάποια επιχείρηση (ιδιωτική ή δημόσια) ή κάποιο επάγγελμα, οποιασδήποτε ιθαγένειας και τόπου εγκατάστασης. Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό σκοπό. Ο αναπτυξιακός της σκοπός φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στο μισθωτή ακόμη μια μορφή χρηματοδότησης. Ο εκσυγχρονιστικός σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να προμηθεύει και να μισθώνει στον μισθωτή, διαρκώς ανανεωμένο και σε μεγάλη «γκάμα» τεχνολογικό εξοπλισμό.

Ένα χαρακτηριστικό που διακρίνει τη σύμβαση leasing από την κοινή μίσθωση είναι ότι στην τελευταία η λήψη του μισθώματος βρίσκεται σε αναλογία προς το χρόνο χρήσης του ακινήτου από τον εκμισθωτή, ενώ αντίθετα στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου ο καθορισμός του μισθώματος πρέπει να ανταποκρίνεται στην κάλυψη του ποσού αγοράς του ακινήτου από την εκμισθώτρια, επιπλέον των τόκων του, των εξόδων και της αμοιβής για τη μεσολάβησή της. Η χρηματοδοτική μίσθωση συμφέρει, διότι η επιχείρηση, έχει τη δυνατότητα να χρεώσει στα αποτελέσματά της συνολικά μεγαλύτερο ποσό μειώνοντας αντίστοιχα τη φορολογική της επιβάρυνση. (www.piraeusbank.gr)

Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει συνήθως το 100% της εμπορικής-πραγματικής αξίας του πάγιου στοιχείου. Ενώ οι άλλοι τρόποι χρηματοδότησης όπως ο τραπεζικός δανεισμός (για την αγορά του ίδιου παγίου στοιχείου) καλύπτουν συνήθως μέχρι το 65% της σκοπούμενης επένδυσης, που σημαίνει ότι η επιχείρηση πρέπει να διαθέσει εξ' ιδίων ή να αντλήσει το 35% από άλλη πηγή. Ακόμα, τα φορολογικά

πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η δυνατότητα πληρωμής του μισθώματος από την εκμετάλλευση του πάγιου στοιχείου επιτρέπουν στην επιχείρηση να ανταποκριθεί πολύ καλύτερα στις υποχρεώσεις της, παρά αν προσέφευγε σε ανάλογο δανεισμό. Επιπροσθέτως, η αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου μπορεί να σημαίνει πτώχευση για την επιχείρηση. Γενικά, ο κίνδυνος πτώχευσης λόγω μη εκπλήρωσης υποχρεώσεων από τη χρηματοδοτική μίσθωση, είναι μικρότερος από εκείνον που δημιουργείται από την αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου. Επιπλέον, δεν απαιτούνται μεγάλες εγγυήσεις, όπως συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό, διότι οι διαδικασίες του leasing είναι απλούστερες, τόσο για τον εκμισθωτή, όσο και για το μισθωτή και διεκπεραιώνονται ταχύτερα. (www.piraeusbank.gr)

Η γρήγορη και αποτελεσματική διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν συγκρίνεται με τις χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται στον δανεισμό.

Όλα τα παραπάνω επιτρέπουν στον οικονομικά αδύναμο μισθωτή να ανταποκριθεί καλύτερα στις υποχρεώσεις του, παρά αν προσέφευγε σε αντίστοιχο δανεισμό.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αποστολόπουλος Ιωάννης Ν., (2005), "Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως", Β' έκδοση, Αθ. Σταμούλης, Αθήνα
2. Γαλάνης Βασίλειος Π., (2000), "Leasing, factoring, forfaiting, franchising, venture capital" Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών της χώρας μας, Αθ. Σταμούλης, Αθήνα
3. Γεωργιάδης Απ., (1998), "Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονη οικονομίας: Leasing, Factoring, Franchising", Αντ. Σάκουλα, Αθήνα
4. Δασκάλου Γ., (1999), "Χρηματοδότηση Επιχειρήσεων", Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα
5. Θάνος Γ., Κιόχος Π., Παπανικολάου Γ., (2002), "Χρηματοδότηση των επιχειρήσεων", Αθήνα, Σύγχρονη Εκδοτική
6. Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης, (1995), "Σύγχρονες μορφές χρηματοδότησης: Leasing(Χρηματοδοτική μίσθωση)", Factoring(Πρακτορεία), Forfaiting(Εμπορία Απαιτήσεων), Venture Capital(Επιχειρησιακό Κεφάλαιο), Νέα Τραπεζικά Προϊόντα, Β' έκδοση Σύγχρονη Εκδοτική, Θεσσαλονίκη

- 7.Μάζης Παν., (1990), "Η Χρηματοδοτική μίσθωση - Leasing ", Αθ. Σταμούλης, Αθήνα
- 8.Μάζης Παν., (1999), "Η χρηματοδοτική μίσθωση", Σάκουλα, Αθήνα
- 9.Μαλακός Παν., (1991), "Νέοι Χρηματοδοτικοί Θεσμοί Leasing - Factoring", Ινστιτούτο Εξαγωγικών Σπουδών
- 10.Χολέβας Γιάννης Κ., (1995), "Τραπεζικές Εργασίες"

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

1. www.piraeusbank.gr
2. www.alphaleasing.gr
3. www.emporiki.gr
4. www.bankofcyprus.gr
5. www.ethnolease.gr
6. www.tovima.gr
7. www.capital.gr
8. news.kathimerini.gr
9. www.epistimonikomarketing.gr
10. www.Leaseurope.gr

NOMOI

1. Ν. 2190/1920
2. Ν. 1665/1986
3. Ν. 2367/1995
4. Ν. 2682/1999
5. Ν. 3483/2006

6. Δ.Α.Π. 17