



Α.Τ.Ε.Ι. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

Πτυχιακή εργασία με θέμα:
«Εναλλακτικοί Τρόποι Απόκτησης Παγίων»

Καθηγητής: Κων/νος Κωστάκης
Εισηγητές: Βασιλακάκης Μιχαήλ

Μάρτιος 2009

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ (LEASING)



ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι ριζικές μεταβολές των τελευταίων δεκαετιών στην διεθνή κεφαλαιαγορά, με την κατάργηση των αυστηρών μέτρων ελέγχου και το άνοιγμα των εθνικών συνόρων στην ελεύθερη κυκλοφορία πιστώσεων και κινητών αξιών, οδήγησαν στον πολλαπλασιασμό των χρηματιστικών "εργαλείων" με σκοπό την προσέλκυση των επενδυτών και την ικανοποίηση των δανειζόμενων. Ο ανταγωνισμός γίνεται οξύτερος, τα κέρδη συμπιέζονται, η μεγάλη κινητικότητα δημιουργεί αστάθεια και μεγάλους κινδύνους.

Οι ριζικές μεταβολές δε θα μπορούσαν να αφήσουν ανεπηρέαστους τους παραδοσιακούς τρόπους επένδυσης των επιχειρήσεων. Η αγορά των παγίων στοιχείων και διαφόρων άλλων επενδύσεων δεν πραγματοποιείται πλέον με μετρητά αλλά συνήθως με διάφορες μορφές δανεισμού. Μια νέα μορφή δανεισμού την οποία θα αναλύσουμε παρακάτω είναι η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing).

Είναι γεγονός ότι τα πιστωτικά ιδρύματα επεκτείνουν βαθμιαία τη δραστηριότητά τους σε νέους τομείς, προσφέρουν νέες χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και νέα προϊόντα. Το Leasing συγκαταλέγεται ανάμεσα στα νέα αυτά προϊόντα και είναι ένας σχετικά καινούριος θεσμός που αναπτύχθηκε στην πράξη για να βοηθήσει στην ανάπτυξη των επιχειρήσεων αφενός με το παρέχει σ' αυτές μια ακόμη μορφή χρηματοδότησης και αφετέρου, να συμβάλλει στον εκσυγχρονισμό του εξοπλισμού της και όχι μόνο.

Στην πτυχιακή μου εργασία ασχολήθηκα με το θεσμό του Leasing ως μέσο χρηματοδότησης των επιχειρήσεων και των επαγγελματιών γενικότερα και επιδίωξα μέσα από αυτή να παρουσιάσω όσο το δυνατόν απλά και σχετικά σύντομα σημαντικό αριθμό των σύγχρονων πτυχών του θέματος.

Ειδικότερα, στην αρχή δίνεται ο ορισμός του Leasing και ο σκοπός του καθώς επίσης και μια σύντομη ιστορική αναδρομή. Στη συνέχεια παρουσιάζεται η διαδικασία που ακολουθείται μέχρι την έναρξη καταβολής των μισθωμάτων. Στο επόμενο κεφάλαιο αναφέρονται τα είδη του Leasing και ακολουθεί ένα κεφάλαιο στο οποίο παραθέτονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του θεσμού.

Στο 6^ο κεφάλαιο αναλύεται η λογιστική του θεσμού ενώ στο επόμενο κεφάλαιο γίνεται μια σύγκριση του Leasing με το δανεισμό και στη συνέχεια γίνεται λόγος για το Leasing των ακινήτων. Στο 4^ο κεφάλαιο παρουσιάζεται το Sale and lease back (βλ.4.1παράγραφος) και ακολουθεί ένα κεφάλαιο που αναφέρεται στη σχέση των ΟΤΑ και του Leasing. Στη συνέχεια με βάση τα ερωτηματολόγια που συμπληρώθηκαν, παραθέτονται κάποια συμπεράσματα που αφορούν το Leasing και την περιφέρεια ενώ στο τελευταίο

κεφάλαιο παρουσιάζονται στατιστικά στοιχεία του Leasing στην Ελλάδα. Τέλος, στο παράρτημα παρουσιάζεται το νομοθετικό πλαίσιο του θεσμού καθώς επίσης και υποδείγματα συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Γενικά σε όλη την εργασία παρουσιάζω το θεσμό του Leasing όπως πραγματικά είναι, με το ρόλο του, τις αδυναμίες του, την δεοντολογία και τις προοπτικές του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΝΝΟΙΑ – ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING

Ανάμεσα στην πραγμάτωση μιας χρηματοδοτικής σύμβασης (LEASING) χρησιμοποιούνται οι οροί όπως, μισθωτής, εκμισθωτής ή εκμισθώτρια εταιρεία, γνωρίζουμε λοιπόν ότι στην παρούσα εργασία, όταν αναφέρετε ο Όρος μισθωτής παραπέμπει στον επιχειρηματία ή την επιχείρηση που συνάπτει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, και όταν αναφέρετε ο Όρος εκμισθωτής ή εκμισθώτρια εταιρεία παραπέμπει στην επιχείρηση, συνήθως τράπεζα που χορήγει την χρηματοδοτική μίσθωση (LEASING).

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι μία σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, εναλλακτική και συμπληρωματική του παραδοσιακού δανεισμού. Είναι μια μέθοδος χρησιμοποίησης του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού από μισθωτές για μια ορισμένη χρονική περίοδο έναντι καταβολής περιοδικής αμοιβής (μισθωμάτων) στους εκμισθωτές (Εταιρεία Leasing).

Η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, η εταιρεία Leasing αγοράζει αυτόν τον εξοπλισμό από τον προμηθευτή ή το ακίνητο από τον ιδιοκτήτη του και στη συνέχεια ενοικιάζει στο μισθωτή - πελάτη το μεν εξοπλισμό για περίοδο από 3 έως 5 έτη, για τα αεροσκάφη από 5 έτη και άνω, ενώ για τα ακίνητα από 10 έτη και άνω.

Τα είδη του εκμισθούμενου εξοπλισμού κυρίως είναι: μηχανολογικός εξοπλισμός, εξοπλισμός γραφείων, Η/Υ, ιατρικά μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και λοιπός εξοπλισμός και σύμφωνα με τον Ν.2682/26.11.1999, το Leasing επεκτείνεται και στα ακίνητα για επαγγελματική χρήση.

Αντικείμενο χρηματοδότησης δεν αποτελούν τα πλωτά και πάσης μορφής πλωτά ναυπηγήματα (Ν.1665/1996) όπως επίσης δεν χρηματοδοτείται η απόκτηση γης / οικοπέδου, ενώ στα κινητά μίσθια περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη σύμφωνα με την

τροποποίηση του Ν.1665/1996, και η διάρκεια των μισθωμάτων ορίζεται πάνω από 5 έτη.

Το κόστος κάθε συμβάσεως περιλαμβάνει διαχειριστικά έξοδα, το μίσθωμα, τα ετήσια ασφάλιστρα και το συμβολικό κόστος εξαγοράς. Επίσης:

α) τα συμβολαιογραφικά έξοδα για τα επαγγελματικής χρήσεως οχήματα (παρακράτηση κυριότητας).

β) επί ακινήτων το φόρο μεταβιβάσεως, τα συμβολαιογραφικά έξοδα, την αμοιβή για την εκτίμηση, τα έξοδα δικηγόρων και μεταγραφής (εφάπαξ και στην αρχή της μισθωτικής περιόδου).

Η χρηματοδοτική μίσθωση προσφέρει τη δυνατότητα στον ενδιαφερόμενο μισθωτή να χρησιμοποιήσει τον εξοπλισμό χωρίς να είναι δικός του, χωρίς να έχει τη νομική κυριότητα, με τη λογική ότι αυτό που τον ενδιαφέρει είναι η χρήση του εξοπλισμού, γιατί του αποδίδει οικονομικά οφέλη, και όχι η κυριότητα.

Ο μισθωτής μπορεί είτε να αγοράσει το πάγιο (εξοπλισμός-ακίνητο) στο τέλος της μισθωτικής περιόδου ή και πριν από τη λήξη της.

Πιο συγκεκριμένα ο μισθωτής με τη λήξη της σύμβασης μπορεί:

- 1) Να αγοράσει τον εξοπλισμό, στο κόστος της υπολειμματικής αξίας του.
- 2) Να ανανεώσει τη σύμβαση για μια ακόμη χρονική περίοδο με νέους ή τους ίδιους όρους και
- 3) Να διακόψει τη συνεργασία με τον εκμισθωτή επιστρέφοντας τον εξοπλισμό.

Απευθύνεται σε όλους τους ελεύθερους επαγγελματίες και τις επιχειρήσεις πάσης φύσεως, μεγέθους και νομικής μορφής που επιθυμούν την απόκτηση ακινήτων και κινητών πραγμάτων για επαγγελματική χρήση.

Το Leasing ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό σκοπό. Έτσι λοιπόν, κάθε επιχείρηση και κάθε επαγγελματίας μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτή τη μορφή χρηματοδότησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ

Συναλλαγές με στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι γνωστές από τους αρχαιότατους χρόνους. Σαν πρώτη πράξη που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί Leasing, θεωρείται από ορισμένους μίσθωση στην Αίγυπτο την τρίτη χιλιετία πΧ 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 πΧ, χρησιμοποίησαν 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 πολύ αργότερα, η δραστηριότητα αυτή επεκτάθηκε και στον τομέα των ακινήτων.

Σημαντική ανάπτυξη γνωρίζει το Leasing από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα, οπότε εμφανίζονται στις ΗΠΑ, οι πρώτες εταιρείες Leasing που ειδικεύονται στη μίσθωση βαγονιών για τη μεταφορά εμπορευμάτων. Με τον τρόπο αυτό κάλυψαν το κενό που δημιουργήθηκε από την αδυναμία των σιδηροδρομικών εταιριών 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 America. 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 (35-40%) χρηματοδοτείται με τη μέθοδο αυτή.

Σύντομα ο θεσμός ξεπέρασε το φράγμα του Ατλαντικού και μεταφυτεύθηκε και στην Ευρώπη, με πρώτο σταθμό τη Μ. Βρετανία, στις αρχές της δεκαετίας του '50. Έτσι, ήδη από το 1952 συναντάμε το Leasing αρχικά σε ακίνητα με τη μορφή του sale and lease back, και από το 1960 σε κινητά, με αλματώδη θεαματική από εκεί και πέρα εξάπλωση. Η ευκολία άλλωστε με την οποία το Leasing μεταφυτεύτηκε στη Μ. Βρετανία, εξηγείται φυσικά και από την ομοιότητα του δικαίου της με εκείνο των Η.Π.Α.

Η εξέλιξη στις χώρες της ηπειρωτικής Ευρώπης ακολούθησε ραγδαία κι αυτό παρά τις διαφορές στα δίκαια της καθεμιάς σε σχέση με το αγγλοσαξονικό δίκαιο. Εκείνο όμως που αξίζει να τονιστεί στο σημείο αυτό είναι ότι στην Ευρώπη κρίθηκε πως θα έπρεπε, σε αντίθεση με τα ισχύοντα στις Η.Π.Α. και στη Μ. Βρετανία όπου λειτουργούσε πάνω στα παλιά πλαίσια, να υποταχθεί σε μια ιδιαίτερη νομοθετική ρύθμιση, αναφορικά κυρίως με τους όρους και τις προϋποθέσεις με τις οποίες ορισμένα νομικά πρόσωπα θα μπορούσαν να διενεργούν τις χρηματοδοτήσεις του είδους, τη θέση ενός σταθερού φορολογικού και λογιστικού πλαισίου για τα συμβαλλόμενα μέρη κ.α.

Έτσι, πρώτα στη Γαλλία, διέκριναν τη διαφορά του ιδιόρρυθμου αυτού θεσμού από άλλους που συνηθίζονται να συνομολογούνται για διαφύλαξη της κυριότητας του πωλητή. Ταυτόχρονα σχεδόν στο Βέλγιο, αφενός μεν περιλήφθηκε ορισμός των στοιχείων του Leasing κινητών και αφετέρου ορίστηκε ότι οι επιχειρήσεις που συνάπτουν τέτοιες συμβάσεις δεν μπορούν να ασκήσουν τη δραστηριότητα αυτή παρά μόνο ύστερα από λήψη ειδικής άδειας του Υπουργείου Οικονομικών.

Σε αντίθεση με τις χώρες αυτές, στην Ομοσπονδιακή Γερμανία, δεν θεσπίστηκαν αντίστοιχες διατάξεις, το ίδιο και στην Ελβετία αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι και εκεί ο θεσμός δεν πήρε τεράστια εξάπλωση τόσο σε κινητά όσο και σε ακίνητα.

Στην Ελλάδα ο θεσμός εισήχθη σε δύο φάσεις. Κατά την πρώτη με το Ν.1665/86 εισήχθη το Leasing κινητών που προορίζονται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή. Κατά τη δεύτερη φάση και με τους Ν. 2367/1995 και 2682/1999 ο θεσμός επεκτάθηκε και στον κλάδο των ακινήτων που προορίζονται για την επαγγελματική χρήση του μισθωτή.

Τα πρώτα βήματα ήταν διστακτικά, αλλά κατά τις επόμενες δεκαετίες 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 19-27%.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3.1 Διαδικασία σύμβασης του Leasing

Η διαδικασία μέχρι την έναρξη καταβολής των μισθωμάτων είναι η εξής:

- 1 Διαπραγμάτευση μεταξύ του μισθωτή και του προμηθευτή, επιλογή αντικειμένου και λήψη σχετικής προσφοράς-προτιμολογίου.
- 2 Υποβολή αίτησης προς την εταιρεία Leasing για χρηματοδοτική μίσθωση του αντικειμένου που έχει επιλεγεί από τον υποψήφιο μισθωτή η οποία συνοδεύεται από μια σειρά στοιχείων τα οποία θα αναφερθούν σε επόμενο κεφάλαιο.
- 3 Επεξεργασία του αιτήματος από την αρμόδια υπηρεσία της εταιρείας Leasing με βάση τα οικονομικά και άλλα στοιχεία που έχει υποβάλει η επιχείρηση.
- 4 Έγκριση του αιτήματος χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον διαπιστωθεί ότι συντρέχουν οι κατάλληλες προϋποθέσεις.
- 5 Υπογραφή από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη, δηλαδή της εταιρείας Leasing και του μισθωτή, ενός «προσυμφώνου» που αποκαλείται «Πρόταση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης»¹
- 6 Αποστολή από τη εταιρεία Leasing προς τον προμηθευτή, επιστολή με την οποία του γνωστοποιείται η έγκριση χρηματοδοτικής μίσθωσης του συγκεκριμένου εξοπλισμού και αναλαμβάνει η εταιρεία την υποχρέωση αγοράς τούτου «τοις μετρητοίς» σε ορισμένο χρόνο και εφόσον προσκομισθεί τιμολόγιο στο όνομά της. Επίσης αναφέρονται και οι όροι ισχύος της παραπάνω δέσμευσης της εκμισθώτριας εταιρείας.

¹ Η πρόταση αυτή της εταιρείας Leasing προς τον ενδιαφερόμενο για μίσθωση περιέχει όλα τα στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει εγκριθεί (εκμισθωτής, μισθωτής, περιγραφή και αξία του αντικειμένου, προμηθευτές, διάρκεια μισθωτικής περιόδου, ΦΠΑ, δικαίωμα αγοράς, ασφάλιση) καθώς και τους όρους ενεργοποίησης της υποχρέωσης του εκμισθωτή για την αγορά του πράγματος που επέλεξε προς μίσθωση ο πελάτης του (μισθωτής). Τέτοιοι όροι είναι η υπογραφή από το μισθωτή της σχετικής σύμβασης και του Πιστοποιητικού Αποδοχής Εξοπλισμού και η διαβεβαίωση του μισθωτή ότι ο εκμισθωτής (εταιρεία Leasing) δεν έχει καμία ανάμειξη, έμμεση ή άμεση ή ευθύνη σχετικά με την επιλογή, παραγγελία, παράδοση ή εγκατάσταση του εξοπλισμού. Άλλος βασικός όρος είναι η ασφάλιση του εξοπλισμού πριν από την παραλαβή του από τον μισθωτή, από ασφαλιστική εταιρεία εγκεκριμένη από τον εκμισθωτή, για κάθε κίνδυνο(περιλαμβανομένης και της αστικής ευθύνης) και για ποσό τουλάχιστον ίσο με την αξία κτήσης του μισθίου.

7 Παραγγελία του εξοπλισμού από το μισθωτή και η παραλαβή του από αυτόν.

8 Υπογραφή από το μισθωτή του «Πιστοποιητικού Αποδοχής Εξοπλισμού» με το οποίο πιστοποιείται ότι έγινε η παραλαβή και ο έλεγχος του εξοπλισμού που βρέθηκε κατάλληλος και σε καλή κατάσταση από κάθε άποψη.

9

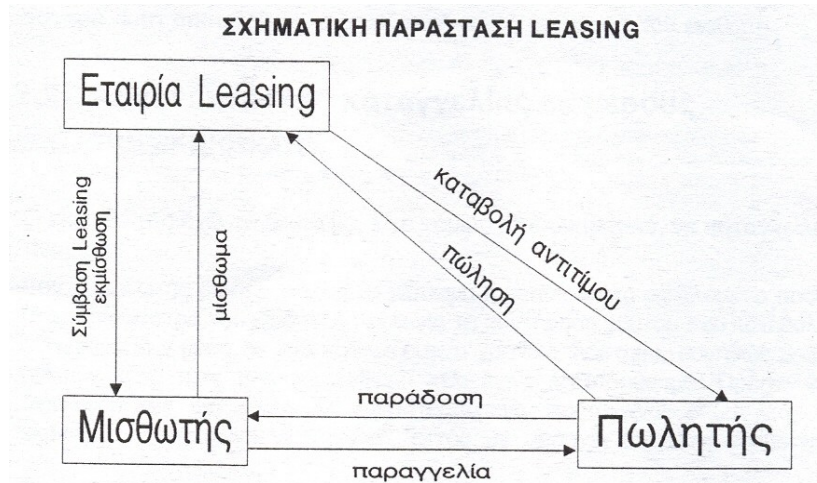
10 Υπογραφή από το μισθωτή της Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης που του έχει ήδη αποσταλεί.

11 Διαβίβαση της παραπάνω Σύμβασης και του Πιστοποιητικού Αποδοχής Εξοπλισμού στην εταιρεία Leasing. Διευκρινίζεται ότι από την ημερομηνία έκδοσης του Πιστοποιητικού Αποδοχής Εξοπλισμού τίθεται σε ισχύ η σύμβαση και αρχίζει συνήθως η καταβολή των μισθωμάτων.

12 Πληρωμή από την εταιρεία Leasing προς τον προμηθευτή της τιμολογιακής αξίας του εξοπλισμού και μεταβίβαση της κυριότητας του στην εταιρεία.

Μετά την ολοκλήρωση όλων των φάσεων της διαδικασίας που περιγράφηκε παραπάνω, α) ο εκμισθωτής έχει την κυριότητα του αντικειμένου που έχει εγγράψει στο πάγιο ενεργητικό του, β) ο μισθωτής έχει στην κατοχή του το αντικείμενο και το χρησιμοποιεί για τις επαγγελματικές του ανάγκες καταβάλλοντας τα προβλεπόμενα μισθώματα στον εκμισθωτή και γ) ο προμηθευτής έχει εισπράξει το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία Leasing.

Με τον τρόπο αυτό έχει ολοκληρωθεί η τριγωνική σχέση μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και προμηθευτή.



3.2 Συμβατικές υποχρεώσεις του μισθωτή σχετικά με το μίσθιο

Ο μισθωτής με βάση τους όρους της σύμβασης που υπογράφει αλλά και από την ίδια τη νομική φύση της σχέσης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υποχρεωμένος, μεταξύ άλλων να:

- Να επισκευάζει και γενικά να συντηρεί τον εξοπλισμό, ώστε αυτός να διατηρείται σε κατάσταση καλής λειτουργίας.
- Να ακολουθεί σε κάθε περίπτωση τις οδηγίες ή υποδείξεις του κατασκευαστή και του προμηθευτή σχετικά με τη χρήση, λειτουργία, συντήρηση και καθαρισμό του εξοπλισμού.
- Να παίρνει την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή για οποιαδήποτε μεταβολή ή προσθήκη στον εξοπλισμό που θα κριθεί απαραίτητη (οι τυχόν προσθήκες στον εξοπλισμό επιβαρύνουν αποκλειστικά το μισθωτή, παραμένουν, όμως, στην ιδιοκτησία του εκμισθωτή αφού αποτελούν μέρος του μισθίου).
- Να παίρνει όλες τις απαραίτητες άδειες ή εγκρίσεις για την εγκατάσταση και χρήση του εξοπλισμού και να συμμορφώνεται με τους όρους και τις προϋποθέσεις ισχύος τους.
- Να εφαρμόζει τους κανόνες πρακτικής και ασφάλειας.
- Να αποζημιώνει τον εκμισθωτή για οποιαδήποτε απώλεια ή ζημιά του εξοπλισμού (στο μέτρο που ο εκμισθωτής δεν θα έχει αποζημιωθεί από τη σχετική ασφάλιση)
- Να φροντίζει για την απαλλαγή του εκμισθωτή από οποιοσδήποτε ευθύνες εξαιτίας απώλειας ή καταστροφής ή βλάβης ξένης ιδιοκτησίας ή θανάτου ή τραυματισμού τρίτων προσώπων, παραβίασης δικαιωμάτων ευρεσιτεχνίας κλπ που έχουν σχέση ή προέρχονται από την κατοχή, χρήση και λειτουργία του εξοπλισμού.
- Να ασφαρίζει με δικές του δαπάνες τον εξοπλισμό και να τον διατηρεί για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ασφαλισμένο για κάθε κίνδυνο (συμπεριλαμβανομένης και της

αστικής ευθύνης έναντι τρίτων), σε ασφαλιστική εταιρεία που έχει εγκρίνει εγγράφως ο εκμισθωτής. Το ασφαλιζόμενο ποσό δεν πρέπει να είναι κατώτερο από την αξία κτήσης του εξοπλισμού που αναφέρεται στο οικείο παράρτημα.

- Να αναρτά και να διατηρεί αναρτημένες, εφόσον βέβαια το ζητήσει ο εκμισθωτής, πινακίδες, επιγραφές ή οποιοδήποτε άλλο διακριτικό μέσο, που θα δηλώνει ότι ο εξοπλισμός ανήκει στην κυριότητα του εκμισθωτή.
- Να επιτρέπει στον εκμισθωτή ή σε εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του να επιθεωρήσει σε όλες τις κατάλληλες ώρες τον εξοπλισμό, παρέχοντας του κάθε δυνατή διευκόλυνση.

3.3 Προϋποθέσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης

Είναι σημαντικό για την εταιρεία Leasing, η ενδιαφερόμενη επιχείρηση να έχει μεσομακροπρόθεσμη βιωσιμότητα και θετικές προοπτικές δυναμικής ανάπτυξης. Βασική προϋπόθεση για να υπάρξει μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί η δυνατότητα ομαλής αποπληρωμής των μισθωμάτων.

Η εταιρεία δίνει μεγάλη σημασία και την ενδιαφέρουν περισσότερο τα οικονομικά στοιχεία (μικροοικονομικά και μακροοικονομικά) της επιχείρησης. Πιο αναλυτικά, την εταιρεία Leasing την ενδιαφέρει:

- Η ικανοποιητική οικονομική κατάσταση της επιχείρησης του μισθωτή η οποία ελέγχεται με βάση τις αναλύσεις των ισολογισμών των τελευταίων ετών (από το δείκτη ρευστότητας, από τη σχέση δανειακών με ίδια κεφάλαια, από το δείκτη απόδοσης εξοπλισμού) ακόμη και από τη διασταύρωση πληροφοριών από εξωτερικές πηγές.
- Η αξιοπιστία, η εντιμότητα και γενικότερα το ήθος του επενδυτή
- Η συνέπεια της επιχείρησης στις υποχρεώσεις της προς τρίτους (συλλέγονται πληροφορίες και ερευνώνται οι λεγόμενοι «τόμοι δυσμενών στοιχείων», όπου καταγράφονται διαμαρτυρήσεις συναλλαγματικών, επιστροφές επιταγών, πλειστηριασμοί, αγωγές πτωχεύσεων κλπ.).
- Η άρτια τεχνική οργάνωση της επιχείρησης και το υψηλό επίπεδο τεχνικής κατάρτισης και εμπειρίας του προσωπικού, ιδίως όταν το προς μίσθωση πράγμα είναι μεγάλης αξίας και απαιτούνται ειδικές γνώσεις για το χειρισμό και τη συντήρησή του.

Είναι γεγονός ότι μια κακή οργάνωση της μισθώτριας επιχείρησης, η ίδια ακόμη η φύση των μισθωμένων κινητών που εύκολα μπορούν να εκποιηθούν σε άγνωστους τρίτους, είτε μπορούν να διαλυθούν σε εξαρτήματα ή και να χάσουν την αξία τους αν

εμφανιστούν στην αγορά νέα πιο σύγχρονης τεχνολογίας, αλλά και όταν πρόκειται για επιχειρησιακά ακίνητα, μια μείωση της αξίας τους εξαιτίας λχ. μη παραγωγικότητας της επένδυσης, ανικανότητας του επενδυτή, μη ανταγωνιστικότητας των παραγόμενων προϊόντων κλπ, συνιστούν αυξημένους κινδύνους και κρίσιμους παράγοντες, που με κάθε επιμέλεια θα πρέπει η εταιρεία Leasing να σταθμίσει στο αρχικό στάδιο λήψης της απόφασης για την αποδοχή ή απόρριψη της αιτούμενης χρηματοδότησης ώστε να μην διακινδυνεύσει υπέρμετρα.

Τίποτε φυσικά δεν εμποδίζει την εταιρεία Leasing να ζητήσει και να πάρει πρόσθετες εξασφαλίσεις, ενοχικής ή και εμπράγματης φύσης, ιδιαίτερα όταν ο επενδυτής δεν εμπνέει απόλυτη εμπιστοσύνη ή είναι νέος ή όταν το πράγμα είναι ειδικής ή περιορισμένης χρήσης, με κίνδυνο έτσι σε μη κανονική εξέλιξη της συναλλαγής, δυσχέρειας στην εξεύρεση νέου μισθωτή ή αγοραστή.

Για την αντιμετώπιση αλλά και την αποφυγή των αυξημένων κινδύνων που συναντώνται σε αυτή τη μορφή χρηματοδότησης και της ενδογενούς έλλειψης σε αυτήν "περιθωρίου ασφαλείας" -όταν το μίσθιο συνιστά το αποκλειστικό μέσο διασφάλισης, όπως κατά κανόνα συμβαίνει -σε σχέση με τις άλλες παραδοσιακού τύπου, γίνεται αποδεκτό ότι μπορούν οι εταιρείες Leasing να συνομολογούν υπέρ αυτών μεγαλύτερα ωφελήματα και επαχθέστερους όρους για το μισθωτή-επενδυτή όπως λχ αποζημιωτική ρήτρα σε βάρος του για την περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του ή για το μίσθωμα, ρήτρα αξίας συναλλάγματος προς προφύλαξη της από τυχόν μελλοντική διάβρωση του νομίσματος, διάφορες φοροαπαλλαγές κλπ.

Στην πράξη, οι εταιρείες Leasing καθορίζουν στα ενημερωτικά έντυπά τους τα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσουν οι υποψήφιοι πελάτες για να εξετασθεί το αίτημα χρηματοδοτήσεώς τους. Συγκεκριμένα, απαιτείται:

- Έντυπη αίτηση με οικονομικές και διοικητικές πληροφορίες
- Βεβαίωση ασκήσεως επαγγέλματος από τη ΔΟΥ και βιογραφικό σημείωμα, προκειμένου για ελεύθερο επαγγελματία
- Ιδρυτικό έγγραφο (καταστατικό) της εταιρείας και τροποποιήσεις
- Στοιχεία ατόμων που εκπροσωπούν και δεσμεύουν την εταιρεία
- Δήλωση ακίνητης περιουσίας του ελεύθερου επαγγελματία ή των εταίρων προσωπικής εταιρείας ή εταιρείας ΕΠΕ – Α.Ε. (ζητείται αντίγραφο του εντύπου Ε9 των ΔΟΥ), συνοδευμένη από αντίγραφα των συμβολαίων ακινήτων και δήλωση υποθηκοφυλακείου για τα υφιστάμενα βάρη
- Ισολογισμοί των τριών προηγούμενων ετών
- Εκκαθαριστικά σημειώματα ΔΟΥ των τριών τελευταίων ετών για τον ελεύθερο

επαγγελματία ή τους εταίρους προσωπικής εταιρείας ή την εταιρεία ΕΠΕ-ΑΕ

- Η υποβολή τεκμηριωμένης τεχνικοοικονομικής μελέτης (όταν πρόκειται για μίσθωση εξοπλισμού μεγάλης αξίας) από την οποία να προκύπτουν οι πρόσοδοι που αναμένεται να προσφέρει η επένδυση, ώστε να αξιολογείται η σκοπιμότητά της και αφετέρου να καθορίζεται ο χρόνος καταβολής των μισθωμάτων κατά τρόπο που να ανταποκρίνεται στις πραγματικές δυνατότητες της επιχείρησης.
- Πλήρη διοικητικά και οικονομικά στοιχεία των προτεινόμενων ως εγγυητών (Βλέπε παράρτημα). Επίσης, η αίτηση που υποβάλλει ο υποψήφιος μισθωτής προς την εταιρεία Leasing πρέπει να περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, στοιχεία για το διοικητικό συμβούλιο και τους διαχειριστές, τις τυχόν συγγενείς επιχειρήσεις, τους βασικούς πελάτες και προμηθευτές, την ακίνητη περιουσία της επιχείρησης καθώς και περιγραφή των προς μίσθωση αντικειμένων.

Η εταιρεία Leasing προβαίνει ακόμη και σε έρευνα των λογιστικών βιβλίων και του τόμου των δυσμενών στοιχείων της επιχείρησης.

Γίνεται φανερό ότι η επιλογή του αντικειμένου από τον επενδυτή και η απόφαση χρηματοδότησης του από την εταιρεία Leasing έχει ιδιαίτερη σημασία και για τους δύο, προορισμένη να προξενήσει βαρύτερες συνέπειες αν αποδειχθεί πλανημένη, αφού ο μὲν πρώτος τότε, όχι μόνο τα μισθώματα να μη μπορεί να πληρώσει, αλλά και επαγγελματικά να καμφθεί, η δε εταιρεία Leasing να υποστεί τον αντίκτυπο από τη μη επιστροφή σε αυτήν του καταβεβλημένου κεφαλαίου της, με το να μη μπορέσει να αξιοποιήσει, ολικά ή μερικά, το αντικείμενο που αναλαμβάνει.

Όπως γίνεται κατανοητό, η εταιρεία Leasing, όπως και κάθε επιχείρηση, έχει σα πρωταρχικό σκοπό το κέρδος, επιδιώκει να επιβιώσει, να αναπτυχθεί, να γίνει ανταγωνιστική, να καλύψει τις ανάγκες των πελατών της. Έτσι, απευθύνεται προς τις μεγάλες και δυναμικές μεσαίες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά με στόχο την πλήρη κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών τους και την στήριξη των επενδυτικών τους σχεδίων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΤΑ ΕΙΔΗ ΤΟΥ LEASING

4.1 Τα είδη του Leasing

Το μόνο είδος μίσθωσης που επιτρέπει ο νόμος 1665/86 είναι η χρηματοδοτική μίσθωση (financial Leasing).

Τα κριτήρια για να θεωρείται μια σύμβαση Leasing ως financial Leasing είναι τα εξής:

- Η σύμβαση να μεταβιβάζει την κυριότητα του εξοπλισμού κατά την λήξη της στο μισθωτή.
- Η σύμβαση να παρέχει το δικαίωμα αγοράς (option) του εξοπλισμού από τον μισθωτή σε τιμή αρκετά χαμηλότερη από την αναμενόμενη λογική αξία του και έτσι η άσκηση του δικαιώματος να είναι πολύ πιθανή.
- Ο χρόνος της μίσθωσης να είναι τουλάχιστον ίσος με το 75% ή και περισσότερο της ωφέλιμης ζωής του εξοπλισμού.
- Η παρούσα αξία των μισθωμάτων να είναι ίση ή μεγαλύτερη του 90% της αγοραίας τιμής του εξοπλισμού κατά την έναρξη της μίσθωσης.
- Υπεύθυνος για την ασφάλιση - συντήρηση να είναι ο μισθωτής.
- Η σύμβαση δεν μπορεί να ακυρωθεί μονομερώς από τον μισθωτή.

Οποιαδήποτε σύμβαση δεν ικανοποιεί ένα ή περισσότερα κριτήρια του financial Leasing θεωρείται operating Leasing. Τα χαρακτηριστικά αυτής της μορφής Leasing είναι τα εξής:

- Διάρκεια σύμβασης συνήθως πολύ μικρότερη της χρηματοδοτικής μίσθωσης (κυμαίνεται συνήθως από 2-3 μήνες έως 2 χρόνια).
- Κατά κανόνα τα μισθώματα που συμφωνούνται μέσω της σύμβασης, δεν επαρκούν για την ανάκτηση του πλήρους κόστους του εξοπλισμού από τον εκμισθωτή. Σε αυτήν την περίπτωση είναι φανερό ότι η σύμβαση καλύπτει χρονικό διάστημα σημαντικά μικρότερο της ωφέλιμης ζωής του εξοπλισμού και έτσι ο εκμισθωτής αναμένει να ανακτήσει το υπολειπόμενο κόστος από μεταγενέστερες μισθώσεις ή πουλώντας τον εξοπλισμό.
- Υπεύθυνος για την ασφάλιση -συντήρηση είναι ο εκμισθωτής και το σχετικό κόστος το

χρεώνει με την μορφή αυξημένου μισθώματος στον μισθωτή.

- Η σύμβαση είναι ακυρώσιμη (ανακλητή).

Χρησιμοποιείται ως επί το πλείστον από τις εταιρείες ενοικιάσεως αυτοκινήτων μέσω της δυνατότητας υπεκμίσθωσης που τους παρέχουν οι εταιρείες Leasing. Άλλες περιπτώσεις μη πραγματικών financial lease είναι ιδιαίτερα οι εξής:

A. «Πώληση και Επαναμίσθωση» (Sale and lease back). Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής και ο προμηθευτής του εξοπλισμού είναι το ίδιο νομικό ή φυσικό πρόσωπο. Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πουλήσουν στην εταιρεία Leasing τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν. Επιτρέπεται όμως να πουλήσουν τον εξοπλισμό τους.

B. «Vendor Leasing». Δεν υπάρχει δόκιμος ελληνικός όρος για τη συγκεκριμένη κατηγορία. Πρόκειται για μια οικονομική συνεργασία μεταξύ μιας εταιρείας Leasing και ενός προμηθευτή, μέσω της οποίας επιτυγχάνεται η ανάπτυξη πωλήσεων και για τους δύο με έμμεση ανέξοδη χρηματοδότηση των πωλήσεων του προμηθευτή. Ο προμηθευτής πουλάει στην εταιρεία Leasing σε τιμή μετρητοίς τον εξοπλισμό που επιθυμεί ο επενδυτής, ο οποίος στη συνέχεια τον αποκτά κάνοντας χρήση του θεσμού του Leasing. Στην περίπτωση αυτή, ο προμηθευτής είναι τριτεγγυητής των συμβάσεων μίσθωσης που υπογράφονται μεταξύ της εταιρείας Leasing και των μισθωτών. Η εταιρεία Leasing αναλαμβάνει κίνδυνο έναντι του προμηθευτή -συνεργάτη της. Η μορφή αυτή προτιμάται από εισαγωγείς -εμπόρους αυτοκινήτων, computers κλπ. Όλη η γραφειοκρατική διαδικασία καθώς και ο έλεγχος των πελατών - μισθωτών μετατίθεται στον προμηθευτή -συνεργάτη.

Γ. «Διασυνοριακή Μίσθωση» (Cross border Leasing). Πρακτικά ο προς μίσθωση εξοπλισμός αγοράζεται από την εταιρεία Leasing του εξωτερικού, μισθώνεται σε ελληνική εταιρεία Leasing, η οποία στη συνέχεια τον μισθώνει σε εγκατεστημένο στην Ελλάδα μισθωτή. Το διεθνές Leasing έχει αναπτυχθεί δυναμικά τα τελευταία χρόνια. Σημαντική ώθηση στη μορφή αυτή έχει δώσει η απελευθέρωση της κυκλοφορίας των προϊόντων και τραπεζικών υπηρεσιών, στα πλαίσια της ενιαίας κοινοτικής αγοράς.

Δ. «Μοχλευμένη Μίσθωση» (Leveraged Leasing). Πρόκειται για μια μορφή μίσθωσης για την οποία συμμετέχουν η εταιρεία Leasing, η χρηματοδοτούσα τράπεζα, ο μισθωτής -χρήστης του εξοπλισμού και ο προμηθευτής. Η συμμετοχή της εταιρείας Leasing συνήθως δεν ξεπερνά το ποσοστό του 40% της αξίας της επένδυσης. Αυτή η μορφή χρησιμοποιείται κυρίως για επενδύσεις μεγάλης αξίας όπως αεροπλάνα, σιδηροδρόμους κλπ.

Ε. Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων (Real estate Leasing). Το θεσμικό

πλαίσιο όπως διαμορφώθηκε από το Ν.2367/95, είχε καταστήσει ανενεργό το Leasing ακινήτων λόγω νομικών και φορολογικών παραλείψεων. Τα τελευταία χρόνια όμως, χρησιμοποιείται ολοένα και περισσότερο προσφέροντας πολλά πλεονεκτήματα και ωφέλειες στους χρήστες της.

Τέλος αναφέρω το «**κοινοπρακτικό Leasing**», που αποτελεί παραλλαγή του financial Leasing και στην ουσία είναι συνεργασία δύο ή περισσότερων εταιριών Leasing για την από κοινού χρηματοδοτική μίσθωση μιας πολύ μεγάλης επένδυσης υψηλού κινδύνου.

4.2 Κατηγορίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που μπορούν να λειτουργήσουν στην Ελλάδα

Εναλλακτικές μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης που μπορεί να λειτουργήσουν κάτω από το ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο είναι οι εξής:

1. Συνήθης Χρηματοδοτική Μίσθωση

Συνοψίζοντας τα ανωτέρω η συνήθης χρηματοδοτική μίσθωση θα μπορούσε να περιγραφεί εν συντομία ως εξής:

- Ο μισθωτής επιλέγει τον εξοπλισμό που θέλει να μισθώσει και τον υποδεικνύει στον εκμισθωτή (εταιρεία Leasing).
- Ο εκμισθωτής αγοράζει τον εξοπλισμό και τον εκμισθώνει στο μισθωτή σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

Διάρκεια σύμβασης: 3 χρόνια τουλάχιστον

Μίσθωμα: Συμφωνείται κατά περίπτωση (συνήθως μηνιαίο ή τριμηνιαίο) Εξασφαλίσεις: Συνήθως μόνο η κυριότητα του μισθίου

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης:

- Η σύμβαση δεν μπορεί να ακυρωθεί μονομερώς από το μισθωτή
- Ο μισθωτής εκπίπτει φορολογικά τα μισθώματα
- Ο μισθωτής αναλαμβάνει τα έξοδα συντήρησης, ασφάλισης κλπ
- Ο εκμισθωτής (εταιρεία Leasing) λογίζει αποσβέσεις

Κατά τη λήξη της σύμβασης ο μισθωτής μπορεί είτε:

- να αγοράσει το μίσθιο σε μια προσυμφωνημένη συνήθως συμβολική τιμή
- να παρατείνει τη σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
- να επιστρέψει το μίσθιο

2. Πώληση και Επαναμίσθωση (Sale and lease back)

Η επιχείρηση με κάποια βραχυπρόθεσμα προβλήματα ρευστότητας, η οποία έχει ενδεχομένως χρηματοδοτήσει επενδύσεις κεφαλαιουχικού εξοπλισμού της με κεφάλαια κίνησης, έχει τη δυνατότητα να πουλήσει ένα μέρος του εξοπλισμού της στην εταιρεία Leasing, συνήθως στην αναπόσβεστη αξία του και στην συνέχεια να το μισθώσει έναντι ενός περιοδικού μισθώματος.

3. Το Leasing ως μοχλός αύξησης των πωλήσεων (Vendor Leasing)

Το Vendor Leasing είναι μια τριμερής συνεργασία μεταξύ του εμπόρου - κατασκευαστή, του μισθωτή και του εκμισθωτή (εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης).

Ο κατασκευαστής ή έμπορος προσφέρει στους πελάτες του σαν εναλλακτική μορφή πώλησης κεφαλαιουχικού εξοπλισμού και το Leasing. Ακολούθως φέρνει σε επαφή τον μισθωτή (για τον οποίο πολλές φορές εγγυάται) με τον εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής από την πλευρά του αγοράζει τον εξοπλισμό από τον κατασκευαστή και συνάπτει σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με τον μισθωτή.

4. Μοχλευμένη ή Συμμετοχική Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leveraged Leasing)

Η μορφή αυτή περιλαμβάνει όπως προανέφερα 4 μέρη: την εταιρεία Leasing, τον μισθωτή, τον προμηθευτή και τον μακροπρόθεσμο δανειστή (τράπεζα). Η εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης συμμετέχει κατά 20-40% στην επένδυση ενώ το υπόλοιπο ποσό της επένδυσης χρηματοδοτείται με μακροπρόθεσμο δανεισμό από την τράπεζα. Κύριος του συνόλου του εξοπλισμού είναι η εταιρεία Leasing.

Οι μακροπρόθεσμοι δανειστές δεν έχουν το δικαίωμα να στραφούν κατά της εταιρείας Leasing και συμφωνούν να ικανοποιηθούν αποκλειστικά από τα μισθώματα. (Εκχώρηση αναλογίας μισθωμάτων από την εταιρεία Leasing στην τράπεζα για την αποπληρωμή του δανείου). Σε περίπτωση οικονομικής αδυναμίας του μισθωτή να αντεπεξέλθει στις υποχρεώσεις του Leasing, η τράπεζα αποπληρώνεται από την εκποίηση του πάγιου στοιχείου. Σε αυτήν την περίπτωση, το κόστος του τραπεζικού δανεισμού είναι συνάρτηση όπως είναι φυσικό της δανειοληπτικής ικανότητας του μισθωτή και όχι του εκμισθωτή.

Μέσω αυτής της διαδικασίας επιτυγχάνεται η διατήρηση των φορολογικών και λοιπών πλεονεκτημάτων του Leasing σε μια επένδυση που ενδεχομένως δεν θα μπορούσε ή δεν θα ήθελε να χρηματοδοτήσει από μόνη της μια εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

5. Leasing σε Συνάλλαγμα

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 διαρκεί 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 ανά μήνα, τρίμηνο ή εξάμηνο. Άρα και την ίδια χρηματική ροή ακολουθούν και τα μισθώματα.

Για να αντισταθμιστούν οι μισθωτές τον οποιοδήποτε συναλλαγματικό κίνδυνο, είναι προτιμότερο να έχουν έσοδα σε συνάλλαγμα (κυρίως εξαγωγικές εταιρείες).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΤΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ & ΤΑ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ LEASING

5.1 Πλεονεκτήματα του Leasing

5.1.1 Για τον μισθωτή

1. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ 100%

Ο θεσμός του Leasing παρουσιάζει έναντι των άλλων μορφών χρηματοδότησης διάφορα πλεονεκτήματα.

Το βασικότερο, ίσως πλεονέκτημα του Leasing είναι ότι αυτό εξασφαλίζει στο μισθωτή τη δυνατότητα χρήσης του αναγκαίου για τον εκσυγχρονισμό και γενικά τη λειτουργία της επιχείρησής του εξοπλισμό, 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. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

Εκτός από την απαλλαγή του μισθωτή από ορισμένα είδη φόρων, χαρτόσημα κλπ., η κυριότερη φορολογική ελάφρυνση που συνεπάγεται το Leasing για το χρήστη είναι η ευχέρεια που δίνει σ' αυτόν να καθορίσει ταχύτερη απόσβεση του 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. Εκτός από

την έκπτωση του μισθώματος, προβλέπεται μια σειρά πρόσθετων φορολογικών και ανάλογων απαλλαγών και μειώσεων που συμπληρώνουν τη δέσμη των κινήτρων που παρέχονται από την πολιτεία υπέρ του μισθωτή.

Οι κυριότερες από τις απαλλαγές αυτές είναι: α) Απαλλαγή των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και των τόκων από τον ΕΦΤΕ (ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών) 3% και 8% αντίστοιχα

β) Απαλλαγή των συμβάσεων αγοράς των μισθίων καθώς και του τμήματος πώλησης αυτών, με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα, από οποιουσδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, ΝΠΔΔ και γενικώς τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα.

3.ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ

Χάρη στο Leasing ο επενδυτής έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει κάποιο εξοπλισμό διατηρώντας αμείωτη τη ρευστότητά του, αφού δε θίγονται ούτε τα ρευστά διαθέσιμα του αλλά ούτε και τυχόν περιθώρια από τα εγκεκριμένα πιστοληπτικά του όρια που μπορεί έτσι να χρησιμοποιήσει για την ικανοποίηση άλλων αναγκών του.

Το Sale and lease back είναι επίσης ένας τρόπος βελτίωσης της ρευστότητας. Ιδιαίτερη σημασία έχει για τις επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της υπερπαγιοποίησης, δηλαδή ένα μέρος του παγίου ενεργητικού έχει χρηματοδοτηθεί με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια.

4.ΑΠΟΣΥΝΔΕΣΗ ΑΠΟ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ

Ο εκμισθωτής δεν απαιτεί συνήθως άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις επειδή έχει δικαίωμα κυριότητας επί του μισθούμενου, το οποίο μάλιστα προστατεύεται ειδικά από το Ν.1665/1986, και επιπλέον έχει τη δυνατότητα να αφαιρέσει, χωρίς δικαστική απόφαση, το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή.

5.ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΑΝΤΑΠΟΚΡΙΝΟΜΕΝΕΣ ΣΤΙΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ

Ένα βασικό πλεονέκτημα του Leasing είναι και η δυνατότητα που προσφέρει στο μισθωτή να προσαρμόσει το ύψος και το χρόνο καταβολής των μισθωμάτων στις αναμενόμενες χρηματικές εισροές, από την εκμετάλλευση του μισθωμένου εξοπλισμού. Έτσι επιτυγχάνεται η αυτοχρηματοδότηση της επένδυσης.

6.ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ

Επειδή και το ποσό των μισθωμάτων και ο χρόνος καταβολής προκαθορίζονται, μπορεί η επιχείρηση να προγραμματίσει με ακρίβεια τις σχετικές δαπάνες της και έτσι να περιορίσει στο ελάχιστο δυνατό τα άτοκα ρευστά διαθέσιμα που πρέπει να διατηρεί για να

αντιμετωπίσει τυχόν έκτακτες ανάγκες της.

7.ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ

Βελτιώνεται η χρηματοοικονομική εικόνα του μισθωτή και ειδικότερα η σχέση ιδίων κεφαλαίων προς ξένα, με αποτέλεσμα την αύξηση της πιστοληπτικής εικόνας του μισθωτή. Αποφεύγεται η επιβάρυνση του ισολογισμού με επιπρόσθετα πάγια. Ουσιαστικά, επιτυγχάνεται εξισορρόπηση στη σχέση κρίσιμων μεγεθών του ισολογισμού μιας επιχειρήσεως π.χ. ενεργητικό (αναλλοίωτο ή μειούμενο), κυκλοφορούν ενεργητικό (αναλλοίωτο), υποχρεώσεις προς τράπεζες (μειούμενες), χρεωστικοί τόκοι (μειούμενοι), λειτουργικά έξοδα (αυξανόμενα).

8.ΤΑΧΥΤΕΡΗ ΚΑΙ ΑΠΛΟΥΣΤΕΡΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Η διαδικασία υπογραφής μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή έναντι άλλων μορφών χρηματοδότησης. Συνήθως δεν χρειάζονται προσημειώσεις, υποθήκες κλπ., ενώ προβλέπονται μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγή από χαρτόσημο και άλλους φόρους. Επιπλέον, η επιχείρηση επωφελείται της εμπειρίας των ειδικευμένων τεχνικο-οικονομικών ομάδων εξετάσεως των επενδυτικών σχεδίων που διαθέτουν οι εταιρείες Leasing.

9.ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ

Η πραγματοποίηση επένδυσης σε καινούριο εξοπλισμό μέσω Leasing από νέες ή υφιστάμενες επιχειρήσεις μπορεί να συνδυαστεί με τα οφέλη που προκύπτουν από την υπαγωγή της στον αναπτυξιακό νόμο, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται από αυτόν.

5.1.2 Για την εταιρεία Leasing

1.ΑΥΞΗΣΗ ΚΥΚΛΟΥ ΠΕΛΑΤΕΙΑΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

Το Leasing, σαν νέο προϊόν, διευρύνει τον κύκλο της πελατείας των τραπεζών και τους προσφέρει πρόσθετες ευκαιρίες επιχειρηματικής δραστηριότητας.

2.ΜΕΙΩΜΕΝΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ

Επειδή η εταιρεία Leasing παραμένει κύριος του μίσθιου μπορεί, χωρίς χρονοβόρες και δυσκίνητες διαδικασίες, να το αφαιρέσει από τη χρήση του μισθωτή.

3.ΕΥΝΟΪΚΟΙ ΟΡΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕ ΤΟΥΣ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ

Το Leasing είναι ένα ιδιαίτερα δυναμικό μέσο Marketing. Για την αύξηση του κύκλου εργασιών της επιχείρησης του προμηθευτή, οι εταιρείες Leasing μπορούν να πετύχουν ευνοϊκές τιμές και πιστωτικές διευκολύνσεις, που ως ένα βαθμό τις μετακυλύουν στο μισθωτή. Γενικά υπάρχει μια δυναμική θετική αλληλεπίδραση στις εργασίες των εταιριών Leasing και των πωλητών των μισθίων.

4.ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

Το Leasing παρέχει όχι μόνο στο μισθωτή αλλά και στον εκμισθωτή μια σειρά σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα, χάρη στα οποία η δραστηριότητα αυτή γίνεται ελκυστική.

Το κυριότερο από αυτά τα φορολογικά πλεονεκτήματα υπέρ του εκμισθωτή συνίσταται στο ότι, εκτός από τις συνήθεις εκπτώσεις για τις λειτουργικές δαπάνες, τόκους ξένων κεφαλαίων κλπ, έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής, αν είχε προβεί στην αγορά τους. Επίσης σημαντική είναι η ρύθμιση σύμφωνα με την οποία για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιριών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργήσει, για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους, έκπτωση 2% επί του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

5.ΑΠΛΟΥΣΤΕΡΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΙ ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΕΚΠΕΡΑΙΩΣΗΣ

Η διαδικασία έγκρισης της μίσθωσης κλπ είναι λιγότερο χρονοβόρα και επομένως λιγότερο δαπανηρή σε σύγκριση με άλλες μορφές χρηματοδότησης. Ο εκμισθωτής δηλαδή εξοικονομεί κόστος λόγω απασχόλησης μειωμένου αριθμού υπαλλήλων σε διεκπεραιωτικά καθήκοντα.

5.1.3 Για τον πωλητή του πράγματος

1.ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΦΕΡΕΓΓΥΑ ΕΤΑΙΡΙΑ

Ένα πλεονέκτημα για τον πωλητή του πράγματος και γενικότερα προμηθευτή του υλικού, είναι ότι συναλλάσσεται με την κατά τεκμήριο συνεπή και φερέγγυα εταιρεία Leasing ως αγοράστρια, από την οποία θα πληρωθεί συνήθως μετρητοίς.

2.ΑΥΞΗΣΗ ΠΩΛΗΣΕΩΝ

Λόγω των μεγάλων δυνατοτήτων για νέες επενδύσεις που προσφέρει το Leasing και τυποποίησης των πωλούμενων αγαθών, αυξάνονται οι πωλήσεις του, με ευεργετικές γι' αυτόν παραπέρα επιπτώσεις μείωσης του κόστους και αύξησης των κερδών του.

5.1.4 Για τις Εθνικές Οικονομίες

1.ΑΝΑΝΕΩΣΗ ΚΑΙ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ του μηχανικού εξοπλισμού

2.ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ των επιχειρήσεων

3.ΒΕΛΤΙΩΣΗ, με την αξιοποίηση των φορολογικών πλεονεκτημάτων, της αποδοτικότητας των επιχειρηματικών μονάδων

4.ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ νέων επιχειρήσεων που μπορούν να προσφέρουν στις τράπεζες επαρκείς εμπράγματα εξασφαλίσεις

5.ΔΙΟΧΕΤΕΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΣΕ ΣΚΟΠΟΥΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΥΣ (αγορά μισθίου) και όχι ξένους με τη λειτουργία της επιχείρησης όπως ορισμένες φορές συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό.

6.ΑΠΟΦΥΓΗ ή τουλάχιστον περιορισμός υπερτιμολογήσεων για την περίπτωση που ο εξοπλισμός είναι εισαγόμενος, λόγω της παρεμβολής της εταιρείας Leasing, που καταβάλλει το τίμημα πώλησης στον προμηθευτικό οίκο του εξωτερικού.

Όλα τα παραπάνω οδηγούν στην επιτάχυνση του ρυθμού ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας μιας χώρας και, μακροπρόθεσμα, στην αύξηση των εξαγωγών της.

Τέλος, οι δυνατότητες που προσφέρει ο θεσμός σε εθνικοοικονομικό επίπεδο είναι ακόμα μεγαλύτερες, αν ληφθεί υπόψη ότι με διάφορα κίνητρα μπορεί να δοθεί κατεύθυνση για υποβοήθηση ορισμένων κρίσιμων τομέων ή ακόμα και της βιομηχανικής αποκέντρωσης και περιφερειακής ανάπτυξης.

5.2 Μειονεκτήματα του Leasing

Δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι η Χρηματοδοτική μίσθωση στερείται μειονεκτημάτων.

1.ΥΨΗΛΟ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ

Το ονομαστικό επιτόκιο, με βάση το οποίο υπολογίζονται τα μισθώματα, είναι υψηλότερο από το αντίστοιχο επιτόκιο των τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Αν ληφθούν υπόψη οι σχετικές φορολογικές ελαφρύνσεις που συνεπάγεται για το μισθωτή το Leasing, τότε αυτό σε ορισμένες περιπτώσεις είναι συγκριτικά φθηνότερο.

2.ΜΕΤΑΘΕΣΗ ΣΤΟ ΜΙΣΘΩΤΗ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΚΥΚΛΟΥ ΕΥΘΥΝΩΝ

Κατά παρέκκλιση των διατάξεων που διέπουν την απλή μίσθωση του Αστικού Κώδικα, ο μισθωτής στο Leasing βαρύνεται με τα τυχερά περιστατικά, τα γεγονότα ανωτέρας βίας κτλ. Πέρα από αυτό, σε περίπτωση που καθυστερήσει πέρα από ένα εύλογο διάστημα η καταβολή κάποιου μισθώματος, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να προβεί σε έκτακτη καταγγελία της σύμβασης και αθροιστικά:

α) να αφαιρέσει τον εξοπλισμό από τη χρήση του μισθωτή και

β) να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των υπολειμματικών μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης.

3.ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΑΜΦΙΒΟΛΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ

Είναι ενδεχόμενο επειδή ένα μέρος του εξοπλισμού που χρησιμοποιεί ο μισθωτής δεν ανήκει στην κυριότητά του, να προκαλέσει δυσπιστία στους πιστωτές σχετικά με την πραγματική πιστοληπτική ικανότητά του. Είναι βέβαια αυτονόητο 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.

4. ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να υφίσταται επιθεωρήσεις από την πλευρά των αρμοδίων οργάνων της εταιρείας Leasing, προκειμένου να εξακριβωθεί η κατάσταση του εξοπλισμού, η καλή λειτουργία του κλπ.

5.ΑΝΑΛΗΨΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους, επιχειρηματικούς και από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία, έναντι του εκμισθωτή. Είναι δε αξιοσημείωτο ότι δεν αποκτά την κυριότητα του πράγματος αλλά απλώς και μόνο την κατοχή του. Οφείλει να καταβάλλει σε τακτές προθεσμίες το μίσθωμα, όπως στην περίπτωση των τοκοχρεολυτικών δόσεων δανείου, ανεξαρτήτως της καλής ή κακής πορείας των εισπράξεών του. Διατρέχει επίσης και τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της συμβάσεως, αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα. Τότε ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι την λήξη της σύμβασης. Επιπλέον, ο μισθωτής υπόκεινται στους ελέγχους του εκμισθωτή για την διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6**ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΟΥ LEASING****6.1 Λογιστική του Leasing**

Υπάρχει κάποια σύγχυση με τη λογιστική του Leasing στην Ελλάδα εξαιτίας της λογιστικής αντιμετώπισης που απορρέει από τις διατάξεις του Ν.665/86 και η οποία διαφέρει από την διεθνή πρακτική.

Ειδικότερα, όπως προανέφερα, το Leasing χωρίζεται σε δύο βασικές κατηγορίες: στο financial Leasing (χρηματοδοτική μίσθωση) και στο operating Leasing (λειτουργική μίσθωση ή μίσθωση εκμετάλλευσης).

Η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης (financial Leasing) τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή όσο και από την πλευρά του μισθωτή είναι η εξής:

- Εκμισθωτής: Η λογιστική πρακτική του εκμισθωτή είναι αντίστοιχη του δανείου γίνεται δηλαδή διαχωρισμός των μισθωμάτων σε χρεολύσιο και τόκους. Με το χρεολύσιο πιστώνονται οι απαιτήσεις για την σταδιακή αποπληρωμή του κεφαλαίου και με τους τόκους πιστώνονται τα έσοδα.
- Μισθωτής: Ο εξοπλισμός θεωρείται ως πάγιο στοιχείο του μισθωτή ο οποίος και λογίζει τις αντίστοιχες αποσβέσεις. Οι αναλογούντες τόκοι κάθε μισθώματος καταχωρούνται στις δαπάνες και το αντίστοιχο χρεολύσιο στις υποχρεώσεις για την αποπληρωμή του κεφαλαίου.

Παράδειγμα

ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ	Χρέωση	Πίστωση
Μισθώσεις Παγίων(leasing)	1000	
Πάγιο(ταμείο)		1000
<i>(αξία πάγιου –κεφαλαίου)</i>		
Ταμείο	243	
Μισθώσεις Παγίων(χρεολύσιο)		123
<i>Τόκοι –Έσοδα</i>		
<i>(Είσπραξη μισθώματος και διαχωρισμός του σε κεφάλαιο και τόκους)</i>		
Τόκοι –Έσοδα	120	
Αποτελέσματα Χρήσης		120

ΜΙΣΘΩΤΗΣ	Χρέωση	Πίστωση
Πάγιο	1000	
Υποχρεώσεις Μισθωμάτων (leasing)		1000
(Αξία πάγιου – κεφαλαίου)		
Υποχρεώσεις Μισθωμάτων	123	
Τόκοι Χρεωστικοί	120	
Ταμείο		243
(Πληρωμή 1 ^{ου} μισθώματος)		
Αποτελέσματα Χρήσεως	240	
Τόκοι χρεωστικοί		120
Αποσβέσεις		120

Η λογιστική αντιμετώπιση της λειτουργικής μίσθωσης (operating Leasing) είναι η εξής:

- Εκμισθωτής: Ο εξοπλισμός θεωρείται πάγιο στοιχείο για τον εκμισθωτή ο οποίος και λογίζει τις αντίστοιχες αποσβέσεις. Τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικό έσοδο.
- Μισθωτής: Τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικές δαπάνες.

Παράδειγμα

ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ	Χρέωση	Πίστωση
Πάγια	1000	
Ταμείο		1000
(Αξία πάγιου - κεφαλαίου)		
Ταμείο	243	
Έσοδα (Μισθώματα) (Είσπραξη μισθώματος)		243
Έσοδα (Μισθώματα)	243	
αποτελέσματα Χρήσεως Α		243
Αποτελέσματα Χρήσεως	120	
Αποσβέσεις		120

ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ	Χρέωση	Πίστωση
Μισθώματα(Δαπάνες)	243	
Ταμείο		243
(Πληρωμή 1 ^{ου} μισθώματος)		
Αποτελέσματα Χρήσεως	243	
Μισθώματα(Δαπάνες)		243

6.2 Λογιστική απεικόνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με τον Ν.1665/86

Ο νόμος 1665/86 ενώ εισήγαγε στην Ελλάδα τη χρηματοδοτική μίσθωση (financial Leasing) με τα κριτήρια που προαναφέρθηκαν, επέβαλε παράλληλα την λογιστική πρακτική του operating Leasing(λειτουργική μίσθωση ή μίσθωση εκμετάλλευσης) όπως περιγράφηκε ανωτέρω.

Σύμφωνα με τη ελληνική νομοθεσία, θα είχαμε απώλεια μέρους του φορολογικού οφέλους, που συνεπάγεται το Leasing εάν εφαρμοζόταν η χρηματοδοτική μίσθωση σύμφωνα με την διεθνή φορολογική -λογιστική πρακτική, δεδομένου ότι οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων γίνονται με σταθερούς και προκαθορισμένους από το νόμο συντελεστές (Π.Δ.88). Κατά συνέπεια, τα πάγια με χαμηλό συντελεστή απόσβεσης θα αποσβένονταν σε μεγάλα χρονικά διαστήματα οπότε η παρούσα αξία της φορολογικής ωφέλειας θα ήταν σχετικά μικρή. Για την εξισορρόπηση της ανωτέρω απώλειας, θα έπρεπε να χρησιμοποιείται διαφορετικός συντελεστής απόσβεσης από τους ισχύοντες (π.χ. χρόνος σύμβασης = χρόνος απόσβεσης) ειδικά για τον εξοπλισμό που αποτελεί αντικείμενο του Leasing.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΣΥΓΚΡΙΣΗ LEASING ΜΕ ΤΟΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ

7.1 Σύγκριση του Leasing με την αγορά και τον δανεισμό

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

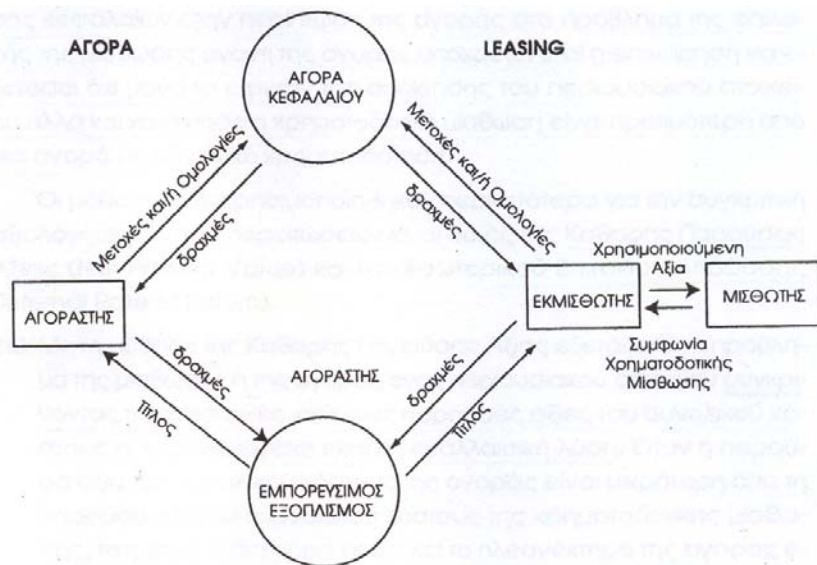
Η επιλογή της πιο συμφέρουσας λύσης για την χρηματοδότηση των επενδύσεων, εξαρτάται από τα επί μέρους χαρακτηριστικά της κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης και συνεπώς η τυχόν γενίκευση όσον αφορά το σχετικό κόστος είναι αρκετά παρακινδυνευμένη.

Μερικά από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα του Leasing έναντι του δανεισμού είναι τα εξής:

- 1 Δυνατότητα χρηματοδότησης του 100% της επενδύσεως.
- 2 Ταχύτερη και απλούστερη διαδικασία έναντι του δανεισμού.
- 3 Ευελιξία και εύκολη προσαρμοστικότητα των μισθωμάτων στις ταμειακές ιδιαιτερότητες κάθε επιχείρησης.
- 4 Αναγνώριση του μισθώματος ως λειτουργικής δαπάνης και έκπτωσής του εξ ολοκλήρου από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.
- 5 Η επιχείρηση έχει τη δυνατότητα να αλλάξει τους όρους σύμβασης κατά τη διάρκεια ισχύος της και προσαρμογής της στις ανάγκες της.

Ο εκμισθωτής χρησιμεύει σαν ένας χρηματοδοτικός μεσάζων με τη λογική ότι εξευρίσκει κεφάλαια τα οποία ανταλλάσει με ένα συμβόλαιο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στο παρακάτω διάγραμμα φαίνεται η διαδικασία της μίσθωσης πάγιου περιουσιακού στοιχείου (Leasing) και η διαφορά της από την αγορά του. Στο αριστερό μέρος του

διαγράμματος φαίνεται ότι κατά τη διαδικασία της αγοράς ενός περιουσιακού στοιχείου τα κεφάλαια που χορηγούνται από τις αγορές κεφαλαίων εξευρίσκονται από τον αγοραστή με την έκδοση μετοχών ή ομολογιών. Τα κεφάλαια αυτά στη συνέχεια χρησιμεύουν για την απόκτηση του τίτλου του περιουσιακού στοιχείου του οποίου τις υπηρεσίες χρειάζεται ο αγοραστής του. Από την άλλη πλευρά, στο δεξιό μέρος του διαγράμματος φαίνεται ότι κατά την διαδικασία της μίσθωσης, ο εκμισθωτής εξευρίσκει τα κεφάλαια από την αγορά των κεφαλαίων και αποκτά τον τίτλο του περιουσιακού στοιχείου. Στη συνέχεια ο εκμισθωτής παραδίδει στον μισθωτή το περιουσιακό στοιχείο έναντι μιας σειράς πληρωμών της μίσθωσης, όπως καθορίστηκε από τη συμφωνία της μίσθωσης του πάγιου περιουσιακού στοιχείου(Leasing).



Σχήμα 7.1

Όπως φαίνεται από το παραπάνω σχήμα, μεταξύ μιας συμφωνίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και της αγοράς ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου υπάρχουν οι εξής δύο βασικές διαφορές:

1 Στη συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει ένας επιπλέον μεσάζων που είναι ο εκμισθωτής, και

2 Κατά την αγορά παρέχεται στον ιδιοκτήτη τόσο η δυνατότητα χρησιμοποίησης του περιουσιακού στοιχείου όσο και της τιμής εκποίησής του, ενώ ο μισθωτής κατέχει μόνο το δικαίωμα χρησιμοποίησης του περιουσιακού στοιχείου.

Το ερώτημα αν θα πρέπει να προτιμηθεί η μίσθωση από την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου αποτελεί ένα σύννηθες πρόβλημα που απασχολεί τις επιχειρήσεις όταν καταρτίζουν τα αναπτυξιακά τους προγράμματα. Η ιδιαιτερότητα του προβλήματος βρίσκεται στο γεγονός ότι περιέχει στοιχεία για την από κοινού λήψη της χρηματοδοτικής και της επενδυτικής απόφασης. Αντίθετα, με τη σχετική απόφαση επένδυσης κεφαλαίων

στην περίπτωση της αγοράς στο πρόβλημα της επιλογής της μίσθωσης έναντι της αγοράς υποχρεώνεται η επιχείρηση να εξετάσει όχι μόνο το εφικτό της απόκτησης του περιουσιακού στοιχείου αλλά και το κατά πόσο η χρηματοδοτική μίσθωση είναι προτιμότερη από μια αγορά με κανονική χρηματοδότηση.

Αποτελεί γενική παραδοχή ότι η αυτοχρηματοδότηση αποτελεί την πλέον συμφέρουσα επιλογή στην περίπτωση που η ίδια η επιχείρηση διαθέτει αρκετά διαθέσιμα κεφάλαια για την απόκτηση ενός επενδυτικού αγαθού, εφόσον τα επιτόκια δανεισμού της αγοράς βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα.

Αντίθετα, η επιλογή της καλύτερης λύσης ανάμεσα στο δανεισμό και το Leasing αποτελεί μια σύνθετη διαδικασία.

Εκ πρώτης όψεως το Leasing είναι περισσότερο δαπανηρό δεδομένου ότι τα επιτόκια υπολογισμού των μισθωμάτων είναι αρκετά υψηλότερα από τα επιτόκια δανεισμού και αυτό γιατί οι εταιρείες Leasing καθώς δεν έχουν πρόσβαση στα κατά τεκμήρια χαμηλότερα κεφάλαια της διατραπεζικής αγοράς, είναι υποχρεωμένες να προσφεύγουν στις τράπεζες για την άντληση των αναγκαίων κεφαλαίων.

Ωστόσο, το μειονέκτημα αυτό των συμβάσεων Leasing αντισταθμίζεται από το πλεονέκτημα που διαθέτει ο μισθωτής να εκπίπτει φορολογικά το σύνολο του μισθώματος, σε αντίθεση με τον τραπεζικό δανεισμό, όπου εκπίπτουν μόνο οι τόκοι. Η διαφορά αυτή συνήθως είναι σημαντική αν και εν μέρη καλύπτεται από την έκπτωση των αποσβέσεων του επενδυτικού αγαθού, που φυσικά διενεργείται μόνο στην περίπτωση του τραπεζικού δανεισμού. Και τούτο γιατί στην Ελλάδα υιοθετείται η αρχή της νομικής κυριότητας, ακόμη και για λογιστικούς και φορολογικούς λόγους. Εφόσον λοιπόν νομικός κύριος του πράγματος παραμένει ο εκμισθωτής (εταιρεία Leasing), ο πελάτης-μισθωτής δεν είναι δυνατόν να προβεί σε αποσβέσεις.

Γενικά, τα βασικά κριτήρια που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την επιλογή του Leasing ή του τραπεζικού δανεισμού από τις επιχειρήσεις για την χρηματοδότηση μιας επένδυσης είναι τα ακόλουθα:

- 1 Η διάρκεια της μίσθωσης
- 2 Ο φορολογικός συντελεστής της επιχείρησης
- 3 Ο συντελεστής απόσβεσης του εξοπλισμού
- 4 Η κερδοφορία της επιχείρησης

Για την συγκριτική αξιολόγηση των δυνατοτήτων χρηματοδότησης, χρησιμοποιείται η μέθοδος του Εσωτερικού Επιτοκίου Απόδοσης και κυρίως η μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας. Με την πρώτη μέθοδο, ορίζεται το επιτόκιο εκείνο που μηδενίζει τη

διαφορά μεταξύ της παρούσας αξίας του συνολικού κόστους της χρηματοδοτικής μίσθωσης και της παρούσας αξίας του συνολικού κόστους της αγοράς. Αν το επιτόκιο αυτό είναι μεγαλύτερο από το επιτόκιο του δανεισμού τότε προτιμάται το Leasing, αν όχι, τότε προτιμάται η αγορά.

Με βάση τη μέθοδο της Παρούσας Αξίας, υπολογίζεται η σημερινή αξία (δηλαδή η αξία σε τρέχουσες τιμές) όλων των καθαρών εκροών (δαπανών) που συνεπάγεται για την ενδιαφερόμενη επιχείρηση η προσφυγή σε καθεμιά από τις προαναφερθείσες τρεις εναλλακτικές δυνατότητες.

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

Το κόστος ευκαιρίας δηλαδή αντιπροσωπεύει την οικονομική απώλεια την οποία υφίσταται ο κάτοχος κεφαλαίων, που αποφασίζει να επενδύσει σε μηχανικό εξοπλισμό ή οτιδήποτε άλλο, λόγω παραίτησης του από την παραπάνω δυνατότητα τοποθέτησης των κεφαλαίων του, που όπως ήδη τόνισα είναι η καλύτερη δυνατή, με τις δεδομένες κάθε φορά συνθήκες της αγοράς.

Με τα σημερινά δεδομένα στη χώρα μας σαν καλύτερη δυνατή, λόγω απόδοσης και ασφάλειας, τοποθέτηση κεφαλαίων θεωρείται η αγορά εντόκων γραμματίων του Ελληνικού Δημοσίου. Αυτό σημαίνει ότι το κόστος ευκαιρίας εξισώνεται με το επιτόκιο των εντόκων γραμματίων διάρκειας ενός έτους.

Η όλη διαδικασία υπολογισμού και σύγκρισης του κόστους του Leasing και των άλλων δύο εναλλακτικών δυνατοτήτων απεικονίζεται αναλυτικά παρακάτω.

Για την διευκόλυνση της κατανόησης της διαδικασίας, παραθέτω μερικές επεξηγήσεις:

-Τα μισθώματα και τα τοκοχρεολύσια (στην περίπτωση της χρηματοδότησης) υπολογίζονται με τη μέθοδο της ράντας.

-Ο φορολογικός συντελεστής 0.25 σημαίνει ότι η επιχείρηση καταβάλλει το 25% των φορολογητέων εσόδων της ως φόρο.

-Η ίδια συμμετοχή στην επένδυση στην περίπτωση της τραπεζικής χρηματοδότησης είναι 3.210 γιατί εκτός από το 30% της επένδυσης που καταβάλλεται τοις

μετρητοίς από την επιχείρηση, υπάρχει και μια επιβάρυνση 3% για το χαρτόσημο της σύμβασης χρηματοδότησης (ΕΦΤΕ)

-Τα μισθώματα δεν επιβαρύνονται με ΕΦΤΕ σε αντίθεση με τους τόκους των τραπεζικών δανείων, επί των οποίων υπολογίζεται ΕΦΤΕ 8%

-Οι περίοδοι (στήλη 1) είναι ετήσιες.

Ποια από τις τρεις εναλλακτικές δυνατότητες είναι η συμφερότερη για τον επενδυτή, προσδιορίζεται από το σύνολο της τελευταίας στήλης των πινάκων, δηλαδή της στήλης "χρηματικές ροές-παρούσα αξία". Είναι ευνόητο ότι η συμφερότερη λύση είναι εκείνη στην οποία το σύνολο αυτό (που αντιπροσωπεύει το συνολικό καθαρό κόστος) είναι το μικρότερο.

Πρέπει να σημειωθεί ότι το επιτόκιο δανεισμού είναι 26% και το επιτόκιο Leasing είναι 30%.

Παράδειγμα Α'

1.Αγορά με ίδια διαθέσιμα €10.000					
Φορολογικός Συντελεστής 0,25			Κόστος Ευκαιρίας 0,23		
Συντελεστής Αποσβέσεων 0,20			Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου		
Περίοδος	Επένδυση	Αποσβέσεις	Ετήσια	Συντελεστής	Χρηματικές
			Ταμιακή	Παρούσας	σε Παρούσα
			Εισροή	Αξίας	Αξία
			λόγω φορολογίας	23%	
			(3)*0,25		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
0	-10.000	2.000	-10.000	1.000	-10.000
1		2.000	250	0,813	203,25
2		2.000	250	0,661	165,25
3		2.000	250	0,5374	134,35
4		2.000	250	0,4369	109,22
5			250	0,3552	88,80
Σύνολο		10.000	-8.750		-9299,13

2. Τραπεζικός Δανεισμός €7.000(70%) και Ίδια Διαθέσιμα €3.000(30%)

Φορολογικός Συντελεστής 0,25				Κόστος Ευκαιρίας 0,23					
Συντελεστής Αποσβέσεως 0,20				Κόστος Δανεισμού 0,26					
Έτη	Συμ/χή	Τοκο	Κεφ	Τόκος&	Αποσβέσεις	Ετήσια	Χρημ/κές	Συντ/στής Παρούσας Αξίας (23%)	Χρημ/κές
	στην	χρεο	άλα	Ειδικός		Ταμιακή	Ροές		Εκροές
	Επέν/ση	λύσι	ιο	Φόρος		Εισροή	μετά		Παρούσα
		ο		Τραπ/κων		φορ/γίας	από		Αξία
				Εργ/ων		(5+6)*0,25	Φόρους		(3)-(7)
			8%	20%					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
0	-3.210						-3.210	1,0000	-3.210
1		-2.802	-825	-1.977	-2.000	994,25	-1807,75	0,8130	-693
2		-2.786	-	-1.750	-2.000	937,50	-1848,50	0,6610	-626
			1.036						
3		-2.764	-	-1.456	-2.000	864,00	-1.900	0,5374	-575
			1.308						
4		-2.736	-	-1.083	-2.000	770,75	-	0,4369	-535
			1.653				1.965,25		
5		-2.694	-	-516,00	-2.000	629,00	-2065,00	0,3552	-519
			2.178						
Σύν.	-3.210	-	-	-6.782	-	4195,50	-		-6.158
		13.782	7.000		10.000		12.796,5		

Πίνακας 7.2

Πίνακας 7.3

3.Χρηματοδοτική μίσθωση Leasing €10.000							
Φορολογικός Συντελεστής 0,25			Κόστος Ευκαιρίας 0,23				
Συντελεστής Αποσβέσεως 0,20			(Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου)				
Έτη	Μίσθωμα & Διαχειρ/κη	Κόστος Εξαγοράς	Αποσβέσ εις	Ετήσια Ταμιακή	Χρημ/κες Ροές μετά	Συντλεστής Παρούσας	Χρηματικές Εκροές σε
	Προμήθ. 1%	5%	20%	Εισροή λόγω Φορ/γιας	Από φόρους (2)+(3)-(5)	Αξίας 23%,	Παρούσα Αξία
				[(2)+(4)]*0,25			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	-4.105		0	1026,00	-3.079	0,813	-2.503,00
2	-4.105		0	1.026,00	-3.079	0,661	-2.035,00
3	-4.105		0	1.026,00	-3.079	0,5374	-1.654,00
4	-4.105		0	1.026,00	-3.079	0,4369	-1.345,00
5	-4.105	-500	0	1.026,00	-3.579	0,3552	-1.271,00
6			-100	25	25	0,2888	-7,00
7			-100	25	25	0,2348	-6,00
8			-100	25	25	0,1909	-5,00
9			-100	25	25	0,1552	-4,00
10			-100	25	25	0,1262	-3,00

Πίνακας 7.4

Παράδειγμα Β'

Συγκρίνουμε το κόστος μίσθωσης (Leasing) ύψους 5 εκ. € με ισόποσο και της ίδιας διάρκειας τραπεζικό δανεισμό, όταν ο συντελεστής απόσβεσης είναι 20%. Το επιτόκιο μίσθωσης είναι 30% ετησίως, του δανεισμού είναι 25% ετησίως και η διάρκεια τους τρία έτη.

Για την καλύτερη κατανόηση του παραδείγματος δίνονται οι τύποι της μίσθωσης και

του δανεισμού αντίστοιχα:

$$NPV (\text{Leasing}) = \sum_{t=1}^n [(1-T) (St - Ct)] / (1+K)^t - \sum_{t=1}^n [(1-T) Lt / (1+r)^t]$$

Όπου: NPV = Καθαρή Παρούσα Αξία του κόστους του Leasing t = Χρόνος (1,2,3...n) Lt = Ετήσια μισθώματα St = Απόδοση μηχανήματος (από τις πωλήσεις των προϊόντων) Ct = Κόστος παραγωγής (εργατικό, πρώτων υλών, ενέργειας κλπ) K = Κόστος κεφαλαίων μεταφορών r = Προεξοφλητικό επιτόκιο T = Φορολογικός συντελεστής

$$NPV (\text{Borrowing}) = n \sum_{t=1}^n [(1-T) (St - Ct)] / (1+K)^t - n \sum_{t=1}^n [(TDt) / (1+r)^t] - I$$

Όπου: NPV = Καθαρή Παρούσα Αξία του κόστους του δανεισμού t = Χρόνος (1,2,3...n) St = Απόδοση μηχανήματος Ct = Κόστος παραγωγής K = Κόστος του κεφαλαίου μετά φόρων r = Προεξοφλητικό επιτόκιο T = Φορολογικός συντελεστής TDt = Ετήσιες φορολογικές αποσβέσεις I = Αξία αγοράς μηχανήματος

Λύνοντας τις εξισώσεις, η διαφορά των δύο ταμειακών ροών δίνει την απάντηση στην προτίμηση της μεθόδου. Αν δηλαδή χρησιμοποιήσει η επιχείρηση το Leasing ή τον δανεισμό.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Α

LEASING		ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ		
Κεφάλαιο	5.000.000	Κεφάλαιο	5.000.000	
Διάρκεια	3 έτη	Διάρκεια	3 έτη	
Καταβολή μισθωμάτων	3μηνιαία	Καταβολή μισθωμάτων	3μηνιαία	
Επιτόκιο	30%	Επιτόκιο	25%	
Μίσθωμα(3μηνιαίο προκ/τέο)		Τοκοχρεολυτική δόση(3μηνιαία ληξ/σημ)		
601.290		604.585		
Ετήσια μισθώματα	2.405.160	Ετήσιες δόσεις	2.418.340	
Συντελεστής φόρου επιχ/σης	25%	Συντελεστής φόρου επιχείρησης	25%	
Ετήσιο μίσθωμα		Ετήσιες αποσβέσεις	Ετήσιοι τόκοι	
1	2.405.160	1	1.000.000	1.135.830
2	2.405.160	2	1.000.000	783.875
3	2.405.160	3	1.000.000	335.325
4	0	4	1.000.000	0
5	0	5	1.000.000	0
Σύνολο	7.215.480	Σύνολο	5.000.000	2.255.030
Τα ετήσια μισθώματα εκπίπτουν φορο		Οι ετήσιοι τόκοι και οι αποσβέσεις εκπίπτουν φορο		
λογικά επιτρέποντας συνολική		ρολογικά επιτρέποντας συνολική εξοικονόμηση		

εξοικονο	φό
ση φόρου στην τριετία ύψους:	ρου στην ίδια περίοδο ύψους:
7.214.480 * 0,25 = 1.803.620 €	5.255.030 * 0,25 = 1.313.757,5 €

Πίνακας 7.5

Στη δεύτερη περίπτωση σύγκρισης των δύο μορφών χρηματοδότησης, ισχύει ότι και προηγουμένως με τη διαφορά ότι μεταβάλλεται η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων και του τοκοχρεολυσίου από τριμηνιαία σε εξαμηνιαία. Σε αυτήν την περίπτωση, η λύση της μίσθωσης επιφέρει οικονομικό όφελος δεδομένου ότι η εξοικονόμηση φόρου στην τριετία ανέρχεται σε 2.358.323 € έναντι 1.890.140 € της λύσης το δανεισμού.

Ακόμη, αν στην μέθοδο του δανεισμού υπολογίσουμε (λόγω του αυξημένου χρόνου απόσβεσης) το φορολογικό όφελος στο σύνολο της πενταετίας και μετατρέψουμε την εξοικονόμηση φόρου σε τιμές παρούσης αξίας, τότε και πάλι η λύση της μίσθωσης κρίνεται ως η συμφερότερη, διότι τα φορολογικά οφέλη είναι σημαντικά μεγαλύτερα στα πρώτα έτη της σύμβασης.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Β

Καταβολή μισθωμάτων	6μηνιαία	Καταβολή μισθωμάτων	6μηνιαία	
Επιτόκιο	30%	Επιτόκιο	25%	
Μίσθωμα(6μηνιαίο προκ/τέο)		Τοκοχρεολυτική δόση(6μηνιαία ληξ/σμη)	1.233.400	
601.290				
Ετήσια μισθώματα	2.246.022	Ετήσιες δόσεις	2.466.800	
Συντελεστής φόρου επιχ/σης	25%	Συντελεστής φόρου επιχείρησης	25%	
Ετήσιο μίσθωμα		Ετήσιες αποσβέσεις	Ετήσιοι τόκοι	
1	2.246.022	1	1.000.000	1.173.950
2	2.246.022	2	1.000.000	830.537
3	2.246.022	3	1.000.000	395.913
4	0	4	1.000.000	0
5	0	5	1.000.000	0
Σύνολο	6.738.066	Σύνολο	5.000.000	2.400.400

Πίνακας 7.6

Με βάση τα παραπάνω προκύπτει ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι τόσο συμφερότερη σε σχέση με ισόποσο τραπεζικό δανεισμό όσο είναι:

- α) χαμηλότερος ο συντελεστής φορολογικής απόσβεσης του μισθωμένου

εξοπλισμού

β) υψηλότερος ο συντελεστής φόρου αδιανέμητων κερδών

γ) βραχύτερη η διάρκεια μίσθωσης (δεδομένου ότι τα μισθώματα που εκπίπτουν από τα φορολογητέα κέρδη είναι μεγαλύτερα)

δ) αραιότερη η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων (π.χ. τριμηνιαία μισθώματα αντί μηνιαίων)

ε) πλησιέστερη προς το τέλος του οικονομικού έτους η έναρξη της μίσθωσης (και αυτό γιατί η φορολογική απαλλαγή που αντιστοιχεί στα καταβαλλόμενα μισθώματα υλοποιείται σε συντομότερο χρονικό διάστημα, δηλαδή υπάρχει υπέρ του μισθωτή ένα όφελος τόκου).

Από πλευράς κόστους η απόκτηση ενός από τα παραπάνω αντικείμενα μέσω Leasing είναι συνήθως φτηνότερη λύση απ' ό τι η απόκτησή του μέσω τραπεζικού δανείου, ή μέσω ιδίων κεφαλαίων ή μέσω απλής ενοικίασης. Έτσι, σύμφωνα με μελέτη της Εμπορικής Leasing και ανάλογα με τα συγκεκριμένα δεδομένα μιας επιχείρησης, η απόκτηση π.χ. ενός ακινήτου μέσω Leasing είναι συνήθως 23% φτηνότερη λύση από τη χρηματοδότηση μέσω τραπεζικού δανείου, 35% φτηνότερη λύση από τη χρησιμοποίηση ιδίων κεφαλαίων και 60% φτηνότερη λύση από την απλή ενοικίαση. Αντίστοιχα οφέλη προκύπτουν και στην περίπτωση απόκτησης ενός μηχανήματος ή εξοπλισμού μέσω Leasing ανάλογα με τα συγκεκριμένα δεδομένα της επιχείρησης και του εξοπλισμού.

Τούτο συμβαίνει διότι μόνον μέσω του Leasing, η επιχείρηση εκμεταλλεύεται πλήρως τα φορολογικά οφέλη που προσφέρει η σχετική νομοθεσία, ενώ στις άλλες περιπτώσεις, τα οφέλη αυτά είτε χάνονται, είτε δεν αξιοποιούνται επαρκώς.

Έτσι, μέσω του Leasing μία επιχείρηση μπορεί να αποσβέσει μία επένδυση σε πολύ μικρότερο χρονικό διάστημα (απ' ό τι μέσω απευθείας αγοράς με ίδια διαθέσιμα ή με τραπεζικό δανεισμό) εξοικονομώντας φόρους που μειώνουν το κόστος της επένδυσης.

Επίσης, στην περίπτωση της απλής ενοικίασης, μία επιχείρηση εξοικονομεί μόνον το ποσό του μισθώματος που αναλογεί στην φορολογική της κλίμακα ενώ το υπόλοιπο ποσό "χάνεται", κάτι που καθιστά την απλή ενοικίαση πολύ πιο ακριβή λύση, εφόσον πρόκειται για επένδυση που θα χρησιμοποιηθεί τουλάχιστον για ένα χρονικό διάστημα ίσο με τη χρονική διάρκεια του Leasing.

Πρέπει να σημειωθεί ότι για πολλές νέες και μικρές, ως επί τω πλείστων, επιχειρήσεις, που κάτω από κανονικές συνθήκες δεν θα είχαν καμία πρόσβαση σε δανεισμό, αφού δεν έχουν περιουσιακά στοιχεία να υποθηκεύσουν, το Leasing παρέχει αξιόλογες δυνατότητες.

Είναι επομένως εύκολο να αντιληφθεί κανείς ότι το Leasing είναι ο συμφερότερος

τρόπος χρηματοδότησης επενδύσεων για μια κερδοφόρα και υγιή επιχείρηση. Αποτελεί μία ελκυστική λύση, προκειμένου μία επιχείρηση να αποκτήσει τους δικούς της επαγγελματικούς χώρους ή οποιοδήποτε μηχάνημα, εξοπλισμό, μεταφορικό μέσο κλπ. εξυπηρετεί τις επαγγελματικές της ανάγκες.

7.2 Παράγοντες διαμόρφωσης του κόστους του μισθωτή

Μετά από όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, παραθέτονται οι παράγοντες που επηρεάζουν το τελικό κόστος του μισθωτή και αποτελούν τα κριτήρια επιλογής του καλύτερου τρόπου πιστοδότησης μιας νέας επένδυσης (βασικά επιλογή μεταξύ Leasing και τραπεζικού δανεισμού):

- 1 Συντελεστής απόσβεσης: Το ύψος του κυμαίνεται μεταξύ 8% και 20% ανάλογα με το συνολικό χρόνο απόσβεσης του αντικειμένου, που προβλέπεται από τις σχετικές φορολογικές διατάξεις.
- 2 Συντελεστής φόρου αδιανέμητων: Προβλέπεται από τον εκάστοτε φορολογικό νόμο.
- 3 Συνολική διάρκεια της μίσθωσης: Κατώτατο όριο χρονικής διάρκειας καθορίζεται από το νόμο η τριετία, το ανώτατο όμως θα πρέπει, για την προστασία των συμφερόντων του εκμισθωτή, να μη ξεπερνά το χρόνο οικονομικής ζωής του μισθίου.
- 4 Η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων, δηλαδή αν τα μισθώματα είναι μηνιαία, τριμηνιαία κλπ.
- 5 Η έναρξη καταβολής των μισθωμάτων, δηλαδή εάν αυτή γίνεται το δεύτερο ή το πρώτο εξάμηνο.
- 6 Η καταβολή των μισθωμάτων στην αρχή της περιόδου την οποία αφορούν (προκαταβλητέα) ή στο τέλος (ληξιπρόθεσμα).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται κατά κριτήρια, οι δύο οριακές περιπτώσεις (η ευνοϊκότερη και η δυσμενέστερη).

	ΕΥΝΟΙΚΟΣ	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ	ΔΥΣΜΕΝΗΣ
1. Συντελεστής απόσβεσης	8%	ΧΩΡΟΣ	20%
2. Συντ/στής φόρου αδιανεμήτων	46%		35%
3. Διάρκεια	τριετής		πενταετής
4. Συχνότητα	τριμηνιαία		μηνιαία
5. Έναρξη	δεύτερο εξάμηνο		πρώτο εξάμηνο
6. Μισθώματα	προκαταβλητέα		ληξιπρόθεσμα
Διαφορά καθαρού χρηματο/κού κόστους σε παρούσα αξία	14,83%		-3,48%

Στην πράξη είναι πιθανότερη η συνύπαρξη σε μια δεδομένη περίπτωση ευμενών και δυσμενών στοιχείων δηλαδή η αντιμετώπιση περιπτώσεων που βρίσκονται στο χώρο μεταξύ των δύο ακραίων συνδυασμών. Επομένως είναι αναγκαία η χρησιμοποίηση ειδικών μηχανογραφικών προγραμμάτων που παρέχουν άμεσα το αποτέλεσμα της σύγκρισης του κόστους των δύο εναλλακτικών τρόπων πιστοδότησης μιας επένδυσης (του Leasing και του δανεισμού) με βάση τα συγκεκριμένα δεδομένα που εκφράζουν τις παραμέτρους που αναφέρθηκαν προηγουμένως.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

LEASING ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

8.1 Γενικά

Με το άρθρο 11 του Ν.2367/1995 "Νέοι χρηματοπιστωτικοί θεσμοί και άλλες διατάξεις" εισήχθη και στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε ακίνητα. Βελτίωση και συμπλήρωση της ρύθμισης επήλθε στη συνέχεια, πρώτα με τα άρθρα 24 και 25 του Ν.2520/1997, με θέση ευνοϊκών φορολογικών διατάξεων ειδικά για τη χρηματοδοτική μίσθωση αγροτικών εκτάσεων και ύστερα με το άρθρο 27 του Ν.2682/1999, με θέση και παραπέρα άλλων, γενικών, φορολογικής υφής διατάξεων, αλλά παράλληλα και με εισαγωγή δύο ουσιωδών τροποποιήσεων, και συγκεκριμένα αφενός μεν σχετικά με το «sale and lease back» και αφετέρου σχετικά με τη χρηματοδοτική μίσθωση οικοπέδων.

Η αγορά και η κατασκευή ακινήτων απαιτεί πόρους εκ μέρους των εταιριών ή των ελεύθερων επαγγελματιών που είναι δυνατόν σε περίπτωση που χρησιμοποιηθεί το Leasing για την εξασφάλιση του ακινήτου να αποδεσμευτούν και να χρησιμοποιηθούν στο παραγωγικό-συναλλακτικό κύκλωμα και στη διάθεση για την επέκταση των δραστηριοτήτων τους.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι το εργαλείο που προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και συγχρόνως να εκμεταλλευτούν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να δεσμεύσουν πλέον σημαντικά κεφάλαια ή να κάνουν χρήση βραχυχρόνιων τραπεζικών πιστοδοτήσεων επιβαρύνοντας τα στοιχεία του ισολογισμού τους.

Πρόκειται για την πιο συμφέρουσα και έξυπνη λύση απόκτησης ακινήτου για επαγγελματική και όχι μόνο χρήση όπως προανέφερα και απευθύνεται σε οποιασδήποτε μορφής επιχειρήσεις ή ελεύθερους επαγγελματίες, που επιθυμούν την απόκτηση επαγγελματικής στέγης.

Το Leasing επαγγελματικών ακινήτων πέραν από κάθε αμφισβήτησης έχει λειτουργήσει ως πολλαπλασιαστής της ήδη αυξημένης κίνησης της κτηματαγοράς και τυγχάνει της απαραίτητης προσοχής από δύο κυρίως κατηγορίες μισθωτών:

1 Από τις επιχειρήσεις που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα, τα οποία

χρησιμοποιούν και τα οποία θα μπορούν να πωλούν στις εταιρείες Leasing και να τα επαναμισθώνουν (sale and lease back), προκειμένου να ρευστοποιούν στοιχεία του υπερπαγιοποιημένου Ενεργητικού τους (πρακτική που εφαρμόζεται μόνο σε εταιρείες και όχι σε ελεύθερους επαγγελματίες) και

2 Από επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν ενοικιαζόμενα κτίρια γραφείων, βιομηχανικών εγκαταστάσεων κλπ, οι οποίες προκειμένου να αποκτήσουν στο απώτερο μέλλον ιδιόκτητη στέγη για τις αυξανόμενες δραστηριότητές τους και να καλύψουν τις ανάγκες τους για επενδύσεις βελτίωσης της ποιότητας των εγκαταστάσεων τους, θα συμβληθούν απευθείας με μια εταιρεία Leasing που θα χρηματοδοτήσει τον κατασκευαστή της εγκατάστασής τους.

Πιο συγκεκριμένα, ακίνητα που μπορούν να γίνουν αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι τα εξής:

- Οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του οικοπέδου που αναλογεί σε αυτά, σε συνάρτηση με τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου, καθώς και ο ακάλυπτος χώρος του που θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά ως parking, με εξαίρεση τα οικόπεδα και τα διαμερίσματα για ιδιώτες. Επίσης εξαιρούνται τα υπό ανέγερση κτίρια και τα οικόπεδα.
- Παλιά ή καινούρια αστικά ακίνητα που χρησιμοποιούνται για γραφεία ή καταστήματα.
- Συγκροτήματα γραφείων, πολυκαταστήματα ή εμπορικά κέντρα.
- Ακίνητα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για δικηγορικά γραφεία, ιατρεία, φαρμακεία, αποθήκες, ψυγεία, συμβολαιογραφεία, εκπαιδευτήρια, γραφεία μηχανικών, διαγνωστικά κέντρα και κάθε είδους επαγγελματικής χρήσης.
- Κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης και αναψυχής.
- Πρατήρια υγρών καυσίμων, super market, καταστήματα λιανικού εμπορίου και εκθέσεις αυτοκινήτων ή άλλου είδους.
- Βιομηχανικοί και βιοτεχνικοί χώροι καθώς και εγκαταστάσεις παραγωγής και γενικά κάθε είδους αποπερατωμένο κτίριο που θα χρησιμοποιηθεί για την επαγγελματική δραστηριότητα του μισθωτή-επενδυτή ή της εταιρείας.

8.2 Τι προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία για τις συμβάσεις Leasing ακινήτων

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:

1 Η διάρκεια της σύμβασης είναι πάντοτε ορισμένη και δε μπορεί να είναι μικρότερη από 10 έτη σύμφωνα με το Ν.2367/1995

2. 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.

2 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

3 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.

4 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".

5 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."

6 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.

8. 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 απαραίτητα να περιβάλλεται στο συμβολαιογραφικό τύπο.

8.3 Διαδικασία και υποχρεώσεις του Leasing ακινήτων

Ο ενδιαφερόμενος μισθωτής επιλέγει με βάση τις ανάγκες του το ακίνητο που χρειάζεται. Ελέγχει την αντικειμενική του αξία, την εμπορική του αξία καθώς επίσης και την τιμή αγοράς του, στοιχεία που τα θέτει υπόψη της εταιρείας Leasing.

Στη συνέχεια η εταιρεία Leasing προβαίνει σε νομικό, τεχνικό και όποιον άλλο έλεγχο θέλει. Για το έλεγχο του ακινήτου απαιτούνται:

□ Τίτλοι του ακινήτου με πλήρη σειρά πιστοποιητικών (μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών και μη διεκδικήσεων) για την τελευταία τουλάχιστον εικοσαετία, όλα κανονικά επικυρωμένα.

□ Σχέδια του υπό αγορά ακινήτου, δηλαδή τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κάτοψη, θεωρημένα από το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο. Η εταιρεία Leasing μετά τον έλεγχο, αφού συνεννοηθεί με τον υποψήφιο

πελάτη της και αφού προηγουμένως έχει εξετασθεί το αίτημά του και έχει εγκριθεί, υπογράφει τη σχετική σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αγοράζει στο όνομά της το ακίνητο και στη συνέχεια το εκμισθώνει στον πελάτη της με όρους και προϋποθέσεις που συμφωνούνται. Κατά τη διάρκεια της σύμβασης ο μισθωτής καταβάλλει κάποια μισθώματα, ενώ στο τέλος, μπορεί είτε να ανανεώσει τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε να εξαγοράσει το ακίνητο έναντι κάποιου συμβολικού τιμήματος, το οποίο έχει προσυμφωνηθεί.

Τέλος, υπάρχει περίπτωση η εταιρεία Leasing να αγοράσει το ακίνητο από τον πελάτη της και στη συνέχεια να του το μισθώσει, τουλάχιστον για 10 χρόνια με προκαθορισμένα μισθώματα. Στο τέλος της μίσθωσης ο πελάτης αγοράζει ξανά το ακίνητο

σε προσυμφωνημένη τιμή. Αυτή η μορφή είναι το sale and lease back που χρησιμοποιείται για να επιβιώσει και να βοηθηθεί μια επιχείρηση.

Υποχρέωση του μισθωτή είναι να συντηρεί και να φροντίζει το ακίνητο που έχει μισθώσει και να το διατηρεί πάντοτε σε άριστη κατάσταση, στοιχεία που αποδέχεται με την υπογραφή της σύμβασης Leasing.

8.4 Πλεονεκτήματα του Leasing ακινήτων

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι ένα προϊόν, που παρά το γεγονός ότι θεσμοθετήθηκε πρόσφατα στην χώρα μας, γίνεται γρήγορα αποδεκτό από την πλειονότητα των επιχειρήσεων, λόγω των σημαντικών πλεονεκτημάτων και ωφελειών που προσφέρει. Αυτά εν ολίγοις είναι τα εξής:

- 1) Χρηματοδοτείται μέχρι και το 100% της αξίας πώλησης του ακινήτου συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών φόρων και εξόδων απόκτησης του ακινήτου, σε αντίθεση με τον τραπεζικό δανεισμό που η χρηματοδότηση φτάνει το 70% - 80%.
- 2) Το τελικό κόστος του Leasing, δηλαδή μετά τον υπολογισμό της φορολογικής ωφέλειας, είναι σε μακροχρόνια βάση, μικρότερο και από το ενοίκιο που θα κατέβαλε εάν επέλεγε την ενοικίαση αντί της αγοράς.
- 3) Τα μισθώματα, κατά το ποσοστό που αντιστοιχεί στο κτίριο, εκπίπτονται φορολογικά 100% και έτσι μειώνουν το κόστος της επένδυσης.
- 4) Δεν επιβαρύνεται ο ισολογισμός της επιχείρησης με πάγια στοιχεία και αντίστοιχες υποχρεώσεις.
- 5) Η τελική μεταβίβαση του ακινήτου από την εταιρεία Leasing στον μισθωτή, απαλλάσσεται του φόρου μεταβίβασης και του φόρου αυτόματου υπερτιμήματος.
- 6) Τα μισθώματα προσαρμόζονται στο cash-flow της εταιρείας και στις φορολογικές της υποχρεώσεις, ενώ απαλλάσσονται από τον Φ.Π.Α. τα μισθώματα που εισπράττονται από την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων με εξαίρεση τα μισθώματα που εισπράττονται από την χρηματοδοτική μίσθωση βιομηχανοστασίων.
- 7) Αποφεύγονται ανεπιθύμητες αναπροσαρμογές στο ύψος του ενοικίου από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, όπως επίσης και ο κίνδυνος της ιδιόχρησης, η καταβολή αέρα, κλπ.
- 8) Με το sale and lease back ξεκλειδώνονται κρυμμένες αξίες των παγίων της επιχείρησης, απελευθερώνοντας σημαντικά κεφάλαια τα οποία μπορούν να διοχετευθούν σε άλλες παραγωγικές και αποδοτικότερες επενδύσεις.
- 9) Συνήθως δεν απαιτούνται άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις γιατί η κυριότητα των

ακινήτων ανήκει στην εταιρεία Leasing.

- 10) Η αποπληρωμή της σύμβασης Leasing ακινήτου μπορεί να προσαρμοστεί στις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης.
- 11) Δεν απαιτείται αιτιολόγηση της πηγής προέλευσης των κεφαλαίων για την απόκτηση του ακινήτου.
- 12) Η μικρομεσαία επιχείρηση αποκτά πρόσβαση στο χρηματοπιστωτικό χώρο με ευνοϊκότερους όρους χρηματοδότησης. Πέρα όμως από τα πιο πάνω πλεονεκτήματα, το Leasing ακινήτων, όπως και στην περίπτωση του κινητού εξοπλισμού, αποτελεί για τις περισσότερες επιχειρήσεις τον πιο πρόσφορο τρόπο απόκτησης ακινήτου, λόγω του ότι είναι συνήθως η οικονομικότερη δυνατή λύση.

8.5 Καινοτομίες

Οι καινοτομίες που εισάγει στην ελληνική αγορά η επέκταση του Leasing στα επαγγελματικά ακίνητα θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι είναι οι ακόλουθες:

α) Απόκτηση επαγγελματικής στέγης από νέες επιχειρήσεις, καθώς το κόστος αγοράς της οποίας είναι ιδιαίτερα υψηλό για τους ίδιους και επιπλέον δεσμεύει πολύτιμους πόρους στην έναρξη της επαγγελματικής τους δραστηριότητας.

β) Το Leasing ακινήτων ανάγεται σε μακροπρόθεσμο (διάρκεια άνω των 10 ετών) χρηματοδοτικό εργαλείο, σε σχέση με το μεσομακροπρόθεσμο χαρακτήρα (3-5 έτη) του Leasing κινητών.

γ) Διεύρυνση της χρήσης του Leasing και από άλλους τομείς επιχειρηματικής δραστηριότητας πέραν της βιομηχανίας, η οποία υπήρξε ο κατεξοχήν χρήστης του Leasing.

δ) Εξάλειψη φαινομένων απαίτησης καταβολής ποσών ως "αέρα", χωρίς αντίστοιχη απεικόνιση στα λογιστικά βιβλία των επιχειρήσεων, δεδομένου ότι οι χρηματοδοτικές εταιρείες Leasing δεν ακολουθούν παρόμοιες τακτικές.

ε) Βελτίωση της ρευστότητας των μισθωτών-επιχειρήσεων και της εικόνας του ισολογισμού, ιδιαίτερα με πράξεις sale and lease back και δεδομένης της συνήθως μεγάλης αξίας του ακινήτου.

στ) Σημαντικά οφέλη για τα δημόσια έσοδα από την είσπραξη του ΦΠΑ επί των μισθωμάτων, δεδομένου ότι το Leasing των ακινήτων θα υποκαταστήσει κυρίως την απλή μίσθωση, για τον απλό λόγο ότι τα ακίνητα συνήθως μισθώνονται από τις επιχειρήσεις αντί να αγοραστούν, προκειμένου να χρησιμοποιηθούν από αυτές. Αυτό γίνεται εξόχως κατανοητό αν ληφθεί υπόψη η επιβάρυνση της απλής μίσθωσης με τέλη χαρτοσήμου 3,6% έναντι ΦΠΑ 19% που επιβάλλεται επί των μισθωμάτων Leasing. Από την παραπάνω

ανάλυση φαίνεται η ωφελεία που προκύπτει για το Ελληνικό Δημόσιο από το Leasing ακινήτων.

ζ) Τόνωση της κτηματαγοράς, λόγω της δυνατότητας απόκτησης με Leasing μεγάλων κτιρίων, διατηρητέων κλπ, που θα χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη, με εύλογες ευνοϊκές επιπτώσεις τόσο στην αύξηση των συναλλαγών όσο και στην είσπραξη των αντίστοιχων χώρων.

Μετά από σχετική εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών (υπ' αρ. 107958/3725/342/0014/ΠΟΛ.1160), σε μια πρόσφατη ρύθμιση σχετικά με το Leasing ακινήτων, καθορίστηκε ότι:

Απαλλάσσονται από το ΦΠΑ τα έξοδα μεταβίβασης, μεταγραφής, κλπ που καταβάλλει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και είναι άμεσα συνδεδεμένα και παρεπόμενα της μισθωτικής σχέσης που συνδέει την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και τον μισθωτή του ακινήτου και δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α.

Τα έξοδα που πραγματοποιούν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την αγορά ακινήτου που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν προσυξάνουν το κόστος κτήσης των παγίων και αποσβένονται είτε εφάπαξ είτε μέσα σε μία πενταετία.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής εξοφλεί εφάπαξ όλα τα έξοδα που η εταιρεία Leasing έχει καταβάλει για την απόκτηση του ακινήτου που προορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση οι δαπάνες αυτές δεν εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του καθόσον δεν θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες.

Συνοψίζοντας, εκτιμώ ότι οι θετικές επιπτώσεις της εφαρμογής του Leasing ακινήτων είναι αναμφισβήτητες, τόσο για τον επιχειρηματικό κόσμο, όσο και για την εθνική οικονομία γενικότερα, επιφέροντας αύξηση της παραγωγικότητας της οικονομίας συνολικά και σημαντική ενίσχυση των δημοσίων εσόδων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

SALE AND LEASE BACK

Το πρώτο βήμα για την ορθολογική λειτουργία του θεσμού του sale & lease back (πώληση και επαναγορά ακινήτου με Leasing), έγινε με την πρόσφατη κατάθεση τροπολογίας που αποσαφηνίζει το φορολογικό καθεστώς και ορίζει την απαλλαγή του

φόρου στην επαναγορά του ακινήτου. Η διαλεύκανση του φορολογικού θέματος για τη συγκεκριμένη μορφή χρηματοδότησης, αναμενόταν από την αγορά με ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς ενώ ο θεσμός παρουσίαζε ελκυστικά χαρακτηριστικά, υπήρχε σοβαρό φορολογικό αντικίνητρο, λόγω της ύπαρξης φόρου και στην επαναγορά. Μετά την κατάθεση της τροπολογίας, επίκειται η ψήφιση από τη Βουλή και η λειτουργία της αγοράς αυτής σε νέες βάσεις.

Πρακτικά, η επιχείρηση πουλάει στην εταιρεία Leasing το ακίνητό της, αποκτά άμεσα ρευστότητα, χωρίς τα επιτόκια και τις επιβαρύνσεις των κλασικών τραπεζικών χρηματοδοτήσεων και στη συνέχεια, το εκμισθώνει από την εταιρεία Leasing, αντί συγκεκριμένου μισθώματος, το οποίο εκπίπτει, με σκοπό στη λήξη της μίσθωσης να το επαναγοράσει από αυτήν χωρίς επιβολή επιπλέον φόρου.

Τραπεζικοί παράγοντες εκτιμούν ότι με την απαλλαγή της φορολογίας στην επαναγορά του ακινήτου, θα αναπτυχθεί σημαντικά τόσο ο θεσμός του sale & lease back, όσο και γενικότερα η αγορά του Leasing ακινήτων, η οποία το τελευταίο διάστημα είχε παγώσει, εν αναμονή της τροπολογίας. Ο υποδιοικητής της Εθνικής Τράπεζας, δήλωσε ότι: «...το μέτρο αυτό θα δώσει σημαντική ώθηση στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, αίροντας ένα σημαντικό φορολογικό αντικίνητρο που υπήρχε μέχρι τώρα και εμπόδιζε τη λειτουργία του θεσμού...».

Η αλήθεια είναι ότι μέχρι τώρα το φορολογικό καθεστώς ήταν τέτοιο που στην ουσία προέβλεπε φόρο μεταβίβασης στο ίδιο πρόσωπο το οποίο μεταβίβαζε το ακίνητο.

Με τις αλλαγές αυτές, ανοίγει ο δρόμος για τη νέα αγορά του sale and lease back, επιτρέποντας σε μία σειρά επιχειρήσεων να αντλήσουν ρευστότητα, αποδεσμεύοντας τα ακίνητά τους. Υπάρχει ήδη ένα σοβαρό ενδιαφέρον το οποίο αντανάκλα μία σωρευμένη ζήτηση, που πιθανολογείται ότι θα ξεσπάσει προς το τέλος του χρόνου, διάστημα που συμπίπτει χρονικά με τη διαμόρφωση των ισολογισμών.

Ένθερμοι υποστηρικτές του νέου θεσμού της πώλησης και επαναγοράς ακινήτου, με χρηματοδοτική μίσθωση (sale and lease back) είναι μεταξύ άλλων οι ασφαλιστικές εταιρείες, που συχνά χαρακτηρίζονται από απουσία ρευστότητας, ενώ παράλληλα παραμένουν «κολλημένες» σε επενδύσεις τεράστιας ακίνητης περιουσίας. Το ενδιαφέρον που υπάρχει είναι μεγάλο και θα αρχίσει να ικανοποιείται μετά την ψήφιση της τροπολογίας. Ήδη η ασφαλιστική εταιρεία Ευρωπαϊκή Πίστη, αλλά και ο όμιλος Aspis συγκαταλέγονται στους ενδιαφερομένους, μαζί με άλλες επιχειρήσεις.

Στο εξής, δίνεται η δυνατότητα να αποδεσμεύσουν κεφάλαιά τους, δεσμευμένα σε κάποια ακριβά ακίνητα και να αποκτήσουν ρευστότητα, αποπληρώνοντας ένα ακίνητο, με σκοπό την επαναγορά του, με μισθώματα που μπορούν να εξυπηρετήσουν.

Η διάταξη της σχετικής τροπολογίας είναι σαφής: απαλλάσσονται οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον αυτές πραγματοποιούνται με μοναδικό σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου και την επαναμεταβίβαση στον ίδιο, ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή.

Με τη ρύθμιση αυτή, θα ενισχυθεί η επιχειρηματική δραστηριότητα και η οικονομική ανάπτυξη των χρηματοδοτούμενων επιχειρήσεων, δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή δεν πρόκειται για μεταβίβαση ακινήτου κατά την τυπική έννοια, αλλά για χρηματοδότηση του πωλητή -μισθωτή με την παροχή εξασφάλισης στο χρηματοδότη του ακινήτου, που είναι η εταιρεία Leasing. Από τη ρύθμιση αυτή εξαιρούνται οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εξωχώρια εταιρεία.

Η απαλλαγή αίρεται στις εξής περιπτώσεις:

α) αν το μίσθιο αγορασθεί πριν την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης

β) αν ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο

γ) αν το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος

δ) αν το ακίνητο μεταβιβασθεί σε τρίτο αντί του αρχικού πωλητή.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες αίρεται η απαλλαγή που χορηγήθηκε στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing), καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Βεβαίως το sale and lease back αντιπροσωπεύει ένα μέρος των εργασιών Leasing και προσφέρεται μόνο για το ειδικό τμήμα της αγοράς, το οικονομικά πολύ υγιές.

Πρέπει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να προσέχει να μην γίνεται το sale and lease back ένας εναλλακτικός τρόπος χρηματοδότησης για κεφάλαια κίνησης και ο εξοπλισμός που θα γίνει αντικείμενο της πράξης να μην αποτελεί συστατικό ενυπόθηκου ακινήτου.

Κλείνοντας, πρέπει να πω ότι το sale and lease back ουσιαστικά πρόκειται για έμμεση χρηματοδότηση που προκύπτει κυρίως από την ανάγκη εύρεσης κεφαλαίων. Προτιμάται λόγω της μεσομακροπρόθεσμης περιόδου αποπληρωμής των φορολογικών πλεονεκτημάτων και της διαρθρωτικής βελτίωσης της οικονομικής εικόνας των επιχειρήσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & LEASING

Το Leasing όπως βλέπουμε χρησιμοποιείται ευρεία από επιχειρήσεις και ελεύθερους επαγγελματίες. Σε κάποιες περιπτώσεις, όχι και τόσο συνηθισμένες, είναι προτιμότερο από άλλες χρηματοδοτήσεις, ακόμα και χωρίς φορολογικές απαλλαγές. Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι οι Δήμοι και οι Κοινότητες που δεν φορολογούνται και οι συνήθεις πηγές χρηματοδότησης τους είναι Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο. Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης επιδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση για τρέχουσες δαπάνες έως και 65% όχι όμως για κεφαλαιουχικό εξοπλισμό. Με την μεσολάβηση μιας εταιρείας Χρηματοδοτικής Μίσθωσης η επένδυση σε κεφαλαιουχικό εξοπλισμό μέσω της πληρωμής των μισθωμάτων μετατρέπεται σε τρέχουσα δαπάνη.

Οι Δήμοι, οι Κοινότητες και γενικότερα οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης μπορούν να συνομολογήσουν δάνεια με το κράτος, με αναγνωρισμένα πιστωτικά ιδρύματα, με νομικά πρόσωπα δικαίου και με κάθε είδους δημόσιους οργανισμούς, για την πραγματοποίηση κάθε σκοπού που ανήκει στην αρμοδιότητά τους.

Οι Ο.Τ.Α λοιπόν, χρησιμοποιούν διάφορες μορφές χρηματοδότησης, ανάλογα με την ανάγκη που δημιουργείται. Αν και το Leasing δεν είναι ο συνήθης τρόπος χρηματοδότησης τους, συνάπτουν πολλές φορές συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης όταν επιθυμούν να προμηθευτούν μηχανήματα και εξοπλισμό για την αντιμετώπιση των αναγκών τους ή αναγκών γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος (καθαριότητα, περιβάλλον, μηχανήματα εκτέλεσης έργων, μηχανοργάνωση κλπ). Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης συνάπτονται με την μεσολάβηση μιας εταιρείας Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και όταν οι Ο.Τ.Α θέλουν να αγοράσουν ή να ανεγείρουν κτίρια για την στέγαση των υπηρεσιών τους και τις λοιπές ανάγκες που δημιουργούνται από τις δραστηριότητες τους.

Όπως αναφέρει μια σχετική διάταξη του Π.Δ. 256/1984 (Α101) περί ρύθμισης θεμάτων χρηματοδότησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, με τη χρηματοδότηση του Leasing προμηθεύονται εξοπλισμό και πάγια ενεργητικά στοιχεία για δραστηριότητες που

αναφέρονται στην αποκλειστική τους αρμοδιότητα ή δραστηριότητες που δεν περιλαμβάνονται σε αυτήν, αλλά προάγουν τα κοινωνικά, πνευματικά και οικονομικά συμφέροντα των δημοτών, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία.

Όπως προαναφέρθηκε, η πιο συνήθης μορφή χρηματοδότησης των Ο.Τ.Α είναι η σύναψη δανείων από το Ταμείο παρακαταθηκών και Δανείων. Ενδεικτικά άξιζε η αναφορά κάποιων στοιχείων που σχετίζονται με αυτό μιας και η προσπάθεια συγκέντρωσης περισσότερων στοιχείων για τη σχέση του Leasing και των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης δεν είχε το επιθυμητό αποτέλεσμα λόγω ανελλιπών υποχρεώσεων του Νομάρχη Ρεθύμνου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Η περιφέρεια της Κρήτης αποκτά συνεχώς αυξανόμενη σημασία στις οικονομικές εξελίξεις της χώρας. Ένας σημαντικότερος όγκος της γεωργικής και βιοτεχνικής παραγωγής πραγματοποιείται εδώ ενώ μαζί με την περιφέρεια της Κρήτης παγιώνεται ως μια από τις κύριες εξαγωγικές βάσεις της χώρας.

Το σημαντικό βάρος της Κρήτης σε επίπεδο εσωτερικής οικονομίας, όσο και το γεγονός ότι μπορεί να λειτουργήσει ως μοχλός περαιτέρω ανάπτυξης των διεθνών οικονομικών σχέσεων, αιτιολογεί τη σκοπιμότητα για συλλογή, επεξεργασία και επίκαιρη παρουσίαση κάποιων στατιστικών στοιχείων περιφερειακής συγκυρίας.

Έτσι, μελετώντας τις απόψεις 15 επιχειρήσεων στο νομό του Ρεθύμνου σχετικά με το θεσμό του Leasing και τις χρηματοδοτήσεις γενικότερα, παρουσιάζονται κάποια συμπεράσματα σε μορφή συνοπτική και συνεκτική και είναι κατά το δυνατόν αξιόπιστα, επίκαιρα και άμεσα χρησιμοποιήσιμα για την εξαγωγή ορισμένων πρώτων συμπερασμάτων τα οποία αντιπροσωπεύουν αυτό το κομμάτι της περιφέρειας.

Η νομική μορφή των περισσότερων επιχειρήσεων ήταν Α.Ε. ενώ ο μέσος όρος των χρόνων σύστασης τους ήταν τα 10 χρόνια. Το ¼ των επιχειρήσεων είχαν χρόνο ζωής πάνω από τα 15 χρόνια ενώ λιγότερο από ¼ ήταν νεοϊδρυθείσες επιχειρήσεις.

Η πλειοψηφία του δείγματος απευθύνεται σε σύμβουλο επιχειρήσεων όταν θέλει να κάνει μια καινούρια επένδυση ή όταν αντιμετωπίζει μια δυσκολία, ελάχιστοι απευθύνονται σε κάποιο οικονομολόγο ενώ αρκετοί είναι αυτοί που συμβουλευονται το λογιστή τους. Στην ερώτηση: «ποια μορφή χρηματοδότησης επιλέγεται όταν θέλετε να χρηματοδοτήσετε μια επένδυσή σας», οι περισσότεροι απάντησαν τον δανεισμό γιατί πιστεύουν ότι αν και

είναι ακριβός, είναι η πιο εύκολη λύση για τις επενδύσεις ενώ άλλοι γιατί ταιριάζει με την δεδομένη οικονομική κατάσταση της επιχείρησης. Πολλοί είναι και αυτοί που επιλέγουν το Leasing υποστηρίζοντας ότι προσαρμόζεται στις οικονομικές τους δυνατότητες, ότι χρηματοδοτεί 100% την επένδυση και ότι έχει πολλά πλεονεκτήματα έναντι των άλλων μορφών χρηματοδότησης.

Η συχνότητα με την οποία οι επιχειρήσεις κάνουν χρήση κάποιας μορφής χρηματοδότησης ποικίλει. Οι μεγάλες και κυρίως οι εμπορικές και βιοτεχνικές επιχειρήσεις χρησιμοποιούν πιο συχνά κάποια μορφή χρηματοδότησης είτε γιατί υπάρχει γενικότερη κινητικότητα στην επιχείρηση κατ' επέκταση δηλαδή και γενικότερη ανάγκη για επενδύσεις, είτε γιατί λόγω της χρήσης του Leasing επωφελούνται οικονομικά και δε διστάζουν να συνάπτουν συμβάσεις Leasing συχνά, είτε γιατί εμφανίζουν κέρδη και τα αξιοποιούν ανάλογα. Λιγότερο συχνά, όπως είναι αναμενόμενο, χρησιμοποιούν κάποια μορφή χρηματοδότησης οι ελεύθεροι επαγγελματίες λόγω του είδους της επιχείρησης όπως π.χ. δικηγόροι, φαρμακοποιοί, πρατηριούχοι υγρών καυσίμων, λογιστές .

Σε γενικό πλαίσιο, η πλειοψηφία του δείγματος πιστεύει ότι ο τραπεζικός δανεισμός είναι η ιδανικότερη μορφή χρηματοδότησης ενώ άλλοι βρίσκουν το Leasing ως την πιο κατάλληλη μορφή χρηματοδότησης και τέλος αρκετοί την επένδυση των ιδίων κεφαλαίων. Θετική εντύπωση κάνει το γεγονός ότι οι υπεύθυνοι των επιχειρήσεων φάνηκαν αρκετά ενημερωμένοι όσον αφορά το θεσμό του Leasing. Η συντριπτική πλειοψηφία, απάντησε θετικά στη ερώτηση ενώ ελάχιστοι ήταν αυτοί που υποστήριξαν ότι δεν έχουν ενημερωθεί αρκετά για τον σύγχρονο αυτό θεσμό. Οι επιχειρήσεις ενημερώθηκαν για τη χρηματοδοτική μίσθωση από τις τράπεζες (47,50%) και έπειτα από τις μισθωμένες επιχειρήσεις (32,50%) και τη δημοσιότητα (4%).

Εξίσου σημαντική είναι η διαπίστωση ότι σε αυτό το κομμάτι της περιφέρειας, δεν είναι πολλές οι επιχειρήσεις που έχουν συνάψει συμβάσεις Leasing και αυτό γιατί, όπως μας ανέφεραν, είναι διστακτικές απέναντι στο θεσμό και πιστεύουν ότι δεν έχει εφαρμοστεί αρκετά ώστε να ξέρουν πως πραγματικά χρησιμοποιείται. Άξιο αναφοράς είναι το γεγονός ότι η μίσθωση χρησιμοποιείται από το μεγαλύτερο ποσοστό για την απόκτηση μηχανών και έπειτα για τον εξοπλισμό.

Όσον αφορά τη γνώμη των επιχειρήσεων που βρίσκονται στην περιφέρεια του Ν. Ρεθύμνου αξίζει να ειπωθεί ότι εκτός από λίγες επιχειρήσεις οι οποίες είναι διστακτικές, οι υπόλοιπες, ακόμη και αυτές που δεν έχουν συνάψει ποτέ συμβάσεις Leasing, τάχθηκαν υπέρ του θεσμού λέγοντας ότι είναι θετικό να υπάρχουν δυνατότητες επιλογής και εναλλακτικές μορφές χρηματοδότησης. Άλλοι πιστεύουν ότι παρουσιάζει πολλά πλεονεκτήματα γι' αυτό άλλωστε είναι θετικά και τα σχόλια τους, άλλοι την επιλέγουν ως

μια πολύ καλή μακροπρόθεσμη μορφή χρηματοδότησης και αρκετοί τέλος είναι αυτοί που πιστεύουν ότι ο θεσμός θα έχει σίγουρα ακόμη καλύτερες προοπτικές στη χώρα μας.

Στην ερώτηση για το πώς κρίνεται η εφαρμογή του Leasing στην όχι και τόσο οικονομικά αναπτυγμένη Ελλάδα, το δείγμα φάνηκε αισιόδοξο και απάντησε ότι το Leasing είναι ένα καλό βήμα για την τόνωση της οικονομίας, ότι θα διευκολύνει τη δημιουργία νέων επιχειρήσεων, θα βελτιώσει την ανταγωνιστικότητα και την αποδοτικότητα των επιχειρήσεων. Μικρό ποσοστό απάντησε πως αν ήταν πιο αναπτυγμένη η ελληνική οικονομία, ο θεσμός θα έβρισκε πιο πρόσφορο έδαφος και θα αναπτυσσόταν πιο γρήγορα.

Οι περισσότερες επιχειρήσεις πιστεύουν ότι οι τράπεζες τους βοηθούν στο να επιλέξουν την συμφερότερη μορφή χρηματοδότησης και συμφωνούν στο ότι οι ελληνικές τράπεζες θα πρέπει να είναι σταθερά προσανατολισμένες στην ενίσχυση των υγιών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και να διαβλέπουν την πραγματική δύναμη μιας επιχείρησης, πέρα από μια δύσκολη συγκυρία, εφαρμόζοντας σύγχρονα συστήματα διαχείρισης κινδύνου, ενώ λίγοι είναι αυτοί που επιθυμούν οι τράπεζες να προσπαθήσουν ακόμη περισσότερο για την καλύτερη πληροφόρηση τους.

Οι υπεύθυνοι των επιχειρήσεων πιστεύουν ότι οι τράπεζες δεν προωθούν κάπως διαφορετικά τη χρηματοδοτική μίσθωση απ' ότι σε κάποιο άλλο γεωγραφικό τμήμα της Ελλάδας. Οι τράπεζες συζητάνε μαζί με τον εκάστοτε ενδιαφερόμενο, αναφέρουν τα πλεονεκτήματα του θεσμού, εξετάζουν την επένδυση και το κόστος της σε όλες τις μορφές χρηματοδότησης. Σε κάποιες περιπτώσεις ενημερωμένα στελέχη τους επισκέπτονται και πάντα προσπαθούν να ενημερώνουν διαρκώς το στελεχιακό τους δυναμικό. Υποστηρίζουν ότι προωθούν όλα τα προϊόντα τους με τον ανάλογο τρόπο και το βασικό είναι ότι εξετάζουν την επένδυση με βάση πάντα την οικονομική κατάσταση της επιχείρησης.

Τέλος, αξιοπρόσεκτο είναι ότι η ολότητα σχεδόν του δείγματος δεν επιθυμούσε να μάθει κάτι παραπάνω για το Leasing. Παρόλα αυτά, υπήρχαν μερικοί που θέλανε να μάθουν τις προϋποθέσεις για την σύναψη σύμβασης Leasing καθώς επίσης και τα στατιστικά στοιχεία του στην Ελλάδα.

Γενικότερα, μπορούμε να βγάλουμε κάποια πρώτα συμπεράσματα για την πορεία του θεσμού που αφορούν αυτό το κομμάτι της περιφέρειας.

Οι περισσότεροι επιχειρηματίες τάχθηκαν υπέρ του Leasing, ωστόσο χρησιμοποιούν ως βασική μορφή χρηματοδότησης τον τραπεζικό δανεισμό παρόλο που γνωρίζουν και παραδέχονται τα πολλά του μειονεκτήματα ενώ άλλοι υποστηρίζουν πως μερικές φορές ο δανεισμός είναι η συμφερότερη μορφή χρηματοδότησης.

Αρκετοί είναι αυτοί που δεν έχουν χρησιμοποιήσει το Leasing, είτε γιατί δεν τους συμφέρει, είτε γιατί είναι ακόμη επιφυλακτικοί. Ωστόσο, αυτοί που κάνουν χρήση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αλλά και αυτοί που δεν έχουν συνάψει ακόμη ανάλογες συμβάσεις, συμφώνησαν πως το Leasing υπερτερεί έναντι των άλλων μορφών χρηματοδότησης, αναφέροντας ενδεικτικά: την 100% χρηματοδότηση της επένδυσης, την προσαρμοστικότητα των μισθωμάτων στις ταμειακές ιδιαιτερότητες της επιχείρησης καθώς επίσης και την αναγνώριση του μισθώματος ως λειτουργική δαπάνη και την έκπτωσή του από τα ακαθάριστα έσοδα.

Οι χρήστες του Leasing το συνιστούν ανεπιφύλακτα σε όσους επιθυμούν να επεκτείνουν, να ανανεώσουν και να εκσυγχρονίσουν τις παραγωγικές τους εγκαταστάσεις, τον εξοπλισμό τους αλλά και σε όσους θέλουν να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη χωρίς να είναι υποχρεωμένοι να προσφύγουν στο δανεισμό ή να διαθέσουν ίδια κεφάλαια.

Πρέπει να αναφερθεί το γεγονός ότι ενώ το Leasing έχει χρησιμοποιηθεί από μεγάλες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο χώρο πολλά χρόνια, έχει χρησιμοποιηθεί λιγότερο από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, οι οποίες δεν έχουν σημαντικά κέρδη ή δεν έχουν καλή λογιστική οργάνωση, ούτε διαθέτουν την απαραίτητη πληροφόρηση και γνώση ώστε να επωφεληθούν από το θεσμό.

Αξίζει να αναφερθεί η δημιουργία του νέου Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004 που είναι ένας νόμος περιφερειακής διαστάσεως. Δίνει έμφαση στην περιφέρεια και στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, καταπολεμά την ανεργία, ενθαρρύνει την ανταγωνιστικότητα και όπως χαρακτηριστικά αναφέρουν πηγές του Υπουργείου Οικονομίας στο θέμα « Ο νέος Αναπτυξιακός Νόμος», "σημαντική παράμετρος του Νόμου είναι η ουσιαστική ενίσχυση της επενδυτικής δραστηριότητας των μικρομεσαίων επιχειρήσεων, οι οποίες διευρύνουν τον παραγωγικό ιστό της χώρας, δημιουργούν σημαντική απασχόληση και μπορούν να αποτελέσουν μοχλό ισόρροπης ανάπτυξης της περιφέρειας".

Η ολότητα του δείγματος υποστήριξε πως η μικρομεσαία επιχείρηση είναι η ραχοκοκαλιά της οικονομίας-κοινωνίας και γι' αυτό το λόγο θα πρέπει να ενισχύονται και αυτές όπως οι υπόλοιπες επιχειρήσεις και συμφώνησαν στο ότι παράλληλα με τον Αναπτυξιακό Νόμο χρειάζεται ένας καλός φορολογικός νόμος αλλά μια πιο φιλική προς τον επιχειρηματία διαδικασία στον δημόσιο τομέα.

Σε δημοσίευμα του ο πρόεδρος του επιμελητηρίου Έβρου κ. Νίκος Δαστερίδης, γράφοντας ένα άρθρο σε μια οικονομική εφημερίδα (Κέρδος, Αριθ. Φύλ. 5976, 10/04/2005, σελ.2) εξέφρασε τα παράπονα του για την περιοχή και έδωσε την δική του άποψη για την κατάσταση των επιχειρήσεων στο νομό. (βλέπε παράρτημα)

Όνειρο όλου του επιχειρηματικού κόσμου στην περιφέρεια του Έβρου είναι να βρει

τον αναπτυξιακό του βηματισμό και να βρεθεί στο δρόμο που αντιστοιχεί σε αυτήν την περιοχή. Δυστυχώς η ανταγωνιστικότητα έχει καταρακυλήσει και η οικονομία της χώρας περνάει κρίση. Τα ισχυρά κίνητρα που δόθηκαν στις επιχειρήσεις ήταν ψευδοκίνητρα ειδικά τα τελευταία 8 χρόνια. Η ανάπτυξη μας μόνο προς τη Δύση είναι σημαντικό μειονέκτημα και το 4^ο ΚΠΣ πρέπει να είναι η τελευταία μας ευκαιρία. Μόνο μέσα από την επιχειρηματικότητα παράγεται ο πλούτος της χώρας.

Αποτελεί κοινή διαπίστωση ότι οι περιφερειακές εξελίξεις στο οικονομικό πεδίο, αλλά και ευρύτερα, αποκτούν συνεχώς αυξανόμενη βαρύτητα για το σχεδιασμό, τη λήψη αποφάσεων και την υλοποίηση ενεργειών τόσο δημόσιας ή συλλογικής, όσο και ιδιωτικής ή ατομικής φύσης. Ωστόσο, αν και σε αυτό το κομμάτι της περιφέρειας το μερίδιο αγοράς του Leasing εμφανίζεται μειωμένο, η αξία των νέων συμβάσεων σε απόλυτους αριθμούς είναι αυξημένη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Αξίζει να αναφέρουμε κάποια στατιστικά στοιχεία σχετικά με το θεσμό του Leasing τα οποία θα μας βοηθήσουν να κατανοήσουμε την πορεία που έχει η εναλλακτική αυτή μορφή χρηματοδότησης στη χώρα μας.

Το Leasing έχει χρησιμοποιηθεί ως εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης από ένα ευρύ φάσμα της αγοράς όπως: εταιρείες κλωστοϋφαντουργίας, ελαστικών, μηχανουργικών κατασκευών, καλωδίων, χονδρικού εμπορίου, τροφίμων, ηλεκτρικού εξοπλισμού, οικοδομικών υλικών, ξενοδοχείων, ειδών οικιακής χρήσεως, θεραπευτηρίων, διαγνωστικών κέντρων, εργαλείων, εξοπλισμού γραφείων, super markets, πολυκαταστημάτων, αυτοκινήτων, φαρμακευτικών, οινοποίησης κλπ.

Με βάση τα στατιστικά στοιχεία του Συνδέσμου των Ελληνικών Εταιριών Leasing, σήμερα στο χώρο δραστηριοποιούνται 15 εταιρείες Leasing όλες θυγατρικές τραπεζών. Ο κλάδος του Leasing είναι από τους πλέον αναπτυσσόμενους της Ελληνικής οικονομίας με πολύ καλές προοπτικές τόσο σε μικροοικονομικό, όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο

Ενδεικτικά αναφέρουμε κάποια στοιχεία του παρελθόντος. Το 1996 ο Ο.Τ.Ε. ίδρυσε την θυγατρική ΟΤΕ-Leasing με σκοπό να καλυφθεί το κενό που υπήρχε στην αγορά για εξειδικευμένες υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης στο χώρο των τηλεπικοινωνιών, της πληροφορικής, της καλωδιακής τηλεόρασης και των συνδεδεμένων με τις δραστηριότητες

αυτές επιχειρήσεων. Η εταιρεία αυτή (θυγατρική Πειραιώς Leasing) το 2001 εξαγοράστηκε από την Πειραιώς Leasing, με αποτέλεσμα να ενισχύσει τα μεγέθη της και να συγκαταλέγεται σήμερα μεταξύ των μεγαλύτερων επιχειρήσεων του κλάδου. Το 2003, η Πειραιώς Leasing προχώρησε σε συγχώνευση με απορρόφηση της εισηγμένης εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης ETBA Leasing.

Το 1997, παρά τις ενθαρρυντικές εξελίξεις των τελευταίων ετών, η χρηματοδότηση επενδύσεων μέσω του Leasing στην Ελλάδα δεν υπερέβη το 5%, έναντι 17% στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ελληνική τότε καθυστέρηση αποδόθηκε στην αργοπορημένη εισαγωγή του θεσμού, αλλά και στον περιορισμό του στις θυγατρικές εταιρείες των τραπεζών οι οποίες δεν εμφανίστηκαν στην αντίληψη της πελατείας ως αρκούντως διαφοροποιημένες χρηματοδοτικές πηγές έναντι των μητρικών τραπεζών.

Το 1998, το ύψος των συμβάσεων από το σύνολο των εταιριών του κλάδου από 142 δις δρχ ανήλθε σε 246 δις δρχ το 1999 ενώ ο ετήσιος κύκλος εργασιών του κλάδου το 2000 ανήλθε στα 350 δις δρχ περίπου. Σημαντική συμβολή σε αυτή τη μεγάλη αύξηση κατά την τελευταία διετία είχε το Leasing ακινήτων αφού στο συνολικό χαρτοφυλάκιο των εταιριών του κλάδου από 17% το 1999 ανήλθε στο 30% περίπου το 2000.

Σήμερα, η εικόνα αυτή άλλαξε. Ο θεσμός του Leasing έχει δοκιμαστεί στην ελληνική πραγματικότητα και έχει ωριμάσει αν και δεν έχουν περάσει πάρα πολλά χρόνια από τότε που πρωτοεμφανίστηκε.

Ο διπλασιασμός της αξίας των συμβάσεων που αφορούσαν ακίνητα, αλλά και η σημαντική αύξηση των μακροχρόνιων ενοικιάσεων επιβατικών αυτοκινήτων ήταν οι δύο βασικοί λόγοι για την αύξηση κατά περίπου 28% που εμφάνισε το 2004 το ύψος των νέων συμβάσεων Leasing στην ελληνική αγορά.

Η αξία των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που υπεγράφησαν το 2003 ανήλθε -σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Leasing -στο ποσό του € 1,96 δις έναντι του € 1,53 δις της προηγούμενης χρονιάς, ενώ παράγοντες του κλάδου εκτιμούν ότι η ανοδική αυτή πορεία θα συνεχιστεί τόσο φέτος όσο και τα επόμενα χρόνια. Μάλιστα, το 2004 οι νέες συμβάσεις κατέγραψαν αύξηση της αξίας τους σε ποσοστό περίπου 28% σε σύγκριση με τα περίπου € 2 δις του 2003.

Η θεσμοθέτηση και η εφαρμογή του sale & lease back (πώληση και επαναγορά ακινήτων μέσω Leasing) έκαναν την προηγούμενη χρονιά πολλές επιχειρήσεις που ήταν ιδιοκτήτριες ακινήτων να προχωρήσουν στη σύναψη συμβάσεων αυτού του είδους, εξασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτόν όλα τα πλεονεκτήματα του θεσμού (βελτίωση ρευστότητας, φορολογικές απαλλαγές κ.ά.). Έτσι, το 2003 η αξία των νέων πράξεων χρηματοδοτικής μίσθωσης σε ακίνητα αυξήθηκε κατά 93,6% και διαμορφώθηκε στα €

839,7 εκατ. από μόλις € 433,5 εκατ. το 2002. Αξίζει να σημειωθεί ότι το μερίδιο αγοράς των συμβάσεων αυτών σε σχέση με το σύνολο της αγοράς Leasing στη χώρα μας ανήλθε πέρυσι στο 42,7% από το 28,2% του 2002. Τη χρονιά εκείνη το μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς (34,3%) είχαν οι συμβάσεις σε μηχανολογικό εξοπλισμό, οι οποίες το 2003 περιορίστηκαν στο 26,3%. Τα ακίνητα και οι εργασίες sale & lease back κυριάρχησαν στο χώρο του Leasing και καθ' όλο το 2004.

Εκτός όμως από τα ακίνητα, αισθητά αυξημένη ήταν κατά το 2004 και η αξία των νέων συμβάσεων Leasing που σχετίζονταν με την αγορά και τη μακροχρόνια μίσθωση επιβατικών αυτοκινήτων. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το 2004 το ύψος των εργασιών αυτών άγγιξε τα € 306,3 εκατ. έναντι των € 216,3 εκατ. του 2003, εμφανίζοντας αύξηση σε ποσοστό 61%. Αντίθετα, μειωμένα μεγέθη είχαν οι συμβάσεις που αφορούσαν εξοπλισμό γραφείων (μείωση κατά 22,3%) και μηχανήματα (μείωση 2%). Όπως το 2003 έτσι και το 2004, το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοδοτήσεων των εταιριών Leasing κατευθύνθηκε προς τον τομέα των υπηρεσιών με μερίδιο αγοράς 34%, ενώ ακολούθησαν ο βιομηχανικός και ο εμπορικός τομέας με 24% και 22% αντίστοιχα. Σε επίπεδο εταιριών Leasing, στην κορυφή της κατάταξης με κριτήριο την αξία των υπογεγραμμένων συμβάσεων παρέμεινε για τρίτη συνεχή χρονιά η EFG Eurobank Ergasias Leasing του Ομίλου της EFG Eurobank Ergasias με συμβάσεις ύψους € 322 εκατ. και μερίδιο 16,4%.

Ακολούθησε για ακόμη μία χρονιά η Alpha Leasing της Alpha Bank (συμβάσεις € 312 εκατ. και μερίδιο 15,9%), ενώ στην τρίτη θέση αναδείχθηκε για πρώτη φορά η θυγατρική της Τράπεζας Κύπρου, η Κύπρου Leasing, με αξία συμβάσεων € 276,4 εκατ. και μερίδιο αγοράς 14%.

Χαρακτηριστικό της αποδοχής που έτυχε στη χώρα μας η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι το γεγονός ότι τον πρώτο κιόλας χρόνο που τέθηκε σε ισχύ ο εν λόγω θεσμός (περί τα μέσα του 1999) πραγματοποιήθηκαν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων αξίας 41,5 δις δρχ. περίπου, ποσό που εκτινάχθηκε στα 99,4 δις δρχ. (αύξηση 140%) το 2000, ενώ προσέγγισε τα 114,07 δις δρχ. πέρυσι (14,8%) καταδεικνύοντας τα πρώτα σημάδια κόπωσης.

Δεν θα πρέπει άλλωστε να ξεχνάμε, ότι βάσει μιας πρόσφατης, εμπειριστατωμένης μελέτης της Εμπορική Leasing, η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι κατά 23 ποσοστιαίες μονάδες φθηνότερη σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό, κατά 35% από την αγορά με χρήση ιδίων κεφαλαίων και κατά 60% από την απλή ενοικίαση.

Ένα από τα στοιχεία που αξίζει να αναφερθούν σχετικά με την πορεία του Leasing στην ελληνική αγορά κατά τη διάρκεια του 2003 είναι και το γεγονός ότι η μερίδα του λέοντος των νέων συμβάσεων όχι μόνο παρέμεινε στην περιοχή της Αττικής, αλλά

αυξήθηκε περαιτέρω με μερίδιο που έφτασε στο 69,6% από 68,6% που ήταν το 2003. Ωστόσο, αν και στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας το μερίδιο αγοράς του Leasing εμφανίζεται μειωμένο, η αξία των νέων συμβάσεων σε απόλυτους αριθμούς είναι αυξημένη.

Ο θεσμός της μακροχρόνιας μίσθωσης αυτοκινήτων στη χώρα μας "έτρεξε" το 2003 καθώς και το 2004 με ρυθμό ανάπτυξης 15%. Σύμφωνα με τα στοιχεία μελέτης του IOBE, ο μέσος ρυθμός μεγέθυνσης του στόλου των αυτοκινήτων που χρησιμοποιούνται στην ελληνική αγορά μέσω του θεσμού του Leasing (Financial Leasing ή Operating Leasing) διαμορφώθηκε την περίοδο 2002 – 2004 στο 14,9%, ενώ η αξία των σχετικών συμβάσεων εμφάνισε μέσο όρο αύξησης της τάξεως του 11,6%.

Ο αριθμός των οχημάτων με μακροχρόνια μίσθωση το 2003 ανήλθε στα 58.000 και για το 2004 στα 66.000 αυτοκίνητα έναντι των 50.000 που ήταν το 2002 (αύξηση 16% για το 2003 και 14% για το 2004). Όσον αφορά στην αξία τους, κατά το 2003 άγγιξε το ποσό των € 247,5 εκατ. και το 2004 τα € 276,6 εκατ. από τα € 222 εκατ. του 2002, καταγράφοντας αύξηση 11,5% και 11,8% αντίστοιχα.

Όπως αναφέρεται στη μελέτη, η ζήτηση υπηρεσιών μακροχρόνιας μίσθωσης οχημάτων προέρχεται κατά κύριο λόγο από επιχειρήσεις που χρειάζονται ένα σημαντικό στόλο αυτοκινήτων για τις ανάγκες του προσωπικού τους (στελέχη, πωλητές κ.α.) και σε μικρότερο βαθμό από ελεύθερους επαγγελματίες και ιδιώτες. Είναι χαρακτηριστικό, ότι ο βαθμός διείσδυσης (ο αριθμός αυτοκινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης προς τον συνολικό αριθμό των εταιρικών οχημάτων) του Leasing στους "εταιρικούς στόλους" αυτοκινήτων στη χώρα μας το 2003 ήταν 33% και το 2004 έφτασε περίπου το 36%.

Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι το 2002, σύμφωνα πάντα με τη μελέτη του IOBE, ο αριθμός των εταιρικών αυτοκινήτων στην Ελλάδα ήταν μόλις 151,5 χιλιάδες, μέγεθος που αντιστοιχεί σε ποσοστό 4,1% επί του συνόλου των επιβατικών οχημάτων στη χώρα μας. Την ίδια ώρα το αντίστοιχο ποσοστό στις δυτικοευρωπαϊκές χώρες κυμαίνεται μεταξύ 15%-25%, γεγονός που αποδεικνύει την μεγάλη απόσταση που χώριζε την Ελλάδα από τα υπόλοιπα κράτη -μέλη της Ε.Ε. όσον αφορά στο μέγεθος των εταιρικών στόλων αυτοκινήτων τους.

Η μακροχρόνια μίσθωση οχημάτων εξασφαλίζει μια σειρά από σημαντικά πλεονεκτήματα στους χρήστες της, μεταξύ των οποίων ξεχωρίζουν οι φορολογικές ελαφρύνσεις (τα μισθώματα εκπίπτουν σε ποσοστό 100% από τα ακαθάριστα έξοδα των επιχειρήσεων), η απαλλαγή από τα έξοδα διαχείρισης του στόλου, η αποδέσμευση κεφαλαίων και η διατήρηση της ρευστότητας της κάθε εταιρείας σε υψηλά επίπεδα. Η αυξανόμενη ζήτηση για αυτού του είδους τις υπηρεσίες έχει οδηγήσει, όπως άλλωστε είναι

φυσικό, και στην ένταση του ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων μακροχρόνιας μίσθωσης αυτοκινήτων.

Σήμερα στην ελληνική αγορά δραστηριοποιείται ένας μεγάλος αριθμός εταιριών του συγκεκριμένου κλάδου, με τις μεγαλύτερες εξ αυτών να είναι οι Autohellas Hertz (29,3% μερίδιο αγοράς για το 2002), Avis (25,6%), Πειραιώς Best Leasing (θυγατρική της εισηγμένης Πειραιώς Leasing με μερίδιο αγοράς 9,1%) και Budget (8%). Πρέπει να αναφερθεί η εξαιρετική ανάπτυξη της Πειραιώς Best Leasing η οποία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στη χρονομίσθωση αυτοκινήτων. Ο κύκλος εργασιών της κατά το 2004 ανήλθε στα € 18,8 εκατ., καταγράφοντας αύξηση 25,5%, τα δε κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε €1,29 εκατ., αυξημένα κατά 65%.

Είναι γεγονός ότι η ελληνική οικονομία εξακολουθεί να αναπτύσσεται με ταχύ ρυθμό, σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο μέσο ρυθμό στη ζώνη του ευρώ. Επίσης, ο ρυθμός αύξησης των επενδύσεων, αν και προβλέπετο να επιβαρυνθεί, παραμένει υψηλός. Έτσι δικαιολογείται και η αύξηση του κύκλου εργασιών του Leasing και η ανοδική πορεία του.

Οι προοπτικές της μεθόδου αυτής στην Ελλάδα είναι θετικές και μάλιστα ιδιαίτερα σε σχέση με τα αναπτυξιακά κίνητρα σημαντικότερα πλεονεκτήματα που προέρχονται από τους αναπτυξιακούς νόμους είναι ότι α) δεν απαιτείται ίδια συμμετοχή της επιχείρησης στην επένδυση και β) επιτυγχάνεται πολύ χαμηλό κόστος χρήματος.

Λαμβανομένης υπόψη της γενικότερης οικονομικής συγκυρίας, αλλά και των συνθηκών που βιώνουν οι εγχώριες εταιρείες Leasing, οι πρώτες εκτιμήσεις υψηλόβαθμων στελεχών του κλάδου μιλούν για ρυθμούς αύξησης του θεσμού.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Παρά τη σύντομη ιστορία του, το Leasing θεωρείται ότι έχει αναπτυχθεί με σταθερούς και πολύ ικανοποιητικούς ρυθμούς στην Ελλάδα. Ήδη εφαρμόζεται με επιτυχία στην ελληνική πραγματικότητα, πράγμα που μαρτυρεί την ικανότητα των τραπεζών αλλά και του επιχειρηματικού κόσμου να αφομοιώνουν τους νέους θεσμούς.

Στις νέες έντονα ανταγωνιστικές συνθήκες της αγοράς, η συνεχής επέκταση και ανανέωση του παραγωγικού και λοιπού εξοπλισμού, κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική για την εδραίωση και περαιτέρω ανάπτυξη των εταιριών. Το Leasing προσφέρει τη σύγχρονη

χρηματοδοτική λύση για την απόκτηση επαγγελματικού εξοπλισμού, με ιδιαίτερα απλές διαδικασίες.

Δε θα ήταν υπερβολή να υποστηριχθεί ότι σήμερα το Leasing έχει φτάσει να εξυπηρετεί σε μεγάλο βαθμό τις φορολογικές ανάγκες των μεγάλων επιχειρήσεων, οι οποίες σε σημαντικό βαθμό το χρησιμοποιούν για να επωφεληθούν των φορολογικών και άλλων πλεονεκτημάτων. Αντίθετα έχει χρησιμοποιηθεί λιγότερο από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, οι οποίες δεν έχουν σημαντικά κέρδη ή δεν έχουν καλή λογιστική οργάνωση, ούτε διαθέτουν την απαραίτητη πληροφόρηση και γνώση ώστε να επωφεληθούν από το θεσμό.

Το ευέλικτο και δυναμικό αυτό πιστοδοτικό εργαλείο συμβάλει στην προώθηση των παραγωγικών επενδύσεων και γενικά στην ανάπτυξη της οικονομίας. Μέσα από το μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση-μισθωτή να επεκτείνει, να ανανεώσει και να εκσυγχρονίσει τις παραγωγικές του εγκαταστάσεις, τον εξοπλισμό του ακόμη και να αποκτήσει επαγγελματική στέγη χωρίς να είναι υποχρεωμένος να προσφύγει στο δανεισμό ή να διαθέσει ίδια κεφάλαια καθώς επίσης επιτρέπει την προσαρμογή του προγράμματος αποπληρωμής της σύμβασης στις ιδιαιτερότητες της επιχείρησης του μισθωτή.

Η ανάπτυξη του θεσμού οφείλεται κυρίως σε επενδυτικές δραστηριότητες. Ολόκληρη η φιλοσοφία του βασίστηκε στην προώθηση των επενδύσεων σε συνδυασμό με αναπτυξιακά κίνητρα για την επέκταση του και τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων με σκοπό την αύξηση της παραγωγής και παραγωγικότητας.

Σε πολλές χώρες, όπου ο θεσμός εφαρμόστηκε, αναπτύχθηκε με γρήγορους ρυθμούς και ξεπέρασε πολλές φορές κάθε πρόβλεψη. Αυτό οφείλεται στο ότι το Leasing ήρθε να συμπληρώσει και να καλύψει ορισμένα κενά στη γρήγορη βιομηχανική ανάπτυξη των τελευταίων δεκαετιών.

Είναι γεγονός ότι οι προοπτικές του θεσμού διαγράφηκαν ιδιαίτερα θετικές λόγω:

- της ανάπτυξης των μεγάλων έργων υποδομής εν όψει και των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004
- της εισαγωγής του ενιαίου νομίσματος που επέτρεψε τη διεύρυνση της επιχειρηματικής δραστηριότητας και αύξησε τη ζήτηση
- της εισαγωγής νέων θεσμικών εργαλείων όπως οι Εταιρείες Επενδύσεων και το Leasing ακινήτων
- της αλλαγής του τρόπου χρηματοδότησης και φορολόγησης του ακινήτου.

Με την προϋπόθεση ότι θα δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στη ρύθμιση των φορολογικών, λογιστικών και νομικών ζητημάτων, πιστεύω ότι ο θεσμός του Leasing

συνεπάγεται αξιόλογες καινοτομίες και σημαντικά ποιοτικά και ποσοτικά οφέλη, εφόσον όμως υπάρχει και το κατάλληλο πάντα χρηματοπιστωτικό πλαίσιο, δηλαδή μείωση των επιτοκίων αλλά και κατάλληλες δημοσιονομικές και νομισματικές συνθήκες.

Κλείνοντας θα μπορούσαμε να καταλήξουμε στις εξής βασικές διαπιστώσεις:

- Το Leasing δεν είναι φτηνό χρηματοδοτικό εργαλείο, αν η επιχείρηση δεν είναι κερδοφόρα ώστε να μπορεί να εκμεταλλευτεί το φορολογικό όφελος από την κατά 100% φορολογική έκπτωση των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδά της.
- Ο μισθωτής καρπούται όλα τα οφέλη από τη χρήση του εξοπλισμού, αναλαμβάνει όμως και τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που συνδέονται με την κυριότητά του (π.χ. καταλληλότητα, ασφάλιση, καλή λειτουργία κτλ)
- Το Leasing ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης, έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό χαρακτήρα.

Ο αναπτυξιακός της χαρακτήρας φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στον μισθωτή ακόμη μια μορφή χρηματοδότησης χωρίς να υποκαθιστά τον παραδοσιακό δανεισμό, με αποτέλεσμα να μπορεί να καλύπτει ευκολότερα τις επενδυτικές του ανάγκες. Το Leasing σε συνδυασμό με τον νέο Αναπτυξιακό Νόμο μπορεί να βελτιώσει την ανταγωνιστικότητα αλλά και την αποδοτικότητα των επιχειρήσεων. Από την άλλη πλευρά, ο εκσυγχρονιστικός χαρακτήρας της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρεία Leasing να μισθώνει στον μισθωτή σύγχρονο και διαρκώς ανανεωνόμενο τεχνολογικό εξοπλισμό

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

Οι απόψεις εξάλλου των ειδικών συγκλίνουν στην εκτίμηση ότι υπάρχουν και άλλα σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης του χρηματοπιστωτικού αυτού προϊόντος στη χώρα μας. Υποστηρίζουν ότι υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες διεύρυνσης με νέα προϊόντα και πιο συγκεκριμένα διείσδυσης στους χώρους της ναυτιλίας, των διασυνοριακών συνεργασιών και των κοινοπρακτικών συμβάσεων όπου μπορούν να συμμετέχουν περισσότερες εταιρείες Leasing.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

-Ν.1665/1985(Φ.Ε.Κ Α').

-Υποδείγματα Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

-Ερωτηματολόγιο.

Νόμος 1665/1985 (ΦΕΚ Α')**ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ****Άρθρο 1 ΕΝΝΟΙΑ**

1.Με τη σύμβαση μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρεία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού πράγματος που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλόμενου της, παρέχοντας του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου μίσθωσης.

2.Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και κινητό που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή.

Άρθρο 2**ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

1. Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 αυτού του νόμου. Για τη σύσταση των εταιριών αυτών απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Όμοια άδεια απαιτείται επίσης: α) για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και β) για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2. Με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ίσου προς το κατά το προηγούμενο εδάφιο ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο απαιτείται και για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο ανώνυμης εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης αρκεί κατ' εξαίρεση να είναι ίσο τουλάχιστον προς το μισό του κατά την προηγούμενη παράγραφο ορίου, όταν ανήκει κατ' απόλυτη πλειοψηφία σε μία ή περισσότερες ελληνικές τράπεζες ή τράπεζες νόμιμα εγκατεστημένες στην Ελλάδα.

4. Το κατά τις παρ. 2 και 3 ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος. Για την καταβολή αυτήν εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τις ανώνυμες εταιρείες.

5. Οι μετοχές των ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ονομαστικές.

6. Ελεγκτές των ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών.

7. Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις εταιρείες του άρθρου αυτού και μπορεί να ζητάει από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Σε περιπτώσεις παράβασης των διατάξεων αυτού του νόμου η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να επιβάλλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες μέτρα.

Άρθρο 3

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

1. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία έτη. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για τρία έτη.

2. Αν λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων, ο χρόνος που πέρασε ως τη λήξη της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο κατά την προηγούμενη παράγραφο ελάχιστο χρόνο για τη νέα σύμβαση.

3. Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά

το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

4.Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εταιρείας.

Άρθρο 4

ΤΥΠΟΣ - ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ. ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΝΑΝΤΙ ΤΡΙΤΩΝ

1.Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως.

2.Οι δικαιопραξίες της παρ. 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου του 5 του Ν.Δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 178) του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώριση αυτήν τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και για την τακτική, καθώς επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1056 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 παρ. 2 του Ν. 4112/1929, δεν εφαρμόζονται.

3.Αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρεία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρίς κανέναν περιορισμό, να αναλάβει το πράγμα.

Άρθρο 5

ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ. ΑΣΦΑΛΙΣΗ

1.Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή, επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους αξίας συναλλάγματος ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλάγματος επιτρέπεται μόνο αν η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλάβει για τα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρέωση σε συνάλλαγμα.

2.Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρα συναλλάγματος όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει τέτοια ρήτρα σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου τούτου.

Άρθρο 6

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

1. Εκτός από τον φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας απαλλάσσονται από οποιουσδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικών τρίτων, είτε αυτά υποβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα:

α. Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέχονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρείες, είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινητά που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των κινητών τα οποία αφορά το εδάφιο αυτό υπάγεται στο Κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

β. Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι κατά το άρθρο 2 εταιρείες.

γ. Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

δ. Τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρείες και τα παραστατικά είσπραξης τους.

ε. Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή.

2. Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις που προβλέπονται στις παρ. 1 και 3 περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις.

3. Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενέχυρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών αυτού ή σύστασης υποθήκης ή ενέχυρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από συμβάσεις της παραγράφου 6, καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του Ν.4171/1961 (ΦΕΚ 93). Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση.

4. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδά του.

5. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει το δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής αν είχε προβεί στην αγορά τους.

6. Οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρείες αυτού του νόμου από ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες ή πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή από ξένους προμηθευτές καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιριών αυτού του νόμου, τα παρεπόμενα σύμφωνα, η εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και των σχετικών τόκων, προμηθειών και λοιπών επιβαρύνσεων όπως και η καταβολή των μισθωμάτων απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, κράτηση, δικαίωμα ή γενικότερα επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και τρίτων, ανεξάρτητα αν οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

7. Για τις υποχρεώσεις από δάνεια ή πιστώσεις της παραγράφου 6 καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα οι κατά το άρθρο 2 εταιρείες από συμβάσεις με τις οποίες αυτές μίσθωσαν από το εξωτερικό κινητά πράγματα για χρηματοδοτική υπεκμίσθωση στην Ελλάδα, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.4484/1968 (ΦΕΚ 9).

8. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιριών αυτού του νόμου, επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους έκπτωσης έως 2% του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

9. Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν το δικαίωμα να ενεργούν αφορολόγητες εκπτώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 12,13 και 14 του Ν.1262/1982 (ΦΕΚ 70), εφόσον ο μισθωτής θα είχε αυτό το δικαίωμα αν είχε αγοράσει το πράγμα και είχε αποκτήσει κυριότητα.

10. Σε περίπτωση επενδύσεων που υπάγονται στο Ν.1262/1982 η δαπάνη για την απόκτηση των κινητών πραγμάτων του άρθρου 1 συνυπολογίζεται στο συνολικό κόστος της κατά το άρθρο 1 του Ν.1262/1982 παραγωγικής επένδυσης για να καθοριστεί το ύψος της επιχορήγησης κατά το άρθρο 7 του ίδιου νόμου. Η επιχορήγηση από το Δημόσιο επενδύσεων, των οποίων η δαπάνη καλύπτεται μερικώς με χρηματοδοτική μίσθωση, εκταμιεύεται κατά το άρθρο 6 παρ. 3 του Ν.1262/1982, εφόσον έχει εγκατασταθεί,

μισθωμένος εξοπλισμός αξίας ίσης προς το ποσό που θα έπρεπε να έχει δαπανηθεί αν ο εξοπλισμός είχε χρηματοδοτηθεί με τραπεζικό δάνειο.

Άρθρο 7

ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπ. Οικονομίας, ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια τεχνικού χαρακτήρα αναγκαία για την εφαρμογή του άρθρου 2 παρ. 2 και 7 και των άρθρων 4 έως 8 του νόμου αυτού. Με όμοια προεδρικά διατάγματα μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευμένες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά προς τις χρηματοδοτικές μίσθωσης.

Άρθρο 8

ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 19 Νοεμβρίου 1986

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΡΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEASING)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

- . ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΤΙΡΙΟΥ:
- . ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ:
- . ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:
- . ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:
- . ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (αξίας σύμβασης Leasing):
- . ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

- . Συμβόλαια κτήσης ακινήτου από τον πωλητή που θα καλύπτουν 20-ετία
- . Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου.
- . Πρόσφατα πιστοποιητικά μετεγγραφής / ιδιοκτησίας / βαρών & μη διεκδικήσεως για τα συμβόλαια και τους ιδιοκτήτες, τα οποία να καλύπτουν την εικοσαετία.
- . Άδεια οικοδομής (αντίγραφο).
- . Κατόψεις ορόφου ή ορόφων αν πρόκειται για πολυώροφο ακίνητο του πωλούμενου ακινήτου θεωρημένες από την Πολεοδομία.
- . Εκτίμηση Μηχανικού της Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε (έπειτα από σχετική συνεννόηση)

ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ/ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ LEASING
ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Όνοματεπώνυμο:	Όνομα πατρός:
Έτος Γεννήσεως:	Α.Δ.Τ.:
Διεύθυνση κατοικίας:	Πόλη: ΤΚ:
Ιδιοκατοίκηση:	Έτη στην παρούσα διεύθυνση:
Τηλέφωνο:	

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Επάγγελμα:		
Διακριτικός τίτλος:	Α.Φ.Μ.	ΔΟΥ:
Έτος ιδρύσεως:		
Διεύθυνση επαγγελματικής στέγης:	Πόλη:	ΤΚ:
Έτη στην παρούσα διεύθυνση:		
Τηλέφωνο: Ιδιοκτήτη:	Φαξ:	
Απασχολούμενο προσωπικό:		

ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ: Περιγραφή με σύντομο τρόπο της δραστηριότητας (πελατεία,

υφιστάμενος εξοπλισμός, προοπτικές κλπ.)

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΡΙΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΕΤΩΝ	2005	2006	2007
Δηλωθέν εισόδημα:			
Εισόδημα από άλλες πηγές:			
Συνολικό εισόδημα:			
Σύνολο καταβληθέντων φόρων:			
ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	2008	2009	2010
Συνολικό εισόδημα:			

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΙΔΙΟΥ ΚΑΙ ΕΓΓΥΗΤΩΝ						
Περιγραφή ακινήτου	Ιδιοκτήτης	Εμβαδόν	Διεύθυνση	Σημερινή αξία	Βάρη	Τράπεζα

ΑΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Επιβατικά αυτοκίνητα:

Τίτλοι / Μετοχές:

Κινητά μεγάλης αξίας:

ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ/ LEASING

Τράπεζα	Είδος πίστωσης	Εγκεκριμένα Όρια	Σημερινό Υπόλοιπα	Εξασφαλίσεις

Εταιρεία Leasing	Αρχικό ποσό	Έτος Χορήγησης	Ετήσια Μισθώματα	Εξασφαλίσεις

Κάτοχος πιστωτικών καρτών:

Λογαριασμοί καταθέσεων στις τράπεζες:

Τι σας ώθησε να απευθυνθείτε στην εταιρεία μας:

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΡΟΟΡΙΖΟΜΕΝΟΣ ΓΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ		
Περιγραφή	Προμηθευτής	Αξία

Δηλώνω υπεύθυνα, γνωρίζοντας τις συνέπειες του Νόμου για Ψευδή δήλωση, ότι οι πληροφορίες που αναγράφονται στην αίτηση είναι πλήρεις και ακριβείς.

Εντολή αναθέσεως εγκρίσεως και συνάψεως Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Παρακαλούμε να προχωρήσετε στην έγκριση και σύναψη μαζί μας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του ανωτέρω περιγραφόμενου εξοπλισμού, συνολικής καθαρής

αξίας..... ..διάρκειας..... ..ετών.

Υπογραφή

(Ονοματεπώνυμο)

A.T.E.I ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΜΕ ΘΕΜΑ

ΤΟ LEASING ΩΣ ΜΟΡΦΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Παρακαλώ συμπληρώστε το ερωτηματολόγιο εκφράζοντας ελεύθερα την άποψη σας.

1. Ποια είναι η νομική μορφή της επιχείρησής σας;
2. Πριν από πόσα χρόνια συστάθηκε η επιχείρησή σας;
3. Σε ποιους απευθύνεστε όταν θέλετε να κάνετε μια καινούργια επένδυση ή όταν αντιμετωπίζεται δυσκολίες όσον αφορά τις χρηματοδοτήσεις;
4. Όταν θέλετε να χρηματοδοτήσετε μια επένδυση σας, ποια μορφή χρηματοδότησης επιλέγεται (αυτοχρηματοδότηση, τραπεζικό δανεισμό, leasing) και γιατί;
5. Πόσο συχνά χρησιμοποιείται κάποια μορφή χρηματοδότησης στην επιχείρησή σας;

6. Πιστεύεται ότι ο τραπεζικός δανεισμός είναι η ιδανικότερη μορφή χρηματοδότησης

Αν όχι, ποία πιστεύεται ότι μπορεί να είναι;

7. Γνωρίζεται το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing);

8. Έχετε συνάψει σύμβαση leasing;

9. Αν ναι, ποιο αντικείμενο αποτέλεσε το μίσθιο;

10. Ποια είναι η γνώμη σας για το leasing;

11. Πως κρίνετε την εφαρμογή του θεσμού αυτού τους υπεύθυνους των επιχειρήσεων στο να επιλέξουν την πιο συμφέρουσα για την επιχείρηση μορφή χρηματοδότησης;

12. Πιστεύεται πως οι τράπεζες βοηθούν τους υπεύθυνους των επιχειρήσεων στο να επιλέξουν την πιο συμφέρουσα για την επιχείρηση μορφή χρηματοδότησης;

13. Με ποιο τρόπο προωθούν οι τράπεζες το θεσμό του leasing εδώ στην περιφέρειά;

**ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΠΟΛΥ
ΜΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗ
ΒΑΣΙΛΑΚΑΚΗΣ ΜΙΧ.**

ΝΕΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΜΟΝΟΣ 3299/04**Νέος Αναπτυξιακός Νόμος**

Μετά από έξι και πλέον χρόνια πλήρους επανεπένδυσης στην περιοχή μας, η ψήφιση και έναρξη εφαρμογής του νέου Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004, δημιουργεί την ελπίδα και την προσδοκία στον επιχειρηματικό κόσμο για να γίνει ένα νέο ξεκίνημα. Επειδή ο ανωτέρω νόμος έχει όλα εκείνα τα θετικά στοιχεία που επιτρέπει στον επενδυτή να δημιουργήσει. Έχει όμως και ασφαλιστικές δικλίδες που δεν επιτρέπουν την άσκοπη και άστοχη χρηματοδότηση ώστε να διασφαλίσει το δημόσιο χρήμα. Π.χ. δύο βασικά σημεία που ζητάει ο νόμος από τον υποψήφιο επενδυτή είναι: 1) Η φερεγγυότητα, η γνώση του αντικειμένου, η ανταπόκριση του προϊόντος στην αγορά και 2) παράλληλα με τα ανωτέρω, η παρουσίαση μελέτης και η εξέταση από πιστωτικό ίδρυμα και περαιτέρω η έγκριση δανείου, διασφαλίζει ακόμη περισσότερο το όποιο επενδυτικό πρόγραμμα. Όσον αφορά το ύψος των κατανεμημένων κονδυλίων για την περιοχή μας, φρονούμε ότι είναι μικρό. Πιστεύουμε όμως ότι εφόσον θα υπάρξουν κατά τη διάρκεια του έτους βιώσιμες επενδυτικές προτάσεις, του υπ. Οικονομίας θα προβεί σε αναμόρφωση των κονδυλίων που είχαν αρχικά προβλεφθεί. Καλούμε την πολιτεία να σπεύσει να ολοκληρώσει τα έργα υποδομής που προαναφέραμε, και τους ιδιώτες να έρθουν να επενδύσουν στην Κρήτη γιατί αυτός ο τόπος θα αποτελέσει σύντομα το κέντρο των οικονομικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων των Βαλκανίων και της ευρύτερης περιοχής. Το LEASING αποτελεί και αναπτυξιακό εργαλείο χρηματοδότησης. Ένα ακόμη πλεονέκτημα που παρουσιάζει στους μισθωτές ότι ο ισχύων αναπτυξιακός νόμος προβλέπει την επιδότηση μισθώσεων και τον σχηματισμό αφορολόγητων αποθεματικών για επενδύσεις σε κινητά πάγια (δηλαδή εκτός κτιρίων υπό ανέγερση και οικοπέδων).

Ανοικτός από 02/01/2005.

Οι αιτήσεις υποβάλλονται στο ΥΠΕΘΟ (ανάλογα με το ποσό της επένδυσης),

διαφορετικός στις περιφέρειες.

Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, η Επικράτεια κατανέμεται σε 4 περιοχές ως εξής

- **ΠΕΡΙΟΧΗ Δ' :** Περιλαμβάνει τους Νομούς Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου, τις Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές (**Β.Ε.ΠΕ**) της Περιφέρειας Ηπείρου, τα νησιά της Ελληνικής Επικρατείας με πληθυσμό μέχρι 3.100 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 1991, τα νησιά της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, τη νήσο Θάσο, το Νομό Δωδεκανήσου, πλην της περιοχής που καθορίζεται από την υπουργική απόφαση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου της πόλης της Ρόδου, και την παραμεθόρια ζώνη του ηπειρωτικού τμήματος της Επικρατείας σε απόσταση 20 χλμ. από τα σύνορα, στην οποία εντάσσονται και οι δήμοι ή οι κοινότητες των οποίων τα διοικητικά όρια τέμνονται από την ζώνη αυτή.

Η περιοχή Δ' διαιρείται στις υποπεριοχές Δ1, Δ2 και Δ3 ως εξής

- Δ1: Περιλαμβάνει την παραμεθόριο ζώνη του ηπειρωτικού τμήματος της Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας σε απόσταση 20 χλμ από τα σύνορα, στην οποία εντάσσονται και οι δήμοι ή οι κοινότητες των οποίων τα διοικητικά όρια τέμνονται από την ζώνη αυτή, το Νομό Δωδεκανήσου πλην της περιοχής που καθορίζεται από την Υπουργική Απόφαση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου της πόλης Ρόδου, τα νησιά της περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας, Ιονίων Νήσων, Στερεάς Ελλάδος, Αττικής, Νοτίου Αιγαίου και Κρήτης με πληθυσμό μέχρι 3.100 κατοίκους σύμφωνα με της απογραφή του 1991.
- Δ2: Περιλαμβάνει την παραμεθόριο ζώνη του ηπειρωτικού τμήματος της Ανατολικής Μακεδονίας και Ηπείρου σε απόσταση 20 χλμ από τα σύνορα στην οποία εντάσσονται και οι δήμοι και οι Κοινότητες των οποίων τα διοικητικά όρια τέμνονται από την ζώνη αυτή, τα νησιά της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, τη νήσο Θάσο, και τα νησιά της Ανατολικής Μακεδονίας, Ηπείρου, Δυτικής Ελλάδας, και Πελοποννήσου με πληθυσμό μέχρι 3.100 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 1991.
- Δ3: Περιλαμβάνει τους Νομούς Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου.
- **ΠΕΡΙΟΧΗ Γ' :** Περιλαμβάνει τη Ζώνη Λαυρεωτικής του Νομού Αττικής, όπως αυτή

καθορίστηκε με την 37349/5.11.1991 (ΦΕΚ Β'950) κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών καθώς και τις περιφέρειες, τους νομούς ή τα τμήματα νομών της Επικρατείας που δεν εντάσσονται στις περιοχές Δ', Β' και Α'.

- **ΠΕΡΙΟΧΗ Β':** Περιλαμβάνει τις Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές (Β.Ε.ΠΕ), την Επαρχία Λαγκαδά και το τμήμα δυτικά του ποταμού Αξιού του Νομού Θεσσαλονίκης και την επαρχία Τροιζηνίας του Νομού Αττικής.
- **ΠΕΡΙΟΧΗ Α':** Περιλαμβάνει τους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, πλην των τμημάτων τους που εντάσσονται στις λοιπές περιοχές.

Στο καθεστώς των ενισχύσεων του νόμου αυτού υπάγονται τα ακόλουθα επενδυτικά σχέδια:

- ✓ Επενδυτικά σχέδια στον πρωτογενή τομέα (π.χ. εξόρυξης βιομηχανικών ορυκτών, τυποποίησης και συσκευασίας γεωργικών προϊόντων)
- ✓ Επενδυτικά σχέδια στο δευτερογενή τομέα (π.χ. εξόρυξης και επεξεργασίας βιομηχανικών ορυκτών, μεταλλευτικά σχέδια, σχέδια στον τομέα μεταποίησης)
- ✓ Επενδυτικά σχέδια στον τομέα του τουρισμού (π.χ. ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων, μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες)
- ✓ Επενδυτικά σχέδια στον τριτογενή τομέα (π.χ. ανάπτυξης λογισμικού).

Για τα παραπάνω επενδυτικά σχέδια παρέχονται κατά περιοχή οι ακόλουθες ενισχύσεις Επιχορήγηση ή και επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά τα ποσοστά του πίνακα:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ Α	ΠΕΡΙΟΧΗ Β	ΠΕΡΙΟΧΗ Γ
Κατηγορία 1	0%	18%	30%
Κατηγορία 2	0%	13%	25%
Κατηγορία 3	40%	40%	40%
Κατηγορία 4	30%	30%	35%

Κατηγορία 5	35%	35%	35%
-------------	-----	-----	-----

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ Δ1	ΠΕΡΙΟΧΗ Δ2	ΠΕΡΙΟΧΗ Δ3
Κατηγορία 1	35%	40%	40%
Κατηγορία 2	35%	35%	35%
Κατηγορία 3	40%	40%	40%
Κατηγορία 4	35%	40%	40%
Κατηγορία 5	35%	35%	35%

Στις ενισχύσεις του παρόντος νόμου υπάγονται επενδυτικά σχέδια τα οποία υπερβαίνουν το ελάχιστο ύψος κατά περίπτωση ως κατωτέρω:

- Για μεγάλες επιχειρήσεις 500.000€
- Για μεσαίες επιχειρήσεις 250.000€
- Για μικρές επιχειρήσεις 150.000€
- Για πολύ μικρές επιχειρήσεις 100.000€

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

A. ΒΙΒΛΙΑ

1. Γαλάνης Π. Βασίλης,(1994), "Leasing, forfeiting, franchising, venture capital: «Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας», Αθ. Σταμούλης, Αθήνα.
2. Γεωργιάδης Απ.,(1992), «Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας:Leasing, Factoring, Franchising», Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή.
3. Δασκάλου Γ., (1999), «Χρηματοδότηση Επιχειρήσεων», Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα.
4. Δίκα Αγαπητού - Αλογοσκούφη, (1995), «Η επέκταση του θεσμού Leasing στα ακίνητα», Παπαζήσης, Αθήνα.
5. Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης, (1995), «Σύγχρονες μορφές χρηματοδότησης: Leasing (Χρηματοδοτική μίσθωση)», Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα.
6. Μαζαράκης Αρ. - Κλοκίδης Ιωάν., (1990), «Μίσθωση ή δανεισμός για επενδύσεις», Σμπίλιας, Αθήνα.
7. Μάζης Παν., (1990), «Η Χρηματοδοτική μίσθωση – Leasing», Αθ. Σταμούλης, Αθήνα.
8. Sanjoy Basu, (1980), «Leasing arrangements. Managerial decision – making and financial», New York.

B. ΔΙΑΔΥΚΤΙΟ ([http :/ / www](http://www) .)

1. hba.gr/7publ/enimerotika/lfv.htm
2. prattein.gr/m990312/title10_right.htm
3. etba.gr/etba/etbaLeasing/files/equipments.htm
4. bankofcyprus.gr/pro_Leasing_3.htm
5. hri.org/E/1999/99-08-14.dir/keimena/economy/fin2.htm

Γ. ΕΦΗΜΕΡΙΔΕΣ

1. Η Γνώμη, Αρ. Φύλ.5245

Δ. ΕΝΤΥΠΑ

1. Δελτίο Περιφερειακής Οικονομικής Συγκυρίας Μακεδονίας – Θράκης (Τεύχη 34,35,36,37).
2. Μηνιαίο Δελτίο Ιανουαρίου & Φεβρουαρίου 2005 της Κεντρικής Ευρωπαϊκής Τράπεζας.
3. Τράπεζα της Ελλάδος - Έκθεση του διοικητή για το έτος 2004.

4. Ετήσια Έκθεση 2004 της Τράπεζας Πειραιώ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΕΝΝΟΙΑ-ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING

1. Έννοια-Ορισμός του Leasing.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ

2. Ιστορική αναδρομή του θεσμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗ LEASING-ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ-ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3.1 Διαδικασία σύμβασης LEASING.

3.2 Συμβατικές υποχρεώσεις του μισθωτή σχετικά με το μίσθιο.

3.3 Προϋποθέσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΤΑ ΕΙΔΗ ΤΟΥ LEASING

4.1 Τα είδη του LEASING.

4.2 Κατηγορίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που μπορούν να λειτουργήσουν στην Ελλάδα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΤΑ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΤΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ LEASING

5.1 Πλεονεκτήματα.

5.1.1 Πλεονεκτήματα του μισθωτή.

5.1.2 Πλεονεκτήματα για την εταιρεία leasing.

5.1.3 Πλεονεκτήματα για τον πωλητή του εμπορεύματος.

5.1.4 Πλεονεκτήματα για τις Εθνικές Οικονομίες.

5.2 Μειονεκτήματα του leasing.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΟΥ LEASING

6.1 Λογιστική του leasing.

6.2 Λογιστική απεικόνιση του leasing της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με τον Ν.1665/86.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΜΕ ΤΟΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ

7.1 Σύγκριση του leasing με την αγορά και τον δανεισμό.

7.2 Παράγοντες διαμόρφωσης του κόστους του μισθωτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΩΟ

LEASING ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

8.1 Leasing επαγγελματικών ακινήτων.

8.2 Τι προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία για τις συμβάσεις leasing ακινήτων.

8.3 Διαδικασία και υποχρεώσεις του leasing ακινήτων .

8.4 Πλεονεκτήματα του leasing ακινήτων.

8.5 Καινοτομίες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΝΑΤΟ

SALE AND LEASE BACK

9.1 Sale and lease back.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΚΑΤΟ

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ LEASING

10.1 Ο.Τ.Α και leasing.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΝΔΕΚΑΤΟ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

11.1 Συμπεράσματα ερωτηματολογίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΩΔΕΚΑΤΟ

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

12.1 Στατιστικά στοιχεία του LEASING στην Ελλάδα.

