



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ
ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ
ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση

LEASING

Τ.Ε.Ι Ηρακλείου - Σχολή Διοίκησης και Οικονομίας-
Τμήμα Λογιστικής

Παπαγεωργίου Ι. Κωνσταντίνος

Εισηγητής Εργασίας: Κα Παντελάκη Μαριλένα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Πρόλογος

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: Θεωρητική Επισκόπηση

- 1.1. Τι είναι η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)
 - 1.1.1. Πως λειτουργεί η Χρηματοδοτική Μίσθωση
 - 1.1.2. Τι μπορεί ή όχι να γίνει αντικείμενο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
 - 1.1.3. Προϋποθέσεις και όροι της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
 - 1.1.4. Πόσο κοστίζει στην επιχείρηση
 - 1.1.5. Οι οικονομικοί όροι της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
 - 1.1.6. Πότε συμφέρει μια επιχείρηση να αξιοποιήσει τη μέθοδο της Χρηματοδοτικής μισθώσεως
 - 1.1.7. Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης σε Ελλάδα και Εξωτερικό
- 1.2. Ιστορική εξέλιξη της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
 - 1.2.1. Σύγχρονες εξελίξεις στην ιστορία του θεσμού της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
 - 1.2.1.1. Η αγορά της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης την περίοδο 1994-2002
- 1.3. Κατηγορίες - Μορφές της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
- 1.4. Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
- 1.5. Διαγραμματική απεικόνιση της λειτουργίας της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
- 1.6. Στατιστικά στοιχεία της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα
 - 1.6.1. Μερίδια της αγοράς της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα (Αναλογία κατά Γεωγραφική κατανομή)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ: Νομοθετικό πλαίσιο

- 2.1. Το νομοθετικό πλαίσιο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα
- 2.2. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing) και η θεσμοθέτησή της στο Εξωτερικό (Η.Π.Α. - Ε.Ο.Κ.)
- 2.3. Η ενοποίηση του δικαίου της Χρηματοδοτικής Μισθώσεως
- 2.4. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση σε συνδυασμό με Αναπτυξιακούς Νόμους
- 2.5. Η Νομική Φύση του Θεσμού της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ: Παραδείγματα Συγκριτικής Ανάλυσης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και Μακροχρόνιου Δανεισμού και η Λογιστική απεικόνιση

- 3.1. Σύγκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και Μακροχρόνιου Δανεισμού (εφαρμογές)
- 3.2. Λογιστική απεικόνιση / Παρακολούθηση σε εφαρμογές της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
 - 3.2.1. Λογιστική παρακολούθηση σε περίπτωση αγοράς πάγιου κινητού εξοπλισμού (αυτοκίνητο)
 - 3.2.2. Λογιστική παρακολούθηση σε περίπτωση αγοράς μέσω Sale and leaseback (ακίνητο)
 - 3.2.3. Λογιστική απεικόνιση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης σύμφωνα με τον Νόμο (Ν. 1666/86)

Συμπεράσματα

Παράρτημα

Βιβλιογραφία - Πηγές

Πρόλογος

Τις τελευταίες δεκαετίες έχουμε παρατηρήσει τεράστιες αλλαγές στη διεθνή κεφαλαιαγορά και το διεθνές χρηματοπιστωτικό σύστημα όπου με τη κατάργηση των αυστηρών μέτρων ελέγχου, το άνοιγμα των συνόρων στην ελεύθερη κυκλοφορία πιστώσεων και κινητών αξιών, τις φορολογικές διευκολύνσεις που προσφέρουν τα κράτη και οι κυβερνήσεις με σκοπό την προσέλκυση ολοένα και περισσότερων επενδύσεων με απόρροια και τον πολλαπλασιασμό των προσφερόμενων χρηματοδοτικών εργαλείων ως μέσα επένδυσης.

Το Financial Leasing η αλλιώς Χρηματοδοτική Μίσθωση όπως έχει αποδοθεί ο όρος στην Ελληνική γλώσσα είναι ένα από αυτά τα χρηματοδοτικά εργαλεία το οποίο έχει κυρίαρχη θέση στα σημερινά επενδυτικά και χρηματοδοτικά τεκταινόμενα. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το νόμο 1665/1986 σαν ένα ακόμη χρηματοδοτικό εργαλείο και μέσο επένδυσης για τις επιχειρήσεις χωρίς να αντικαθιστούσε τις παραδοσιακές μορφές δανεισμού (τραπεζικός δανεισμός - πιστώσεις) και προωθήθηκε κυρίως από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης που τις κατείχαν τραπεζικοί οργανισμοί αλλά και από αυτόνομες εταιρείες leasing.

Αντικειμενικοί σκοποί στην εκπόνηση της παρούσας εργασίας είναι: η θεωρητική επισκόπηση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης ως εργαλείο χρηματοδότησης και επενδύσεων για την επιχείρηση, η ανάλυση της διαχρονικής ιστορίας του θεσμού σε Ελλάδα και Εξωτερικό, τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του θεσμού ως αυτόνομη μορφή ανάπτυξης των επιχειρήσεων αλλά και σε σύγκριση με άλλα χρηματοδοτικά εργαλεία συμπεριλαμβανομένων και σύντομων παραδειγμάτων συγκριτικής ανάλυσης καθώς και η παρακολούθηση της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας με απώτερο στόχο να αποδείξω εκ των πραγμάτων το γιατί η χρηματοδοτική μίσθωση είναι στις μέρες μας αν όχι το κορυφαίο, τουλάχιστον από τους καλύτερους τρόπους για να επενδύσει και να αναπτυχθεί μια επιχείρηση.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε στην εκπόνηση της παρούσας εργασίας αποτελεί συνύφανση θεωρίας και πρακτικής. Ξεκινώντας από τη θεωρητική προσέγγιση του θέματος και μέχρι τη διαδικασία εφαρμογής χρησιμοποιήθηκαν όλα τα προσφερόμενα και απαιτούμενα στοιχεία από ποικίλες πηγές όπως διάφορα οικονομικά άρθρα, διαδικτυακές σελίδες Ελληνικών τραπεζών, επιστημονικών περιοδικών, διαγραμματικοί πίνακες αλλά και ποικίλα συγγράμματα που αφορούν το αντικείμενο μελέτης, έτσι ώστε, να παρουσιαστεί μια σφαιρική και όσον το δυνατό πληρέστερη κάλυψη του θέματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: Θεωρητική Επισκόπηση

1.1. Τι είναι η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing):

Ως χρηματοδοτική μίσθωση έχει αποδοθεί στα Ελληνικά ο χρηματοδοτικός θεσμός του Leasing που προέρχεται από την Αγγλική λέξη lease η οποία σημαίνει (εκ)μίσθωση. Στην Ελλάδα ο χρηματοδοτικός αυτός μηχανισμός έχει αναπτυχθεί την τελευταία εικοσαετία παρότι καταγράφονται παραπάνω από πενήντα έτη της σύγχρονης ιστορίας του.

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια σύγχρονη μέθοδος μέσο-μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης ή επενδυτικής πιστοδότησης, δηλαδή μορφή δανεισμού, σε επιχειρήσεις και επαγγελματίες και εξασφαλίζει την απόκτηση της χρήσης πάγιων στοιχείων (εκτός ορισμένων τα οποία αναφέρονται σε επόμενη παράγραφο 1.2.2) με σκοπό την επαγγελματική τους χρήση. Είναι δηλαδή ένα σύγχρονο χρηματοδοτικό εργαλείο το οποίο επιτρέπει σε μια επιχείρηση που θέλει να επενδύσει, να επεκτείνει, ή να εκσυγχρονίσει τον κεφαλαιουχικό της εξοπλισμό χωρίς αυτή να δαπανά άμεσα δικά της κεφάλαια ή να καταφύγει σε δανεισμό από τράπεζες και προσφέρει επιπλέον σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα. Αξίζει να αναφερθεί και η μεγάλη ευελιξία που χαρακτηρίζει τη χρηματοδοτική μίσθωση καθώς επιτρέπει την προσαρμογή του προγράμματος αποπληρωμής της σύμβασης Leasing στις ιδιαιτερότητες της επιχείρησης με απόρροια όλοι οι όροι της σύμβασης να είναι αντικείμενο διαπραγμάτευσης, όπως για παράδειγμα το ποσό, η διάρκεια, το ύψος του μισθώματος και το τίμημα εξαγοράς του πάγιου στοιχείου.

1.1.1 Πώς λειτουργεί η Χρηματοδοτική Μίσθωση:

Ο μισθωτής, δηλαδή η επιχείρηση ή επαγγελματίας επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις επαγγελματικές του ανάγκες και τον προμηθευτή αυτού. Ο πιστοδοτικός οργανισμός, δηλαδή, η εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (εκμισθωτής) προβαίνει στην αγορά του ακινήτου ή εξοπλισμού από τον συγκεκριμένο προμηθευτή και άρα αποκτά την κυριότητα του πάγιου στοιχείου. Στη συνέχεια ενοικιάζει αυτό στον μισθωτή έναντι προσυμφωνημένων μισθωμάτων, δηλαδή δόσεων, που καταβάλλονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα (συνήθως μηνιαία ή τριμηνιαία και προ-καταβλητέα, δηλαδή στην αρχή του μήνα) και για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια η οποία αφορά για τον εξοπλισμό, περίοδο μίσθωσης τρία έως πέντε έτη, για το δε ακίνητο δέκα έως δεκαπέντε έτη. Στο τέλος της συμφωνημένης μισθοδοτικής περιόδου ο μισθωτής μπορεί είτε να αγοράσει το πάγιο (εξοπλισμός - ακίνητο) έναντι συμβολικού τιμήματος

(συνήθως 0.10 Ευρώ για κινητό εξοπλισμό και 30 Ευρώ για ακίνητο) χωρίς άλλες επιβαρύνσεις όπως για παράδειγμα φόρο μεταβίβασης και λοιπά, αποκτώντας έτσι την κυριότητα από τον εκμισθωτή, είτε μπορεί να ανανεώσει τη υπάρχουσα σύμβαση για ορισμένο όμως χρονικό διάστημα. Να σημειωθεί επίσης ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως για εξοπλισμό, δεν επιβαρύνεται με χαρτόσημο ενώ η σύμβαση για το ακίνητο καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη.

Τα μισθώματα που πληρώνει ο μισθωτής και που είναι αμοιβή για παροχή υπηρεσίας, αμοιβή για την χρήση του επενδυτικού αγαθού, όχι για εξόφληση δανείου, είναι λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή. Με το μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο οποίος διαχωρίζει την κατοχή και χρήση από την κυριότητα και νομή του επενδυτικού αγαθού, τα μισθώματα, ενοίκια, αμοιβές για παροχή υπηρεσίας, τα οποία στην πραγματικότητα είναι τοκοχρεολυτικές δόσεις, εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα όπως και τα κοινά ενοίκια των γραφείων μιας επιχείρησης, κάτι που δε θα ήταν εφικτό με οποιαδήποτε μορφή δανεισμού - όπου εκπίπτουν μόνο οι τόκοι και όχι το χρεολύσιο.

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η μόνη μορφή πιστοδότησης όπου το σύνολο του τοκοχρεολυσίου εκπίπτει φορολογικά και αυτό επειδή από νομική σκοπιά, δε συνιστά δανεισμό. Όπως προαναφέρθηκε, είναι μίσθωση, ενοικίαση, παροχή υπηρεσίας με αντάλλαγμα την καταβολή μισθωμάτων για την κατοχή και χρήση αλλότριου περιουσιακού στοιχείου. Καίριο αποτέλεσμα της πλήρους έκπτωσης των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή είναι η εμφάνιση μικρότερων Κερδών Χρήσης, η συνακόλουθη "ελαφρότερη" φορολόγηση που συνυπολογιζόμενη με την εκταμίευση των μισθωμάτων καταλήγει συνήθως σε χαμηλότερη χρηματοοικονομική δαπάνη της επένδυσης.

1.1.2 Τι μπορεί ή όχι, να γίνει αντικείμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει τις δαπάνες για εξοπλισμό κινητό και ακίνητο κάθε επιχείρησης, για παράδειγμα:

- Βιομηχανίες
- Βιοτεχνίες
- Μικροεπιχειρήσεις
- Καταστήματα
- Γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών
- Ξενοδοχεία
- Εργαστήρια

και πολλές άλλες επιχειρήσεις. Οι παραπάνω αυτές επιχειρήσεις μπορούν να προμηθευτούν ακίνητα πάγια όπως:

- Κτίρια
- Διαμερίσματα
- Καταστήματα

και άλλα. Μπορούνε επίσης να προμηθευτούν και πάγιο κινητό εξοπλισμό όπως:

- Απλές ταμειακές μηχανές
 - Ηλεκτρονικούς υπολογιστές
 - Φωτοτυπικά μηχανήματα
 - Μηχανήματα FAX
 - Ιατρικά εργαλεία
 - Ακριβά νοσοκομειακά μηχανήματα
 - Φορητά
 - Πούλμαν
 - Λεωφορεία
 - Αυτοκίνητα
- Έπιπλα
 - Τεχνικά μηχανήματα οδικών και άλλων έργων.

- Ορισμένες εταιρείες επιδιώκουν τη χρηματοδότηση ορισμένων, συγκεκριμένων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Άλλες χρηματοδοτούν την αγορά ορισμένου μόνον εξοπλισμού.
- Άλλες περιορίζονται στην εξυπηρέτηση ενός κλειστού κύκλου πελατών.
- Προτιμάται η χρηματοδότηση εξοπλισμού που αποτελεί αυτόνομη παραγωγική μονάδα, γιατί είναι δυνατή η επαναμίσθωσή του σε άλλο ενδιαφερόμενο.
- Εξοπλισμό με ευρύτερη δυνατή χρήση αφού για την εταιρεία όσο ευρύτερη η χρήση του τόσο ευκολότερα μπορεί να τον διαθέσει αν χρειασθεί.
- Ελάχιστο ύψος επένδυσης 5.000.000 δρχ. ενώ για άλλες 3.500.000 δρχ.

Αντιθέτως, δε μπορούν να είναι αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης:

- Αναλώσιμα καταναλωτικά αγαθά και είδη τελικού καταναλωτή
- Πλοία και πλωτά ναυπηγήματα
- Οικόπεδα

Επίσης, ιδιώτες δεν μπορούν να επωφεληθούν της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

1.1.3 Προϋποθέσεις και όροι χρηματοδοτικής μίσθωσης:

Δικαίωμα για σύναξη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει οποιαδήποτε επιχείρηση ανεξάρτητα από τη νομική της μορφή ή τις δραστηριότητές της.

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα ζητήσει από τον μισθωτή, στοιχεία για την οικονομική, επιχειρηματική κατάσταση αλλά και τον εξοπλισμό που σκοπεύει να αποκτήσει. Δηλαδή, θα ζητήσει χρηματοοικονομικά στοιχεία των τριών προηγούμενων ετών και αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων. Τα ετήσια κέρδη και το καθαρό εισόδημα είναι ικανά να καλύψουν το μίσθωμα.

Για την αγορά εξοπλισμού των υπό ίδρυση επιχειρήσεων χρειάζεται:

- α) Προϋπολογισμός εσόδων - εξόδων
- β) Να γίνει μελέτη βιωσιμότητας της επιχείρησης
- γ) Διάφορα στοιχεία για τον προς χρηματοδότηση εξοπλισμό.

Επίσης, υπάρχουν όροι οι οποίοι διέπουν και αφορούν τη συμμετοχή και τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συνήθως η συμμετοχή του επενδυτή δεν είναι αναγκαία και η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλαμβάνει τη χρηματοδότηση σε ποσοστό 100%. Σε ορισμένες περιπτώσεις η συμμετοχή από τη πλευρά του επενδυτή μπορεί να αγγίζει ποσοστά της τάξεως του 10% ή 20%. Η διάρκεια της σύμβασης εκ νόμου και όπως προλέχθηκε προηγούμενα σε άλλη παράγραφο είναι όχι μικρότερη των τριών ετών και πιο συγκεκριμένα τρία με πέντε έτη για κινητό εξοπλισμό και δέκα με δεκαπέντε για ακίνητα πάγια στοιχεία.

Όροι :

α) Υπό ποιες προϋποθέσεις, με ποιες συνέπειες για κάθε συμβαλλόμενο μπορεί να λυθεί η σύμβαση πριν τη λήξη της προβλεπόμενης χρονικής διάρκειας.

β) Υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να αγορασθεί ο εξοπλισμός από την επιχείρηση πριν λήξει η τριετία και η σύμβαση.

γ) Υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να γίνει μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μισθωτή σε τρίτους πριν τη λήξη της σύμβασης.

1.1.4 Πόσο κοστίζει στην επιχείρηση:

Το μηνιαίο ενοίκιο εξαρτάται:

- α) Από το ύψος της αξίας του εξοπλισμού ή του ακινήτου
- β) Από τη συμμετοχή ή όχι του επενδυτή
- γ) Από τη διάρκεια μίσθωσης
- δ) Από το ύψος του επιτοκίου

"Το δεύτερο εξάμηνο του 1992 για κάθε χρηματοδοτούμενο εκατομμύριο το μηνιαίο μίσθωμα ήταν:

1. Διάρκεια 36 μήνες σε 42.000 δρχ.
2. Διάρκεια 48 μήνες σε 36.000 δρχ.
3. Διάρκεια 60 μήνες σε 32.500 δρχ.

ΕΞΟΔΑ που επιβαρύνουν τον επενδυτή.

- **Προμήθεια σύμβασης** το 1% καταβάλλεται εφάπαξ ποσό κατά την υπογραφή της σύμβασης.
- **Τίμημα εξαγοράς:** ποσό που πρέπει να καταβάλλει ο επενδυτής στην εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης κατά το τέλος της σύμβασης ώστε να μπορεί να αποκτήσει την κυριότητα του εξοπλισμού. Ανάλογα με την εταιρεία κυμαινόταν τότε στις 1.000 δρχ. (σήμερα είναι συνήθως 0.10 με 30.00 Ευρώ) και σύμφωνα με το νόμο μέχρι το 5% της αξίας του εξοπλισμού.
- **Φόρος Προστιθέμενης Αξίας** 19% επιβαρύνει τα:

- α) Μηνιαίο ενοίκιο
- β) Προμήθεια σύμβασης
- γ) Τίμημα εξαγοράς

- **Ασφάλιση:** Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να ασφαλίσει τον εξοπλισμό για κάθε πιθανό κίνδυνο. Για τα αυτοκίνητα μικτή ασφάλεια. Εταιρείες Leasing, θυγατρικές εμπορικών τραπεζών, αναθέτουν την ασφάλιση του εξοπλισμού σε συνεργαζόμενες ασφαλιστικές επιχειρήσεις.
- **Συντήρηση:** Ο μισθωτής συνάπτει συμφωνία με τον προμηθευτή για την περιοδική ή προληπτική συντήρηση του εξοπλισμού." ¹

1.1.5. Οι οικονομικοί όροι της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

Το μίσθωμα είναι ο κύριος οικονομικός όρος σε μία χρηματοδοτική μίσθωση. Γενικός κανόνας είναι το μίσθωμα υπολογίζεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να καλύπτεται κατά την διάρκεια της μισθώσεως, το κόστος του πάγιου στοιχείου, πλέον οι τόκοι, οι λοιπές δαπάνες και το κέρδος του εκμισθωτή.

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

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

ΠΙΝΑΚΑΣ Α

Εξάμηνα	Μίσθωμα	Επιστροφή κόστους Κτήσεως Παγίου	Τόκος	Υπόλοιπο
1	147.950	147.950	-	852.050
2	147.950	62.745	85.205	789.303
3	147.950	69.020	78.930	720.285
4	147.950	75921	72.020	644.364
5	147.950	83.514	64.436	560.850
6	147.950	91.865	56.085	468.985
7	147.950	101.052	46.898	367.933
8	147.950	111.157	36.793	256.776
9	147.950	122.272	25.678	134.504
10	147.950	134.504	13.446	-
ΣΥΝΟΛΟ	1.479.500	1.000.000	479.500	-

¹ Παραπομπή: Βασίλειος Π. Γαλάνης Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, εκδόσεις Αθ.Σταμούλη 2000 δεύτερη έκδοση, σελίδες 73-74.

Με την εξαίρεση του πρώτου εξαμήνου, όπου δεν υπάρχει τόκος, γιατί το μίσθωμα προκαταβάλλεται στην αρχή της περιόδου εκμίσθωσης, το μίσθωμα αποτελείται κατά το μεγαλύτερο μέρος από τόκους ενώ όσο προχωρεί η περίοδος εκμίσθωσης, η επιστροφή του κεφαλαίου (δηλαδή του κόστους κτήσεως του παγίου) αποτελεί όλο και μεγαλύτερο ποσοστό του μισθώματος (ΒΛΕΠΕ ΠΙΝΑΚΑΣ Α).

Μολονότι στις περισσότερες περιπτώσεις τα μισθώματα είναι ίσα κατά την περίοδο της μισθώσεως, είναι δυνατόν λόγω των προβλημάτων ρευστότητας που πιθανόν να έχει ο μισθωτής κατά τα πρώτα έτη της μισθώσεως να συμφωνηθεί κλίμακα μισθωμάτων με αύξουσα τάση ή ακόμη συνηθέστερο να δοθεί κάποια περίοδος χάριτος πριν αρχίσει η καταβολή των μισθωμάτων (ΒΛΕΠΕ ΠΙΝΑΚΑΣ Β)

ΠΙΝΑΚΑΣ Β

Πίνακας Μισθωμάτων με Περίοδο Χάριτος

Εξάμηνα	Μίσθωμα	Επιστροφή κόστους κτήσεως Παγίου	Τόκος	Υπόλοιπο
1	-	-	100.000	1.100.000
2	-	-	110.000	1.210.000
3	-	-	121.000	1.331.000
4	-	-	133.100	1.464.100
5	305.607	305.607	-	1.158.493
6	305.607	189.758	115.849	968.735
7	305.607	208.734	96.873	706.001
8	305.607	229.607	76.000	530.001
9	305.607	252.568	53.059	277.826
10	305.607	277.826	27.781	-
ΣΥΝΟΛΟ	1.833.642	1.464.100	369.542	-²

Στις περισσότερες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, το επιτόκιο βάσει του οποίου υπολογίζεται το μίσθωμα παραμένει σταθερό για όλη την περίοδο της εκμίσθωσης. Είναι όμως δυνατόν ιδίως σε περιόδους σχετικής νομισματικής αστάθειας να προβλεφθεί κυμαινόμενο επιτόκιο, το οποίο να εξαρτάται από το προεξοφλητικό επιτόκιο της Κεντρικής Τράπεζας, ή το ενδοτραπεζικό επιτόκιο δανεισμού σε ευρωνομίσματα του Λονδίνου ή με το PRIME RATE των αμερικανικών τραπεζών κ.τ.λ. (ΒΛΕΠΕ ΠΙΝΑΚΑΣ Γ)

² Βασίλειος Π. Γαλάνης Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, εκδόσεις Αθ. Σταμούλη 2000 δεύτερη έκδοση, σελίδα 48.

ΠΙΝΑΚΑΣ Γ

Πίνακας Μισθωμάτων με Μεταβαλλόμενο Επιτόκιο

Εξάμηνα	Μίσθωμα	Επιστροφή κόστους Κτήσεως Παγίου	Τόκος	Υπόλοιπο	Επιτόκιο
1	142.954	142.954	-	857.046	18%
2	142.954	65.820	85.205	791.226	18%
3	142.954	71.744	78.930	719.482	18%
4	142.954	78.201	72.020	641.281	18%
5	142.954	85.239	64.436	556.042	20%
6	146.682	91.078	56.085	464.964	20%
7	146.682	100.186	46.898	364.774	20%
8	146.682	110.204	36.793	254.574	20%
9	146.682	121.225	25.678	133.349	22%
10	148.017	133.349	13.446	-	22%
ΣΥΝΟΛΟ	1.419.515	1.000.000	419.515	-	-

³

Υπάρχουν όμως περιπτώσεις που τα μισθώματα, κατά την περίοδο της εκμισθώσεως, καλύπτουν μέρος του κόστους κτήσεως. Η πρακτική αυτή εφαρμόζεται στις ακόλουθες κυρίως περιπτώσεις:

A) Υπάρχει μια αγορά για μεταχειρισμένα πάγια αυτής της κατηγορίας.

B) Η διάρκεια της οικονομικής ζωής του παγίου είναι πολύ μεγάλη και υπερβαίνει την περίοδο εκμισθώσεως. Φορητά, αυτοκίνητα, πλοία και αεροπλάνα περιλαμβάνονται σε αυτή την κατηγορία.

Γ) Ο εκμισθωτής έχει συνάψει συμφωνία με τον κατασκευαστή για την αγορά του παγίου από το δεύτερο σε προσυμφωνημένη τιμή στο τέλος της περιόδου εκμισθώσεως.

Η διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως αποτελεί τον άλλο κύριο οικονομικό όρο της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Η διάρκεια αυτή εξαρτάται κυρίως από τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του εκμισθωμένου παγίου στοιχείου. Μολονότι δεν μπορεί να δοθεί γενικός κανόνας περιόδου εκμισθώσεως που ισούται περίπου προς το 75% της διάρκειας της οικονομικής ζωής του παγίου στοιχείου θεωρείται ως κανονική.

Η διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως σπάνια είναι μικρότερη από τρία χρόνια, ενώ για τα περισσότερα είδη μηχανικού εξοπλισμού, ηλεκτρονικούς υπολογιστές, γεωργικά μηχανήματα και φορητά αυτοκίνητα κυμαίνεται γύρω στα πέντε χρόνια. Τα μεγάλα εργοστασιακά συγκροτήματα, για πλοία και αεροπλάνα, περίοδος μέχρι δέκα χρόνια και σε ορισμένες περιπτώσεις μέχρι δεκαπέντε είναι αρκετά συνηθισμένη.

Τέλος, για σιδηροδρομικά βαγόνια η περίοδος εκμισθώσεως έχει φθάσει στο παρελθόν μέχρι και είκοσι χρόνια.

Μετά τη λήξη της κυρίας περιόδου εκμισθώσεως, ο μισθωτής συνήθως διατηρεί το δικαίωμα παρατάσεως της μισθώσεως για απροσδιόριστο χρονικό διάστημα με πολύ χαμηλό μίσθωμα. Το χρονικό διάστημα για το οποίο θα κάνει χρήση του δικαιώματος

³ Βασίλειος Π. Γαλάνης Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, εκδόσεις Αθ.Σταμούλη 2000 δεύτερη έκδοση, σελίδες 48-49.

αυτού ο μισθωτής, εξαρτάται από την οικονομική απόδοση που έχει γι' αυτόν η συνέχιση της χρησιμοποίησής του μισθωμένου παγίου στοιχείου.

Ο εκμισθωτής από την άλλη πλευρά, έχει ήδη επανεισπράξει το κόστος κτήσεως του παγίου στοιχείου και τους τόκους και, συνεπώς συμφέρον του είναι να παραταθεί η μίσθωση, έστω και με πολύ χαμηλό μίσθωμα, το οποίο συχνά δεν υπερβαίνει το 1-2% ετησίως του αρχικού κόστους κτήσεως του παγίου.

Αν ο μισθωτής δεν κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος, το πάγιο στοιχείο επιστρέφεται στον εκμισθωτή, ο οποίος ανάλογα με την περίπτωση το ξαναεκμισθώνει και το εκποιεί ως πάγιο στοιχείο ή ως παλιοσίδερα.

Συχνά όμως, ο εκμισθωτής αναθέτει στον μισθωτή, με ειδική συμφωνία, την πώληση του παγίου στοιχείου και του αποδίδει με τη μορφή προμήθειας, ένα μεγάλο μέρος του προϊόντος της πωλήσεως.

Η προμήθεια αυτή συχνά υπερβαίνει το 50% του προϊόντος της εκποιήσεως.

* Να σημειώσουμε ότι το μίσθωμα όπως και άλλοι όροι της χρηματοδοτικής μίσθωσης υπολογίζονται από τις τράπεζες μέσω ειδικού λογισμικού (π.χ. το SingularLogic Leasing ERP). Το πληροφοριακό σύστημα αυτό μέσω της εισαγωγής στοιχείων προσφέρει: ευέλικτο τρόπο υπολογισμού των μισθωμάτων, υπολειμματικής αξίας, αυτόματη διαδικασία μαζικού υπολογισμού και τιμολόγησης τόκων υπερημερίας, λογιστικές εγγραφές, συμβάσεις κ.λ.π.

Παράδειγμα υπολογισμού Μισθώματος

Τα παρακάτω μισθώματα είναι ενδεικτικά αλλά αρκετά κοντά στο πραγματικό κόστος.

Αξία	Διάρκεια	Συχνότητα	Μίσθωμα	Φ.Π.Α. (19%)	Σύνολο
15.000	3 έτη	1 μήνας	460	87	547
	5 έτη	3 μήνες	900	171	1.071
40.000	3 έτη	3 μήνες	3.720	707	4.427
	5 έτη	1 μήνας	800	152	952
60.000	3 έτη	3 μήνες	5.630	1.070	6.670
	5 έτη	1 μήνας	1.210	230	1.440
100.000	8 έτη	3 μήνες	4.280	813	5.093
	12 έτη	1 μήνας	1.110	211	1.321
150.000	10 έτη	3 μήνες	5.570	1.058	6.628
	15 έτη	1 μήνας	1.670	317	1.987
400.000	18 έτη	3 μήνες	13.350	2.536	15.886
	25 έτη	1 μήνας	4.470	849	5.319

1.1.6. Πότε συμφέρει μια επιχείρηση να αξιοποιήσει τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης:

Για το πότε συμφέρει να χρησιμοποιείται ο θεσμός του Leasing, η απάντηση είναι πολύ προφανής:

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση συμφέρει όταν ο συντελεστής απόσβεσης του επενδυτικού αγαθού είναι χαμηλός.

Αναφέρθηκε σε άλλη παράγραφο ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η μόνη μορφή πιστοδότησης όπου το σύνολο του τοκοχρεολυσίου εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή. Αν ο επενδυτής δανειζόταν θα κατέβαλλε τοκοχρεολυτικές δόσεις και έναντι τους, θα ενεργούσε έκπτωση μόνο στους τόκους. Τώρα, επειδή θα ήταν και ιδιοκτήτης του επενδυτικού αγαθού **θα είχε δικαίωμα να εκπέσει και τις αποσβέσεις στα ποσοστά που ορίζει ο νόμος**. Αν όμως η επιτρεπόμενη απόσβεση είναι χαμηλή, ενδέχεται το ετήσιο χρεολύσιο να είναι μεγαλύτερο από την ετήσια απόσβεση με συνέπεια, την εκταμίευση χρημάτων χωρίς αντίστοιχη και ανάλογη φορολογική ελάφρυνση.

Την λύση σε αυτό το πρόβλημα παρέχει η Χρηματοδοτική Μίσθωση που είναι - όπως είπαμε - η μόνη μορφή πιστοδότησης (όχι χρηματοδότησης) στην οποία κάθε πληρωμή που γίνεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή εκπίπτει πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα του πρώτου.

Αυτό είναι που καθιστά το Leasing σε πολλές περιπτώσεις, όχι βέβαια όλες, την πιο συμφέρουσα μορφή πιστοδότησης από τον ισόποσο και ίσης χρονικής διάρκειας τραπεζικό δανεισμό ή από την αγορά με χρήση ιδίων κεφαλαίων (όπου η μόνη φορολογική ελάφρυνση της αρχικής εκταμίευσης για την αγορά προέρχεται από τις αποσβέσεις).

Κάτω όμως από τρεις σημαντικές και απαραίτητες προϋποθέσεις οι οποίες είναι:

- **Κερδοφορία του μισθωτή**
- **Χαμηλό συντελεστή απόσβεσης**
- **Διάρκεια μίσθωσης ή, το πολύ, ίση με τη διάρκεια απόσβεσης του επενδυτικού αγαθού** (αν ο συντελεστής απόσβεσης είναι 20% ετησίως -δηλαδή, το αγαθό αποσβένεται σε πέντε χρόνια- η διάρκεια της μίσθωσης δε πρέπει να υπερβαίνει την πενταετία).

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σήμερα ένα αυτοτελές πιστοδοτικό εργαλείο, "περιορισμένης εμβέλειας", η χρήση του οποίου συμφέρει μόνο όταν συντρέχουν οι συγκεκριμένοι και αποκρυσταλλωμένοι παράγοντες και προϋποθέσεις που αναπτύχθηκαν πιο πάνω.

1.1.7. Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης σε Ελλάδα και Εξωτερικό:

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είπαμε, είναι ένας πιστοδοτικός οργανισμός (Χρηματοδοτικό Ίδρυμα κατά τον Νόμο 2076/92) που "δανείζεται" και "δανείζει" με σκοπό το κέρδος, το οποίο προκύπτει από τη διαφορά ανάμεσα στην κοστολόγηση των όσων δανείζεται και στην τιμολόγηση των όσων δανείζει. ' Οι κύριες λειτουργίες μιας τέτοιας εταιρείας είναι:

- α) Η εξεύρεση διαθεσίμων
- β) Η προσέλκυση πελατείας
- γ) Η ανάλυση της πιστοληπτικής ικανότητας του ενδεχόμενου μισθωτή, και φυσικά
- δ) Η εκμίσθωση του πάγιου στοιχείου.

Μια σημαντική διαφορά από τους άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς, είναι η ιδιαίτερα υψηλή επαγγελματική κατάρτιση του προσωπικού της και η έμφαση στην επιστημονική αξιολόγηση του μισθωτή, δεδομένου ότι η εταιρεία χρηματοδοτικής

μίσθωσης δεν έχει τη δυνατότητα, σε αντίθεση με άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς, της καλύψεως της με εμπράγματα εξασφαλίσεις ή άλλες εγγυήσεις⁴

Στη διάρκεια της τελευταίας δωδεκαετίας, είναι θεαματική η είσοδος και η ανάπτυξη χρηματοδοτικών εταιρειών στην αρένα της οικονομικής ζωής στη χώρα μας. Η συνεχώς εξελισσόμενη πορεία του Leasing κεντρίζει το ενδιαφέρον κάθε ατόμου, πρωταγωνιστή ή μη, των οικονομικών τεκταινόμενων που διαδραματίζονται στις μέρες μας. Η αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ανοδική πορεία και προβλέπεται ότι θα συνεχίσει ανοδικά και τα επόμενα χρόνια.

Στην Ελλάδα, οι εταιρείες Leasing προέρχονται κυρίως από αντίστοιχες τράπεζες και είναι οι ακόλουθες:

- ABN AMRO LEASING (HELLAS) S.A
- ALPHA LEASING
- ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING
- ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
- ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING Α.Ε
- ERGOLEASING Α.Ε (ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ)
- ΕΤΒΑ LEASING Α.Ε
- EFG EUROBANK LEASING
- ΚΥΠΡΟΥ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε
- ΛΑΪΚΗ LEASING
- MULTIFIN LEASING
- ΑΤΕ LEASING (ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ)
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ BEST LEASING
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε
- ΣΙΤΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε (CITYBANK)

Εξειδικευμένα Τμήματα Τραπεζών (Leasing):

- BNP PARIBAS LEASING DEPARTMENT⁵

Στο Εξωτερικό και ειδικότερα στη δυτική Ευρώπη αλλά και στην Αμερική είναι πάρα πολλές οι εταιρείες Χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες, καθότι σχεδόν κορεσμένες οι αγορές τους τα τελευταία χρόνια αναζητούν μερίδια αγοράς στις ανατολικές αγορές. Ενδεικτικά θα αναφέρουμε μερικές:

- LEASE CORPORATION OF AMERICA
- NATIONAL EQUIPMENT LEASING (USA)
- ADMIRAL LEASING PLC (UK)
- ADRIA LEASING (ITALY)
- ACTIF FINANCE PATRIMOINE CONSEIL DEVELOP (FRANCE)
- AGRO LEASING J.HRADEC S.R.O (CZECH REPUBLIC)
- AGL ANLAGEN - UND GERATE LEASING GMBH (GERMANY)
- A B - LEASE NV (BELGIUM)

⁴ Βλέπε: Βασίλειος Π. Γαλάνης Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, εκδόσεις Αθ.Σταμούλη 2000 δεύτερη έκδοση, σελίδες 63-64.

⁵ Πηγή: Ένωση Ελληνικών Τραπεζών

1.2. Ιστορική Εξέλιξη της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Ο μηχανισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ήταν εμφανής και προσαρμοσμένος ανάλογα με τις εποχές στις οποίες υπήρξε. Μια ιστορική αναδρομή, από την τρίτη χιλιετηρίδα προ Χριστού, την εποχή του Ιουστινιανού και από την εποχή της Βιομηχανικής επανάστασης έως τον 20ο αιώνα. Στην Αίγυπτο κατά τη δυναστεία Merias, υπάρχουν ιστορικές αναφορές σύμφωνα με τις οποίες, κτηματίας εκμίσθωσε σε κάποιον άλλον άνθρωπο μια έκταση γης μαζί με όλους τους δούλους του, τον εξοπλισμό και τα κοπάδια των ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών που ήταν ίσες με χρονικό διάστημα επτά πλημμύρων του ποταμού Νείλου.

Στην εποχή του Ιουστινιανού όπως και των Ενετών του ΙΔ αιώνα και τον Μεσαίωνα η μίσθωση περιελάμβανε κυρίως γεωργικά εργαλεία και άλογα. Στην Αγγλία ειδικότερα, από την εποχή του Μεσαίωνα είχε σημειωθεί μεγάλη ανάπτυξη στην εκμίσθωση γεωργικών εκτάσεων και κτιρίων, η οποία οφειλόταν κυρίως στους νομικούς περιορισμούς που ίσχυαν τότε για τη μεταβίβαση της γης. Η Βιομηχανική επανάσταση στην Αγγλία είχε σαν αποτέλεσμα την περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού της εκμίσθωσης, καθώς και τη διερεύνηση του κύκλου των αντικειμένων της. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι, το 1844, η περίπτωση της μίσθωσης για 999 χρόνια του σιδηροδρόμου London και Greenwich από το σιδηρόδρομο South Eastern Railway. Επίσης στην Αγγλία, ένα ακόμη φαινόμενο που παρουσίαζε μεγάλη άνοδο ήταν, να ενοικιάζονται μεταφορικά βαγόνια σε ιδιώτες επιχειρηματίες στα ανθρακωρυχεία, τα οποία στη συνέχεια πλήρωναν ένα ορισμένο ποσό στις σιδηροδρομικές εταιρείες για τη χρήση των σιδηροδρομικών γραμμών. Στην περίοδο μάλιστα, από την εισαγωγή του θεσμού της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης το 1855 μέχρι το 1862, υπολογίζεται ότι δημιουργήθηκαν 18 τέτοιας μορφής εταιρείες, με αποκλειστικό σκοπό την εκμίσθωση βαγονιών, τα οποία τα εκμίσθωναν για χρονική περίοδο πέντε περίπου ετών και συχνά δίνονταν η δυνατότητα στο μισθωτή να αγοράσει τα βαγόνια στο τέλος της μισθοδοτικής περιόδου.

Στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, κατά την πρώτη δεκαετία του αιώνα, ομάδες κεφαλαιούχων στις οποίες δόθηκε το όνομα "Car Trust", αγόραζαν μεταφορικά βαγόνια τα οποία εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηροδρόμους. Στην Αγγλία κατά τα τέλη του 19ου αιώνα και στις αρχές του 20ου, σημαντικές ποικιλίες μηχανών και είδη εξοπλισμού διαθέτονταν μόνον ή κυρίως με τη μέθοδο της εκμισθώσεως.

Η εκμίσθωση αντίθετα με την πώληση, στις περισσότερες περιπτώσεις είχε προκριθεί ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται καλύτερα ο έλεγχος της αγοράς και αποφεύγεται η δευτερογενής αγορά μεταχειρισμένων μηχανημάτων.

Υπολογίζεται ότι το έτος 1919, στην Αγγλία, το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων ήταν ουσιαστικά δέσμιο των κατασκευαστών μηχανημάτων. Την ίδια τακτική χρησιμοποίησε κατά τη δεκαετία του 1930 και η μεγαλύτερη Αγγλική εταιρεία μεταλλικών κουτιών, η Metal Box Company, στην περίπτωση των μηχανημάτων κατασκευής τους.

Μετά από την ιστορική αναδρομή της χρηματοδοτικής μίσθωσης, από την αρχαιότητα έως τον 20ο αιώνα, διαπιστώνουμε την εξέλιξη του θεσμού αυτού καθώς και την προσαρμογή του, σε όλες τις οικονομικές κοινωνίες, σε όλες τις οικονομικές εποχές που υφίστανται σε αυτή την ιστορική αναδρομή.

1.2.1. Σύγχρονες εξελίξεις στην ιστορία του θεσμού της Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Παρακάτω θα εξετάσουμε την πρόσφατη ανάπτυξη του θεσμού σε διάφορες χώρες και τις πιο σημαντικές εξελίξεις που διαδραματίστηκαν τελευταία στην τεχνική της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η σύγχρονη εποχή της χρηματοδοτικής μίσθωσης ξεκινάει κατά το έτος 1952 όταν ο Hendry Schonfeld, ίδρυσε τότε την εταιρεία United States Corporation με κεφάλαιο της τάξης των 20.000 δολαρίων. Η εταιρεία αυτή, που σήμερα έχει μετονομασθεί σε United States Leasing International INC., είναι η μεγαλύτερη ανεξάρτητη, δηλαδή μη συνδεδεμένη με χρηματοδοτικούς οργανισμούς ή βιομηχανικές επιχειρήσεις, εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων. Πολύ σύντομα, μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών ακολούθησαν το παράδειγμα του Schonfeld, όπως η εταιρεία IV και άλλες, που χρησιμοποίησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο προώθησης των πωλήσεών τους.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1960, οι Αμερικάνικες εμπορικές Τράπεζες πήραν την άδεια για την χρηματοδοτική μίσθωση. Η ταχύτερη αυτή ανάπτυξη των εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης στις Η.Π.Α , μπορεί να αποδοθεί στους εξής λόγους:

1. Η χρηματοδοτική μίσθωση έντονα, και ιδιαίτερα στα πρώτα της στάδια ως μέσο προώθησης των πωλήσεων, μπορούσε να δώσει τη δυνατότητα της χρησιμοποίησης ενός παγίου στοιχείου χωρίς την ανάγκη άμεσης εκμετάλλευσης του αντίστοιχου τμήματος.
2. Πρόσφερε ένα σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα για το μισθωτή, δεδομένου ότι η αναγνωριζόμενη από την φορολογία περίοδος αποσβέσεως, ήταν πάντοτε μεγαλύτερη από την περίοδο εκμισθώσεως του παγίου στοιχείου, κατά τα οποία τα καταβαλλόμενα μισθώματα αναγνωρίζονταν φυσικά ως εκπεστέα από το φόρο εισοδήματος.
3. Η μη θέσπιση υποχρεώσεως, τουλάχιστον μέχρι πρόσφατα να εμφανίζεται το μισθωμένο πάγιο στοιχείο, στον ισολογισμό του μισθωτή (με αντίστοιχη εμφάνιση του συνόλου των μισθωμάτων στο παθητικό) είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της δανειοληπτικής ικανότητάς τους.

Αμέσως μετά τον πόλεμο, η ανάγκη μετατροπής της βαριάς βιομηχανίας για την παραγωγή μη στρατιωτικών προϊόντων και κατόπιν η ανάγκη εκσυγχρονισμού ενός αρκετά μεγάλου μέρους της Αμερικάνικης Βιομηχανίας, επέβαλλαν τη διοχέτευση στη βιομηχανία τεραστίων ποσών μέσο-μακροπρόθεσμων κεφαλαίων.

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

Κάτω από αυτές τις συνθήκες, η χρηματοδοτική μίσθωση εμφανίστηκε ως ο συνδετικός κρίκος που έλλειπε από την αλυσίδα του όλου συστήματος, πράγμα που συντέλεσε στην ταχύτερη αποδοχή και διάδοση του νέου αυτού πιστοδοτικού εργαλείου για την ανάπτυξη των επιχειρήσεων.

Κοντά στα τέλη της δεκαετίας του 1970, οι επενδύσεις που καλύπτονταν στις Η.Π.Α μέσω του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν κατά εικοσιπέντε φορές

μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με εκδόσεις μετοχών και κατά τα 2/3 πιο μεγάλες από τις επενδύσεις που καλύπτονταν με ομολογιακές εκδόσεις, ενώ πιστεύεται ότι άνω του ποσοστού του 15% των νέων επενδύσεων σε εξοπλισμό και μηχανήματα, πραγματοποιούνταν με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Η διεθνοποίηση του θεσμού, άρχισε μια δεκαετία περίπου μετά την πρώτη του εμφάνιση στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής.

Κατά την περίοδο 1960 με 1962 εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργήθηκαν εκτός από την Μεγάλη Βρετανία, και στον Καναδά, Σουηδία, Δυτική Γερμανία, Ελβετία και στη Γαλλία. Τη χρονιά 1963 εταιρείες Leasing έκαναν την εμφάνισή τους και στην Ιαπωνία, Βέλγιο, Φιλανδία, Ισπανία και Ιταλία. Αργότερα ακολούθησαν νεοσύστατες εταιρείες και στη Λατινική Αμερική, Ασία, Αυστραλία και στις Γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής.

Η διεθνοποίηση του θεσμού κατά τη δεκαετία του '60 έλαβε δύο μορφές:

1. Η επέκταση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης (μέσω υποκαταστημάτων ή θυγατρικών επιχειρήσεων ή άλλων εξαρτημένων εταιρειών), σε άλλες χώρες, κυρίως από Αμερικάνικες και Αγγλικές εταιρείες, συνήθως όμως με τοπική συμμετοχή όπου αυτό ήταν εύκαιρο.
2. Η ανάληψη εργασιών χρηματοδοτικών μισθώσεων σε τρίτες χώρες, κυρίως πάλι από Αμερικάνικες και Αγγλικές εταιρείες Leasing.

Σε αυτόν τον τομέα της -διεθνούς χρηματοδοτικής μισθώσεως- ενεργό ρόλο διαδραμάτισαν (μέσω εξαρτημένων εταιρειών) οι Γαλλικές Τράπεζες Credit Lyonnais and Societe Generale, η Ρωσική Nordic Bank και ο Σκανδιναβικός όμιλος Scandinavian Leasing. Ακόμη, η τράπεζα Greenfield με τη Ρωσική τράπεζα East West Leasing για τη χρηματοδοτική μίσθωση μηχανικού εξοπλισμού και εμπορευματοκιβωτίων (containers) στις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης.

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς σήμερα, είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με την τραπεζική δραστηριότητα, από την άποψη του ελέγχου από τις Νομισματικές Αρχές.

Οι πιο πρόσφατες, σημαντικές εξελίξεις στον τομέα του leasing από την άποψη της τεχνικής που εφαρμόζεται, είναι η χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων πολύ μεγάλης αξίας ανά μονάδα (Big ticket Leasing) και η μεγάλη διάρκεια του χρόνου εκμισθώσεως.

Τα τελευταία χρόνια έχουν αναφερθεί εργασίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, που αφορούν πάγια των οποίων η αξία υπερβαίνει κατά μονάδα το ποσό των εκατό εκατομμυρίων δολαρίων. Οι περιπτώσεις αυτές αναφέρονται στην εκμίσθωση διυλιστηρίων βιομηχανικών μονάδων και μέσω μαζικής μεταφοράς. Οι εκμισθώσεις παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας συνήθως παίρνουν τη μορφή των -κοινοπρακτικών εκμισθώσεων- (Syndicated Leasing), στις οποίες συμμετέχουν περισσότεροι εκμισθωτές. Αυτή η τεχνική είναι ανάλογη εκείνης των κοινοπρακτικών δανείων (Syndicated Loans).

Σχετικά με το χρόνο εκμισθώσεως, παρατηρείται μια τάση μεγάλης επιμηκύνσεως της διάρκειάς της. Δηλαδή, ενώ στις αρχές της δεκαετίας του '70 η περίοδος της εκμισθώσεως σπάνια υπέρβαινε τα πέντε χρόνια, σήμερα αναφέρεται όλο και πιο συχνά περίοδος μισθώσεως που φτάνει τα δώδεκα και δεκαπέντε χρόνια.

Στη συνέχεια άρχισε να διαφαίνεται μια τάση εξειδικεύσεως στον κλάδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Στη δεκαετία του '80 έγινε εφικτό αυτό το γεγονός και δημιουργήθηκαν σε μεγαλύτερη κλίμακα εξειδικευμένες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, των οποίων οι εργασίες καλύπτουν ορισμένους κλάδους.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Πρώτα η Alpha Bank, και αμέσως μετά η Citibank, η ETBA και η ABN Amro Bank προσέφεραν τις υπηρεσίες τους, για να ακολουθήσουν αργότερα και οι άλλοι τραπεζικοί όμιλοι.

Σχετικά σύντομα είχαμε τις πρώτες εισαγωγές στο χρηματιστήριο, ωστόσο σήμερα μόνο μία εταιρεία του κλάδου παραμένει εισηγμένη.

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας "κενά" τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μη επιτρέποντας πολλές μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης να έρθουν στην Ελλάδα.

Η ελληνική αγορά αγκάλιασε το θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτυσσόταν με ταχύτερους ρυθμούς, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων της εποχής εκείνης. Η εκτίναξη βέβαια των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν στη "φαρέτρα" του θεσμού προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων.

Είκοσι χρόνια μετά, το leasing δεν αποτελεί έναν πρωτοπόρο τομέα, αλλά έναν κλασσικό τομέα δραστηριοτήτων που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων.⁶

1.2.1.1 Η Αγορά της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης την περίοδο 1994 - 2002.

Την δεκαετία αυτή, οι ιδιωτικές επιχειρήσεις ανέπτυξαν σαφές ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο πιστοδοτικό εργαλείο, με αιχμή του δόρατος τη χρονιά του 1999, οπότε και επιτράπη το Leasing Ακινήτων.

Αναλυτικότερα:

- Την οικονομική χρήση του έτους 1994, το ύψος των συνολικών επενδύσεων με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης διαμορφώθηκε σε 153 εκατομμύρια Ευρώ.
- Το έτος 1995 αυξήθηκε κατά ποσοστό 5.19% και ανήλθε σε 201.3 εκατ. Ευρώ.
- Τη χρονιά του 1996 διατήρησε τους ίδιους ρυθμούς ανάπτυξης (ποσοστό 5.13%) καθώς ανήλθε στο ποσό των 253.1 εκατ. Ευρώ. Οι επενδύσεις με χρηματοδοτική μίσθωση σε μηχανολογικό εξοπλισμό απορρόφησαν 145 εκατ. Ευρώ και τα υπόλοιπα αφορούσαν κυρίως οχήματα.
- Το 1997 ανήλθαν σε 349.8 εκατ. Ευρώ ποσοστό 6.42% επί των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων. Οι επενδύσεις με Leasing σε μηχανολογικό εξοπλισμό απορρόφησαν 195 εκατ. Ευρώ και των οχημάτων 296.4 εκατομμυρίων Ευρώ.

⁶ Επεξεργασία στοιχείων από: "ΧΡΗΜΑ" μηνιαίο οικονομικό και επενδυτικό περιοδικό, Τεύχος 335, Σεπτέμβριος 2007, Αφιέρωμα στο Leasing.

- Το έτος 1998 σε 418 εκατ. Ευρώ ή ποσοστό 5.99 επί των ιδιωτικών επενδύσεων. Οι επενδύσεις σε μηχανολογικό εξοπλισμό μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρόφησαν 239 εκατομμύρια Ευρώ.

- Την επόμενη χρονιά, το 1999, το ποσοστό επενδύσεων σε κινητά πάγια στοιχεία μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης αυξήθηκε αισθητά και διαμορφώθηκε σε 8.36% επί των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων. Έτσι, επενδύσεις ύψους 610 εκατομμυρίων Ευρώ πραγματοποιήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ η χρονιά αυτή ήταν ένα κομβικό σημείο καθώς τότε "εγκαινιάστηκε" η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, που επέφερε στις εταιρείες συνολικά έσοδα της τάξης των 121 εκατομμυρίων Ευρώ αυξάνοντας τη συνολική παραγωγή τους σε 721 εκατ. Ευρώ.

- Την οικονομική χρήση 2000, η συνολική παραγωγή των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ανήλθε στο ποσό των 1.03 δισεκατομμυρίων Ευρώ εκ των οποίων τα 340,7 εκατ. Ευρώ αφορούσαν επενδύσεις σε ακίνητα, ενώ από τα υπόλοιπα 736 εκατ. Ευρώ τα 409 εκατ. Ευρώ κατευθύνθηκαν στη χρηματοδότηση μηχανημάτων και τα υπόλοιπα σε οχήματα.

- Τη χρονιά 2001, αυξήθηκε κατά 26.2% η αξία των νέων συμβάσεων leasing που διαμορφώθηκε σε 1.35 δισ. Ευρώ. Η συνολική εκμίσθωση ακινήτων με τη χρήση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιπροσώπευε το 25.74% της συνολικής αξίας των νέων συμβάσεων που πραγματοποιήθηκαν το έτος 2001, δηλαδή 334.78 εκατομμύρια Ευρώ. Τα επαγγελματικά οχήματα απορρόφησαν ποσό ύψους 229.8 εκατ. Ευρώ ή ποσοστό 17.67%. Υποχώρηση, ωστόσο, παρουσίασε ο τομέας του εξοπλισμού γραφείου, καθώς οι νέες συμβάσεις διαμορφώθηκαν σε 91.8 εκατ. Ευρώ και το μερίδιο επί του συνόλου ανήλθε σε ποσοστό 7.06%. Ποσοστό 8,98% ή 116.8 εκατομμύρια Ευρώ προήλθε από συμβάσεις επιβατικών αυτοκινήτων.

- Το έτος 2002 παρατηρήθηκε επιβράδυνση στους ρυθμούς ανάπτυξης, δεδομένης της αναμονής για την ψήφιση της απαλλαγής του Φ.Μ.Α επί των συμβάσεων sale and leaseback που τελικά ψηφίστηκε στο τέλος της χρονιάς. Έτσι, η αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης αυξήθηκε κατά ποσοστό 18.5% και ανήλθε σε ποσό 1.536 δισ. Ευρώ. Χρηματοδοτήσεις ύψους 528.2 εκατ. Ευρώ ή ποσοστό 34.4% αφορούσαν μηχανολογικό εξοπλισμό, ενώ η συνολική εκμίσθωση ακινήτων αντιπροσώπευε το 28.22%, δηλαδή ποσό 433.58 εκατ. Ευρώ. Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης σε επαγγελματικά οχήματα ανήλθαν σε 248.2 εκατ. Ευρώ ή ποσοστό 16.15%. Στον τομέα του εξοπλισμού γραφείου, πραγματοποιήθηκαν συμβάσεις αξίας 86.8 εκατ. Ευρώ ή αντίστοιχο ποσοστό 5.65% επί του συνολικού. Επίσης, από τις συμβάσεις επιβατικών αυτοκινήτων προήλθε ένα ποσοστό 9.51% ή ποσό αξίας 146.1 εκατομμυρίων Ευρώ.

1.3. Κατηγορίες - μορφές Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

1) Άμεση ή Ευθεία Χρηματοδοτική Μίσθωση (Direct Leasing):

Πρόδρομος της χρηματοδοτικής μισθώσεως, θα πρέπει να θεωρηθεί η άμεση ή ευθεία χρηματοδοτική μίσθωση και αυτό γιατί περιλαμβάνει μια διμερή σχέση όπου τα υπάρχουν δύο συμβαλλόμενοι, ο κατασκευαστής και εκμισθωτής του παγίου στοιχείου

και ο μισθωτής (να θυμίσουμε ότι στη χρηματοδοτική μίσθωση η σχέση είναι τριμερής, δηλαδή, ο κατασκευαστής ή προμηθευτής του παγίου - ο μισθωτής - και η ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ο εκμισθωτής).

Πρόκειται για τεχνική που χρησιμοποιείται, κυρίως αλλά όχι αποκλειστικά, από μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις όπως μεγάλες εταιρείες φορητών, τρακτέρ, επιβατικών αυτοκινήτων, κατασκευαστές ηλεκτρονικών διερευνητών και κατασκευαστές μηχανών γραφείου, με σκοπό την προώθηση των πωλήσεών τους. Τη ρύθμιση του χρηματοδοτικού σκέλους την αναλαμβάνει εξειδικευμένη θυγατρική εταιρεία τους. Ιδιαίτερα γνωστή είναι η περίπτωση της IBM στον τομέα των ηλεκτρονικών διερευνητών, ενώ λιγότερο γνωστή είναι της αμερικάνικης εταιρείας Keerney and Tracker Corporation που εκμισθώνει τις εργαλείο-μηχανές που κατασκευάζει.

Τη παροχή των πρόσθετων υπηρεσιών, όπως τη τεχνική συντήρηση του παγίου στοιχείου, την εκπαίδευση του προσωπικού και άλλα, συνήθως την αναλαμβάνει ο εκμισθωτής (π.χ. στην περίπτωση ηλεκτρονικών υπολογιστών και μηχανών γραφείου), αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις όπου την υποχρέωση αυτή την αναλαμβάνει ο μισθωτής (π.χ. στην περίπτωση φορητών αυτοκινήτων). Η άμεση ή ευθεία χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια σύγχρονη τεχνική που προσφέρει σε όλες τις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες, τη δυνατότητα να αποκτήσουν καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το Εξωτερικό και ακίνητα προς επαγγελματική χρήση.

Τα χαρακτηριστικά του Direct Leasing, είναι η τυποποίηση του πάγιου στοιχείου που μισθώνεται, η συνήθης σύντομη διάρκεια της μισθώσεως (γύρω στους 12 μήνες) με δυνατότητα ανανεώσεως, η δυνατότητα ακυρώσεως της μισθώσεως μετά από σύντομη προειδοποίηση από τον μισθωτή και τέλος η ανάληψη του κινδύνου "οικονομικής απαξιώσεως" από τον εκμισθωτή. Επίσης, κύριο προσδιοριστικό στοιχείο για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση ως άμεση, είναι η υπερίσχυση της "εμπορικής" επί της "χρηματοδοτικής" πλευράς.

Όσον αφορά τα κριτήρια που πρέπει να πληρούνται, όσο και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που πλαισιώνουν αυτή την τεχνική, αυτά είναι σχεδόν ίδια με αυτά που ισχύουν και γενικά για το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εν συντομία να πούμε ότι πρέπει, πρώτον, ο εκμισθωτής να εξασφαλίσει όσο μπορεί τη φερεγγυότητα του μισθωτή ως προς την καταβολή των μισθωμάτων και δεύτερον, να αποφευχθούν τυχόν σημαντικές αστάθειες όσον αφορά τις περιπτώσεις των αποζημιώσεων που μπορεί να χρειαστεί να αποδοθούν για μερική ή ολική φθορά του παγίου στοιχείου. Με λίγα λόγια και οι δυο πλευρές πρέπει να είναι ενήμερες επί όλου του κόστους που απορρέει από το αντικείμενο μίσθωσης.

Επίσης, είναι ευνόητο ότι για το κλάδο της βαριάς βιομηχανίας και κατασκευαστικής είναι πολύ ελκυστική η τεχνική της άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης γιατί σε τέτοιες περιπτώσεις το κόστος απόκτησης του παγίου φθάνει σε πολύ μεγάλα ποσά και μπορεί να χρειάζεται να χρησιμοποιηθεί για μικρή χρονική διάρκεια (π.χ. η εκμίσθωση γεωτρήπανου για την κατασκευή υπόγειου σιδηρόδρομου).

Οφέλη και δυνατότητες:

Direct Leasing Εξοπλισμού:

- Άμεση επένδυση σε νέα πάγια
- Μεγιστοποίηση του φορολογικού οφέλους
- Συνδυασμό με αναπτυξιακούς νόμους και χρήση αφορολόγητων αποθεματικών.

Direct Leasing Ακινήτων:

- Αντικατάσταση ενοικίου
- Απόκτηση νέων ακινήτων για παραγωγικούς σκοπούς
- Απόκτηση ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα από ενοίκια (αυτοχρηματοδοτούμενα)
- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις Leasing Ακινήτων
- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

2) Μίσθωση με Παροχή Υπηρεσιών (Service Leasing):

Είναι η περίπτωση που προαναφέρθηκε και κατά την οποία ο κατασκευαστής αναλαμβάνει συνήθως και την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών που μπορούν να είναι όπως είπαμε, η συντήρηση, η εκπαίδευση του προσωπικού κ.α. Αυτή η περίπτωση είναι σύνηθες να εντάσσεται στη σύμβαση άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί όμως να αποτελεί και αυτοτελή, ανεξάρτητη σύμβαση.

3) Χρηματοδοτική Μίσθωση-Πώληση (Vendor Leasing):

Είναι μια τεχνική προώθησης των πωλήσεων, κατά την οποία ένας προμηθευτής εξοπλισμού υπογράφει μία σύμβαση-πλαίσιο με μία εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και στην συνέχεια προσκομίζει πελάτες για τελική αγορά μέσω της μακροπρόθεσμης ενοικίασης, που προσφέρει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Από την εταιρεία αυτή ο προμηθευτής εισπράττει ολόκληρο το τίμημα κατά την υπογραφή της σύμβασης ενοικίασης με τον πελάτη.

Διάφοροι όροι υπεισέρχονται στην τελική σύμβαση, ανάλογα με τις επιθυμίες των πελατών, οπότε γίνεται λόγος για μίσθωση κατά παραγγελία (π.χ. εποχιακή διακύμανση, ανάλογα με τις πωλήσεις του τελικού προϊόντος, στην πληρωμή των ενοικίων και άλλα). Η συνεργασία μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και του προμηθευτή εξοπλισμού, με διάφορα σχήματα, συμβάλλει στην αύξηση των πωλήσεων και των δύο μερών και συν τοις άλλοις δίνει στον προμηθευτή και ανταγωνιστικό πλεονέκτημα για αύξηση του μεριδίου του στην αγορά στην οποία δραστηριοποιείται.

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλαμβάνει κίνδυνο έναντι του προμηθευτή - συνεργάτη της. Η μορφή αυτή leasing, προτιμάται συνήθως από εισαγωγείς-εμπόρους αυτοκινήτων, computers κ.λ.π. Όλη η γραφειοκρατική διαδικασία καθώς και ο έλεγχος των πελατών-μισθωτών μετατίθεται στον προμηθευτή-συνεργάτη.

Πλεονεκτήματα του προγράμματος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης-Πώλησης (Vendor Leasing):

- Επιλύει τα χρηματοληπτικά προβλήματα του πελάτη - μισθωτή.
- Απαλλάσσει τον προμηθευτή από τις λειτουργίες του τραπεζίτη.
- Εξασφαλίζει άμεσα πωλήσεις τοις μετρητοίς.
- Ο εξοπλισμός πωλείται σε τιμή τοις μετρητοίς και εξοφλείται σε 36-60 μήνες.

- Εξαλείφει πιθανά "όχι", συμβάλλοντας στο κλείσιμο της συμφωνίας.
- Παρέχει τη δυνατότητα αύξησης των εσόδων για τον προμηθευτή από συμπληρωματικές υπηρεσίες όπως, ασφάλιση, συντήρηση, εφοδιασμός αναλωσίμων, κ.λ.π.
- Παρέχει σημαντικές εκπτώσεις στον πελάτη - μισθωτή.
- Προστατεύει την επιχείρηση από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού.
- Ο εξοπλισμός μπορεί να τεθεί άμεσα στη διάθεση του μισθωτή, με την καταβολή ενός μισθώματος αντί όλης της αξίας του.

4) Πώληση και Επαναμίσθωση Παγίων Στοιχείων (Sale and Lease Back):

Κατά την πώληση και επαναμίσθωση μια οικονομική μονάδα πουλάει ένα πάγιο στοιχείο, του οποίου έχει την κυριότητα, στην εταιρεία εκμίσθωσης η οποία με τη σειρά της το εκμισθώνει πίσω στην οικονομική μονάδα-επιχείρηση. Αυτή η χρηματοοικονομική τεχνική χρησιμοποιείται για την εξυγίανση της επιχειρήσεως για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών ρευστότητας, με την επανασύσταση απολεσθέντος κεφαλαίου κινήσεως (π.χ. λόγω ζημιών ή ακινητοποιήσεως του σε πάγια στοιχεία), ή στην επαύξηση του υφισταμένου κεφαλαίου κινήσεως, που θεωρείται απαραίτητη για τη διερεύνηση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης. Επίσης δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση να βελτιώσει την ισολογισμού της μέσω της εξόφλησης τυχόν βραχυχρόνιου δανεισμού της που χρηματοδότησε την απόκτηση των παγίων.

Δηλαδή, ενώ η κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, η πώληση και επαναμίσθωση έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσας επενδύσεως.

Η τεχνική αυτή χρησιμοποιείται συνήθως αν όχι αποκλειστικά, στον τομέα των εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων. Ακόμη, η τεχνική αυτή αφορά την πώληση και επαναμίσθωση κάθε είδους εξοπλισμού και ακινήτων (στα ακίνητα με δυνατότητα σύμβασης διάρκειας έως και 25 χρόνια). Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πουλήσουν στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν, επιτρέπεται όμως να πουλήσουν τον εξοπλισμό τους.

Οφέλη και δυνατότητες από τη πώληση και επαναμίσθωση:

Sale and lease back Εξοπλισμού:

- Απόκτηση ρευστότητας
- Ορθολογικοποίηση δανεισμού
- Ευεργετήματα αναπτυξιακού Νόμου 2601/98 (για εξοπλισμό)
- Προγραμματισμό και επιτάχυνση της φορολογικής απόσβεσης του παγίου.

Sale and lease back Ακινήτων:

- Απαλλαγή από τη καταβολή του φόρου μεταβίβασης τόσο κατά την υπογραφή όσο και κατά τη λήξη της σύμβασης

- Απαλλαγή από το φόρο υπεραξίας που προκύπτει από την μεταβίβαση του ακινήτου
- Τα μισθώματα δεν φορολογούνται με Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκτός εάν αφορούν σε βιομηχανοστάσιο
- Ενισχύει τη ρευστότητα και βελτιώνει τους οικονομικούς δείκτες (ρευστότητας και ξένων προς ιδίων κεφαλαίων) της επιχείρησης, χωρίς να επιβαρύνει το δανεισμό
- Δημιουργούνται ευνοϊκές συνθήκες για αναδιάρθρωση και βελτίωση των οικονομικών στοιχείων του μισθωτή
- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων
- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

Παραδείγματα επάνω στη τεχνική της Πώλησης και Επαναμίσθωσης Παγίων Στοιχείων:

παράδειγμα 1ο:

Μια βιομηχανική επιχείρηση έκτισε μια αποθήκη η οποία κόστισε 10 εκατομμύρια δραχμές. Η επένδυση αυτή χρηματοδοτήθηκε από ίδια διαθέσιμα της επιχείρησης (αύξηση κεφαλαίου, μη διανεμηθέντα κέρδη, αποσβέσεις).

Αν τώρα η επιχείρηση αυτή πουλήσει την αποθήκη και στη συνέχεια τη μισθώσει από τον αγοραστή, πετυχαίνει την απελευθέρωση του ποσού των 10 εκατ. δρχ. το οποίο μπορεί να χρησιμοποιήσει για την ανάπτυξη της δραστηριότητάς της, ενώ στον εκμισθωτή περιέχεται η υπολειμματική αξία του παγίου στοιχείου.

Εάν αντίθετα η επιχείρηση χρησιμοποίησε την ανορθόδοξη μέθοδο να χρηματοδοτήσει την ανέγερση της αποθήκης μειώνοντας το κεφάλαιο κινήσεως, τότε η μέθοδος του Sale and Lease Back επιτρέπει την επανασύσταση του κεφαλαίου κινήσεως, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα την οικονομική εξυγίανση της επιχείρησης.

παράδειγμα 2ο:

Η επιχείρηση "ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ Α.Ε." έχει ιδιόκτητο ακίνητο στο οποίο στεγάζονται οι κεντρικές διοικητικές και παραγωγικές της εγκαταστάσεις. Η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 100.000Ευρώ ενώ η εμπορική του αξία ανέρχεται σε 2.000.000 Ευρώ. Η επιχείρηση αποφάσισε να προβεί σε νέες επενδύσεις και χρειάζεται χρηματοδότηση.

Εάν προχωρήσει σε πώληση και επαναμίσθωση του επιχειρηματικού της ακινήτου, η επιχείρηση από τη μία πλευρά θα εισπράξει την εμπορική του αξία ύψους 2.000.000 Ευρώ για την χρηματοδότηση των επιχειρηματικών της σχεδίων, από την άλλη θα δημιουργήσει έκτακτα κέρδη από την πώληση στοιχείου παγίου ενεργητικού τα οποία ισούνται με [Τιμή Πώλησης] μείον [Αναπόσβεστη Αξία] ή συγκεκριμένα στο παράδειγμα 2.000.000Ευρώ - 100.000Ευρώ = 1.900.000Ευρώ. Για τα έκτακτα αυτά κέρδη των 1.9 εκατ. Ευρώ, ο φόρος που θα προέκυπτε θα ήταν περίπου 665.000Ευρώ.

Μετά την πρόσφατη ψήφιση του σχετικού Νόμου (Φ.Ε.Κ 15 / 28.01.2004), η επιχείρηση απαλλάσσεται οποιασδήποτε καταβολής φόρου τόσο για τα έκτακτα κέρδη από την πώληση του ακινήτου όσο και για τη μεταβίβασή του. Το ποσό των 2.000.000 Ευρώ χρησιμοποιείται κατά βούληση (χρηματοδότηση επενδυτικών σχεδίων,

αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού, κεφάλαιο κίνησης), η υπεραξία των 1.900.000 Ευρώ εμφανίζεται απλώς σε ειδικό λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, ενώ ταυτόχρονα η επιχείρηση κάνει χρήση των φορολογικών ελαφρύνσεων που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση.⁷

5) Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων:

Η αγορά και η κατασκευή ακινήτων δεσμεύει πολύτιμους πόρους μιας αναπτυσσόμενης επιχείρησης, οι οποίοι θα έπρεπε να διοχετεύονται 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 -μέσω της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία αναλαμβάνει να κατασκευάσει σύμφωνα με τις προδιαγραφές του μελλοντικού μισθωτού ή να αγοράσει σύμφωνα με τις υποδείξεις του, το ακίνητο που θέλει- για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και συγχρόνως να εκμεταλλευτούν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα χωρίς να δεσμεύουν ίδια κεφάλαια ή να κάνουν χρήση βραχυχρόνιων τραπεζικών πιστοδοτήσεων επιβαρύνοντας τα στοιχεία του ισολογισμού τους.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων αποτελεί μακροχρόνιο χρηματοδοτικό εργαλείο στα χέρια των επιχειρήσεων με διάρκεια από 10 έως 25 ή και 30 ακόμη χρόνια μισθωτικής περιόδου.

Όταν λήξει η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής έχει δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου σε συμβολική τιμή που έχει προκαθοριστεί από το συμβόλαιο της μίσθωσης και συνήθως είναι πολύ μικρή, χωρίς να καταβάλλει κανένα επιπλέον ποσό όπως για παράδειγμα φόρο μεταβίβασης και αυτό γιατί αυτός ο φόρος καταβάλλεται μόνο στην αρχή κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και ενσωματώνεται μαζί με όλα τα άλλα έξοδα (τα συμβολαιογραφικά, του δικηγόρου, της μεταγραφής των συμβολαίων στο υποθηκοφυλάκειο), στην αξία της σύμβασης και καταβάλλονται σταδιακά με τα μισθώματα.

Όλα τα έξοδα συντηρήσεως, φόροι, τέλη του ακινήτου βαρύνουν το μισθωτή.

Το σημαντικότερο πλεονέκτημα εντοπίζεται στην άμεση χρήση του ακινήτου από τον επιχειρηματία με την καταβολή του πρώτου μισθώματος αντί καταβολής όλου του ποσού.

Σε πρώτο στάδιο, ο μισθωτής θα πρέπει να προσκομίσει τα έγγραφα στην εταιρεία leasing όπως το συμβόλαιο του ιδιοκτήτη, το τοπογραφικό, την άδεια οικοδομής, για να προωθηθούν στην τεχνική και νομική υπηρεσία της εταιρείας leasing για τον αρχικό έλεγχο.

Οι δύο αυτές υπηρεσίες θα συντάξουν την έκθεση ελέγχου και στη συνέχεια η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αφού τη μελετήσει λαμβάνοντας υπόψη της παράλληλα και τα οικονομικά και νομιμοποιητικά στοιχεία του μισθωτή, θα αποφασίσει αν θα προβεί στη χρηματοδότηση της αγοράς ή κατασκευής του ακινήτου.

Αν εγκριθεί και πραγματοποιηθεί η σύμβαση leasing, ο μισθωτής θα πετύχει την 100% χρηματοδότηση του ακινήτου που επιθυμεί ενώ συγχρόνως θα μειωθεί το χρηματοδοτικό κόστος λόγω της φοροαπαλλαγής που προβλέπεται για τη χρηματοδοτική μίσθωση αφού τα μισθώματα θεωρούνται τοκοχρεολυτικές δόσεις

⁷ Παραπομπή: www.hrima.gr ΧΡΗΜΑ - Μηνιαίο οικονομικό και επενδυτικό περιοδικό (τεύχος 335 Σεπτέμβριος 2007 αφιέρωμα στο Leasing).

(υπολογίζονται βάσει ενός ονομαστικού επιτοκίου, που είναι δύο έως τέσσερις ποσοτικές μονάδες υψηλότερο από το επιτόκιο της διαπραγματευτικής) και εκπίπτουν από τα έσοδα.

6) Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leveraged Leasing):

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια ενδιαφέρουσα τεχνική η οποία αναπτύχθηκε σε σχέση ιδίως με τη χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας (Big Ticket Leasing).

Η μέθοδος αυτή της συμμετοχικής χρηματοδοτικής μίσθωσης προϋποθέτει τη σύμπραξη τεσσάρων μερών: τον προμηθευτή του παγίου στοιχείου, το μισθωτή, τον εκμισθωτή (εταιρεία leasing) και το μακροπρόθεσμο δανειστή (τραπεζικός οργανισμός).

Ο εκμισθωτής αγοράζει το πάγιο στοιχείο, καταβάλλοντας μέρος μόνο της αξίας του (συνήθως 20% - 40%). Το υπόλοιπο ποσό καλύπτεται με μακροπρόθεσμο δανεισμό, χωρίς όμως οι μακροπρόθεσμοι δανειστές να έχουν το δικαίωμα να στραφούν κατά της εταιρείας χρηματοδοτικής μισθώσεως. Δηλαδή, οι δανειστές συμφωνούν να ικανοποιηθούν αποκλειστικά από τα μισθώματα, και σε περίπτωση οικονομικής αδυναμίας του μισθωτή, από την εκποίηση του παγίου στοιχείου.

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

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

Τη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση την χρησιμοποίησε για πρώτη φορά το 1963, η United States Leasing International. Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν στους σιδηροδρόμους και κατόπιν στις αεροπορικές εταιρείες. Υπό αυτές τις συνθήκες, η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση αποτελούσε τη μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να προσφύγουν στην κεφαλαιαγορά, για την ολική χρηματοδότηση παγίων στοιχείων και με κόστος συνήθως χαμηλότερο από αυτό που θα κατέβαλλαν απ' ευθείας στην κεφαλαιαγορά για μέσο-μακροπρόθεσμο δανεισμό.

7) Ειδική μορφή Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Master Leasing Line):

Μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και του πελάτη μπορεί να υπογραφεί μια σύμβαση-πλαίσιο, η οποία να εφαρμόζεται κατά τη σταδιακή απόκτηση περισσότερων προγραμμάτων.

8) Διασυνοριακή ή Διεθνής Μίσθωση (Cross-border ή Off-shore):

Πρακτικά, ο προς μίσθωση εξοπλισμός αγοράζεται από εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του Εξωτερικού, μισθώνεται σε Ελληνική εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία στην συνέχεια τον μισθώνει σε εγκατεστημένο στην Ελλάδα μισθωτή.

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

1.4. Πλεονεκτήματα - Μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

Η χρήση της χρηματοδοτικής μίσθωσης παρέχει στον επενδυτή-μισθωτή μια σειρά σημαντικών πλεονεκτημάτων αλλά και ορισμένα μειονεκτήματα.

Πλεονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

1. Το κυριότερο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η εξασφάλιση της χρηματοδότησης του νέου εξοπλισμού ή ακινήτου κατά 100%, η άμεση χρησιμοποίηση αυτού με τη καταβολή του πρώτου μισθώματος και χωρίς να απαιτείται πάντοτε η ίδια συμμετοχή.
2. Τα μισθώματα που καταβάλλονται στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εξοπλισμό και το τμήμα των μισθωμάτων που αφορά σε κτίριο θεωρούνται δαπάνες και μειώνουν το φορολογητέο εισόδημα.
3. Ο μισθωτής απολαμβάνει ορισμένες φορολογικές απαλλαγές και οφέλη από αναπτυξιακούς νόμους. Συγκεκριμένα, τα μισθώματα εκπίπτουν εξολοκλήρου από τα έσοδα του μισθωτή, εξασφαλίζοντας έτσι μια αυξημένη φορολογική ωφέλεια σε σύγκριση για παράδειγμα, με την τοκοχρεολυτική δόση του μακροπρόθεσμου δανεισμού όπου μόνον ο τόκος εκπίπτει.
4. Η διαδικασία υπογραφής μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή έναντι της σύμβασης μακροπρόθεσμου δανεισμού. Συνήθως δε χρειάζονται προσημειώσεις, υποθήκες κ.τ.λ., ενώ προβλέπονται μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγή από διάφορα τέλη και φόρους.
5. Ο επενδυτής μπορεί να επιτύχει καλύτερους όρους προμήθειας εξοπλισμού ή απόκτησης επαγγελματικού ακινήτου, καθώς η αξία τους εξοφλείται άμεσα τοις μετρητοίς.
6. Η διάρκεια της μίσθωσης και το ύψος του μισθώματος ορίζονται σύμφωνα με τις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης, αφού ληφθούν υπόψη και τυχόν εποχικοί παράγοντες και έτσι δημιουργούνται σημαντικά πλεονεκτήματα για τον προγραμματισμό της επενδυτικής πολιτικής της επιχείρησης.
7. Η πραγματοποίηση επένδυσης σε καινούριο εξοπλισμό μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης 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.
8. Μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο επενδυτής μπορεί να αποκτήσει την κυριότητα του παγίου στοιχείου έναντι προσυμφωνηθέντος (συνήθως συμβολικού) τιμήματος. Η απόκτηση της κυριότητας ακινήτου είναι απαλλαγμένη από το φόρο μεταβίβασης.
 9. Ο επενδυτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού που σταδιακά με την πάροδο του χρόνου μειώνεται η αξία του (π.χ. μηχανολογικός εξοπλισμός), τον οποίο μπορεί να ανανεώνει χωρίς να δεσμεύει τα διαθέσιμα κεφάλαιά του.
 10. Η χρηματοδοτική μίσθωση προστατεύει τον μισθωτή από την αύξηση του πληθωρισμού, καθώς τα μισθώματα συμφωνούνται στην αρχή της σύμβασης και παραμένουν σταθερά μέχρι τη λήξη της και έτσι δεν επηρεάζονται από μελλοντική ανάπτυξη του πληθωρισμού.
 11. Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού της επιχείρησης και της κεφαλαιακής της διάρθρωσης.
 12. Η μισθώτρια επιχείρηση, διατηρεί τα κίνητρα των Αναπτυξιακών νόμων και των Προγραμμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
 13. Για τα τραπεζικά συγκροτήματα η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια τεχνική διεύρυνσης της πελατείας τους και πολλαπλών κερδών, αφού εκτός των άλλων αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρείες.
 14. Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης διασφαλίζονται από τον κίνδυνο πτώχευσης του μισθωτή, διότι διατηρούν την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και επιπλέον απολαμβάνουν σοβαρά φορολογικά κίνητρα (αποσβέσεις, σύσταση αφορολόγητου αποθεματικού).

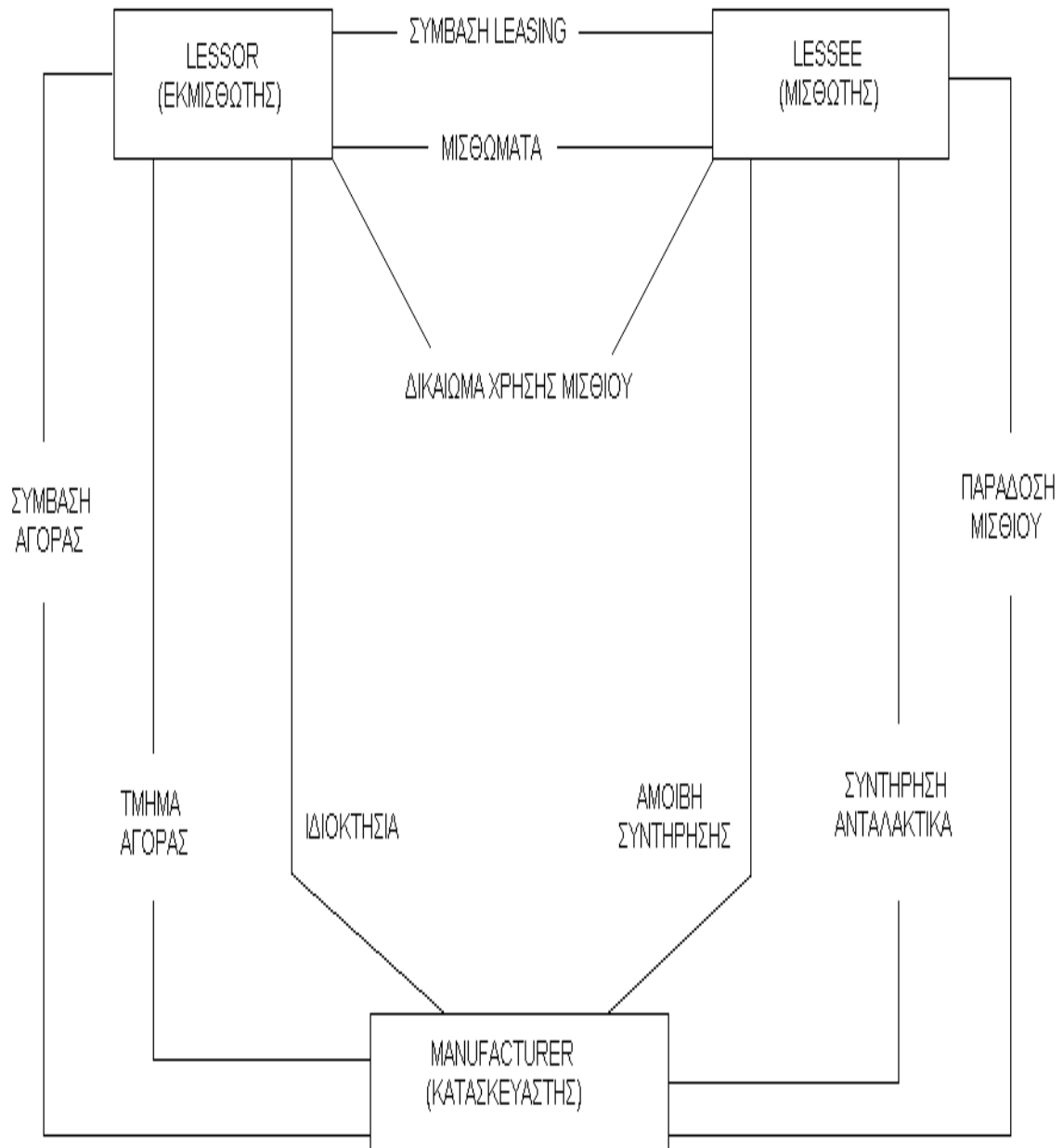
Μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

1. Το φαινομενικό κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού. Η βαθύτερη διερεύνηση των φοροαπαλλαγών μετριάξει την πρώτη εντύπωση, συνήθως, μάλιστα, δημιουργεί πλεονεκτική κατάσταση.
2. Διαφεύγει η ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση του ιδιόκτητου εξοπλισμού, ωφέλεια που συμψηφίζεται μέχρι ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων.
3. Παρά την θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μιας επιχείρησης, όταν ο

εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται στη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

4. Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία, έναντι του εκμισθωτή και διατρέχει τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης.
5. Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για την διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

1.5. Διαγραμματική Απεικόνιση της Λειτουργίας της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:



8

⁸ Παραπομπή: Βασίλειος Π. Γαλάνης Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, εκδόσεις Αθ. Σταμούλη 2000 δεύτερη έκδοση, σελίδα 84.

1.6. Στατιστικά στοιχεία της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα:

Το leasing έχει χρησιμοποιηθεί ως εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης από ένα ευρύ φάσμα της αγοράς όπως: εταιρίες κλωστοϋφαντουργίας, ελαστικών, μηχανουργικών κατασκευαστών, καλωδίων, χονδρικού εμπορίου, τροφίμων, ηλεκτρονικού εξοπλισμού, οικοδομικών υλικών, ξενοδοχειακών ειδών οικιακής χρήσεως, θεραπευτηρίων, διαγνωστικών κέντρων, εξοπλισμού γραφείων, supermarkets, πολυκαταστημάτων, αυτοκινήτων, φαρμακευτικών, Οινοπίας κ.α.

Από πλευράς μεγέθους συναλλαγών έχουν συναφθεί συμβάσεις αξίας από 3.000 euro έως 7.500.000 euro. Ένα μεγάλο ποσοστό των συμβάσεων κυμαίνεται μεταξύ 120.000euro έως 240.000euro.

Τα είδη του εκμισθωμένου εξοπλισμού κυρίως είναι: μηχανολογικός εξοπλισμός, Η/Υ, εξοπλισμός γραφείου, ιατρικά μηχανήματα, μεταφορικά μέσα κ.α.

Κλείνοντας θα μπορούσε να καταλήξουμε στις εξής βασικές διαπιστώσεις:

- Το leasing δεν είναι φθινό χρηματοδοτικό εργαλείο, αν η επιχείρηση που το χρησιμοποιεί δεν είναι κερδοφόρα ώστε να μπορεί να εκμεταλλευθεί το φορολογικό όφελος που προκύπτει από την κατά 100% φορολογική έκπτωση των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδά της.
- Ο μισθωτής καρπούται όλα τα οφέλη από τη χρήση εξοπλισμού, αναλαμβάνει όμως όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που συνδέονται με την κυριότητά του (π.χ. καταλληλότητα, ασφάλιση, καλή λειτουργία κ.α.)
- Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μία εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδοτική έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό χαρακτήρα.
Ο αναπτυξιακός της χαρακτήρας φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στο μισθωτή ακόμη μία μορφή χρηματοδότησης χωρίς να υποκαθιστά τον παραδοσιακό δανεισμό με αποτέλεσμα να μπορεί να καλύπτει ευκολότερα τις επενδυτικές του ανάγκες.
Ενώ ο εκσυγχρονιστικός χαρακτήρας της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στην δυνατότητα που έχει η εταιρία Χ/Μ να μισθώνει στον μισθωτή σύγχρονο και διαρκώς ανανεούμενο τεχνολογικό εξοπλισμό.
- Μεγάλη χρήση του θεσμού προβλέπεται ότι θα γίνει από σχήματα οικονομικής συνεργασίας των εταιριών leasing με προμηθευτές κεφαλαιουχικού εξοπλισμού.

1.6.1 Μερίδια της αγοράς της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα (Αναλογία κατά Γεωγραφική κατανομή):

Παρά την κάθετη άνοδο του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Αττική κατά τα τελευταία χρόνια και την αυξανόμενη τάση που καταγράφεται στην Β. Ελλάδα, είναι αισθητά μικρότερο το ενδιαφέρον που εκδηλώνεται από εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην υπόλοιπη χώρα. Κατά την τελευταία πενταετία, οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Αττική και στην επαρχία διατηρούν σταθερή την αναλογία, 70% να πραγματοποιούνται στην πρωτεύουσα και το υπόλοιπο 30% στην υπόλοιπη Ελλάδα. Ωστόσο και από εκείνες που πραγματοποιούνται στην περιφέρεια, οι περισσότερες εντοπίζονται στη Β. Ελλάδα.

Αναλυτικότερα, από τις νέες συμβάσεις που υπεγράφησαν στη διάρκεια του 2002, το 68,5% έγινε στην Αττική ή σε απόλυτα νούμερα 1.348.645.000 Ευρώ, ακολουθεί η Βόρεια Ελλάδα με ποσοστό 14,73% ή 289.285.000 Ευρώ, η Κεντρική Ελλάδα με ποσοστό 8,69% ή 170.795.000 Ευρώ, ενώ το υπόλοιπο 7,93% αντιστοιχεί στις συμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν στην υπόλοιπη επαρχία, που συνολικά ανήλθαν στα 155.734.000 Ευρώ.

Στελέχη της αγοράς εκτιμούν ότι η αναλογία που καταδεικνύει τη γεωγραφική κατανομή των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης δε θα παρουσιάσει σημαντικές διαφοροποιήσεις στο άμεσο μέλλον, αν και αναμένεται μεγαλύτερη ανάπτυξη στην Ελληνική περιφέρεια. Εκτιμούν, δηλαδή, ότι οι πρόσφατες ευνοϊκές νομοθετικές ρυθμίσεις για το Leasing θα τονώσουν το ενδιαφέρον των επιχειρήσεων για επενδύσεις στα πάγιά τους. Υπενθυμίζεται ότι οι ρυθμίσεις αυτές είναι η απαλλαγή του Φόρου Μεταβίβασης σε ακίνητα επί των οποίων έχουν πραγματοποιηθεί συμβάσεις Sale and Leaseback και η κατάργηση της φορολόγησης της υπεραξίας που προκύπτει από αυτές τις συμβάσεις.

Βεβαίως, το "κεφάλαιο" των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης για ακίνητα στην επαρχία είναι σημαντικά μικρότερο σε σχέση με το αντίστοιχο στην Αθήνα, καθώς το μεγαλύτερο ενδιαφέρον προσελκύουν οι χρηματοδοτήσεις με Leasing φορητών και μηχανολογικού εξοπλισμού.

Δηλαδή, επί των συνολικών συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που πραγματοποιούνται ετησίως στη χώρα, το 30% αφορά την επαρχία και από το ποσοστό αυτό το 65% αφορά κινητό εξοπλισμό και μόνο το 35% αφορά ακίνητα.

Το γεγονός ότι η συντριπτική πλειοψηφία των συμβάσεων συγκεντρώνεται στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, αποδίδεται από στελέχη της αγοράς του Leasing στους εξής λόγους:

Πρόκειται για ένα θεσμό σχετικά καινούριο για την Ελληνική επενδυτική αντίληψη και δεδομένου ότι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν έχουν αναπτύξει δίκτυο υποκαταστημάτων στις περισσότερες από τις μεγάλες επαρχιακές πόλεις, επιβραδύνει την καθιέρωσή του και εκεί. Άλλωστε, από τις εταιρείες του κλάδου, υποκαταστήματα στην επαρχία διαθέτουν οι εταιρείες: EFG-Eurobank Leasing, Alpha Leasing, Πειραιώς Leasing, Εμπορική Leasing, Λαϊκή Leasing και Κύπρου Leasing. Οι πόλεις που προσελκύουν το ενδιαφέρον για γεωγραφική επέκταση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι κυρίως η Θεσσαλονίκη, το Ηράκλειο της Κρήτης, η Πάτρα και η Λάρισα. Βεβαίως, στη στρατηγική όλων των εταιρειών είναι η προσέγγιση των επενδυτών σε όλη την Ελλάδα, μέσω του δικτύου των μητρικών τραπεζών, κίνηση που εντάθηκε τα τελευταία χρόνια ιδίως τη χρονιά 2004 και έτσι σήμερα πολύ σε λίγες από τις μεγάλες πόλεις της επαρχίας δε συναντώνται υποκαταστήματα εταιρειών Leasing.

Άλλος σημαντικός παράγοντας που συγκρατεί την επέκταση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην επαρχία, είναι ότι οι περισσότερες μονάδες που δραστηριοποιούνται στην περιφέρεια, είναι συγκριτικά μικρότερου μεγέθους και συνήθως επιλέγουν τραπεζικό δανεισμό. Μάλιστα, οι επενδύσεις στα πάγιά τους είναι συγκριτικά λιγότερες.

Μερίδια αγοράς στην επαρχία:

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία για την πορεία του κλάδου του Leasing που εξέδωσε πρόσφατα η Ένωση Εταιρειών Leasing, προκύπτει ότι η Alpha Leasing διαθέτει εντονότερη παρουσία στην επαρχία. Συγκεκριμένα, στη Β. Ελλάδα πραγματοποίησε πέρυσι συμβάσεις συνολικής αξίας 48.313.000 Ευρώ, στην Κεντρική Ελλάδα 30.820.000 Ευρώ, ενώ στην υπόλοιπη χώρα οι εργασίες της ανήλθαν στα 40.726.000 Ευρώ.

Ακολουθεί η Πειραιώς Leasing, οι εργασίες της οποίας ανήλθαν στη Β. Ελλάδα σε 33.800.000Ευρώ, στην Κεντρική Ελλάδα 50.300.000Ευρώ και στην υπόλοιπη χώρα 35.775.000Ευρώ.

Στη τρίτη θέση βρίσκεται η EFG-Eurobank Leasing, η οποία υπέγραψε πέρυσι συμβάσεις στη Β. Ελλάδα συνολικής αξίας 48.313.000Ευρώ, στην Κεντρική Ελλάδα 17.681.000Ευρώ, ενώ στην υπόλοιπη χώρα 17.681.000Ευρώ. Στην τέταρτη θέση είναι η Κύπρου Leasing, οι εργασίες της οποίας ανήλθαν στη Β. Ελλάδα σε 27.644.000Ευρώ, στην Κεντρική Ελλάδα σε 19.350.000Ευρώ και στην υπόλοιπη χώρα σε 8.292.000Ευρώ.⁹

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ: ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1. Το νομοθετικό πλαίσιο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα:

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται μεταξύ ειδικευμένης εταιρίας και επιχείρησης ή επαγγελματία της χρήσης κινητού πράγματος και ταυτόχρονα του δικαιώματος είτε αγοράς είτε ανανέωσης της μίσθωσης για ορισμένο χρόνο.

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

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των εταιριών leasing απαιτείται να είναι ίσο προς το κεφάλαιο σύστασης ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας (12.000.000 euro) ή προς το ήμισυ αυτού, όταν την πλειοψηφία του κατέχουν μία ή περισσότερες τράπεζες.

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

Η σύμβαση leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ΝΔ1038/1949 του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών και η διάρκειά της είναι πάντοτε ορισμένη και ποτέ μικρότερη των τριών ετών. Καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης το πράγμα ασφαρίζεται κατά κινδύνων τυχαίας καταστροφής ή χειροτερεύσεως, ενώ, τρίτα πρόσωπα δεν μπορούν να ασκήσουν κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του αντικειμένου της. Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή, επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος ή συνδυασμός των τριών.

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

Απαλλάσσονται από κάθε φόρο και εισφορά πλην του φόρου εισοδήματος και του ΦΠΑ τα μισθώματα και το τίμημα πώλησης των μισθωμένων πραγμάτων, τα δικαιώματα των

⁹ Πηγή: Διαδικτυακός Ιστότοπος της εφημερίδας Καθημερινής, Οικονομικό άρθρο Leasing: Αττική - Θεσσαλονίκη κρατούν τα σκήπτρα, της Θεοδώρας Λιακοπούλου.

συμβολαιογράφων για την κατάρτιση των συμβάσεων προσδιορίζονται στα κατώτατα όρια, ενώ, τα μισθώματα που καταβάλλονται προς τις εταιρίες leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.

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

Φορολογικές εκπτώσεις για τον εξοπλισμό που χρησιμοποιείται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπονται στο Ν1262/82 και στους αναπτυξιακούς νόμους 1892/1990, στον 2601/1998 και στον 3219/2004, υπό τον όρο διάρκειας της σύμβασης leasing από 10 έτη και άνω και όταν η κυριότητα θα περιέρχεται στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης.

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

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

2.2. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση (leasing) και η θεσμοθέτησή της στο Εξωτερικό (Η.Π.Α. - Ε.Ο.Κ):

Μετά από ορισμένες προσπάθειες για ένα λιγότερο απλοϊκό ορισμό της χρηματοδοτικής μισθώσεως, που έγιναν από το Διεθνές Ινστιτούτο για την ενοποίηση του ιδιωτικού Δικαίου, δεν κατέληξαν σε περισσότερο ικανοποιητικές διατυπώσεις.

Προκύπτει, όμως από τον περιγραφικό αυτόν ορισμό, ότι πρόκειται για τριμερή ενοχική σύμβαση οικονομικού περιεχομένου η οποία, καθώς γεννήθηκε και αναπτύχθηκε ως θεσμός στις ΗΠΑ χώρα της αγγλοσαξονικής οικογένειας δικαίου, δεν νομοθετήθηκε και δεν προσδιορίστηκε εννοιολογικά παρά μόνο εθιμικά από τη συναλλακτική πρακτική κατά τρόπο μάλιστα εξελικτικό.

Με την εισαγωγή του θεσμού στις ευρωπαϊκές χώρες ανέκυψε η ανάγκη αφ' ενός μεν να δοθεί ορισμός της συμβάσεως χρηματοδοτικής μισθώσεως, αφ' εταίρου δε να τεθούν οι κανόνες που διέπουν το περιεχόμενο της συμβάσεως.

Στη Γαλλία οι χρηματοδοτικές μισθώσεις (CREDIT-BAIL) ορίζονται ως δικαιοπραξίες που αφορούν μισθώσεις επιχειρησιακού εξοπλισμού, ο οποίος αγοράζεται.

Ειδικά και εν' όψει συγκεκριμένης μισθώσεως από επιχειρήσεις που διατηρούν την κυριότητα αυτού του εξοπλισμού, όταν ως περιεχόμενο της δικαιοπραξίας προβλέπεται η ευχέρεια του μισθωτή να αποκτήσει κατά κυριότητα το μισθωμένο αγαθό, αντί μιας συμφωνημένης τιμής, για τον καθορισμό της οποίας συνυπολογίζονται τουλάχιστον μερικά οι χρηματικές καταβολές, που έχουν γίνει ως μισθώματα.

Η Βελγική νομοθεσία, ασχολείται περισσότερο με τους κανόνες που διέπουν την σύμβαση, για να την προσδιορίσει μέσω των κανόνων αυτών και ορίζει ως προϋπόθεση ότι ο χρόνος της συμβάσεως οφείλει να συμπίπτει με την οικονομική διάρκεια της ζωής του μισθούμενου πράγματος, και ότι η συμφωνία θα περιέχει υποχρεωτικά δικαίωμα προαίρεσεως (OPTION) του μισθωτή, για αγορά του μισθίου σε τιμή ίση περίπου προς την εμπορική ή υπολειμματική αξία του αντικειμένου κατά την λήξη της μισθώσεως.

Το Ιταλικό δίκαιο, δίνει μεν ορισμό της χρηματοδοτικής μισθώσεως χωρίς όμως να ρυθμίζεται ειδικότερα η σύμβαση.

Στη Γερμανία, η χρηματοδοτική μίσθωση υπάγεται στις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα που ρυθμίζουν την μίσθωση καθώς και στις ειδικές διατάξεις του νόμου του 1977 που ρυθμίζει τις εμπορικές συμβάσεις.

Στις ΗΠΑ με την εξάπλωση του θεσμού προέκυψε η ανάγκη ορισμένων ρυθμίσεων, είτε από τα πολιτειακά δίκαια, είτε από τον Ενιαίο Εμπορικό Κώδικα που ισχύει σε όλες τις πολιτείες εκτός τις Λουιζιάνας, ο οποίος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη διάκριση μεταξύ αληθούς και μη αληθούς χρηματοδοτικής μισθώσεως. Η διάκριση αυτή συνίσταται στο αν η σύμβαση περιέχει δικαίωμα προαίρεσεως του μισθωτή να αγοράσει το μίσθιο πράγμα οπότε πρόκειται για μη αληθή σύμβαση μισθώσεως, την οποία ο κώδικας θεωρεί πώληση ή μίσθωση, με σκοπό παροχής ασφαλείας στην οποία δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις προστασίας των δικαιωμάτων της κυριότητας του εκμισθωτή, παρά μόνον ύστερα από την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων που επιβάλλει ο Ενιαίος Εμπορικός Κώδικας, για την κατοχύρωση των εμπράγματων δικαιωμάτων του εκμισθωτή.

Εξάλλου οι αληθείς μισθώσεις απολαμβάνουν ορισμένων ευεργετημάτων σε περιπτώσεις υπερημερίας και παραβάσεων της συμβάσεως από τον μισθωτή.

Στη Μεγάλη Βρετανία, η χρηματοδοτική μίσθωση διέπεται από τους κανόνες του κοινού δικαίου, που διέπουν την μίσθωση κινητών και από ορισμένες διατάξεις του θετικού δικαίου που διέπουν την καταναλωτική πίστη και τους αθέμιτους συμβατικούς όρους, ενώ εξ' άλλου γενικά γίνεται δεκτό ότι η χρηματοδοτική μίσθωση επιτελεί την ίδια λειτουργία με την πώληση υπό αίρεση ή με την πώληση με ενέχυρο.

Οι συμβαλλόμενοι δεν θεωρούν ότι το μίσθιο πράγμα θα έχει αξία άλλη από τη συμβολική κατά τη λήξη της μισθώσεως και η παρακράτηση της κυριότητας από τον εκμισθωτή-εξαιρέσει ορισμένων φορολογικών επιπτώσεων- είναι στην πραγματικότητα μία μορφή ασφαλείας.

Είναι συνεπώς, προφανές, ότι οι νομοθετικές ρυθμίσεις, τόσο στις ΗΠΑ όσο και στις ευρωπαϊκές χώρες, έχουν επίκεντρο και ρυθμίζουν το είδος της χρηματοδοτικής μισθώσεως που ονομάζεται "FINANCIAL LEASE" στην Αγγλία "TRUE" ή "NON TRUE LEASE" στην Αμερική "CREDIT-BAIL" στην Γαλλία και το Βέλγιο "FINANZIERUNGS LEASING", στη Γερμανία, όπως το είδος αυτό της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Το Γαλλικό σύστημα του νόμου της 2.7.1966 προβλέπει δύο διατυπώσεις δημοσιότητας: α) την καταχώρηση της συμβάσεως σε ειδικό βιβλίο του εμποροδικαίου ή του πρωτοδικείου της έδρας του μισθωτή, ύστερα από αίτηση του εκμισθωτή και β) την υποχρεωτική ειδική αναγραφή των ετήσιων και των ανοικτών μισθωμάτων στον ισολογισμό του μισθωτή.

Η τήρηση των διατυπώσεων αυτών, παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα, να αναζητήσει το πράγμα και να αντιτάξει το δικαίωμα της κυριότητας, ακόμη και έναντι του καλώς πίστεως τρίτου.

Στη Γερμανία όπου το θέμα της χρηματοδοτικής μισθώσεως, θεωρείται ότι καλύπτεται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα (B.G.B.), περί αστικής μισθώσεως και πωλήσεις με πίστωση του τιμήματος, η απουσία του συστήματος δημοσιότητας, οδήγησε την πρακτική στην διατύπωση πολύπλοκων συμβολαίων, όπου οι διατάξεις ενδοτικού δικαίου του B.G.B. ρυθμίζονται- όπως είναι φυσικό- από τα συμβαλλόμενα μέρη κατά τρόπο ποικίλο.

Το κύρος των συμβολαίων αυτών, ως προς τις ιδιότυπες ρυθμίσεις εμπράγματος και ενοχικού χαρακτήρα, με τις οποίες σκοπεύει η προστασία του δικαιώματος κυριότητας του εκμισθωτή, έναντι του μισθωτή και των καλής πίστεως τρίτων, που αποκτούσαν από τον τελευταίο εμπράγματα δικαιώματα στο μίσθιο εξοπλισμό, αμφισβητήθηκε ζωηρά από τη νομολογία με την εισαγωγή του νόμου περί γενικών εμπορικών όρων του 1977 ο οποίος, προκειμένου να προασπίσει τα συμφέροντα των καταναλωτών, απαγόρευσε την τροποποίηση των διατάξεων ενδοτικού δικαίου, του Γερμανικού Αστικού Κώδικα με συμφωνία των μερών,

όταν η σύμβαση δεν ήταν αποτέλεσμα διμερών διαπραγματεύσεων, αλλά σύμβαση προσχωρήσεως που είχε διατυπωθεί με έντυπους όρους γενικής εφαρμογής.

Ήδη όμως η νομολογία του ανώτατου ομοσπονδιακού ακυρωτικού δικαστηρίου, προσανατολίζεται προς την αποδοχή ορισμένων αποκλίσεων από την παραπάνω γενική αρχή, ειδικά για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως, ώστε να είναι δυνατή η συμβατική διατήρηση της αυτοτέλειας του κινητού.

Το Αγγλικό δίκαιο δεν παρέχει ειδική προστασία του εκμισθωτή, στην περίπτωση που ο μισθούμενος εξοπλισμός χαρακτηρίζεται ως συστατικό του κύριου πράγματος και το πρόβλημα αντιμετωπίζεται με τυπικές δηλώσεις του μισθωτή, που περιλαμβάνονται στις μισθωτικές συμβάσεις, με τις οποίες αναγνωρίζεται το δικαίωμα αφαιρέσεως του πράγματος, ή ο μισθωτής αναλαμβάνει υποχρέωση να μη χορηγήσει εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης στο ακίνητο όπου εγκαθίσταται ο εξοπλισμός.

Οι συμφωνίες όμως αυτές έχουν καθαρά ενοχικό χαρακτήρα και δεν λειτουργούν INREM. Στις ΗΠΑ το πρόβλημα αντιμετωπίζεται με νομοθετημένες διατυπώσεις δημοσιότητας. Η μη τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας στις ΗΠΑ επιβάλλεται μόνο στις “μη αληθείς” χρηματοδοτικές μισθώσεις που θεωρούνται πλάσμα δικαίου πωλήσεις και συνεπώς το προστατευμένο δικαίωμα είναι δικαίωμα εμπράγματος ασφάλειας μόνον παρά δικαίωμα κυριότητας.

Οι “αληθείς” χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν υπάγονται στις διατυπώσεις του U.C.C. και το δικαίωμα του εκμισθωτή προστατεύεται βάσει των γενικών διατάξεων.

Η Γερμανική θεωρία δέχεται ότι νομική βάση των αγώνων είναι είτε η εκχώρηση προς τον μισθωτή εκ των προτέρων των δικαιωμάτων του εκμισθωτή κατά του προμηθευτή, τα οποία απορρέουν από την σύμβαση πωλήσεως είτε η εντολή προς τον μισθωτή να ασκήσει τις αξιώσεις που απορρέουν από την σύμβαση πωλήσεως, είτε η εντολή προς τον μισθωτή να ασκήσει τις αξιώσεις που απορρέουν από τα παραπάνω δικαιώματα του εκμισθωτή.

Η Γαλλική θεωρία, αντίθετα κυμαίνεται μεταξύ υποκατάστασης, εκτάξεως, συμβάσεως υπέρ τρίτου και πληρεξουσιότητας.

Στην Αγγλία η απαλλαγή του εκμισθωτή από την υποχρέωση αποζημιώσεως του μισθωτή, θεωρείται ότι είναι δυνατόν να γίνει μόνο για την περίπτωση της αμέλειας και μόνο κατά κρίση λογικού ανθρώπου ιδίως δε όταν ο εκμισθωτής δεν αναμειγνύεται στην διαδικασία της επιλογής και προμήθειας του εξοπλισμού.

Εξ’ άλλου συμβατική απαλλαγή δεν χωρεί σε περιπτώσεις όπου ο νόμος καθιερώνει αντικειμενική ευθύνη του κυρίου του εξοπλισμού π.χ. ευθύνη αποζημιώσεως για ρύπανση ή μόλυνση.

Στις ΗΠΑ το κριτήριο της διακρίσεως μεταξύ “αληθών” και “μη αληθών” χρηματοδοτικών μισθώσεων, εμφανίζεται και προκειμένου να αντιμετωπιστεί η απαλλαγή του εκμισθωτή από τις ευθύνες του πωλητή έναντι του μισθωτή.

Έτσι στις “μη αληθείς” χρηματοδοτικές μισθώσεις, όπου ο εκμισθωτής λογίζεται πωλητής, ο νόμος καθιερώνει τεκμήριο ευθύνης του εκμισθωτή, ότι το μίσθιο έχει τις ιδιότητες που έχουν συμφωνηθεί είτε ρητά είτε σιωπηρά και συνεπώς ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος, να αποζημιώσει τον μισθωτή για κάθε παράβαση της συμβάσεως, ή για κάθε ζημιά του προσώπου (σωματικές βλάβες) ή της περιουσίας του μισθωτή που προξενούνται από το πράγμα.

Η πρόσφατη νομολογία των αμερικάνικων δικαστηρίων, δέχεται ότι το τεκμήριο ευθύνης του εκμισθωτή ισχύει “κατ’ αναλογία” και στις “αληθείς μισθώσεις”, αλλά δέχεται επίσης ότι η ευθύνη του χρηματοδότη εκμισθωτή είναι ελαττωμένη, έναντι της ευθύνης του προμηθευτή-εκμισθωτή.

2.3. Η Ενοποίηση του Δικαίου της Χρηματοδοτικής Μισθώσεως:

Η σοβαρότερη και πληρέστερη ίσως αντιμετώπιση της νομοθετικής ρυθμίσεως της χρηματοδοτικής μισθώσεως, έχει γίνει στα πλαίσια της ενοποίησης του Ιδιωτικού Δικαίου.

Το Διεθνές Ινστιτούτο Ενοποίησης του Ιδιωτικού Δικαίου έχει καταρτιστεί από το έτος 1980, Σχέδιο Διεθνούς Συνθήκης για την θέσπιση Ενιαίων Κανόνων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων, αποκλειστικά διεθνών συναλλαγών που ρυθμίζει τα εξής κύρια θέματα:

Το άρθρο 1 του σχεδίου της συνθήκης χρηματοδοτικών μισθώσεων ορίζει το είδος των δικαιοπραξιών, που ρυθμίζονται και τον γεωγραφικό χώρο εφαρμογής των ενιαίων κανόνων, τονίζοντας αφ' ενός μεν τον τριμερή χαρακτήρα της συμβάσεως, αφ' ετέρου δε ενοποιώντας τις δύο επί μέρους συμβάσεις, δηλ. αγοραπωλησία και μίσθωση σε μία σύνθετη δικαιοπραξία.

Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην επιλογή του εξοπλισμού από τον μισθωτή ώστε από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1 παρ.1 εδ. β,6 και 7 του σχεδίου, ανακαθιερώνεται υπό ορισμένες προϋποθέσεις, η απαλλαγή του εκμισθωτή, από την συνήθη ευθύνη των αστικών μισθώσεων για τις συμφωνηθείσες ιδιότητες ή για τα ελαττώματα του πράγματος και η καθιέρωση ενεργητικής νομιμοποίησης του μισθωτή σε αγωγές κατά του προμηθευτή, που έχουν αντικείμενο την αποζημίωσή του για θετική και αρνητική ζημιά λόγω υπερημερίας του προμηθευτή ή λόγω κεκρυμμένων ελαττωμάτων του πράγματος ή τέλος λόγω αδυναμίας παροχής του προμηθευτή.

Η αναφορά του Σχεδίου στον οικονομικό όρο "απόσβεση" "AMORTISATION" του μισθίου εξοπλισμού για να προσδιορίσει την διάρκεια της συμβάσεως, τονίζει ιδιαίτερα τον οικονομικό χαρακτήρα της συμβάσεως χρηματοδοτικής μισθώσεως, αλλά και εισάγει μία εξωνομική αοριστία, προκειμένου να αποφύγει τη σκόπελο της συγχύσεως μεταξύ αποσβέσεως του κεφαλαίου και αποσβέσεως του αντικειμένου.

Η τριμερής ιδιόμορφη σχέση των συμβαλλόμενων μερών στη σύμβαση της χρηματοδοτικής μισθώσεως, εμφανίζεται ότι μόνο κατά την κατάρτιση της συμβάσεως, αλλά και κατά την διάρκειά της, με την έννοια ότι ο προμηθευτής και ο εκμισθωτής δεν μπορούν να μεταβάλλουν τους όρους της πωλήσεως του εξοπλισμού, χωρίς την προηγούμενη έγκριση του μισθωτή, αλλά ούτε ο τελευταίος δικαιούται να μεταβάλει την αρχική παραγγελία προς τον προμηθευτή, ιδίως τις προδιαγραφές του εξοπλισμού, χωρίς την προηγούμενη έγκριση του εκμισθωτή.

Το πρόβλημα της προστασίας του δικαιώματος κυριότητας του εκμισθωτή, από τους τυχόν καλόπιστους τρίτους, που αποκτούν είτε κυριότητα, είτε άλλα εμπράγματα δικαιώματα (π.χ. ενέχυρο ή υποθήκη σε συστατικά ή παραρτήματα) στο μίσθιο πράγμα από τον μη κύριο μισθωτή, αντιμετωπίζεται από το Σχέδιο με μία έμμεση παρότρυνση προς τις εθνικές νομοθεσίες να καθιερώσουν σύστημα δημοσιότητας των χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Το άρθρο 4 του Σχεδίου προβλέπει ότι το δικαίωμα κυριότητας του εκμισθωτή, αντιτάσσετε έναντι του καλόπιστου τρίτου, υπό την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής, έχει υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας της χώρας της έδρας του μισθωτή.

Σε αντίθετη περίπτωση ή στην περίπτωση που δεν έχουν θεσπισθεί διατυπώσεις δημοσιότητας, ο εκμισθωτής φέρει το βάρος αποδείξεως της κακής πίστewς του τρίτου.

Εξάλλου με το ίδιο πνεύμα, αλλά και με τολμηρή τομή στο σύστημα ιδιοκτησίας πράγματος -συστατικού- παραρτήματος, το Σχέδιο παρέχει στον εκμισθωτή δικαίωμα αποχωρισμού του μισθίου πράγματος, καθιερώνει όμως και υποχρέωση αποζημίωσης

προς τον κατά χρόνο αφαιρέσεως τυχόν τρίτο ιδιοκτήτη του κύριου πράγματος, για ζημιές που προξενούνται από την αφαίρεση στο κύριο πράγμα.

Η ιδιότυπη θέση του εκμισθωτή ως επιχειρηματία-χρηματοδότη, ο οποίος διόλου δεν έχει το ANIMUS να είναι κύριος του μίσθιου αντικειμένου (γιατί αυτό το ANIMUS το έχει ο μισθωτής που χρειάζεται, διαλέγει, παραγγέλλει και κατέχει το μίσθιο), αναγνωρίζεται από το σχέδιο, το οποίο τον απαλλάσσει από την δικαιοπρακτική και αδικοπρακτική ευθύνη που θα είχε υπό ομαλές συνθήκες ο κύριος του μίσθιου.

Εξαίρεση καθιερώνεται μόνο για την περίπτωση, στην οποία ο εκμισθωτής δεν είχε εξουσία διαθέσεως.

Από πλευράς δικονομικού, το Σχέδιο εισάγει μια τολμηρή καινοτομία, αναγνωρίζοντας στον μισθωτή το δικαίωμα να στραφεί κατά του πωλητή και δεν είναι συμβαλλόμενος στη σύμβαση πωλήσεως, καθώς και για την έλλειψη των ιδιοτήτων που έχουν συμφωνηθεί ή και για κεκρυμμένα ελαττώματα.

Ως επακόλουθο αυτών των ασυνήθιστων ρυθμίσεων ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα να αρνηθεί την αντιπαροχή του, δηλ. την καταβολή των μισθωμάτων στον εκμισθωτή, ως συνέπεια των απαιτήσεών του της προηγούμενης παραγράφου, εκτός εάν αποδείξει ότι ευθύνεται ο εκμισθωτής γι' αυτές και ότι η ζημιά που προέρχεται από τις πράξεις ή παραλείψεις του εκμισθωτή.

Παρέχεται, εξάλλου, στον μισθωτή η ευχέρεια να καταγγείλει την χρηματοδοτική μίσθωση να υπαναχωρήσει από την σύμβαση και να ζητήσει επιστροφή των μισθωμάτων, χωρίς άλλο δικαίωμα αποζημιώσεως, εξαιρέσει των περιπτώσεων όπου καθιερώνεται ευθύνη του εκμισθωτή.

Οι περιπτώσεις παραβάσεως της συμβάσεως από τον μισθωτή αντιμετωπίζονται λιγότερο πρωτοποριακά και τα δικαιώματα που αναγνωρίζει το σχέδιο στον εκμισθωτή είναι οι κλασσικές φόρμουλες καταγγελίας της συμβάσεως, αποδόσεως του μίσθιου, αναζητήσεως των αληκτων και των ληξιπρόθεσμων μισθωμάτων, ύστερα όμως από προειδοποίηση και προθεσμία, μέσα στην οποία ο μισθωτής δικαιούται να άρει την παράβαση, που προφανώς και κυρίως ανάγεται στην καθυστέρηση των μισθωμάτων.

Η άλλη πιθανή παράβαση της συμβάσεως εκ μέρους του μισθωτή, η μερική ή ολική δηλαδή καταστροφή του μίσθιου, αντιμετωπίζεται με την καθιέρωση υποχρεώσεως αποζημιώσεως στην περίπτωση αυτή, εξαιρουμένων των φθορών από την συνήθη χρήση του πράγματος.

Η μεταβολή του προσώπου του εκμισθωτή προβλέπεται, τέλος ως γεγονός, που δεν επηρεάζει την φύση της συμβάσεως της χρηματοδοτικής μισθώσεως, ενώ η μεταβολή του προσώπου του μισθωτή τεκμαίρεται, σιωπηρά ως γεγονός που πρέπει να εμπίπτει στους σκοπούς της χρηματοδοτικής μισθώσεως δηλ. επιχειρηματικούς ή επαγγελματικούς.

Είναι φανερό από τα παραπάνω, ότι το σχέδιο λύνει ορισμένα από τα προβλήματα που έχουν αντιμετωπίσει οι εθνικές νομοθεσίες και κυρίως οι συμβαλλόμενοι από την απουσία ειδικής νομοθεσίας σε σχέση με τον θεσμό. Ιδιαίτερα, η καθιέρωση του συστήματος δημοσιότητας, η κατάργηση του τεκμηρίου κυριότητας από την κατοχή κινητού, η απαλλαγή του εκμισθωτή από την δικαιοπρακτική και αδικοπρακτική ευθύνη, η αναγνώριση ευθέως δικαιώματος αγωγής κατά του πωλητή, από το μισθωτή, προσδιορίζουν με σαφήνεια και ακρίβεια τα κενά δικαίου που εμφανίζουν οι εθνικές νομοθεσίες στα παραδοσιακά σχήματα μισθώσεων και τις αναγκαίες προσαρμογές. Προκειμένου να λειτουργήσει ο θεσμός ως όργανο χρηματοδοτήσεως και επενδυτικής δραστηριότητας.¹⁰

¹⁰ Βασίλειος Π. Γαλάνης Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, εκδόσεις Αθ. Σταμούλη 2000 δεύτερη έκδοση, σελίδα 37.

2.4. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση σε συνδυασμό με Αναπτυξιακούς Νόμους:

Ο αναπτυξιακός νόμος 2601/98 επιτρέπει τη χρηματοδοτική μίσθωση για την απόκτηση της χρήσης καινούριου σύγχρονου μηχανολογικού εξοπλισμού.

Τα είδη της ενίσχυσης μπορούν να πάρουν τις κάτωθι μορφές:

- Επιδότηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Φορολογική απαλλαγή με το σχηματισμό ισόποσου αφορολόγητου αποθεματικού, ύψους μέχρι ενός ποσοστού ή του συνόλου της αξίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Τρόπος λειτουργίας:

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

Διάκριση των επενδυτικών φορέων:

- **Νέοι φορείς:** Νεοϊδρυόμενες εταιρικές ή ατομικές επιχειρήσεις, καθώς και εκείνες που υποβάλλουν αίτηση για εφαρμογή των ενισχύσεων του παρόντος πριν παρέλθει πενταετία από τη σύστασή τους ή την έναρξη επιτηδεύματος προκειμένου για ατομικές επιχειρήσεις.
- *Είδη ενίσχυσης:* Επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης & Φορολογική απαλλαγή.
- **Παλαιοί φορείς:** Εκείνες που υποβάλλουν αίτηση για εφαρμογή των ενισχύσεων του παρόντος μετά την πάροδο της πενταετίας από την σύστασή τους ή την έναρξη επιτηδεύματος προκειμένου για ατομικές επιχειρήσεις.
- *Είδη ενίσχυσης:* Φορολογική απαλλαγή.¹¹

¹¹ Πηγή: EFG-Eurobank Leasing, Κος ΕΠΙΤΡΟΠΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ.

Κίνητρα από τον νέο Αναπτυξιακό Νόμο:

Ο συγκεκριμένος νόμος προβλέπει την επιδότηση μισθωμάτων ή τη δημιουργία αφορολόγητων αποθεματικών για επενδύσεις σε κινητά με χρηματοδοτική μίσθωση.

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

Πάντως, με τις τελευταίες τροποποιήσεις της νομοθεσίας και οι μικρότερου μεγέθους εταιρείες μπορούν μέσω του Leasing και του φορολογικού αποθεματικού τους να πραγματοποιήσουν αποσβέσεις των επενδύσεών τους. Δηλαδή, αν από τα κέρδη τους διαθέσουν ποσοστό έως 35% για τη δημιουργία φορολογικού αποθεματικού και πραγματοποιήσουν την επένδυσή τους μέσω Leasing, τότε πραγματοποιούν και την απόσβεσή της στη διάρκεια τριών έως πέντε ετών (όσο δηλαδή διαρκεί η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης).

Στον αναπτυξιακό νόμο υπάγονται οι εξής επιχειρηματικές δραστηριότητες:

- Εκείνες στον πρωτογενή τομέα (π.χ. θερμοκήπια, κτηνοτροφικές μονάδες, επιχειρήσεις ιχθυοκαλλιέργειας).

- Στον δευτερογενή τομέα (μεταποιητικές μονάδες).

- Στον τριτογενή.

- Στον τουρισμό. Ειδικά σε αυτήν τη κατηγορία αυξάνεται το μέγιστο ενισχυόμενο ποσό στο ύψος των 10 εκατ. ευρώ.

2.5. Η Νομική φύση του θεσμού της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

Η Χρηματοδοτική μίσθωση ως θεσμός θεωρούμε ότι δεν μπορεί να ταυτιστεί ούτε με το θεσμό της κοινής μίσθωσης αλλά ούτε και με το θεσμό της "μίσθωσης - πώλησης" γιατί χαρακτηρίζεται από μια μοναδική χαρακτηριστική ιδιότητα, η οποία είναι η χρηματοδοτική φύση της συναλλαγής που διαδραματίζεται. Αυτό στην ουσία καθιστά τη συμβαλλόμενη Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ως "χρηματοδότη", στην ουσία, της επένδυσης της επιχείρησης που θα έχει πελάτη αναλαμβάνοντας ωστόσο και όλα τα παρελκόμενα χρηματοδοτικά ρίσκα.

Έτσι η Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, στην ουσία δρώντας ως "χρηματοδότης - επενδυτής", αποσκοπεί στην επικερδή επιστροφή των κεφαλαίων μέσω των δόσεων που προκαθορίζονται βάσει σύμβασης αλλά και στην αίσια έκβαση και το πέρας αυτής της σύμβασης, δηλαδή, ο πελάτης της να πάρει στην κυριότητά του μετά τη λήξη, το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Αυτό γιατί η Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην ουσία, ελάχιστα ενδιαφέρεται ή καθόλου ως προς την παρακράτηση του μίσθιου γιατί το χρειάζεται κυρίως ως εμπράγματα εξασφάλιση για την όλη διαδικασία και την ακέραια είσπραξη των προσυμφωνημένων της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αξίζει να αναφέρουμε ότι η ιδιότητα αυτή του αντικειμένου χρηματοδοτικής μίσθωσης ως εμπράγματα εξασφάλιση για την Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, την καθιστά όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό και αρμόδια

για την κατά τους κανόνες, τακτική εκμετάλλευση αυτού όπως και την διατήρηση αυτού και της αξίας του.

Άρα, μπορούμε να πούμε ότι αυτές δύο ιδιότητες που αναφέρθηκαν παραπάνω, δηλαδή, ο χρηματοδοτικός χαρακτήρας της πράξης αλλά και η αγορά - "επένδυση" για την απόκτηση του μίσθιου διαφοροποιούν το θεσμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από άλλες μορφές μίσθωσης.

Χαρακτηριστικά νομικής φύσεως που περικλύουν μια σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης είναι ακόμα:

Η Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ως εκμισθώτρια εταιρεία δε φέρει καμμία υποχρέωση ή ευθύνη όσον αφορά τη διατήρηση και τη καλή χρήση του αντικειμένου Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και έτσι ούτε είναι συνυπόλογη στα οποιαδήποτε βάρη - έξοδα ή δαπάνες που προκύπτουν από αυτό, τόσο έναντι του μισθωτή αλλά όσο και τρίτων τυχόν εμπλεκομένων.

Έτσι εδώ φαίνεται και η διαφορά από τη κοινή μίσθωση που όπως προλέχθηκε δε μπορεί να συσχετιστεί με το θεσμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, έτσι ο μισθωτής εδώ, είναι υπεύθυνος για την ορθή χρήση του μίσθιου γιατί αυτός, σαν να ήταν ο αγοραστής, φέρει και όλη την ευθύνη για τις παρελκόμενες δαπάνες του αντικειμένου της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, κάτι που τον καθιστά υπεύθυνο επίσης και για την εν ανάγκη επιδιόρθωση ή τυχόν αντικατάσταση - αναπλήρωση κ.λ.π. του μίσθιου και δε δύναται να απαλλαγεί του μισθώματος σε οποιαδήποτε τέτοια περίπτωση.

Εν αντιθέσει, εάν υπάρχουν συνθήκες και ελαττώματα νομικής φύσεως που επιβαρύνουν το μίσθιο και είναι σαφώς άγνωστα στο μισθωτή και του αποκλείουν την ορθή και προκαθορισμένη βάση της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης χρήση, τότε όπως ισχύει και στην κοινή μίσθωση, απαλλάσσεται της καταβολής μισθωμάτων επ' αόριστον η έως ότου λυθεί το πρόβλημα. Επιπροσθέτως, όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, και η μη παράδοση ή η καθυστέρηση της παράδοσης του μίσθιου που έχει προσυμφωνηθεί στην σύμβαση, και αυτό έχει ως απόρροια την απαλλαγή του μισθωτή από την καταβολή οποιαδήποτε μισθώματος έως ότου επέλθει εις την κατοχή του το συμφωνηθέν αντικείμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, ώστε να μπορέσει να ασκήσει και τη συμφωνημένη χρήση αυτού και να είναι υπόχρεος έτσι στην καταβολή του μισθώματος στην εκμισθώτρια Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Το ίδιο βέβαια, ισχύει και τις περιπτώσεις όπου έχουμε στο μίσθιο την εμφάνιση ελαττωμάτων ή ιδιοτήτων τέτοιων που δεν έχουν συμφωνηθεί στη σύμβαση Leasing και έτσι, έχουμε πάλι απαλλαγή μερικής ή ολικής, της καταβολής του μισθώματος από πλευράς μισθωτή.

Τέλος η Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης όντας ταυτόχρονα εκμισθώτρια αλλά και "χρηματοδότης", όπως είπαμε, του ποσού της αγοράς του μίσθιου της σύμβασης Leasing δε δύναται, παραβαίνοντας τις κοινώς παραδεκτές ανα μεταξύ τους υποχρεώσεις, να καταγγείλει πρόωρα τη λήξη της σύμβασης και αναλαμβάνοντας το μίσθιο στη κατοχή της να σκοπεύσει να πάρει και το υπόλοιπο της μελλοντικής οφειλής, σαν να πρόκειται για κάτι ληξιπρόθεσμο και απαιτητό όπως γίνεται γενικότερα στην πίστωση και στα τοκοχρεωλυτικά δάνεια. Αυτό που γίνεται είναι, να αποσκοπήσει σε μια απαρχής καθορισμένη αποζημίωση ώστε να καλύπτεται η ζημία της, κάτι σαν ποινική ρήτρα δηλαδή.

Αξίζει να τονίσουμε ότι συγκεκριμένες πράξεις όσο και οι ακόλουθες αυτών, νομοθετικές διατάξεις και ρυθμίσεις επιμένουν στον χαρακτηρισμό της συναλλαγής αυτής ως μίσθωση κάτι που θα λέγαμε οφείλεται κυρίως και στην πραγματική βούληση της τριγωνικής σχέσης των αντισυμβαλλόμενων του θεσμού της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης αλλά και στην ίδια τη Νομοθεσία που όμως θα λέγαμε, διαφοροποιείται εν μέρει εξαιτίας της ολοφάνερης ιδιαιτερότητας της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.¹²

¹² Επεξεργασία στοιχείων από: Παναγιώτης Κ. Μάζης, Η Χρηματοδοτική Μίσθωση - Leasing, Εκδόσεις Δίκαιο & Οικονομία Π.Ν. Σακκουλάς, 3η Έκδοση Αθήνα 2010 σελίδες 49-61.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ:

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ - ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ

Για να μπορέσουμε να αξιολογήσουμε καλύτερα και πιο αντικειμενικά το θεσμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ως εργαλείο επένδυσης, είναι φρόνιμο να παρουσιαστεί μια συγκριτική ανάλυση έναντι της κυριότερης μορφής χρηματοδότησης των επιχειρήσεων όπως συνηθίζατε τα τελευταία χρόνια από αρκετές επιχειρήσεις, δηλαδή τον τραπεζικό δανεισμό.

3.1. Σύγκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και Τραπεζικού Δανεισμού:

Εφαρμογή 1η:¹³

Προκειμένου ένας επιχειρηματίας να εκτιμήσει τη σκοπιμότητα προσφυγής στη λύση της Χρηματοδοτικής μίσθωσης, θα πρέπει να είναι σε θέση να υπολογίσει το συνολικό, τελικό γι' αυτόν, κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης και να το συγκρίνει με το αντίστοιχο κόστος της χρηματοδότησης μέσω τραπεζικού δανεισμού.

Για το πότε η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να αποδειχθεί πιο συμφέρον τρόπος μίσθωσης/ εκμετάλλευσης για παράδειγμα ενός ακινήτου, το αποτέλεσμα της εν λόγω σύγκρισης εκφράζεται μέσω του "Μέσου Μηνιαίου Ενοικίου", δηλαδή του ενοικίου με το οποίο πρέπει η επιχείρηση να μισθώσει το ακίνητο, προκειμένου να έχει το ίδιο χρηματοοικονομικό κόστος, σε όρους παρούσας αξίας, με τη χρηματοδοτική μίσθωση.

Παράδειγμα:

Αγορά ακινήτου πλέον ΦΜΑ	€ 1,000,000
Διάρκεια Leasing / Ενοικίου	15 έτη
Μίσθωμα Leasing	€ 8,936.16
Φορολογικός συντελεστής	37.5%
Αξία εξαγοράς ακινήτου	€ 1.00 Στη λήξη της μίσθωσης
Μελλοντική αξία ακινήτου	€ 750,000 *
Μέσο Μηνιαίο Ενοίκιο	€ 5,195.16

* Είναι η υποθετική εμπορική αξία του ακινήτου μετά από 15 χρόνια, την οποία ωφελείται η επιχείρηση.

¹³ Πηγή: Επιτροπής Γεώργιος, EFG-Eurobank, Τμήμα Leasing.

Μεθοδολογία Υπολογισμού:

Η μεθοδολογία συνίσταται στην κατάστρωση των Ταμιακών Ροών (cash flows) για την κάθε περίπτωση, δηλαδή για τον δανεισμό και την χρηματοδοτική μίσθωση, και στη σύγκριση της καθαρής παρούσας αξίας (net present value) της κάθε περίπτωσης. Στην περίπτωση της ενοικίασης ακινήτου, εκροές θα είναι τα καταβαλλόμενα μισθώματα προς τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ενώ οι εισροές προκύπτουν από την φορολογική έκπτωση των ενοικίων. Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, εκροές θα είναι τα καταβαλλόμενα μισθώματα προς την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ εισροές προκύπτουν τόσο από την φορολογική έκπτωση των μισθωμάτων (θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες) όσο και την αξία που θα έχει το ακίνητο όταν στο τέλος της πιστωτικής περιόδου περιέλθει στην κυριότητα της επιχείρησης (μελλοντική αξία) και γίνει δικό της περιουσιακό στοιχείο. Ως Μέσο Μηνιαίο Ενοίκιο ορίζεται εκείνο το μέσο-σταθμισμένο ενοίκιο που θα πρέπει να βρει η επιχείρηση ώστε η συνολική καθαρή παρούσα αξία της ενοικίασης (δανεισμού) να ισούται με αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing).

Συμπέρασμα:

Το Μέσο Μηνιαίο Ενοίκιο, το οποίο δημιουργεί το ίδιο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα με την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου, είναι για τα 15 έτη 1.316.666 δραχμές. Τελικά η επιλογή του ενοικίου (δανεισμός) αντί της αγοράς με χρηματοδοτική μίσθωση θα είναι πιο συμφέρουσα για την επιχείρηση, μόνο εάν το μέσο μηνιαίο ενοίκιο (δηλαδή αφού υπολογιστούν οι ετήσιες αναπροσαρμογές του ενοικίου, παραδείγματος χάρη βάση τιμαρίθμου) είναι μικρότερο από 1.316.666 δραχμές.

Στην περίπτωση που το μέσο μηνιαίο ενοίκιο του ακινήτου ξεπερνά το ανωτέρω ποσό (για παράδειγμα 1.318.000 δραχμές) είναι πιο συμφέρουσα η επιλογή της αγοράς μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπου η επιχείρηση θα αποκτήσει έπ' ωφελεία της την κυριότητα του ακινήτου στη λήξη της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Εφαρμογή 2η:

Περίπτωση Εφαρμογής Αγοράς Ακινήτου:

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

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

Α. Δάνειο: Στην περίπτωση του δανείου υπολογίζουμε ότι το ετήσιο τοκοχρεολύσιο ανέρχεται σε 12.667.058 ευρώ για Π.Α. 1.000.000 ευρώ, συντελεστή ράντας 9% και περίοδο

αποπληρωμής 120 μηνών (10 χρόνια χ 12 μήνες ανά χρόνο). Αν η απόσβεση του παγίου υπολογιστεί με βάση τη γραμμική μέθοδο, τότε ανέρχεται σε ετήσια βάση στις 100.000 ευρώ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ € 682.818,49

Πίνακας 1: Ανάλυση ταμιακών ροών στο δανεισμό							
A.A.	ΔΟΣΗ (σε €)	ΤΟΚΟΣ (σε €)	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ (σε €)	ΑΠΟΣΒΕΣΗ (σε €)	ΦΟΡ/ΓΙΚΗ ΕΞΟΙΚ/ΣΗ (σε €)	ΚΤΡμφ (σε €)	Π.Α. ΠΕΡΙΟΔΟΥ (σε €)
1	12.667,58	7.500,00	5.167,58	8.333,33	5.541,67	6.967,45	6.927,04
2	12.667,58	7.461,24	5.206,33	8.333,33	5.528,10	6.981,02	6.900,28
3	12.667,58	7.422,20	5.245,38	8.333,33	5.514,44	6.994,68	6.873,69
...
118	12.667,58	280,80	12.386,78	8.333,33	3.014,95	9.494,17	4.779,54
119	12.667,58	187,90	12.479,68	8.333,33	2.982,43	9.526,69	4.768,10
120	12.667,58	94,30	12.573,28	8.333,33	2.949,67	9.559,45	4.756,74
							682.818,49
Π.Α. ΚΤΡ μετά φόρων-Δανεισμός						682.818,49	

Από τον Πίνακα 1 φαίνεται ότι οι Καθαρές Ταμιακές Ροές μετά από φόρους (ΚΤΡμφ) για το δανεισμό, με κόστος κεφαλαίου μετά από φόρους 7%, ανέρχονται σε 682.818,49 ευρώ για το σύνολο των 10 ετών που διαρκεί ο δανεισμός (120 μηνιαίες δόσεις= 12 μήνες * 10 χρόνια).

B. Leasing: Για την περίπτωση της μίσθωσης του παραπάνω ακινήτου αξίας 1.000.000 ευρώ, διάρκειας 10 ετών με υπολειμματική αξία 20% (200.000 ευρώ) και επιτόκιο 9%, το άθροισμα των 120 μηνιαίων μισθωμάτων πλέον της υπολειμματικής αξίας του συνήθους τοκοχρεολυτικού leasing είναι 769.641 ευρώ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ € 769.641,20

Πίνακας 2: Ανάλυση ταμιακών ροών στο leasing				
A.A.	ΜΙΣΘΩΜΑ (σε €)	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ (σε €)	ΚΤΡμφ (σε €)	Π.Α. ΠΕΡΙΟΔΟΥ (σε €)
0	10.058,62	0,00	10.058,62	10.058,62
1	10.058,62	3.520,52	6.538,10	6.500,19
2	10.058,62	3.520,52	6.538,10	6.462,49
3	10.058,62	3.520,52	6.538,10	6.425,01
...
117	10.058,62	3.520,52	6.538,10	3.310,60
118	10.058,62	3.520,52	6.538,10	3.291,40
119	10.058,62	3.520,52	6.538,10	3.272,31
120	10.058,62	3.520,52	6.538,10	3.253,34
		3.520,52	-3.520,52	-3.520,52
Π.Α. ΚΤΡ μετά φόρων-Leasing πλέον της υπολειμματικής αξίας				769.641,20

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

Η εταιρεία επιλέγει το δανεισμό έναντι της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την αγορά του αποθηκευτικού χώρου, διότι η Παρούσα Αξία Καθαρών Ταμειακών Ροών μετά φόρων (δανεισμού)=682.818 ευρώ είναι μικρότερη αυτής του leasing Π.Α ΚΤΡμφ (leasing)=769.641ευρώ.

Με την επιλογή του δανεισμού πραγματοποιείται εξοικονόμηση ύψους 86.802 ευρώ.

Σημειώνεται, επίσης, ότι και χωρίς την ύπαρξη υπολειμματικής αξίας του παγίου στο τέλος της περιόδου αποπληρωμής η περίπτωση του δανεισμού υπερτερεί και πάλι με Π.Α ΚΤΡμφ (δανεισμού)=682.818 ευρώ έναντι της χρηματοδοτικής μίσθωσης με Π.Α ΚΤΡμφ (leasing)=712.051 ευρώ, σημειώνοντας εξοικονόμηση ύψους 29.233 ευρώ.

Τέλος, στα παραπάνω κόστη δεν έχουν υπολογιστεί τα έξοδα προσημείωσης του ακινήτου, που πιθανώς να ληφθεί ως εμπράγματα διασφάλιση από τη τράπεζα, τα έξοδα φακέλου δανειοδότησης, καθώς και τα έξοδα διαχειριστικού κόστους της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία κρίνεται πως δε μεταβάλλουν ουσιαστικά τα αποτελέσματα της παραπάνω ανάλυσης.¹⁴

Περίπτωση Εφαρμογής Αγοράς Εξοπλισμού (αυτοκίνητο):

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

Επιπλέον, το επιτόκιο δανεισμού και απόδοσης του εκμισθωτή (περίπτωση leasing) λαμβάνεται το 7%, ενώ οι καταβολές ορίζονται σε ετήσια βάση, Στην περίπτωση του δανεισμού υπολογίζεται ότι η ετήσια δόση ανέρχεται σε 29.522 ευρώ έναντι 27.591 ευρώ πλέον Φ.Π.Α. για το leasing (τελικό ετήσιο μίσθωμα=32.834 ευρώ). Ο καταβαλλόμενος τόκος στην περίπτωση δανεισμού ανέρχεται σε 18.091 ευρώ, ενώ για την μίσθωση σε 10.365 ευρώ, χωρίς να υπολογίζεται ο Φ.Π.Α. Στην περίπτωση αυτή η επιλογή μεταξύ των δύο εναλλακτικών (δανεισμού ή leasing) εξαρτάται και από άλλους παράγοντες, πέραν της απλής παράθεσης των χρηματοοικονομικών ροών. Και αυτό γιατί με την χρηματοδοτική μίσθωση η επιχείρηση δεν καταβάλλει εφάπαξ όλο το ποσό του Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί στο μίσθιο, αλλά μοιράζεται μαζί με τις δόσεις που πληρώνει για όσα χρόνια ισχύει η σύμβαση.

Με τον τρόπο αυτό η επιχείρηση εξοικονομεί κεφάλαια, χρησιμοποιώντας τα ως ίδιο κεφάλαιο κίνησης αντί να προσφεύγει σε τραπεζικό δανεισμό.

Για την περίπτωση του δανεισμού η επιχείρηση μπορεί να δικαιολογήσει το ποσό που αφορά τους τόκους που καταβάλλει, το οποίο και εκπίπτει από τα έσοδά της.

Τέλος, το έξοδο αγοράς του αυτοκινήτου μπορεί να εγγραφεί στα πάγια της επιχείρησης και να δικαιολογήσει αποσβέσεις μέχρι και 25% για αυτοκίνητα άνω των 1.600 κ.εκ.¹⁵

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο υπολογισμός του μισθώματος μιας σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στις μέρες μας υπολογίζεται βάσει προγράμματος που χρησιμοποιεί τον εξής τύπο:

$$P = Cr \frac{N}{(1+r)^N} - Fr \frac{N}{(1+r)^N} - 1$$

¹⁴ Πηγή: www.epistimonikomarketing.gr Μάρτιος 2008 αφιέρωμα Banking and Finance των Κυρίων Ζοπουνίδη Κωνσταντίνου και Λεμονάκη Μ. Χρήστο.

¹⁵ Πηγή: www.epistimonikomarketing.gr Μάρτιος 2008 αφιέρωμα Banking and Finance των Κυρίων Ζοπουνίδη Κωνσταντίνου και Λεμονάκη Μ. Χρήστο.

- Όπου (C)= Loan amount , το ποσό που καλείται να καταβάλλει η εταιρεία Leasing
- (F) = Residual value , η υπολειματική αξία στο τέλος της σύμβασης
- (R) = Interest rate % , επι τις εκατό απόδοση επιτοκίου
- (N) = Number of months , ο αριθμός των μηνών
- (P) = Monthly payment , το μηνιαίο μίσθωμα

Έτσι πληκτρολογώντας ο υπάλληλος τα ορισμένα ποσά στα κουτάκια της εφαρμογής και πατώντας ένα κουμπί (calculate) υπολογίζεται αυτόματα και το μηνιαίο μίσθωμα.

3.2 Λογιστική Απεικόνιση / Παρακολούθηση σε Εφαρμογές Χρηματοδοτικής μίσθωσης:

Σχετικά με τη λογιστική της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα, παρατηρείται μια σύγχυση εξαιτίας της λογιστικής αντιμετώπισης που απορρέει από τις διατάξεις του Ν.1665/86 και η οποία διαφέρει από τη διεθνή πρακτική.

Το κυριότερο πρόβλημα κατά τη λογιστική απεικόνιση της χρηματοδοτικής μισθώσεως για τον εκμισθωτή είναι η κατανομή του εισοδήματος (μισθωμάτων) μέσα στην περίοδο που καλύπτει η μίσθωση. Για τον μισθωτή το κύριο πρόβλημα είναι η εμφάνιση των υποχρεώσεών του, που απορρέουν από τη μίσθωση παγίων στοιχείων στον ισολογισμό.

Οι αποδεκτές διεθνώς μέθοδοι λογιστικής απεικόνισης είναι:

- Χρηματοοικονομική (Financing Method)
- Λειτουργική (Operating Method)

Σύμφωνα με τη **χρηματοοικονομική μέθοδο** δεν εμφανίζεται στον ισολογισμό η καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων (κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεως) αλλά το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων. Η χρηματοοικονομική μέθοδος θεωρεί τη χρηματοδοτική μίσθωση ως χρηματοοικονομική συναλλαγή και αναγνωρίζει ότι η επένδυση του εκμισθωτή δεν αντιπροσωπεύεται από το πάγιο στοιχείο αλλά από το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων τα οποία καλύπτουν την αρχική επένδυση του εκμισθωτή στο πάγιο στοιχείο και το κόστος του χρήματος του επενδυμένου κεφαλαίου στο πάγιο στοιχείο.

Άρα στη χρηματοοικονομική μέθοδο τα έσοδα από μισθώματα που εμφανίζονται σε κάθε χρονική περίοδο δεν αντιστοιχούν στις εισπράξεις της περιόδου, αλλά ακολουθούν μια φθίνουσα τάση, ανάλογη με την από-μείωση της αξίας του παγίου στοιχείου.

Συνοπτικά, η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοοικονομικής μεθόδου τόσο από τη 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 του μισθώματος σε χρεολύσιο και τόκο. 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 τηρεί το λογισμό των αντίστοιχων αποσβέσεων. Οι αναλογούντες τόκοι κάθε μισθώματος καταχωρούνται στις δαπάνες και το αντίστοιχο χρεολύσιο στις υποχρεώσεις για την αποπληρωμή του κεφαλαίου.

Για παράδειγμα:¹⁶

Εκμισθωτής

Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
Μισθώσεις Παγίων (leasing)	1000	
Πάγιο (ταμείο)		1000

(αξία πάγιου - Κεφάλαιο)

Ταμείο	243	
Μισθώσεις παγίων(χρεολύσιο)		123
Τόκοι - Έσοδα		120

(είσπραξη μισθώματος και διαχωρισμός του σε κεφάλαιο και τόκους)

Τόκοι - Έσοδα	120	
Αποτελέσματα Χρήσης		120

Μισθωτής

Πάγιο	1000	
Υποχρεώσεις μισθωμάτων (leasing)		1000

(αξία παγίου-κεφαλαίου)

Υποχρεώσεις μισθωμάτων	123	
Τόκοι χρεωστικοί	120	
Ταμείο		243

(πληρωμή του μισθώματος)

Αποτελέσματα χρήσεως	240	
Τόκοι χρεωστικοί		120
Αποσβέσεις		120

Αντίθετα στην **λειτουργική μέθοδο** τα ποσά κάθε περιόδου αντιστοιχούν με τα πράγματι εισπραττόμενα μισθώματα. Ακολουθεί τις αρχές της παραδοσιακής λογιστικής, εμφανίζει στο ενεργητικό την καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων. Δηλαδή, τα κύρια χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής, είναι η εμφάνιση της καθαρής αξίας (μετά από αποσβέσεις) των εκμισθωμένων παγίων στο Ενεργητικό και των πράγματι εισπραχθέντων ενοικίων-μισθωμάτων στο λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Συνοπτικά, η λογιστική αντιμετώπιση της λειτουργικής μεθόδου τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή, όσο και από την πλευρά του μισθωτή είναι η ακόλουθη:

- **Εκμισθωτής:** Ο εξοπλισμός θεωρείται πάγιο στοιχείο για τον εκμισθωτή ο οποίος και τηρεί το λογισμό των αντίστοιχων αποσβέσεων. Τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικό έσοδο.
- **Μισθωτής:** Τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικές δαπάνες.

¹⁶ Παραπομπή: Βασίλειος Π. Γαλάνης Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, εκδόσεις Αθ.Σταμούλη 2000 δεύτερη έκδοση, σελίδα 61.

Για παράδειγμα:

Εκμισθωτής

Λογαριασμός	Χρέωση	Πίστωση
Πάγια	1000	
Ταμείο		1000
(αξία πάγιου - κεφάλαιο)		
Ταμείο	243	
Έσοδα (μισθώματα)		243
(είσπραξη 1ου μισθώματος)		
Έσοδα	243	
Αποτελέσματα Χρήσεως		243
(αποσβέσεις)		
Αποτελέσματα Χρήσεως	120	
Αποσβέσεις		120

Μισθωτής

Μισθώματα (δαπάνες)	243	
Ταμείο		243
(πληρωμή 1ου μισθώματος)		
Αποτελέσματα Χρήσεως	243	
Μισθώματα (δαπάνες)		243

Το βασικό κριτήριο για την επιλογή της χρηματοοικονομικής ή της λειτουργικής μεθόδου, είναι η όσο το δυνατό πιο ακριβής απεικόνιση του εισοδήματος του εκμισθωτή σε κάθε χρήση μέσα στην περίοδο που καλύπτει η εκμίσθωση του παγίου στοιχείου.

Αντίθετα, ο μισθωτής αντιμετωπίζει δύο άλλα θέματα: Πρώτα, κατά πόσο η μίσθωση παγίων στοιχείων θα αναφερθεί σε υποσημείωση στον ισολογισμό. Ή η αξία του παγίου στοιχείου θα εμφανιστεί στο Ενεργητικό και το σύνολο των οφειλόμενων μισθωμάτων στο Παθητικό. Δεύτερον, η κατανομή του συνόλου των μισθωμάτων σε κάθε χρήση και η χρέωση του λογαριασμού αποτελεσμάτων με το αντίστοιχο ποσό.

3.2.1. Λογιστική παρακολούθηση σε περίπτωση αγοράς πάγιου κινήτου εξοπλισμού:

Έστω επιχείρηση Ο.Ε. η οποία τηρεί βιβλία Γ' κατηγορίας. Η επιχείρηση υπογράφει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για ένα αυτοκίνητο, το οποίο μετά το τέλος της μισθωτικής περιόδου θα εισέλθει στην ιδιοκτησία της επιχείρησης.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να παρατηρήσουμε ότι ακόμα και στην περίπτωση, όπου το αυτοκίνητο αναμένεται να περάσει στην ιδιοκτησία της επιχείρησης, δε μπορούμε να δημιουργήσουμε λογαριασμό αποσβέσεων του παγίου. Αποσβέσεις διενεργούμε όταν κάτι είναι "εντός εκμετάλλευσης" και όχι επειδή είναι στην κυριότητά μας. Υπάρχουν πράγματα που είναι στην κυριότητά μας χωρίς να δικαιούμαστε αποσβέσεις.

Η λογιστική παρακολούθηση της περίπτωσης αυτής αρχικά περιλαμβάνει την καταχώρηση της αξίας του αυτοκινήτου(I.X.) στον λογαριασμό 13 (Μεταφορικά Μέσα) και πίστωση του λογαριασμού 45 (Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις). Κάθε μίσθωμα χωρίζεται σε δύο μέρη. Το ισόποσο της απόσβεσης του δανείου που χρεώνει τον λογαριασμό 45 και η διαφορά ως τόκος χρεώνει τον λογαριασμό 65.04 (Έξοδα

Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων Τραπεζών). Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου διενεργούνται κανονικά οι αποσβέσεις (χρέωση του 66 -Αποσβέσεις Έξοδα- και πίστωση του 13.99).

Το ανώτατο ποσό για επιχορήγηση στη συγκεκριμένη δαπάνη δε μπορεί να υπερβαίνει την αγοραία αξία του εκμισθωμένου πάγιου στοιχείου. Θα πρέπει να αναφέρουμε ότι αν και ορθή μέθοδος, τα λογιστήρια των επιχειρήσεων προτιμούν να χρησιμοποιούν τον λογαριασμό 62.04 για λόγους φορολογικού συμφέροντος.

Τέλος στο παράδειγμα που παρακολουθούμε θα πρέπει να τονίσουμε ότι μελετάμε την περίπτωση λειτουργικής μίσθωσης.

Λογαριασμοί:

62.04.20	Ενοίκια μίσθωσης (leasing) μηχανημάτων (κινητός εξοπλισμός)	Εξόδων
65.04	Έξοδα βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων τραπεζών	Εξόδων
45	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Παθητικού

13	Μεταφορικά μέσα	Ενεργητικό
66	Αποσβέσεις έξοδα	Εξόδων
13.99	Συστημικές αποσβέσεις - αυτοκίνητα	Ενεργητικό (αντίθετος)

Εγγραφές:

ΑΑ	Αριθμός Λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
1	13 45	1000	1000
2	38.03 45 65.04	90 10	100
3	66 13.99	1080 (12*90)	1080 (12*90)

3.2.2. Λογιστική παρακολούθηση σε περίπτωση αγοράς μέσω Sale and leaseback (ακίνητο):

Η επιχείρηση "ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ Α.Ε." έχει ιδιόκτητο ακίνητο στο οποίο στεγάζονται οι κεντρικές διοικητικές και παραγωγικές της εγκαταστάσεις. Η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 100.000Ευρώ ενώ η εμπορική του αξία ανέρχεται σε 2.000.000 Ευρώ. Η επιχείρηση αποφάσισε να προβεί σε νέες επενδύσεις και χρειάζεται χρηματοδότηση.

Εάν προχωρήσει σε πώληση και επαναμίσθωση του επιχειρηματικού της ακινήτου, η επιχείρηση από τη μία πλευρά θα εισπράξει την εμπορική του αξία ύψους 2.000.000

Ευρώ για την χρηματοδότηση των επιχειρηματικών της σχεδίων, από την άλλη θα δημιουργήσει έκτακτα κέρδη από την πώληση στοιχείου παγίου ενεργητικού τα οποία ισούνται με [Τιμή Πώλησης] μείον [Αναπόσβεστη Αξία] ή συγκεκριμένα στο παράδειγμα 2.000.000Ευρώ - 100.000Ευρώ = 1.900.000Ευρώ. Για τα έκτακτα αυτά κέρδη των 1.9 εκατ. Ευρώ, ο φόρος που θα προέκυπτε θα ήταν περίπου 665.000Ευρώ.

Μετά την πρόσφατη ψήφιση του σχετικού Νόμου (Φ.Ε.Κ 15 / 28.01.2004), η επιχείρηση απαλλάσσεται οποιασδήποτε καταβολής φόρου τόσο για τα έκτακτα κέρδη από την πώληση του ακινήτου όσο και για τη μεταβίβασή του. Το ποσό των 2.000.000 Ευρώ χρησιμοποιείται κατά βούληση (χρηματοδότηση επενδυτικών σχεδίων, αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού, κεφάλαιο κίνησης), η υπεραξία των 1.900.000 Ευρώ εμφανίζεται απλώς σε ειδικό λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, ενώ ταυτόχρονα η επιχείρηση κάνει χρήση των φορολογικών ελαφρύνσεων που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση.

Έτσι γενικά μπορούμε να πούμε τα εξής: Εάν η πώληση με επαναμίσθωση καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, η διαφορά μεταξύ τιμήματος πώλησης και αναπόσβεστης λογιστικής αξίας του μισθωμένου στοιχείου θεωρείται αναβαλλόμενο εισόδημα, καταχωρείται στα "**Έσοδα επόμενων χρήσεων**" και επιμερίζεται, με τρόπο συστηματικό, σε όλες τις χρήσεις διάρκειας της μίσθωσης.

Εάν η πώληση με επαναμίσθωση καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση και είναι βέβαιο ότι η συναλλαγή γίνεται στην εύλογη αξία του στοιχείου, τότε οποιαδήποτε διαφορά καταχωρείται **απευθείας στα αποτελέσματα**. Εάν η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του στοιχείου, οποιαδήποτε διαφορά καταχωρείται απευθείας στα αποτελέσματα, εκτός και αν η ζημία συμψηφίζεται με μελλοντικά μισθώματα μικρότερα από τα ισχύοντα στην αγορά, για το μισθωμένο στοιχείο, μισθώματα, οπότε η ζημία μεταφέρεται στα έξοδα επόμενων χρήσεων και επιμερίζονται σε όλες τις χρήσεις διάρκειας της μίσθωσης. Εάν η τιμή πώλησης είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία, η διαφορά καταχωρείται **στα έσοδα επόμενων χρήσεων** και επιμερίζεται σε όλες τις χρήσεις διάρκειας της μίσθωσης.¹⁷

3.2.3 Λογιστική απεικόνιση της Χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το Νόμο 1666/86:

Ο Ν.1666/86 ενώ εισήγαγε στην Ελλάδα την Χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing) με κριτήρια στα οποία έχουμε προαναφερθεί, αλλά επέβαλλε παράλληλα και τη λογιστική πρακτική του operating leasing όπως περιγράφηκε ανωτέρω.

Σύμφωνα με την 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 της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

¹⁷ Πηγή: www.hrima.gr ΧΡΗΜΑ - Μηνιαίο οικονομικό και επενδυτικό περιοδικό (τεύχος 2007 Σεπτεμβρίου 2007 αφιέρωμα leasing.

Συμπεράσματα:

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 συμβάλλει 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:

1. 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.

2. 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)

3. 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 ανανεούμενο τεχνολογικό εξοπλισμό.

4. 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 με στόχο την ανάληψη μεγαλύτερων κινδύνων και την υποστήριξη μεγάλων επενδυτικών πρωτοβουλιών.

Είναι ένα πολύτιμο εργαλείο για τις επιχειρήσεις, αφού δίνει δυναμική λύση σε βασικά προβλήματά τους. Πράγματι λοιπόν, το Leasing ως μια μακροπρόθεσμη μορφή χρηματοδότησης, είναι μια σύγχρονη και αποτελεσματική λύση και συγχρόνως ο πιο ουσιαστικός τρόπος για την απόκτηση εξοπλισμού και τούτο διότι η επιχείρηση που επιθυμεί να αποκτήσει

κάποιον εξοπλισμό για τις παραγωγικές της ανάγκες, χρηματοδοτείται γι' αυτόν και παράλληλα ωφελείται από σωρεία ωφελειών.

Παράρτημα:

- Υποδείγματα Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης - Αιτήσεις:**
- Υποδείγματα Συμβάσεων Τραπεζικού Δανεισμού:**
- Πληροφοριακά Δελτία**
- Γλωσσάριο του Leasing**
- Η Νομοθεσία - νομοθετικές διατάξεις, ρυθμίσεις και τροποποιήσεις**

I. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ATE LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟΝ

ΠΡΟΟΙΜΙΟ - ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ - ΟΡΙΣΜΟΙ

Στην Αθήνα σήμερα, μεταξύ των εδω συμβαλλομένων αφ' ενός της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία "ATELEASING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ" με έδρα την Αθήνα (Ερμού 2 και Πλ. Συντάγματος) που εκπροσωπείται εδω νόμιμα από τον κ. Σπύρο Βογιατζάκη, Πρόεδρο Δ.Σ. και που θα αποκαλείται στο εξής "ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ" και αφ' ετέρου της εταιρίας με την επωνυμία που εδρεύει στ... .. οδός και εκπροσωπείται νόμιμα από τ... .. κάτοικο οδός κάτοχο ΑΔΤ Αστυνομικού Τμήματος που θα αποκαλείται στο εξής "ΜΙΣΘΩΤΗΣ", συμφωνήθηκαν, συνομοηγήθηκαν και έγιναν αμοιβαίως αποδεκτά τα ακόλουθα: Όλες ανεξαιρέτως οι συμφωνίες και σχέσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που θα καταρτίζονται μεταξύ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ και ΜΙΣΘΩΤΗ διέπονται από τις διατάξεις του νόμου 1665 της 4ης Δεκεμβρίου 1986, (ΦΕΚ τεύχος Α' 194) καθώς και από τους παρακάτω ΓΕΝΙΚΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.

Επί πλέον για την μίσθωση κάθε πράγματος θα ισχύουν μεταξύ των συμβαλλομένων ειδικοί όροι που περιέχονται είτε στην συνέχεια των Γενικών Ορων είτε σε ένα ή περισσότερα χωριστά έγγραφα που θα αποκαλούνται στο εξής "ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ" ή "ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ" και που αποτελούν ένα ενιαίο όλο μετά της παρούσης συμβάσεως.

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

1. ΟΡΙΣΜΟΙ

Στην ερμηνεία της παρούσης σύμβασης και κάθε "Παράρτηματος" που συνδέεται άρρηκτα μ' αυτή, οι παρακάτω όροι έχουν την εξής έννοια:

α) Γενικοί όροι χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η σύμβαση αυτή, που καλείται και "κύρια σύμβαση", θεσπίζει τις γενικές και θεμελιώδεις αρχές, που διέπουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων, σχετικά με τα μισθούμενα με τα σχετικά "Παράρτηματα" είδη εξοπλισμού, με την προϋπόθεση ότι οι όροι των "Παράρτημάτων" θα έχουν αμοιβαία συμφωνηθεί μεταξύ των συμβαλλομένων.

β) Παράρτημα

Είναι το συμφωνητικό με το οποίο συνομοηγοούνται και γίνονται αποδεκτοί οι αναφερόμενοι στη μίσθωση κάθε συγκεκριμένου και στο συμφωνητικό αυτό περιγραφόμενου είδους εξοπλισμού ειδικοί όροι και συμφωνίες (περιγραφή, διάρκεια, μίσθωμα κ.λπ.) Το συμφωνητικό αυτό (Παράρτημα) προσαρτάται, όταν υπογραφεί, στην παρούσα "κύρια σύμβαση", και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της, αριθμείται διαδοχικά και ανάλογα με τον αριθμό των εκμισθουμένων ειδών εξοπλισμού και καλείται αντίστοιχα "Παράρτημα Α - 1", "Παράρτημα Α - 2", κ.ο.κ..

γ) Εξοπλισμός ή μίσθιο

Είναι τα διάφορα εκμισθούμενα κινητά και εξαρτήματά τους που επιλέγονται από τον μισθωτή και περιγράφονται στο αντίστοιχο "Παράρτημα".

δ) Πιστοποιητικό αποδοχής εξοπλισμού

Είναι το έγγραφο, που συντάσσεται σύμφωνα με το υπόδειγμα, υπογράφεται από τον μισθωτή και επισυνάπτεται στην παρούσα, με το οποίο ο τελευταίος δηλώνει ανεπιφύλακτα στον εκμισθωτή, ότι ο παραληφθείς από τον κατασκευαστή εξοπλισμός είναι της αρεσκείας και επιλογής του, σε άριστη κατάσταση και σύμφωνα με την χρήση που τον προορίζει.

ε) Αξία απωλείας ή τίμημα αγοράς πριν τη λήξη της σύμβασης

Με τις ρήτρες αυτές που αναφέρονται αντίστοιχα στα άρθρα 17 και 9 καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του ποσού που πρέπει να πληρωθεί από τον μισθωτή στον εκμισθωτή σε περίπτωση απωλείας, καταστροφής ή αγοράς πριν την λήξη των μισθίων. Το επιτόκιο προεξόφλησης καθορίζεται στο Παράρτημα.

στ) Τμήμα αγοράς κατά τη λήξη της σύμβασης

Αποτελεί το ποσό που πρέπει να πληρωθεί από τον μισθωτή σε περίπτωση άσκησης από αυτόν του κατά το άρθρο 8 της παρούσης δικαιώματος αγοράς του εξοπλισμού κατά την λήξη του συμβατικού χρόνου της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Αποτελούν τα κινητά που αναφέρονται και λεπτομερώς περιγράφονται στα Παραρτήματα.

3. ΑΞΙΑ ΜΙΣΘΙΩΝ - ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ ΣΤΟΥΣ ΠΩΛΗΤΕΣ ΟΙΚΟΥΣ

Η αξία των μισθίων αναγράφεται στο παράρτημα που καταρτίζεται, για τα συγκεκριμένα κινητά πράγματα-μίσθια. Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει το ποσό του στους πωλητές οίκους είτε ευθύς ως περιέλθει σ' αυτόν το στο άρθρο 7 αναφερόμενο έγγραφο παραλαβής ενός εκάστου μισθωμένου πράγματος, εκτός αν ως μίσθιο χαρακτηρίζεται σύνολο μισθωμένων πραγμάτων που κατά την συμφωνία των μερών θα λειτουργεί ως ενιαίο όλο, είτε στον χρόνο που θα συμφωνηθεί με τον προμηθευτή-πωλητή οίκο.

4. ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της παρούσας συμφωνίας αρχίζει από σήμερα και λήγει κατά τον χρόνο λήξεως της μίσθωσης και του τελευταίου τμήματος του εξοπλισμού οποιουδήποτε "Παράρτηματος" που αντιστοιχεί σ' αυτή. Η διάρκεια της μίσθωσης κάθε επί μέρους μισθίου πράγματος αρχίζει και λήγει όπως καθορίζεται στο αφορόν το μίσθιο τούτο "Παράρτημα".

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Με την υπογραφή της παρούσας ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει στον εκμισθωτή τα διαχειριστικά έξοδα της σύμβασης, όπως αυτά αναγράφονται στο Παράρτημα.

6. ΜΙΣΘΩΜΑ

Ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει στον εκμισθωτή το μίσθωμα που αναφέρεται στο αντίστοιχο για κάθε είδος ή τμήμα εξοπλισμού "ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ". Το μίσθωμα είναι κομίσιο και θα καταβάλλεται από τον μισθωτή τοις μετρητοίς, τις ημερομηνίες και για τις χρονικές περιόδους που προβλέπονται στο Παράρτημα. Εάν η ημερομηνία καταβολής του μισθώματος συμπίπτει με αργία, τότε το μίσθωμα καταβάλλεται την αμέσως προηγούμενη εργάσιμη ημέρα. Σε κάθε περίπτωση οι καταβολές γίνονται μέχρι την 12:30 μεσημβρινή. Οι καταβολές αποδεικνύονται από έγγραφη απόδειξη του εκμισθωτή, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου και αυτού ακόμα του όρκου.

Κάθε καθυστέρηση του μισθώματος, (ακόμα και σε σχέση με την ώρα καταβολής), σε οποιοδήποτε λόγο και αν οφείλεται, εκτός από τις οριζόμενες στο άρθρο 23 συνέπειες, επιβαρύνει τον μισθωτή με τόκους υπερημερίας χωρίς καμία σχετική όχληση ή ειδοποίηση εκ μέρους του εκμισθωτή, για όλη την περίοδο της καθυστέρησης μέχρι την πλήρη εξόφληση, αφού ο χρόνος καταβολής κάθε απαιτητού μισθώματος συμφωνείται ότι αποτελεί δήλη ημέρα.

Δεδομένου ότι το μίσθωμα υπολογίστηκε με βάση το σημερινό φορολογικό και θεσμικό καθεστώς των χρηματοδοτικών μισθώσεων, σε περίπτωση μεταβολής οποιουδήποτε σχετικού νόμου, ή και γενικότερα διάταξης ή της ερμηνείας ή του τρόπου εφαρμογής τους από τις αρμόδιες αρχές, η όποια μεταβολή που θα συνενάγεται την μεταβολή του σχετικού κόστους του εκμισθωτή, θα επιφέρει άμεση ισόποση αναπροσαρμογή του μισθώματος για να καλυφθεί το κόστος του εκμισθωτή. Το πιστοποιητικό του εκμισθωτή με την ανάλυση των στοιχείων του αναμορφωμένου κόστους και τυχόν απαιτητών ήδη ποσών θα αποτελεί πλήρη απόδειξη των σχετικών ποσών που δικαιολογούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος, του μισθωτή δικαιουμένου πάντως να ασκήσει όλες τις κατά το νόμο επιτρεπόμενες δικαστικές ενέργειες κατά των αρμοδίων αρχών για την άρση της σημειωθείσης μεταβολής. Ο μισθωτής συμφωνεί ότι τα ποσά του χρέους και οι αποπληρωμές του, θα χρεοπιστώνονται σε ένα ή περισσότερους χρεωστικούς λογαριασμούς του μισθωτή στα βιβλία του εκμισθωτή (όπως η τήρηση αυτών θα επιλεγεί κάθε φορά για την κάλυψη της λογιστικής του τάξης) και θα μπορούν να αποδειχθούν με αποσπάσματα ή αντίγραφα από τα λογιστικά βιβλία του. Τα παραπάνω αποσπάσματα ή αντίγραφα θα τα εκδίδει εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του εκμισθωτή και ο μισθωτής αναγνωρίζει ότι αποτελεί πλήρη απόδειξη των απαιτήσεών του, κατ' αυτό (του μισθωτή) κατά του οποίου όμως θα επιτρέπεται ανταπόδειξη, αποκλειστικά και μόνο βάσει εγγράφων αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου και αυτού ακόμα του όρκου.

7. ΕΓΓΡΑΦΟ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ

Με την παρούσα ο εκμισθωτής παρέχει στον μισθωτή την εντολή να παραλάβει από τους πωλητές για λογαριασμό του τα μίσθια. Ο μισθωτής σφείλνει με την παραλαβή από τον πωλητή καθενός από τα μίσθια, να συμπληρώσει και ν' αποστείλει στον εκμισθωτή το επισυναπτόμενο στο παράρτημα έγγραφο παραλαβής, συνοδευόμενο από υπογραμμένο από τον μισθωτή δεητήριο αποστολής.

8. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ρητά συμφωνείται ότι ο μισθωτής δικαιούται τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη λήξη του χρόνου διάρκειας της μίσθωσης που ορίζεται στο παράρτημα για κάθε μίσθιο, να δηλώσει εγγράφως στον εκμισθωτή, κατ' επιλογή του, είτε ότι θα αγοράσει το μίσθιο είτε ότι θ' ανανεώσει την μίσθωση, με νέο μίσθωμα, το οποίο θα έχει ως βάση το αναφερόμενο στο παράρτημα τίμημα αγοράς και την συμφωνουμένη τότε διάρκεια της παράτασης, με την προϋπόθεση, και στις δύο περιπτώσεις, ότι θα έχει εκπληρώσει στο ακέραιο όλες τις μέχρι τότε υποχρεώσεις του έναντι του εκμισθωτή εκ καταβολής μισθωμάτων και κάθε άλλης απαίτησής του, οποιασδήποτε, που απορρέει από την παρούσα σύμβαση. Για κάθε μίσθιο το τίμημα αγοράς κατά την λήξη της σύμβασης καθορίζεται στο αντίστοιχο παράρτημα.

9. ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΠΡΟ ΤΗΣ ΛΗΞΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα και πριν τη λήξη της μίσθωσης να ζητήσει την πώληση όλων ή μερικών από τα μίσθια πράγματα. Στην περίπτωση που θα συμφωνήσει και ο εκμισθωτής, το τίμημα αγοράς πριν τη λήξη ορίζεται ίσο με το προεξόφλημα των καταβλητέων στο μέλλον μισθωμάτων που αντιστοιχούν στα μίσθια, τα οποία ζητεί να αγοράσει πρόωρα ο μισθωτής, πλέον του αντιστοίχου τιμήματος αγοράς κατά την λήξη. Το επιτόκιο προεξοφλήσεως ορίζεται στο παράρτημα. Τον μισθωτή ακόμα βαρύνει στην περίπτωση αυτή και κάθε φόρος, τέλος και εν γένει έξοδο που επιβάλλεται κατά τον νόμο για την περίπτωση πρόωρης αγοράς του μισθωμένου με την παρούσα μισθίου πράγματος.

10. ΦΟΡΟΙ, ΤΕΛΗ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Συμφωνείται ότι τον μισθωτή βαρύνει εξ ολοκλήρου κάθε φόρος, τέλος, δασμός, εισφορά και δικαίωμα υπέρ του δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικών τρίτων, που κάθε φορά επιβάλλεται σε βάρος είτε του μισθωτή, είτε του εκμισθωτή, είτε εξαιτίας της ιδιότητάς του αυτής (εκμισθωτής) είτε ως κυρίου των μισθίων πραγμάτων. Ομοίως, επιβαρύνεται αυτός αποκλειστικά με τα έξοδα της παρούσας σύμβασης, και των τυχόν τροποποιήσεών της, συμπεριλαμβανομένων αμοιβών και εξόδων νομικών συμβούλων, λογιστών, εκτιμητών ή άλλων εμπειρογνομόνων του εκμισθωτή, όπως επίσης και για κάθε έξοδο εισαγωγής, μεταφοράς των μισθίων στον τόπο προορισμού του και εγκατάστασής τους σ' αυτόν, της τυχόν μετά από προηγούμενη άδεια του εκμισθωτή μετεγκατάστασης του πράγματος, επιστροφής, αφαίρεσης, συντήρησης, επισκευής, ανταλλακτικών ασφάλισης, επιθεώρησης από τον εκμισθωτή των μισθίων πραγμάτων, δικαστικών και εξωδίκων δαπανών που γίνονται για την (εμπράγματα ή μη) εξασφάλιση του εκμισθωτή για τις οποιοσδήποτε απαιτήσεις του που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση και για την εξάλειψή τους, καθώς επίσης και για την εκτέλεση του παρόντος συμβολαίου, και γενικότερα για οποιαδήποτε δικαστική ή εξώδικη δαπάνη που γίνεται εξ αφορμής της συνομοιογουμένης με το παρόν σύμβασης. Σε περίπτωση καταβολής από τον εκμισθωτή οποιοσδήποτε ποσού για τις αιτίες αυτές, ο μισθωτής υποχρεούται να το αποδώσει σ' αυτόν αμέσως εντόκως με το ανώτατο ισχύον κάθε φορά συμβατικό επιτόκιο για δάνεια ή πιστώσεις που παρέχονται σε ομοειδείς με εκείνη του μισθωτή επιχειρήσεις ή επάγγελμα, από την ημέρα της καταβολής, και με το αντίστοιχο ανώτατο ισχύον κάθε φορά επιτόκιο υπερημερίας, από την επομένη ημέρα της γνωστοποίησης σ' αυτόν της σχετικής χρέωσης και μέχρι την εξόφλησή της.

11. ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΑΠΟ ΚΑΘΕ ΚΙΝΔΥΝΟ ΚΑΙ ΑΠΟ ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΜΙΣΘΙΩΝ

1. Ο εκμισθωτής δεν παρέχει καμία εγγύηση και δεν υπέχει καμία ευθύνη από διαπραγματεύσεις προς επίτευξη της αγοράς των μισθίων ή για την ποιότητα ή τη λειτουργικότητα ή την καταλληλότητα των αποκτωμένων απ' αυτόν κατά κυριότητα μισθίων κινητών καθώς επίσης και για την ανταπόκρισή τους στις προδιαγραφές του κατασκευαστή ή προμηθευτή και το σύμφωνο της παραγγελίας, δεδομένου ότι η διενέργεια των διαπραγματεύσεων, η επιλογή του υλικού και ο έλεγχος γίνεται με προσωπική και αποκλειστική ευθύνη του μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για τυχόν ελλείψεις συνομοιογουμένων ιδιοτήτων ή ύπαρξη ελαττωμάτων γενικώς, οποτεδήποτε και αν αναφανούν, και ο μισθωτής δεν μπορεί να αναζητήσει καταβληθέντα μισθώματα, ούτε να αποστεί ολική ή και μερικά από τις έναντι του εκμισθωτή υποχρεώ-

σεις του που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση και ιδίως από την εμπρόθεση και ολοκληρωτική καταβολή των υπολοίπων μισθωμάτων, παραιτούμενος ρητά από όλες τις σχετικές αξιώσεις και τα δικαιώματα του αστικού κώδικα, μη δυνάμενα να προβληθούν κατά του εκμισθωτή ούτε κατ' ένσταση.

2. Ο εκμισθωτής εκχωρεί από τώρα στον μισθωτή την εγγύηση που παρέχεται από τον κατασκευαστή ή προμηθευτή. Σε περίπτωση έλλειψης συνομοιογυμένων ιδιοτήτων ή ύπαρξης ελαττωμάτων του μισθίου ο μισθωτής οφείλει να γνωρίσει τούτο αμέσως στον εκμισθωτή και υποχρεούται να στραφεί αμέσως και εγκαίρως, με έξοδα τα οποία τον βαρύνουν αποκλειστικά, κατά του κατασκευαστή ή προμηθευτή επ' ονόματι και για λογαριασμό του εκμισθωτή, στον οποίο γνωστοποιεί τούτο προηγουμένως. Ο εκμισθωτής εκχωρεί στον μισθωτή από τώρα και το δικαίωμα έγερσης της σχετικής αγωγής. Κάθε δαπάνη που είναι δυνατόν να προκύψει από την εκχώρηση βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή. Σε περίπτωση ήττας του προμηθευτή/κατασκευαστή, ο τελευταίος καταβάλλει στον εκμισθωτή απ' ευθείας κάθε ποσό πηλη των δικαστικών εξόδων του μισθωτή.

Εφ' όσον περιέρχεται στον εκμισθωτή από τον προμηθευτή/ κατασκευαστή οποιοδήποτε ποσό και ο μισθωτής κρατά το μίσθιο πράγμα, ο εκμισθωτής αναπροσαρμόζει αναλόγως, με βάση τον ισχύοντα κατά περίπτωση τρόπο υπολογισμού μισθωμάτων, τα εφεξής μισθώματα, τα οποία ο μισθωτής οφείλει να δεχθεί αδιαμαρτύρητα.

Σε περίπτωση αναστροφής της πώλησης από τον μισθωτή για λογαριασμό του εκμισθωτή εφ' όσον ο μισθωτής επιστρέψει το μίσθιο πράγμα στον προμηθευτή/κατασκευαστή, οπότε αυτός δεν καταβάλλει το τίμημα στον εκμισθωτή πηλέων των αναλογούντων τόκων, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει το ανωτέρω ποσό ή μέρος του σε περίπτωση αντίστοιχης μερικής καταβολής από τον προμηθευτή/ κατασκευαστή.

3. Ο μισθωτής φέρει έναντι του εκμισθωτή τον κίνδυνο μεταφοράς και εγκατόστασης των μισθίων, όντας έτσι υπόχρεος για την καταβολή του μισθώματος σε κάθε περίπτωση, ανεξάρτητα αν ανυπαίτια ή και από ανώτερη βία αυτό απολήσθηκαν, καταστράφηκαν ή υπέστσαν οποιαδήποτε βλάβη.

4. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με κάθε έξοδο για την παραγγελία των μισθίων, τη μεταφορά και ασφάλισή του καθώς επίσης και για την εγκατάστασή τους.

12. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΙΩΝ

Σε περίπτωση μεταβολής (αυξήσεως ή μείωσεως) παρά του πωλητού του τιμήματος αγοράς οποιοδήποτε εκ των αποτελούντων το μίσθιο πραγμάτων, με αποτέλεσμα την αύξηση ή μείωση του συνολικού ποσού της παρούσας, όπως αυτό αναφέρεται στο παράρτημα, ο εκμισθωτής προβαίνει κατόπιν εξουσιοδότησης του μισθωτή στην αγορά του μισθίου με το νέο τίμημα, αναπροσαρμόζοντας ανάλογα την συνολική αξία επί της οποίας υπολογίζεται το στο παράρτημα αναφερόμενο μίσθωμα.

13. ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΙΣΘΙΩΝ - ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ.

Τα μισθια θα εγκατασταθούν και θα λειτουργούν μονίμως στον τόπο εγκατάστασης του εξοπλισμού που αναγράφεται στο παράρτημα. Απαγορεύεται οποιαδήποτε μετατόπιση ή μετακίνησή τους χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.

Η αθέτηση της παραπάνω υποχρέωσης εκ μέρους του μισθωτή εκτός από τις σε βάρος του ποινικές κυρώσεις, συνιστά λόγο καταγγελίας της παρούσας σύμβασης και του αντιστοίχου παραρτήματος και συνεπάγεται τις στο άρθρο 23 συνειπειες σε βάρος του μισθωτή.

14. ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ

Ο μισθωτής οφείλει να προβεί από τώρα στην δημόσια καταχώρηση του παρόντος, σύμφωνα με το άρθρο 4 του νόμου 1665/86, στα τηρούμενα από το γραμματέα του πρωτοδικείου της έδρας του και από το γραμματέα του πρωτοδικείου Αθηνών δημόσια βιβλία και να προσκομίσει σε δέκα (10) ημέρες από σήμερα στον εκμισθωτή τα σχετικά πιστοποιητικά.

15. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΠΡΟΣ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΙΩΝ

Ο εκμισθωτής δικαιούται οποτεδήποτε να προβαίνει, μέσω των οριζόμενων απ' αυτόν προσώπων, σε επιτόπια επιθεώρηση των μισθίων πραγμάτων και σε έλεγχο της κατάστασής τους, ο δε μισθωτής είναι υπόχρεος να ανέχεται τον έλεγχο αυτό και να διευκολύνει με κάθε τρόπο τον ελεγκτή στο έργο του.

16. ΚΑΛΗ ΧΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΩΝ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΓΙΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ

1. Ο μισθωτής είναι υπόχρεος να κάνει καλή χρήση των μισθίων πραγμάτων σύμφωνα με τον προορισμό τους, συμ-

μορφούμενος με όλους τους νόμους, κανονισμούς, οδηγίες και προδιαγραφές που αναφέρονται στην μεταφορά, εγκατάσταση, κατοχή, χρήση και λειτουργία τους και οφείλει ν'αναγγέλλει αμέσως στον εκμισθωτή κάθε απώλεια, καταστροφή ή βλάβη τους, χωρίς αυτό να συνιστά λόγο απαλλαγής του, ολικά ή μερικά, από τις αναλαμβανόμενες με το παρόν υποχρεώσεις του και ιδίως εκείνη της εμπρόθεσμης και κανονικής καταβολής του μισθώματος.

2. Ο μισθωτής είναι υπόχρεος να αποκτά με δική του φροντίδα και δαπάνη όλες τις αναγκαίες άδειες από τις αρμόδιες αρχές για την εγκατάσταση και λειτουργία των μισθίων, όπως επίσης και να τις διατηρεί σε ισχύ σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

3. Ο μισθωτής υποχρεούται να συντηρεί με κάθε επιμέλεια και με δαπάνες του τα μίσθια και να τα διατηρεί σε άριστη κατάσταση σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, αρχική ή μετ' ανανέωση-παράταση.

4. Προσθήκες, αντικαταστάσεις και αλλοιώσεις στα μίσθια πράγματα δεν επιτρέπονται χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή, εκτός αν αυτές είναι αναγκαίες για το έργο της επισκευής και συντήρησης του μισθίου. Κάθε αναγκασία, επωφελής ή πολυτελής προσθήκη, κάθε ανταλλακτικό ή εξάρτημα που προστίθεται ή προσαρτάται στα μίσθια από τον μισθωτή περιέχεται στην κυριότητα του εκμισθωτή κατά την λύση ή λήξη της μίσθωσης, ανεξάρτητα του πώς έγινε η προσθήκη ή βελτίωση του μισθίου.

5. Ο μισθωτής φέρει τα βάρη των μισθίων πραγμάτων σε όλη τη διάρκεια, αρχική ή μετ' από παράταση-ανανέωση της μίσθωσης και είναι αποκλειστικά υπεύθυνος έναντι των αρχών και τρίτων αστικής, διοικητικής και ποινικής από τυχόν μη τήρηση εκ μέρους του διατάξεων, κανονισμών κ.λπ., σχετικών με την κατοχή, χρήση και λειτουργία των μισθίων πραγμάτων ή και απίως και μόνο εξαιτίας της κατοχής, χρήσης και λειτουργίας τους και πρόκλησης απ' αυτήν βλάβης σε πρόσωπα ή πράγματα. Σε περίπτωση καταβολής από τον εκμισθωτή σε τρίτο οποιουδήποτε ποσού οφειλομένου από μία τέτοια αιτία, και αν ακόμη κατά νόμο επιβαρύνεται μ'αυτό ο κύριος και μη κάτοχος του πράγματος, ο μισθωτής είναι υπόχρεος να του καταβάλει αμέσως μετ' τη σχετική γνωστοποίηση, εντόκως σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 του παρόντος, κάθε ποσό που υποχρεώθηκε να πληρώσει σε τρίτο ο εκμισθωτής, ανεξαρτήτως αιτίας.

6. Ο μισθωτής υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης να συντηρεί τακτικά τα μίσθια, σύμφωνα με την σύμβαση συντήρησης του κατασκευαστή - προμηθευτή την οποία ο μισθωτής υποχρεούται να συνάψει μόλις παραλάβει το μίσθιο με τον κατασκευαστή ή εξουσιοδοτημένο από αυτόν συνεργείο.

17. ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΙΩΝ- ΒΛΑΒΗ ΑΠΟ ΥΠΑΙΤΙΟΤΗΤΑ ΤΡΙΤΩΝ

Σε περίπτωση καταστροφής, κλοπής ή απώλειας όλων ή μερικών από τα μίσθια πράγματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, από οποιοδήποτε αιτία, ακόμη και από τυχερά περιστατικά ή ανώτερη βία, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει το τίμημα αγοράς πριν την λήξη, όπως ορίζεται στο άρθρο 9 και το παράρτημα. Αν τα μίσθια υποστούν βλάβη από υπαιτιότητα τρίτου, που δεν καλύπτεται από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο του άρθρου 18, ο μισθωτής, εφόσον συνεχίσει να καταβάλει το μίσθωμα και ειδοποιήσει αμέσως και εγγράφως τον εκμισθωτή, δικαιούται να αναζητήσει απ' ευθείας από τον τρίτο την αποζημίωση, εκκρουσμένης σ' αυτόν της σχετικής αξίωσης. Η μη ειδοποίηση του εκμισθωτή κατά τα άνω συνιστά λόγο καταγγελίας της σύμβασης και του αντίστοιχου παραρτήματος σύμφωνα με το άρθρο 23.

18. ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Ο μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει για λογαριασμό του εκμισθωτή (ασφαλισμένου) με έξοδά του, για όλη την διάρκεια της μίσθωσης και σε ασφαλιστική εταιρία της απολύτου επιλογής του εκμισθωτή τον μισθωμένο με την παρούσα και τα παραρτήματά της εξοπλισμό για κάθε κίνδυνο και ενδεικτικά για βλάβη, κλοπή, απώλεια, διάρρηξη, θραύση, πυρκαγιά, κεραυνό, έκρηξη, σεισμό, ενέργειες κ.λπ., και για ποσό ίσο προς την πλήρη αξία αντικατάστασής του. Επίσης υποχρεούται να ασφαλίσει και να τηρήσει ασφαλισμένο τον εξοπλισμό και από τον κίνδυνο της αστικής ευθύνης έναντι κάθε τρίτου, από οποιοδήποτε αιτία και αν προκύψει. Ο μισθωτής υποχρεούται να κοινοποιεί αμέσως κυρωμένο αντίγραφο του ασφαλιστηρίου στον εκμισθωτή.

Διευκρινίζεται και συμφωνείται ότι σε περίπτωση που η παρεχόμενη από την ασφαλιστική αγορά κάλυψη, δεν καλύπτει ορισμένους κινδύνους, τότε την αποζημίωση από την ενδεχόμενη επέλευση τέτοιων κινδύνων, αναλαμβάνει ρητά ο μισθωτής. Σε περίπτωση μη ασφάλισης, μη επαρκούς ασφάλισης, μη αμέσου αποστολής των ασφαλιστηρίων, ακύρωσης ή τροποποίησης των ασφαλιστηρίων καθώς και σε περίπτωση μη πληρωμής των ασφαλιστρών από το μισθωτή, για οποιοδήποτε λόγο, έγκαιρα ο εκμισθωτής ανεξάρτητα από το δικαίωμά του να προβαίνει ο ίδιος στη σχετική ασφάλιση με δαπάνη του μισθωτή, δικαιούται να καταγγείλει την παρούσα και το αντίστοιχο παράρτημα κατά τις διατάξεις του άρθρου 23.

Ο μισθωτής ανεξάρτητα από την όποια υποχρέωσή του απέναντι στην ασφαλιστική εταιρία, υποχρεούται να ειδοποιεί αμέσως τον εκμισθωτή για κάθε ζημία που θα προκύψει κατά την διάρκεια της μίσθωσης στο μίσθιο. Η αθέτηση αυτής της υποχρέωσης είναι λόγος καταγγελίας της παρούσας και των παραρτημάτων της. Σε περίπτωση επέλευσης του κινδύνου ο εκμισθωτής μπορεί, κατά την απόλυτη κρίση του, να χρησιμοποιεί το ασφάλισμα είτε για να καλύψει τα έξοδα αντικατάστασης ή επισκευής των μισθίων, είτε για να καλύψει τις οφειλές του μισθωτή που προκύπτουν από την παρούσα και το παράρτημα είτε για να αποζημιώσει κάθε τρίτο που υπέστη ζημίες. Καθ' ό μέρος το ασφάλισμα δεν καλύπτει όλες τις υποχρεώσεις που θα βαρύνουν τον εκμισθωτή με την επέλευση του κινδύνου, ο μισθωτής καταβάλλει απροφασίστως την διαφορά, ήλλιως ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει την παρούσα και το αντίστοιχο παράρτημα επερχομένων των συνεπειών του άρθρου 23 του παρόντος.

Αν ο μισθωτής ικανοποιήσει τον εκμισθωτή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17, ο εκμισθωτής δικαιούται να χρησιμοποιήσει το ασφάλισμα μόνο για κάλυψη τυχόν οφειλών του μισθωτή που προκύπτουν από την παρούσα ή/και για αποζημίωση κάθε τρίτου που υπέστη ζημίες και που δεν καλύπτονται από τις διατάξεις του άρθρου 17 της παρούσας. Το τυχόν υπόλοιπο μέρος του ασφαλίματος καταβάλλεται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή.

19. ΖΗΜΙΕΣ ΣΕ ΤΡΙΤΟΥΣ

Συμφωνείται ότι αν από τη λειτουργία των μισθίων προξενηθεί φθορά ξένης περιουσίας, σωματική βλάβη ή θάνατος προσώπων για την οποία ευθύνεται ο κύριος των μισθίων, ο μισθωτής είναι υπόχρεος με αποκλειστικά δική του φροντίδα και δαπάνη να υπερασπίζει τον εκμισθωτή σε κάθε αστική ή ποινική δίκη που μπορεί να προκύψει. Αν προκύψει θετική ή αποθετική ζημία του εκμισθωτή, αποκλειστικά υπεύθυνος σε αποκατάστασή της είναι ο μισθωτής.

20. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΜΙΣΘΙΩΝ

Τα μίσθια παραμένουν στην αποκλειστική κυριότητα και νομή του εκμισθωτή σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο μισθωτής δεν έχει άλλο δικαίωμα εκτός από την κατοχή και χρήση τους, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας σύμβασης.

Ο εκμισθωτής μπορεί να απαιτήσει από τον μισθωτή την τοποθέτηση πινακίδων με την ένδειξη ότι τα μίσθια ανήκουν σ' αυτόν. Σε περίπτωση λήψης συντηρητικής ή αναγκαστικής κατάσχεσης ή οποιασδήποτε διεκδίκησης των μισθίων από τρίτο, ο μισθωτής οφείλει να ειδοποιήσει αμέσως τον εκμισθωτή γι' αυτό, γνωστοποιώντας στον τρίτο το μη αντιτάξιμο των ενδεχομένων δικαιωμάτων του σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 4 του Ν.1665/1986. Η παράβαση της υποχρέωσης αυτής συνιστά λόγο καταγγελίας της παρούσας καθώς και κάθε αντιστοίχου παραρτήματος εκ μέρους του εκμισθωτή, πέρα από την αξίωσή του για κάθε θετική και αποθετική ζημία του.

21. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΜΙΣΘΙΩΝ

Μετά την λύση ή λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής, εάν δεν ασκήσει το οριζόμενο στο άρθρο 8 της παρούσης δικαίωμα προαίρεσης για αγορά των μισθίων ή ανανέωση της μίσθωσης, καθώς και στην περίπτωση λύσης ή λήξης της κατ' ανανέωση μίσθωσης, είναι υποχρεωμένος με δαπάνη του να επιστρέψει και παραδώσει τα μίσθια στον εκμισθωτή, όπως θα ορίσει ο τελευταίος, σε καλή κατάσταση λειτουργίας, εκτός από τις φθορές της συνήθους χρήσεως, διαφορετικά υποχρεούται σε αποκατάσταση κάθε ζημίας του εκμισθωτή έναντι του οποίου υπέχει και ποινικές ευθύνες, αφού η άρνηση επιστροφής του μισθίου συνιστά το αδίκημα της υπεξαίρεσης. Στην περίπτωση που τα επιστρεφόμενα πράγματα κατά την λήξη της μίσθωσης δεν βρεθούν σε καλή κατάσταση λειτουργίας, ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα κατά την απόλυτη κρίση του, να αρνηθεί να τα παραλάβει, οπότε ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλει αμέσως το "τίμημα αγοράς κατά τη λήξη" που καθορίζεται στο παράρτημα.

22. ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η υπομίσθωση και γενικότερα η παραχώρηση της χρήσης των μισθίων σε τρίτο, ακόμα και άνευ ανταλλάγματος, καθώς επίσης και η μεταβίβαση από το μισθωτή των απορροέντων από την παρούσα σύμβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του απαγορεύεται αν δεν προηγηθεί έγγραφη σχετική συναίνεση του εκμισθωτή, που παρέχεται κατά την ελεύθερη κρίση του.

23. ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. Ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα να καταγγείλει για οποιοδήποτε λόγο την παρούσα σύμβαση και κάθε παράρτημα

πριν λήξει η συμφωνημένη διάρκειά τους.

2. Ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει την παρούσα σύμβαση με τα αντίστοιχα παραρτήματά της στις πιο κάτω περιπτώσεις:

I. Σε περίπτωση καθυστέρησης, για οποιοδήποτε λόγο, της πληρωμής του μισθώματος ή οποιασδήποτε γενικά οφειλής που βαρύνει το μισθωτή, όπως π.χ. ασφαλιστρών, πάνω από τριάντα (30) ημέρες από τη συμφωνημένη ημέρα καταβολής του αντιστοίχου ποσού ή σε περίπτωση που δεν υπάρχει ρητή δήλη ημέρα καταβολής ποσού, οπωσδήποτε από την ημερομηνία που οχλήθηκε για την καταβολή με οποιονδήποτε τρόπο εκ μέρους του εκμισθωτή.

II. Σε περίπτωση αθέτησης από το μισθωτή οποιουδήποτε όρου και συμφωνίας που περιλαμβάνονται στην παρούσα και τα αντίστοιχα παραρτήματά της και οι οποίοι συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις.

III. Σε περίπτωση θέσης της επιχείρησής του σε εκκαθάριση, ή σε κατάσταση ειδικής εκκαθάρισης κατά τον νόμο ή σε κατάσταση αναγκαστικής διαχείρισης ή διοίκησης και διαχείρισης των πιστωτών καθώς και υπαγωγής στον Οργανισμό Ανασυγκρότησης Επιχειρήσεων ή οποιοδήποτε αναλόγου μέτρου, εφ' όσον η επιχείρηση δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της έναντι του εκμισθωτή.

IV. Αν ο μισθωτής μεταβιβάσει την επιχείρησή του κατά ποσοστό που υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) ή αν αλλιάξει ριζικά η σύνθεση του μετοχικού κεφαλαίου της.

3. Αν συντρέξει έστω και μια από τις πιο πάνω περιπτώσεις ο εκμισθωτής, με την επιφύλαξη κάθε άλλου δικαιώματός του και κατά την απόλυτη κρίση του, δικαιούται να καταγγείλει την παρούσα σύμβαση και να αφαιρέσει, με δαπάνη του μισθωτή, τα μίσθια οπουδήποτε κι αν βρίσκονται και να επιδιώξει ταυτόχρονα την είσπραξη όλων των μέχρι τον συμφωνημένο χρόνο λήξης της σύμβασης οφειλομένων μισθωμάτων, που γίνονται έτσι ληξιπρόθεσμα και απαιτητά με τόκο υπερημερίας από την επομένη ημέρα επίδοσης της καταγγελίας, επιβάλλοντας κάθε νόμιμο αναγκαστικό μέτρο σε κάθε ακίνητη ή κινητή περιουσία του μισθωτή και αναγγέλλοντας τις σχετικές απαιτήσεις του, ως πιστωτής του πτωχεύσαντος μισθωτή.

Σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λύεται εκ του νόμου (άρθρο 4 παρ. 3 Ν.1665/86) χωρίς να απαιτείται και καταγγελία της μίσθωσης εκ μέρους του εκμισθωτή ούτος δε δικαιούται να αναλάβει αμέσως το μίσθιο και έχει και όλα τα λοιπά κατά του μισθωτή δικαιώματα.

4. Ρητά συνομολογείται ότι αν συντρέξει οποιαδήποτε από τις περιπτώσεις της παραγράφου 2 του παρόντος οι προκαταβολές και καταβολές μισθωμάτων καταπίπτουν υπέρ του εκμισθωτή ως αποζημίωση και δίκαια και εύλογη ποινική ρήτρα για την αθέτηση εκ μέρους του μισθωτή των όρων της παρούσας και των παραρτημάτων της.

24. ΑΣΚΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ - ΜΕΡΙΚΗ ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ

1. Σε καμία περίπτωση η παράλειψη ή καθυστέρηση του εκμισθωτή να ασκήσει τα εκ της παρούσης σύμβασης ή εκ του νόμου δικαιώματά του δεν μπορεί να ερμηνευθεί ως παραίτηση από τα δικαιώματα αυτά. Ενδεικτικά, άμα επέλθει γεγονός που δίδει στον εκμισθωτή το δικαίωμα καταγγελίας της παρούσας και των παραρτημάτων, ο εκμισθωτής έχει την διακριτική ευχέρεια να ασκήσει το δικαίωμα τούτο οποτεδήποτε μετά την γνώση της συνδρομής των προϋποθέσεων που του δίδουν το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης, κ.λπ.. Η περιστασιακή ή εξακολουθητική παράλειψη του εκμισθωτή να ασκήσει τα δικαιώματά του, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ως παραίτησή του από το σχετικό δικαίωμα, ή ότι το σχετικό δικαίωμα αποδυναμώθηκε, ή πολύ περισσότερο ότι η μεταγενέστερη άσκηση αυτού συνιστά κατάχρηση δικαιώματος τόσο για το συγκεκριμένο γεγονός καταγγελίας που έχει ήδη επέλθει όσο και (πολύ περισσότερο) για μελλοντικά γεγονότα καταγγελίας είτε ομοειδή είτε διαφορετικά από εκείνο που έχει επέλθει.

2. Οι όροι της παρούσας σύμβασης και των παραρτημάτων, τους οποίους οι συμβαλλόμενοι συνομολογούν και συναποδέχονται όλους ως ουσιώδεις, τροποποιούνται μόνο ρητώς και εγγράφως. Οπωσδήποτε και ανεξάρτητα από τους ορισμούς της προηγούμενης περιόδου, ανταπόδειξη κατά των όρων της παρούσας και των παραρτημάτων ή για την ύπαρξη προσθέτου συμφώνου, επιτρέπεται μόνο εγγράφως και αποκλείεται κάθε άλλο αποδεικτικό μέσο και αυτός ακόμα ο όρκος.

3. Η τυχόν ακυρότητα ή η ακυρωσία οποιουδήποτε όρου της παρούσας και των παραρτημάτων της δεν θα επιδρά κατά κανένα τρόπο στο κύρος των υπολοίπων όρων της και τα μέρη επιθυμούν να ισχύσει η παρούσα σε κάθε περίπτωση.

25. ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΣ

Ο μισθωτής για κάθε κοινοποίηση που έχει σχέση με τα συνομολογούμενα στο παρόν διορίζει αντικλητό του στην Αθή-

να τον κ. κάτοικο οδός στον οποίο ο εκμισθωτής δικαιούται να κοινοποιεί οποιοδήποτε διαδικαστικό και εξώδικο έγγραφο, μη εξαιρουμένων και των εισαγωγικών δίκης εγγράφων.

26. ΔΩΣΙΔΙΚΙΑ

Κάθε διαφορά μεταξύ των συμβαλλομένων συμφωνείται ότι υπάγεται στην αποκλειστική δωσιδικία των δικαστηρίων των Αθηνών, περιλαμβανομένων και των δικών περί την εκτέλεση και των ασφαλιστικών μέτρων.

27. ΕΓΓΥΗΣΗ

Ο εκ τρίτου παριστάμενος κ., κάτοικος οδός ΑΔΤ , Αστυνομικό Τμήμα , δηλώνει ότι εγγυάται έναντι του εκμισθωτή και υπέρ του μισθωτή ανεπιφύλακτα την εμπρόθεσμη και ολοκληρωτική εκπλήρωση από το μισθωτή όλων των χρηματικών υποχρεώσεων του που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση, ευθυνόμενος ως αυτοφειλιθέτης και παραιτούμενος από την ένσταση δίζησης και κάθε άλλης ένστασης και δικαιώματος που απορρέει από τα άρθρα 853, 862, 863, 864, 866, 867, 868 του Αστικού Κώδικα. Παραιτείται επίσης από το δικαίωμά του να απαιτήσει ασφάλεια από τον πρωτοφειλιθέτη άρθρο 861 Α.Κ.). Σε εκτέλεση της εγγύησης αυτής και με την απλή γνωστοποίηση του εκμισθωτή προς τον εγγυητή ότι ο μισθωτής δεν εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις του και πρόσκλησή της να προβεί αυτός στην εκπλήρωσή τους, υποχρεούται να καταβάλει σ' αυτόν αμέσως και απροφασίστως, χωρίς να δικαιούται να αντιτάξει αντιρρήσεις οποιασδήποτε φύσης του μισθωτή ή οποιουδήποτε άλλου, κάθε ποσό που ο εκμισθωτής θα δηλώνει ότι απαιτείται για την εκπλήρωση της σχετικής υποχρέωσης του μισθωτή. Η ευθύνη του εγγυητή είναι ανεξάρτητη από το νομότυπο των υποχρεώσεων που έχει αναλάβει ο μισθωτής, όπως π.χ. από τυχόν ελαττώματα σχετικά με την εκπροσώπησή του. Κάθε αναγνώριση χρέους από τον μισθωτή, όπως επίσης και το υπέρ του εκμισθωτή κατ'αυτού δεδικασμένο δεσμεύουν και τον εγγυητή. Ο εγγυητής ευθύνεται εξ ολοκλήρου για την εμπρόθεσμη και ολοκληρωτική εκπλήρωση των υποχρεώσεων του που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 854 Α.Κ.

ΑΘΗΝΑ

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ

Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ

Ο ΕΓΓΥΗΤΗΣ

ATELEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΑΙΤΗΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ:

Επωνυμία: _____
Έδρα: Οδός: _____ Αριθμ: _____ Πόλη: _____
Νομός: _____ Τ.Κ. _____ Τηλ.: _____ Fax: _____
Νομική μορφή: _____
Α.Φ.Μ: _____
Έτος ίδρυσης: _____
Δραστηριότητα: _____

Δ/ΝΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ: _____ Τηλ: _____ Ιδιόκτητο Ενοίκιο
Δ/ΝΣΗ ΕΚΘΕΣΗΣ-ΚΑΤ/ΤΟΣ: _____ Τηλ: _____ Ιδιόκτητο Ενοίκιο
Δ/ΝΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ: _____ Τηλ: _____ Ιδιόκτητο Ενοίκιο

ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ / ΜΕΤΟΧΟΙ / ΕΤΑΙΡΟΙ / ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ (για ΑΕ, ΕΠΕ)

Όνοματεπώνυμο	Ηλικία	Διεύθυνση κατοικίας	Ποσοστό συμμετοχής
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ή ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Όνοματεπώνυμο	Ηλικία	Διεύθυνση κατοικίας	Θέση στην εταιρία
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

	199...	199...	199...
Διοικητικοί υπάλληλοι	_____	_____	_____
Τεχνίτες	_____	_____	_____
Εργάτες-Εργάτριες	_____	_____	_____
Σύνολο	_____	_____	_____

ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ, ΕΤΑΙΡΩΝ

Ιδιοκτήτης	Ακίνητα (περιγραφή, εμβαδόν, αξία)	Διεύθυνση	Προσημείωση/ Υποθήκη (αξία)	Τράπεζα

Λοιπά περιουσιακά στοιχεία:

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΆΛΛΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

συμμετοχή της επιχείρησης και των φορέων της - μετόχων, εταιρών - σε άλλες επιχειρήσεις)

Επωνυμία Επιχείρησης	Ποσοστό συμμετοχής	Έτος Ίδρυσης	Όνοματεπώνυμο συμμετέχοντος	Αντικείμενο εργασιών	Διεύθυνση

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

κατηγορία τραπεζικών βιβλίων

	19... (000 δρχ.)	19... (000 δρχ.)	19... (000 δρχ.)
--	------------------	------------------	------------------

Κύκλος εργασιών

Πωλήσεις εξωτερικού

Πωλήσεις εσωτερικού

Μικτά Κέρδη

Καθαρά Κέρδη

ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΡΑΠΕΖΕΣ (000 δρχ.)

Επωνυμία (κεντρικό ή υποκατ/μα)	Εγκεκριμένα όρια	Σημερινά υπόλοιπα	Εξασφαλίσεις	Βραχ/σμη-μακρ/σμη υποχρέωση	Έτος χορήγησης

ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΆΛΛΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ LEASING

Εταιρία	Εξοπλισμός	Αρχική αξία Σύμβασης	Έτος σύναψης	Διάρκεια (έτη)

ΠΕΛΑΤΕΣ & ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ (αναφέρατε τρεις από τους κυριότερους πελάτες και προμηθευτές σας)

Πελάτες	Προμηθευτές	Ανταγωνιστές
Τηλ:	Τηλ:	Τηλ:
Τηλ:	Τηλ:	Τηλ:
Τηλ:	Τηλ:	Τηλ:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΥΗΤΗ

Όνοματεπώνυμο	Διεύθυνση / Τηλέφωνο	Επάγγελμα
Δηλωθέν εισόδημα	199...	199...

ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΕΓΓΥΗΤΗ

Περιγραφή ακινήτου	Ιδιοκτήτης	Εμβαδόν	Διεύθυνση	Σημερινή αξία	Βάρη

Λοιπά περιουσιακά στοιχεία:

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΡΟΟΡΙΖΟΜΕΝΟΣ ΓΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ

Περιγραφή	Προμηθευτής	Αξία

Παρακαλούμε να προχωρήσετε στην έγκριση και σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του παραπάνω περιγραφόμενου εξοπλισμού συνολικής αξίας..... δρχ. διάρκειας ετών με καταβολή των μισθωμάτων ανά μήνα, δίμηνο, τρίμηνο.

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

ΤΟΠΟΣ _____

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ _____

Ο ΑΙΤΩΝ

(υπογραφή)

Πρόσθετα στοιχεία:

1. Προσφορά / προτιμολόγια προμηθευτών
2. Φωτοτυπία ταυτότητας (μισθωτή / εγγυητή)
3. Αντίγραφο φορολογικής δήλωσης και εκκαθαριστικού τελευταίας τριετίας (μισθωτή - εγγυητή)
4. Επικυρωμένο αντίγραφο του εντύπου Ε9 (μισθωτή - εγγυητή)
5. Βεβαίωση Φορολογικής Ενημερότητας και Πιστοποιητικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας
6. Επικυρωμένα αντίγραφα Φορολογικών Δηλώσεων και Αναλυτικών Στοιχείων (έντυπο Ε3) τελευταίας τριετίας για όλους τους τυχόν βιβλία εσόδων - εξόδων.
7. Άδεια έναρξης επιτηδεύματος
8. Δημοσιευμένοι ισολογισμοί 3 τελευταίων ετών και Ισοζύγιο Γενικού Καθοδικού για όλους τυχόν βιβλία Γ' κατηγορίας
9. Νομιμοποιητικά έγγραφα όπως παρακάτω:

ΕΤΑΙΡΙΩΝ Ο.Ε. & Ε.Ε.

1. Αντίγραφο αρχικής Εταιρικής Σύμβασης με βεβαίωση από το αρμόδιο Πρωτοδικείο ότι καταχωρήθηκε στο οικείο βιβλίο.
2. Αντίγραφο τυχόν τροποποιήσεων της παραπάνω εταιρικής σύμβασης με τις αντίστοιχες βεβαιώσεις του Πρωτοδικείου.
3. Πιστοποιητικό του αρμόδιου πρωτοδικείου από το οποίο θα προκύπτει ότι από τις τυχόν τροποποιήσεις που προσκομίστηκαν δεν υπάρχουν άληθες.
4. Υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης και ούτε έχει υποβληθεί αίτηση στο Πρωτοδικείο για την κήρυξη της εταιρίας σε κατάσταση πτώχευσης.

ΕΤΑΙΡΙΩΝ Ε.Π.Ε.

1. Αντίγραφο του καταστατικού και όλων των τροποποιήσεων θεωρημένα από το Πρωτοδικείο που βεβαιώνει την εγγραφή στα οικεία βιβλία.
2. Αντίγραφα τυχόν τροποποιήσεων του καταστατικού.
3. ΦΕΚ στο οποίο δημοσιεύτηκαν το καταστατικό και τυχόν τροποποιήσεις του..
4. Πρακτικά της Συνέλευσης των εταίρων στην περίπτωση αλληλαγής του διαχειριστή.
5. Πιστοποιητικό του αρμόδιου πρωτοδικείου ότι εκτός από τις τυχόν τροποποιήσεις που προσκομίζονται δεν υπάρχουν άληθες.
6. Υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης και ούτε έχει υποβληθεί αίτηση στο Πρωτοδικείο για την κήρυξη της εταιρίας σε κατάσταση πτώχευσης.

ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ

1. Αντίγραφο καταστατικού από το Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών ή κωδικοποίηση αυτού εφόσον έχουν γίνει τροποποιήσεις.
2. ΦΕΚ στο οποίο έχουν δημοσιευτεί η σύσταση της εταιρίας ή τυχόν τροποποιήσεις.
3. Αντίγραφο του Πρακτικού Γενικής Συνέλευσης των μετόχων κατά την οποία εκλέχτηκε το τελευταίο Διοικητικό Συμβούλιο.
4. Αντίγραφο του Πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου που να αναφέρεται η συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα και ο καθορισμός αρμοδιοτήτων.
5. ΦΕΚ στο οποίο δημοσιεύτηκε η συγκρότηση του παρόντος διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα και η εκπροσώπηση της εταιρίας εάν δεν έχει δημοσιευτεί αντίγραφο της ανακοίνωσης από την αρμόδια Νομαρχία προς το Εθνικό Τυπογραφείο.
6. Υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης και ούτε έχει υποβληθεί αίτηση στο Πρωτοδικείο για την κήρυξη της εταιρίας σε κατάσταση πτώχευσης.
7. Ειδικό πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου με το οποίο εξουσιοδοτείται ο Πρόεδρος ή ο Διευθύνων Σύμβουλος να συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (περιεχόμενο παρακάτω).

Ειδικό Πρακτικό

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει ομόφωνα να συναφθεί με την εταιρία "ATE LEASING A.E." σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης συνολικής αξίας..... δρχ.

Εξουσιοδοτείται ομόφωνα ο, να συμβληθεί με την ως άνω εταιρία με την επωνυμία «ATE LEASING A.E.» και να υπογράψει τη σχετική σύμβαση με τα παραρτήματά της, συνομολογών σ' αυτή οποιοσδήποτε όρους που συμφωνούνται από κοινού, μίσθωμα, χρόνο, διάρκεια, να δεσμεύει την εταιρία να ασφαλίσει τα μίσθια αντικείμενα για λογαριασμό της εκμισθώτριας και να υπογράψει κάθε άλλο έγγραφο και συμφωνίες που απαιτούνται, έστω και αν δεν αναφέρονται στο παρόν Πρακτικό.

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ

(Για εταιρίες Α.Ε. και Ε.Π.Ε)

I. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Επωνυμία:

Νομική μορφή:

Έδρα:

Διεύθυνση:

Έτος ιδρύσεως:

Αντικείμενο δραστηριότητας:

II. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ

1. Οικονομικά στοιχεία (ανάλυση στοιχείων ισολογισμών και αποτελεσμάτων χρήσης τελευταίας τριετίας)
2. Παρατηρήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων και των αριθμοδεικτών της εταιρίας.
3. Κλαδικά στοιχεία και σύγκριση αυτών με την εταιρία.

III. ΣΥΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΤΑΞΗ - ΔΥΣΜΕΝΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Συνεργασία με τράπεζες

IV. ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΙΤΗΜΑ

V. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ

VI. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑ

VII. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

VIII. ΠΡΟΤΑΣΗ - ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΑΙΤΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - LEASING



ERGOLEASING

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ Α.Ε.

Γ Ε Ν Ι Κ Ε Σ Π Λ Η Ρ Ο Φ Ο Ρ Ι Ε Σ

Επωνυμία	
Νομική Μορφή	
Αριθμός φορολογικού μητρώου επιχείρησης	
Έτος ίδρυσης (με την παρούσα μορφή)	
Τυχόν προηγούμενη μορφή της επιχείρησης - προηγούμενα σχήματα (σύντομο ιστορικό)	

Διεύθυνση Γραφείων	Τηλ.:	Fax:	Ιδιόκτητο <input type="checkbox"/> Με ενοίκιο <input type="checkbox"/>
Διεύθυνση Εκθεσης/Καταστήματος	Τηλ.:	Fax:	Ιδιόκτητο <input type="checkbox"/> Με ενοίκιο <input type="checkbox"/>
Διεύθυνση Εργοστασίου	Τηλ.:	Fax:	Ιδιόκτητο <input type="checkbox"/> Με ενοίκιο <input type="checkbox"/>
Έκταση Γηπέδου-Εργοστασίου	στρέμματα (m ²):		
Καλυπτόμενη με κτίρια Επιφάνεια	στρέμματα (m ²):		
Έτος ανέγερσης κτιρίων			
Λοιπά Ακίνητα			

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
(Περιγραφή των δραστηριοτήτων)

ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Διοικητικό/Οικονομικό	Εργάτες/Τεχνίτες	Σύνολο

ΜΕΤΟΧΟΙ/ΕΤΑΙΡΟΙ & ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΚΑΘΕΝΟΣ

Όνοματεπώνυμο	Έτος Γένν.	Δ/ση Κατοικίας	Ιδιότητα: Ομόρ. ή Ετερ. μέλος για πρ/κές εταιρίες	Ποσοστό Συμμετοχής

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Συμμετοχή της επιχείρησης και των φορέων της (Μετόχων-Εταίρων) σε άλλες επ/σεις

Επωνυμία Επιχείρησης	% Συμ/τοχής	Έτος Ίδρυσης	Όνομ/πώνυμο Συμ/χοντος	Αντικείμενο εργασιών	Διεύθυνση

ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ

Αναφέρατε τους κυριότερους πελάτες και προμηθευτές σας

Πελάτες	Τηλέφωνο	Προμηθευτές	Τηλέφωνο

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ
(Σε χιλ. δρχ.)

Κατηγορία τηρουμένων λογιστικών βιβλίων:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

	19_____	19_____	19_____	Πρόβλεψη Τρέχ. Έτους
Κύκλος εργασιών εσωτ/κού				
Κύκλος εργασιών εξωτ/κού				
Μικτά κέρδη				
Γενικά έξοδα				
Χρημ/μικά έξοδα				
Μισθώματα Leasing				
Αποσβέσεις				
Καθαρά κέρδη προ φόρων				

ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΡΑΠΕΖΕΣ
(Σε χιλ. δρχ.)

Επωνυμία (Κατάστημα κεντρικό ή υποκατάστημα)	Εγκεκριμένα όρια χρηματοδοτήσεων			Καλύμματα - Εξασφαλίσεις	Σημερινά υπόλοιπα	Έτος Χορήγησης
	Μακρο- πρόθεσμα	Βραχυ- πρόθεσμα	Εγγυητικές Επιστολές			

ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ LEASING
(Σε χιλ. δρχ.)

Εταιρία Leasing	Είδος Εξοπλισμού	Αξία		Καλύμματα - Εξασφαλίσεις	Έτος Χορ/σης
		Απλό Leasing	Lease Back		

Πελάτης της Τράπεζας Εργασίας: Ναι Όχι Κατάστημα:

Γλωσσάριο του Leasing:

Χρηματοδοτική Μίσθωση: Είναι ο Ελληνικός όρος για το Leasing.

Μίσθιο: Είναι το στοιχείο εξοπλισμού, όπως ένα όχημα ή ένα ακίνητο το οποίο αποτελεί αντικείμενο Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Εκμισθωτής: Είναι η εταιρεία η οποία παρέχει υπηρεσίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Μισθωτής: Είναι ο πελάτης της εταιρείας Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Υπολειμματική αξία: Είναι η αξία εξαγοράς του αντικειμένου της Χρηματοδοτικής μίσθωσης στο τέλος της σχετικής σύμβασης.

Προκαταβλητέα μισθώματα: Αυτά που καταβάλλονται στην εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης στην έναρξη ισχύος μιας σύμβασης leasing.

Εξασφάλιση: Είναι οι εγγυήσεις που μπορούν να ζητήσουν οι εταιρίες leasing προκειμένου να προχωρήσουν στη σύναψη μιας σύμβασης. Οι εγγυήσεις αυτές μπορούν να είναι ακίνητα ή κινητά περιουσιακά στοιχεία.

Επιτόκιο Euribor: Είναι το επιτόκιο του Ευρώ στη διατραπεζική αγορά. Το συγκεκριμένο επιτόκιο συνήθως αποτελεί τη βάση πάνω στην οποία προστίθενται όλες οι επιβαρύνσεις όπως οι εισφορές, το περιθώριο κέρδους της Τράπεζας ή της εταιρείας που παρέχει υπηρεσίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Operating Leasing ή Μακροενοικίαση: Πρόκειται για την ενοικίαση αυτοκινήτων από μια επιχείρηση για μεγάλο χρονικό διάστημα, όπως για τρία ή πέντε χρόνια. Στη λήξη της μακρόχρονης αυτής ενοικίασης η επιχείρηση δεν αποκτά την κυριότητα του αυτοκινήτου.

Vendor Leasing: Είναι η συνεργασία της εταιρείας που παρέχει υπηρεσίες leasing με προμηθευτές εξοπλισμού επιχειρήσεων.

Custom Lease: Πρόκειται για τα προγράμματα Χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία προσαρμόζονται πλήρως στις ανάγκες του μισθωτή. Για παράδειγμα, αν υπάρχει διακύμανση στις εισπράξεις του μισθωτή, να μπορεί να μεταβάλλει τις μηνιαίες δόσεις που καταβάλλει στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Direct Leasing: Είναι η πιο απλή μορφή Χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο πελάτης επιλέγει τον εξοπλισμό που επιθυμεί και η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης τον αγοράζει. Στη συνέχεια τον ενοικιάζει στον πελάτη της.

Prime Rate: Είναι το βασικό επιτόκιο σε μια σύμβαση Χρηματοδοτικής μίσθωσης το οποίο προσαυξάνεται με περιθώρια κέρδους της Τράπεζας και της εταιρείας που παρέχει υπηρεσίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Spread: Αποτελεί το περιθώριο κέρδους της εταιρείας που παρέχει υπηρεσίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Service Leasing: Πρόκειται για την παροχή υπηρεσιών Χρηματοδοτικής μίσθωσης σε συνδυασμό με την παροχή άλλων υπηρεσιών, όπως είναι η συντήρηση του εξοπλισμού ή η εκπαίδευση του προσωπικού που θα τον χρησιμοποιήσει.

Sale and leaseback: Πρόκειται για την πώληση και επαναμίσθωση. Είναι μια συνηθισμένη λύση στο Εξωτερικό και πρόσφατα και στην Ελλάδα για επιχειρήσεις οι οποίες έχουν ανάγκες ρευστού. Πωλούν ένα περιουσιακό τους στοιχείο στην εταιρεία leasing αλλά διατηρούν τη χρήση του μέσω της μεθόδου του leasing.

Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ - ΝΟΜΟΙ ΚΑΙ ΑΡΘΡΑ

1. Νόμος 1665/1986 (Φ.Ε.Κ. Α' 194) **<Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης>¹⁸**

Άρθρο 1 **Έννοια**

1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ο (σύμφωνα με την πρώτη παράγραφο του δεύτερου άρθρου) εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού ή ακινήτου ή και τα δύο μαζί, που η χρήση του θα είναι αυστηρώς επαγγελματική από τον αντισυμβαλλόμενο παρέχοντας του συγχρόνως το δικαίωμα είτε αγοράς του αντικείμενου είτε ανανέωσης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για ορισμένο επιπλέον χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την δυνατότητα επίσης, να καθορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί από τον μισθωτή και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 3483/2006).

2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που όμως αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από το μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 3483/2006).

3. Ως αναφερόμενο κινητό αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης της παραγράφου 1 περιλαμβάνονται και τα αεροσκάφη ενώ εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα. Επιπροσθέτως ως ακίνητο αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι κάθετες και οριζόντιες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα

¹⁸ Πηγή: Παναγιώτης Κ. Μάζης, Η Χρηματοδοτική Μίσθωση - Leasing, Εκδόσεις Δίκαιο & Οικονομία Π.Ν. Σακκουλας, 3η Έκδοση Αθήνα 2010 σελίδες 227-246.

συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να υλοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται, βάσει των πολεοδομικών διατάξεων, ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 παράγραφος 2 του ν. 2682/1999). Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίηση αυτής καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Όλες αυτές οι συμβάσεις εγγράφονται, όπως προβλέπεται, στα βιβλία μεταγραφών της εκάστοτε περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου ή αντίστοιχα στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις που διέπουν τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα. Όλες οι συμβάσεις αυτής της παραγράφου καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφος 2, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ΝΔ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών (όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 παράγραφος 2 του ν. 2367/1995).

4. Όπου στην ισχύουσα νομοθεσία θεσπίζονται περιορισμοί ως προς την υπηκοότητα του ιδιοκτήτη ακινήτων ή κινητών πραγμάτων κάθε είδους, οι περιορισμοί αυτοί, στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή (όπως προστέθηκε με το άρθρο 2 παράγραφος 3 του νόμου 3483/2008).

5. Μέσω της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.) το Δημόσιο μπορεί, κατόπιν σχετικής απόφασης από πλευράς του Υπουργού Οικονομικών, να συνάπτει, ως μισθωτής, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επί ακινήτων (όπως προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 16 του ν. 3581/2007. Με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου και νόμου ορίζεται ότι στην περίπτωση της σύναψης από το Δημόσιο μέσω της πληρεξούσιας του εταιρείας Κ.Ε.Δ. των συμβάσεων της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986, εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των παραγράφων 2, 3 και 4 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου. Με τα άρθρα 11 παράγραφος 1 και 12 του ν. 3581/2007 ορίζεται ότι η Κ.Ε.Δ. έχει τη διαχείριση, επιπλέον των πόρων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 12 του ν.973/1979 και των πόρων Δημοσίου που προβλέπονται κατ' έτος για τη σύναψη συμβάσεων του άρθρου 1 του παρόντος νόμου, καθώς και συμβάσεων της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986).

Άρθρο 2 **Εκμισθωτές - Άδεια Λειτουργίας**

1.1. Ως εκμισθωτές που δύναται να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να θεωρηθούν μόνο:

α) Οι ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες συνιστώνται με σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 αυτού του νόμου.

β) Τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, τα οποία έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα.

γ) Τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, τα οποία εδρεύουν σε κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακώς υπηρεσίες κατά την έννοια των άρθρων 11 και 13 του ν. 2076/1992, καθώς και πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, που εδρεύουν σε τρίτο κράτος και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος.

δ) Τα χρηματοδοτικά ιδρύματα κατά την έννοια του στοιχείου 6 του άρθρου 2 του ν. 2076/1992, τα οποία εδρεύουν σε κράτος - μέλος του Ε.Ο.Χ. και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακώς υπηρεσίες, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 2076/1992.

ε) Τα χρηματοδοτικά ιδρύματα, τα οποία εδρεύουν στην αλλοδαπή και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος και δεν εμπίπτουν στην περίπτωση δ) του παρόντος εδαφίου.

1.2. Απαιτείται ειδική άδεια λειτουργίας της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως Φ.Ε.Κ. :

α) Για τη σύσταση και λειτουργία στην Ελλάδα ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και

γ) Για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, της περίπτωσης ε) του εδαφίου 1.1. της παραγράφου αυτής, προκειμένου να ασκήσουν στην Ελλάδα τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

1.3. Για τη χορήγηση της παραπάνω άδειας η Τράπεζα της Ελλάδος ζητεί και αξιολογεί τα αντίστοιχα στοιχεία και πληροφορίες που προβλέπονται από το ν. 2076/1992 για την παροχή άδειας λειτουργίας σε πιστωτικό ίδρυμα.

Η Τράπεζα της Ελλάδος έχει την ευχέρεια, με πράξη του Διοικητή της να εξειδικεύει περαιτέρω τις προϋποθέσεις για τη χορήγηση της πιο πάνω άδειας και να καθορίζει, κατά περίπτωση, το είδος των εργασιών που τα υποκαταστήματα των αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων της περίπτωσης γ) του εδαφίου 1.2. της παραγράφου αυτής μπορούν παράλληλα με τη

δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης να ασκούν στην Ελλάδα, λαμβανομένου υπόψη και του καθεστώτος εποπτείας που ισχύει στη χώρα της έδρας τους. Η Τράπεζα της Ελλάδος δύναται επίσης με πράξη του Διοικητή της ή εξουσιοδοτημένου από αυτόν οργάνου της να καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις με τις οποίες οι εταιρείες της περίπτωσης α) του εδαφίου 1.1. της παραγράφου αυτής μπορούν να ασκούν συμπληρωματικές ή παρεμφερείς δραστηριότητες παράλληλα με τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης (όπως ο τίτλος του άρθρου 2 και η παράγραφος 1 αυτού αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 2 παράγραφοι 1-2 του ν. 3483/2006).

2.1. Το απαιτούμενο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο για τη σύσταση και τη λειτουργία των ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ή το ύψος των ιδίων κεφαλαίων, προκειμένου περί ανώνυμης εταιρείας που μετατρέπεται σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που εκάστοτε απαιτείται για τη σύσταση πιστωτικών ιδρυμάτων με τη μορφή της ανώνυμης εταιρείας, κατά την έννοια της περίπτωσης α' του στοιχείου 1 του άρθρου 2 του ν. 2076/1992.

2.2. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν.2076/1992 αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου απαιτείται για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, το ύψος του οποίου καθορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος, αναλόγως προς τα ισχύοντα για τα εγκαθιστάμενα στην Ελλάδα υποκαταστήματα των πιστωτικών ιδρυμάτων, κατά την παραπάνω έννοια, με έδρα σε χώρες εκτός του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.).

2.3. Κάθε λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου μπορεί να ρυθμίζεται σύμφωνα με πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος ή εξουσιοδοτημένου από αυτόν οργάνου (όπως αντικαταστάθηκε η παράγραφος 2 με το άρθρο 2 παράγραφος 3 του ν. 3483/2006).

3. Το κατά τις πιο πάνω παραγράφους 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.

4. Οι μετοχές των ανώνυμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ονομαστικές.

5. Ελεγκτές των ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών (Σ.Ο.Λ.).

6. Η τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις επιχειρήσεις του άρθρου αυτού και μπορεί να ζητεί από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Για την έννοια και το περιεχόμενο της εποπτείας, περιλαμβανομένης της

δυνατότητας της Τράπεζας της Ελλάδος να θέτει γενικούς ή ειδικούς ανά επιχείρηση κανόνες, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 18 του ν. 2076/1992, που ισχύουν για τα πιστωτικά ιδρύματα, με την επιφύλαξη του άρθρου 14 του ίδιου νόμου (Η παράγραφος 6 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 παράγραφος 5 του ν. 3483/2006 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 92 περίπτωση Α' παραγράφου 8 του ν. 3601/2007).

7. Η Τράπεζα της Ελλάδος δύναται να ανακαλεί ή και να αναστέλλει προσωρινώς άδεια λειτουργίας που έχει χορηγήσει σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή σε υποκατάστημα χρηματοδοτικού ιδρύματος τρίτου κράτους, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 1 του άρθρου 8 και της παραγράφου 3 του άρθρου 12 του ν. 2076/1992, όπως ισχύει. Με πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος ή εξουσιοδοτημένου από αυτόν οργάνου, μπορεί να εξειδικεύονται οι προϋποθέσεις και οι όροι ανάκλησης ή προσωρινής αναστολής της πιο πάνω άδειας (Η παράγραφος 7 προστέθηκε με το άρθρο 2 παράγραφος 6 του ν. 2367/1995).

Άρθρο 3

Διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης Μεταβίβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων

1. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για κινητά, πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 παράγραφος 6 του ν. 2367/1995).

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

3. Στη περίπτωση τώρα όπου, αγορασθεί το μίσθιο πριν από την πάροδο τριετίας από τότε που ξεκίνησε η μίσθωση, 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 τον χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

4. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του που προκύπτουν από τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο συμβαλλόμενο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης (με το άρθρο 4 του ν.3483/2006 ορίζεται ότι: "Στις

διατάξεις των άρθρων 3, 4 και 6 του ν. 1665/1986 η αναφορά στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης καταλαμβάνει όλους τους κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου εκμισθωτές").

Άρθρο 4

Τύπος - Δημοσιότητα. Ενέργεια έναντι τρίτων

1. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως.

2. Οι δικαιοπραξίες της παραγράφου 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 (Φ.Ε.Κ. 179) του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώρηση αυτήν τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιαδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επάνω στο αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. 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 τακτική χρησικτησία, καθώς και επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 του Αστικού Κώδικα και του άρθρου 1 παράγραφος 2 του ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται.

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

Άρθρο 5

Ασφάλιση

Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 παράγραφος 1 του ν.3483/2006).

Άρθρο 6

Φορολογικές απαλλαγές και άλλες συναφείς ρυθμίσεις

1. Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.), απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων Δημοσίου Δικαίου και γενικώς Τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα:

α) Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέρχονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρείες, είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινητά (με το άρθρο 27 παράγραφος 10 του ν. 2682/1999 πριν από τη λέξη "πράγματα" προστέθηκε η λέξη "κινητά") πράγματα που προορίζονται ως αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή, των κινητών πραγμάτων τα οποία αφορά αυτό το εδάφιο, υπάγεται στο Κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 παράγραφος 7 του ν. 2367/1995 και το άρθρο 27 παράγραφος 10 του ν. 2682/1999).

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 είσπραξής τους.

ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος - αντικειμένου χρηματοδοτικής μίσθωσης από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή (το άρθρο 11 παράγραφος 7 του ν. 2367/1995 αντικατέστησε τη λέξη "κινητά" με τη λέξη "πράγματα").

2. Επίσης τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται και συμφωνούνται οι συμβάσεις που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 3, περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις. Τα ανωτέρω καταβλητέα δικαιώματα των συμβολαιογράφων καθορίζονται στις 50.000 δραχμές. Με αρμόδια υπουργική απόφαση το παραπάνω ποσό μπορεί να αναπροσαρμόζεται (τα εδάφια β' και γ' προστέθηκαν με το άρθρο 11 παράγραφος 8 του ν.2367/1995).

3. Στη περίπτωση ενέχυρου, σύσταση υποθήκης ή έγγραφης προσημείωσης για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιρειών αυτού του νόμου από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από συμβάσεις της παραγράφου 6, καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών που προκύπτουν, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4171/1961 (Φ.Ε.Κ. 93). Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιρειών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση που θα μπορούσε να υποστεί.

4. Επιπροσθέτως, τα μισθώματα που καταβάλει ο μισθωτής στις εταιρείες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση της υποχρεώσεών του από συμβάσεις leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα

έσοδά του. Παράλληλα ισχύει η διάταξη της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994 (το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 3 προστέθηκε με το άρθρο 11 παράγραφος 9 του ν.2367/1995). Ο εκτοκισμός των οφειλόμενων, που έχουν καθυστερήσει, τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των λοιπών απαιτήσεων, που απορρέουν από αυτές, γίνεται σύμφωνα με την 289/30.10.1980 απόφαση της ΝΕ (Φ.Ε.Κ. 269 Α')- (τα εδάφια β' και γ' προστέθηκαν με το άρθρο 11 παράγραφοι 9 και 10 του ν. 2367/1995).

5. Στη περίπτωση που πρόκειται για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από 1/1/1998, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη που ορίζονται ως διάρκεια στην εκάστοτε σύμβαση (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 παράγραφος 3 του ν. 2682/1999).

6. Ακόμη, 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 εταιρειών 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 (Ν.Π.Δ.Δ.) και τρίτων, ανεξάρτητα αν οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται και συμφωνούνται στην Ελλάδα ή στο Εξωτερικό.

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

8. Απαλλάσσονται από, τυχόν, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων:

α) Η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 παράγραφος 12 του ν.2367/1995).

γ) Οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου ο οποίος αποκτά

την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή. Εξαιρούνται οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εταιρεία από το Εξωτερικό. Αν το μίσθιο αγορασθεί πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης ή ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 4 του τρίτου άρθρου αυτού του νόμου, ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας leasing λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβάσθει από αυτή σε τρίτο, αίρεται η χορηγηθείσα ως άνω απαλλαγή. Στις περιπτώσεις αυτές καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης αυτής είναι μεγαλύτερος οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Η οικεία δήλωση υποβάλλεται εντός περιθωρίου δύο μηνών ανατρεπτικής προθεσμίας από το χρόνο άρσης της απαλλαγής (όπως προστέθηκε η περίπτωση γ' με το άρθρο 26 παράγραφος 2 του ν.3091/2002).

9. Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοί του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον, προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό τον όρο της καταβολής από αυτούς του φόρου κληρονομιάς, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, σε περίπτωση που οι καθολικοί διάδοχοι δεν συγκεντρώνουν στο πρόσωπό τους τις προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της σύμβασης leasing πριν από την προκαθορισμένη βάση αυτής λήξη (όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 παράγραφος 12 του ν.2367/1995).

10. Οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων (όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 παράγραφος 12 του ν.2367/1995).

11. Η αξία των ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρείες του άρθρου 2 και αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του ν.2214/1994 Φ.Ε.Κ. 75 Α' (όπως προστέθηκε με το άρθρο 27 παράγραφος 5 του ν.2682/1999. Σημειώνεται ότι οι προστεθείσες με το άρθρο 11 παράγραφος 13 ν.2367/1995 παράγραφοι 12-14 καταργήθηκαν στη συνέχεια με το άρθρο 10 παράγραφος 2 του ν.2515/1997).

Άρθρο 7 **Προεδρικά διατάγματα**

Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Οικονομικών, μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευμένες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, καθώς και κάθε λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή των άρθρων 4 έως 6 αυτού του νόμου (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν.3483/2006).

Άρθρο 8 **Έναρξη ισχύος**

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (Φ.Ε.Κ.).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΠΗΓΕΣ

Βιβλία:

- 1).** Βασίλειος Π. Γαλάνης, "Η Λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας, Leasing - Factoring - Forfeiting - Franchising - Venture Capital", Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Δεύτερη έκδοση (2000) Αθήνα.
- 2).** Γεωργιάδης Απ., "Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας: Leasing, Factoring, Franchising", Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα Αθήνα - Κομοτηνή (1992).
- 3).** (Συντακτική ομάδα): Γιώργος Καλυβιώτης, Αθανάσιος Τσεκούρας, Εμμανουέλα Θεοδωροπούλου, Χρυσάνθη Σαψάλη, Παύλος Μπαρούτας, "Η Χρηματοδοτική Μίσθωση Financial Leasing", ΑΤΕ Leasing Α.Ε. Χρηματοδοτικής μίσθωσης, Μάρτιος (1998).
- 4).** Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης, "Σύγχρονες μορφές χρηματοδότησης: Leasing (Χρηματοδοτική μίσθωση)", Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα (1995).

- 5). Χαραλάμπου Κλ. Δεμίρη, "Χρηματοδοτήσεις (Θεωρία και πράξη)", Ένωση Ελληνικών Τραπεζών, Επίκαιρα θέματα τεύχος 15, Αθήνα (1993).
- 6). Δασκάλου Γ., "Χρηματοδότηση επιχειρήσεων", Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα (1999).
- 7). Δίκα Αγαπητού - Αλογοσκούφη, "Η επέκταση του θεσμού Leasing στα ακίνητα", Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα (1995).
- 8). Μαζαράκης Αρ. - Κλοκίδης Ιωάννης, "Μίσθωση ή δανεισμός για επενδύσεις", Εκδόσεις Σμπίλιας, Αθήνα (1990).
- 9). Παναγιώτης Κ. Μάζης, "Η Χρηματοδοτική Μίσθωση - Leasing" Εκδόσεις: Δίκαιο και Οικονομία Π. Ν. Σακκούλας 3η έκδοση (2003) - (1η έκδοση 1989).

Internet:

- 1). Σελίδες Ελληνικών Τραπεζών στο Διαδίκτυο (π.χ. www.eurobank.gr , www.atobank.gr, www.piraeusbank.gr κ.λ.π.)
- 2). <http://news.kathimerini.gr> και www.tovima.gr
- 3). www.taxheaven.gr /φόρουμ κοινότητας Λογιστών / Θέματα περί Leasing
- 4). www.e-unico.gr και www.el.wikipedia.org /ηλεκτρονικές βιβλιοθήκες-εγκυκλοπαίδειες.
- 5). www.disabled.gr/lib

Επιστημονικά Περιοδικά:

- 1). "Χρήμα & Επιχειρήσεις", Οικονομικό περιοδικό με χορηγία της Alpha Bank, Ειδική έκδοση Κέρδος, Ιούλιος (2009).
- 2). Περιοδικό "Επιστημονικό Marketing", Banking and Finance, Άρθρο Χρηματοδοτική μίσθωση και Τραπεζικός δανεισμός: μια συγκριτική ανάλυση, Των Κωνσταντίνου Ζοπουνίδη και Χρήστου Λεμονάκη, Μάρτιος (2008).

Άλλες πηγές:

- 1). Επιτροπάρχης Γεώργιος, EFG-Eurobank, Τμήμα Leasing.

