

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**



**Π Τ Υ Χ Ι Α Κ Η Ε Ρ Γ Α Σ Ι Α**

Η χρηματοδοτική μίσθωση του  
Leasing-Νομική μορφή

**ΛΙΝΑΡΔΟΣ Θ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

**ΞΑΓΟΡΑΡΗΣ Ι. ΧΡΗΣΤΟΣ**

**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ**

**ΖΟΡΜΠΙΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ** Επίκουρος Καθηγητής

**Μ Ε Σ Ο Λ Ο Γ Γ Ι 2 0 1 2**

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

**Π Τ Υ Χ Ι Α Κ Η Ε Ρ Γ Α Σ Ι Α**

Η χρηματοδοτική μίσθωση του  
Leasing-Νομική μορφή

**ΛΙΝΑΡΔΟΣ Θ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ (Α.Μ. 14148)**

dimilina@logistiki.teimes.gr

**ΞΑΓΟΡΑΡΗΣ Ι. ΧΡΗΣΤΟΣ (Α.Μ. 14222)**

xrisksago@logistiki.teimes.gr

**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ**

**ΖΟΡΜΠΙΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ** Επίκουρος Καθηγητής

**Μ Ε Σ Ο Λ Ο Γ Γ Ι 2 0 1 2**



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗΣ & ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ  
Τ.Ε.Ι. ΜΕΣΣΟΛΟΓΓΙΟΥ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

**ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ** υποβάλλεται  
ενσωματωμένη σε κάθε αντίτυπο της πτ. εργασίας

<b>ΤΙΤΛΟΣ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ</b>	καταχώρηση θέματος όπως στον πίνακα θεμάτων
Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ LEASING - ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ	

<b>ΦΟΙΤΗΤΕΣ</b>			
ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΑΡ. ΜΗΤΡ.	E-mail
ΖΑΓΟΡΑΡΗΣ	ΧΡΗΣΤΟΣ	14929	chriskzago@teimes.gr
ΛΙΩΑΡΔΟΣ	ΔΗΜΗΤΡΗΣ	14148	dimilinos@teimes.gr

<b>ΕΚΘΕΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΙΣΗΓΗΤΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΥ</b>	καταχώρηση από τον εισηγητή
<p>Η ως άνω πτυχιακή εργασία εγκρίνεται για να προωθηθεί στην επόμενη βαθμίδα επιτροπή όσον αφορά ως προς το θέμα της εργασίας (ως προς τον τίτλο) όπως και ως προς την ουσία της διδασκαλίας σε αναφορά με την ερώτηση που δόθηκε να αναπτυχθεί.</p>	

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 15/5/19

(Σε περίπτωση ηλεκτρονικής υποβολής δεν χρειάζεται υπογραφή)

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Κ. ΖΟΡΒΑΣ  
Γρ. Καθηγητής Σ.Δ.Ο  
Τ.Ε.Ι. Μεσολογγίου.

## **Επισήμανση**

Οι διαπιστώσεις, τα αποτελέσματα, τα συμπεράσματα και οι πιθανές προτάσεις της παρούσας πτυχιακής εργασίας –εκτός των αναφορών που σημαίνονται ως λήμματα- αποτελούν προσωπικές θεωρητικές ή εμπειρικές διαπιστώσεις του σπουδαστή (σπουδάστριάς ) ή της ομάδας των σπουδαστών που την επιμελήθηκαν και δεν απηχούν κατ' ανάγκη τη γνώμη του εισηγητή εκπαιδευτικού, του Εκπαιδευτικού Προσωπικού του Τμήματος Λογιστικής ή του Α.Τ.Ε.Ι. Μεσολογγίου.

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περιεχόμενα.....	5
<b>Κεφάλαιο 1</b>	
1.1.Πρόλογος.....	6
1.2.ΔιάρθρωσηΕργασίας.....	9
<b>Κεφάλαιο 2</b>	
2.1.Ορισμός Leasing.....	10
2.2.Παράμετροι Leasing.....	11
2.3.Ορισμοί και κατηγορίες Μισθώσεων.....	14
<b>Κεφάλαιο 3</b>	
3.1.Διαδικασία αξιολόγησης-Έγκρισης αιτήματος.....	24
3.2.Διαδικασίας υπογραφής τυπικής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	26
3.3.Υποχρεώσεις Αντισυμβαλλομένων.....	29
<b>Κεφάλαιο 4</b>	
4.1.Νομοθετική Πρόβλεψη Leasing (Ν.1665/1986).....	33
4.2.Νόμος 2367/95 Χρηματοδοτική Μίσθωση ακινήτων και πώληση-μίσθωση αυτών.....	37
4.3.Χρηματοδοτική Μίσθωση και Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.....	43
4.4.Λοιπές Νομοθετικές Ρυθμίσεις για την ρύθμιση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	44
<b>Κεφάλαιο 5</b>	
5.1.Χρηματοοικονομική Αποτίμηση Αποτελεσμάτων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	50
5.2.Λογιστικός Χειρισμός Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	53
<b>Κεφάλαιο 6</b>	
6.1.Πλεονεκτήματα Leasing.....	61
6.2.Μειονεκτήματα Leasing.....	65
<b>Κεφάλαιο 7</b>	
7.1.Η ελληνική αγορά των εταιρειών Leasing.....	69
7.2.Ιστορική Αναδρομή των εταιρειών Leasing στην Ελλάδα.....	72
7.3.Στατιστικά στοιχεία για την αγορά του Leasing στην Ελλάδα.....	77
<b>Κεφάλαιο 8</b>	
Συμπεράσματα και προοπτικές.....	81
<b>Βιβλιογραφία.....</b>	<b>84</b>
<b>Παράρτημα.....</b>	<b>85</b>

# Κεφάλαιο 1

## 1.1 Πρόλογος

Οι αλλαγές στο παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον έχουν επιφέρει αλλαγές στις συνθήκες που λειτουργούν οι αγορές , οι επιχειρήσεις και οι οργανισμοί όχι μόνο σε εθνικό αλλά και σε παγκόσμιο επίπεδο. Επιπλέον επιβάλλεται με την διεθνοποίηση των επιχειρήσεων και όχι μόνο , οι μεν επενδυτές να έχουν ευκρινή και αξιόπιστη ενημέρωση για να μην παρασύρεται το επενδυτικό κοινό σε άστοχες τοποθετήσεις , οι δε ευρωπαϊκές επιτροπές κεφαλαιαγοράς , βάσει της ευρωπαϊκής οδηγίας 2003/6, άρθρο 12 , ήταν υποχρεωμένες να καθιερώσουν , το αργότερο μέχρι τον Οκτώβριο 2004, αμερικάνικου τύπου πρακτικές για την αποτελεσματικότερη εποπτεία των χρηματιστηριακών αγορών όπως διενέργεια επιτόπιων ελέγχων στις επιχειρήσεις, πρόσβαση σε οποιοδήποτε έγγραφο , πληροφορίες κ. α., αλλά και στο δικαίωμα αναστολής της διαπραγμάτευσης των σχετικών χρηματοπιστωτικών μέσων, της διακοπής μιας πρακτικής ή και ακόμη και της κατάσχεσης περιουσιακών στοιχείων κ. α.

Οι ελληνικές επιχειρήσεις παρά την πληθώρα των κινήτρων που τους προσφέρθηκαν μέσω των Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης (την εξαετία 2001 -2006 βρισκόταν σε εξέλιξη το Γ Κοινοτικό Πλαίσιο), βρίσκονται σε μειονεκτική θέση από πλευράς φορολογίας , απλούστευσης διαδικασίας για την υποβολή επιχειρηματικών προτάσεων, προώθησης των εξαγωγών και γενικότερης απελευθέρωσης των αγορών και γενικά αντιμετωπίζουν το γραφειοκρατικό δημοσιονομικό σύστημα και την ιδιαίτερα εκτεταμένη και έντονη παρουσία του κράτους στον ελληνική οικονομία. Επιπλέον επισημαίνεται , όχι μόνο για τις ελληνικές μικρομεσαίες επιχειρήσεις αλλά και για τις αντίστοιχες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το ανεπαρκές ευρωπαϊκό και εθνικό θεσμικό πλαίσιο , η έλλειψη συνεχούς επαρκούς πληροφόρησης, σε όλες τις γεωγραφικές περιφέρειες και των εξειδικευμένων συμβούλων από τους αρμόδιους φορείς προς τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, η έλλειψη

επιχειρηματικής παιδείας, η αδρανοποίηση επιχειρήσεων και προσώπων, αντίθετα από ότι συμβαίνει στις Η.Π.Α, σε περίπτωση πτώχευσης.

Τελευταίο πλην όμως ιδιαίτερος σημαντικό για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις είναι η έλλειψη διασφάλισης των πιστωτών των μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Αποτέλεσμα αυτού είναι το υψηλό κόστος δανεισμού, ο περιορισμός στη χρησιμοποίηση ειδικών τεχνικών χρηματοδότησης τόσο από τους τραπεζικούς οργανισμούς, όσο και από άλλους εξειδικευμένους χρηματοπιστωτικούς φορείς προς τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Σημειώνεται ακόμη ότι οι ειδικές χρηματοδοτικές τεχνικές ποικίλουν από χώρα σε χώρα μέσα στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Παρά την σημαντική προσπάθεια που η τελευταία καταβάλλει για την ενιαία εφαρμογή αυτών. Βέβαια από την πλευρά τους οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί στην προσπάθεια τους να περιορίσουν σημαντικά τις επισφαλείς απαιτήσεις τους, ελέγχουν προσεκτικά τους κινδύνους που αναλαμβάνουν απαιτώντας από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις να τους εμφανίσουν αξιόπιστα στοιχεία για το παρελθόν και το μέλλον τους.

Παράλληλα στην Ευρωπαϊκή Ένωση αλλά και στις εθνικές κυβερνήσεις, όχι πάντως σε όλες, έχουν καταλάβει ότι τα περιθώρια έχουν στενέψει για την Ενωμένη Ευρώπη σε σχέση με τους ανταγωνιστές της Η.Π.Α Ιαπωνία, Κίνα, Ινδίες οι οποίες είτε σε επίπεδο κόστους είτε σε επίπεδο ποιότητας, οργάνωσης και τεχνολογίας υπερέχουν. Βέβαια η Ευρωπαϊκή Ένωση, παρά τα σχετικά κοστολογικά πλεονεκτήματα που πιθανόν να έχει κατά την μεταβατική περίοδο των νέων χωρών που εντάχθηκαν σε αυτή κατά την τελευταία διεύρυνση, δεν μπορεί να ελπίζει στον μέλλον στην ανταγωνιστικότητα των προϊόντων της σε επίπεδο κόστους.

Αντίθετα, θεωρεί ιδιαίτερα την βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της σε επίπεδο ποιότητας και τεχνολογικής ισχύος των προϊόντων της αλλά και των υπηρεσιών της ώστε να αντισταθμίσει σε πρώτη φάση της όποιες απώλειες έχει αυτή υποστεί και στην συνέχεια να διευρύνει τις αγορές της.

Έτσι, με βάση όλα τα παραπάνω, είναι απαραίτητη η χάραξη στρατηγικής για την βελτίωση της αειφόρου ανταγωνιστικότητας της ευρωπαϊκής οικονομίας προκειμένου να επιτευχθούν υψηλότερες επιδόσεις των κρατών μελών και των επιχειρήσεων, ιδιαίτερα δε των μικρομεσαίων επιχειρήσεων της Ένωσης. Βάσει του νέου αυτού πλαισίου που σταδιακά διαμορφώνεται και εξελίσσεται και θα επηρεάσει καταλυτικά την επόμενη δεκαετία, η επίτευξη μιας εύρυθμης χρηματοοικονομικής λειτουργίας είναι απαραίτητη για κάθε επιχείρηση και οργανισμό προκειμένου να εξασφαλισθεί η βελτίωση των επιδόσεων της και η μεγιστοποίηση του πλούτου των μετόχων της. Η αυξανόμενη όμως πολυπλοκότητα των σύγχρονων προβλημάτων της χρηματοοικονομικής επιστήμης καθιστά αναγκαία όχι μόνο την θεωρητική εμβάθυνση στην φύση και στην έννοια των προβλημάτων αυτών, αλλά την ανάπτυξη συγκεκριμένων μεθόδων εργαλείων και εφαρμογών για την επίλυση τους.



## 1.2 Διάρθρωση Εργασίας

Η παρούσα μελέτη έχει σαν σκοπό την παρουσίαση μιας σύγχρονης μορφής χρηματοδότησης όπως είναι η Χρηματοδοτική Μίσθωση, που μπορεί να συμβάλλει δυναμικά στην λύση μέρους των προβλημάτων που παρουσιάστηκαν πριν. Συνοπτικά, στο 1<sup>ο</sup> κεφάλαιο γίνεται διαχωρισμός Χρηματοδοτικής και Λειτουργικής Μίσθωσης παρουσιάζονται οι διαφορές και οι διαφορετικές υπηρεσίες που παρέχονται στις επιχειρήσεις. Μεγαλύτερο βάρος στην ανάλυση της παρούσας μελέτης δίδεται στην Χρηματοδοτική Μίσθωση.

Ακολουθούν οι κύριες κατηγορίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης χωρίς όμως να παραλειφθεί η αναφορά και σε μία σειρά προϊόντων χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχουν αναπτυχθεί από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για να καλυφθούν συγκεκριμένες ανάγκες πελατών του όπως το Vendor Leasing, το Διασυννοριακό Leasing, η κοινοπρακτική χρηματοδοτική μίσθωση κ.α. Στο 3<sup>ο</sup> Κεφάλαιο γίνεται μια αναλυτική παρουσίαση του θεσμικού πλαισίου μέχρι και το 2002 με τις όποιες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις κρίθηκαν αναγκαίες προκειμένου να καταστεί δυνατή η περαιτέρω πιστωτική επέκταση με σκοπό βέβαια την ανάπτυξη των μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Ειδικές αναφορές σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο τις συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης γίνεται για το Ελληνικό Φορολογικό Δίκαιο καθώς και για το Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στην χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων και την πώληση-μίσθωση αυτών (sale and lease back). Στη συνέχεια επιχειρείται μια καταγραφή, όσο το δυνατό πληρέστερη, όσον αφορά τις εξελίξεις στην παγκόσμια αγορά Leasing και συμπληρώνεται όλη η εικόνα με την παρουσίαση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης που λειτουργούν στην Ελλάδα. Έπειτα ακολουθεί μια πλήρης παρουσίαση των πλεονεκτημάτων και των μειονεκτημάτων του Leasing.

## Κεφάλαιο 2 : Γενικά χαρακτηριστικά του Leasing

### 2.1 Ορισμός του Leasing

Πριν προχωρήσουμε στην έννοια του Leasing θα ήταν καλό να οριστούν οι όροι του εκμισθωτή, του μισθωτή και του μισθώματος που θα χρησιμοποιηθούν κατά κόρον στους παρακάτω ορισμούς:

**Εκμισθωτής:** πρόκειται για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία εκμισθωτής είναι μόνο ανώνυμη εταιρία για τη σύσταση της οποίας απαιτείται ειδική άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος.

**Μισθωτής (Πελάτης) :** Πρόκειται για τον πελάτη της εταιρίας Leasing, που σύμφωνα με το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο μπορεί να είναι είτε οποιαδήποτε επιχείρηση ανεξάρτητα από την νομική μορφή, είτε οποιοσδήποτε ελεύθερος επαγγελματίας, δεν επιτρέπεται όμως να είναι καταναλωτής (κάτι που συνηθίζεται σε άλλες ανεπτυγμένες χώρες). Η μοναδική εξαίρεση είναι η περίπτωση Sale and Lease Back (όπου προμηθευτής και μισθωτής είναι το ίδιο νομικό πρόσωπο) ακινήτου όπου δεν επιτρέπεται να είναι ελεύθερος επαγγελματίας.

**Μίσθωμα :** πρόκειται για την τοκοχρεολυτική δόση που πληρώνει ο μισθωτής προς τον εκμισθωτή έναντι των υπηρεσιών που του παρέχει (αγορά αγαθού και δικαίωμα χρήσης καθ όλη την διάρκεια της μίσθωσης).

Ο πιο δόκιμος ορισμός από τους δύο που δίνουν τα ελληνικά και τα διεθνή λογιστικά πρότυπα είναι αυτός των Δ.Λ.Π. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π μίσθωση (Leasing) είναι μια συμφωνία βάσει της οποίας ο εκμισθωτής παραχωρεί το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου με αντάλλαγμα μια πληρωμή ή μια σειρά πληρωμών από το μισθωτή. Τα Δ.Λ.Π ορίζουν γενικώς τη μίσθωση και μετά ορίζουν δύο βασικές κατηγορίες μίσθωσης: τη χρηματοδοτική και την λειτουργική που θα παρουσιασθούν πλήρως στην συνέχεια της μελέτης.

Στην ελληνική νομοθεσία, δυστυχώς, ο νομοθέτης ονομάζει όλες τις μισθώσεις ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Έτσι σύμφωνα με τον Ν.1665/1986 (όπως τροποποιήθηκε με μεταγενέστερους όρους) “με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η εκμισθώτρια εταιρεία υποχρεούται να παραχωρηθεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για την επαγγελματική χρήση του μισθωτή παρέχοντας στο μισθωτή, συγχρόνως, το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει την μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Επιπλέον, αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και τα πράγματα που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή (Sale and Lease Back Agreement)”

## **2.2 Παράμετροι του Leasing**

### **Κεφαλαιουχικός Εξοπλισμός**

Ο κεφαλαιουχικός εξοπλισμός σύμφωνα με την τρέχουσα ελληνική νομοθεσία που αποτελεί αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δύναται να είναι τα εξής:

- Ακίνητο (αγροτικές εκτάσεις, οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες, κτίσματα)
- κινητός εξοπλισμός (αεροπλάνα, αυτοκίνητα, λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός)

### **Διάρκεια Μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης υπόκεινται σε ορισμένους περιορισμούς από το νόμο. Συγκεκριμένα:

- Όσον αφορά στα ακίνητα η ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης ορίζεται στα 10 έτη
- Στα αεροσκάφη αντίστοιχα στα 10 έτη
- Στα υπόλοιπα είδη κεφαλαιουχικού εξοπλισμού τα 3 χρόνια

## **Υπολειμματική Αξία(Residual Value)**

Η υπολειμματική αξία είναι η αξία που συμφωνείται από μισθωτή και εκμισθωτή ότι θα πληρωθεί στο τέλος της μίσθωσης. Στην Ελλάδα συνηθίζεται να είναι η αξία με την οποία πωλείται το περιουσιακό στοιχείο από την εταιρεία Leasing προς τον πελάτη. Η συγκεκριμένη αξία διαδραματίζει πολύ μεγάλο ρόλο στη διαμόρφωση του ύψους των μισθωμάτων.

Μια άλλη παράμετρος σε σχέση με την υπολειμματική αξία είναι αν η συγκεκριμένη αξία θα πληρωθεί στην ημερομηνία τελευταίου μισθώματος ή στην επόμενη (σαν δηλαδή να ήταν ένα ακόμη μίσθωμα μετά το τέλος των κανονικών μισθωμάτων).

## **Τύπος Μισθωμάτων**

Βασικές επιλογές που έχει ο μισθωτής κατά την υπογραφή της σύμβασης με τον εκμισθωτή όσον αφορά στα μισθώματα είναι οι εξής:

- Προκαταβλητέα ή Ληξιπρόθεσμα μισθώματα
  - Προκαταβλητέα είναι τα μισθώματα στην περίπτωση όπου το πρώτο μίσθωμα δεν ενσωματώνει καθόλου τόκους. Αυτό σημαίνει ότι εφόσον πχ το πρώτο προκαταβλητέο μηνιαίο μίσθωμα είναι στις 15/2/2010 τότε και η έναρξη της μίσθωσης είναι η 15/2/2010(αφού δεν υπήρχαν τόκοι σημαίνει ότι η ημερομηνία που πληρώνει ο πελάτης το πρώτο μίσθωμα είναι η ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης).
  - Ληξιπρόθεσμα είναι τα μισθώματα στην περίπτωση που στο πρώτο μίσθωμα υπάρχουν κανονικά τόκοι. Αυτό σημαίνει αντίστοιχα ότι εφόσον πχ το πρώτο ληξιπρόθεσμο μηνιαίο μίσθωμα είναι στις 15/2/2010 τότε η έναρξη της μίσθωσης είναι η 16/1/2010.
- Περιοδικότητα των μισθωμάτων. Τα μισθώματα μπορεί να είναι:
  - Μηνιαία

- Τριμηνιαία
  - Τετραμηνιαία
  - Εξαμηνιαία ή
  - Ετήσια
- Δομημένα μισθώματα. Τα δομημένα μισθώματα είναι ένα πολύ βασικό πλεονέκτημα ευελιξίας που παρουσιάζει το Leasing. Ειδικότερα, οι εταιρείες Leasing μπορούν να προχωρήσουν σε πολύ ευέλικτες προτάσεις όσον αφορά τα μισθώματα όπως:
    - Μηδενισμός συγκεκριμένων μισθωμάτων, έτσι ώστε να εξυπηρετηθούν οι πελάτες με εποχικότητα (πχ τα ξενοδοχεία της νησιωτικής Ελλάδας που έχουν ρευστότητα το διάστημα από Ιούνιο έως Οκτώβριο, θέλουν συγκεκριμένους μήνες μηδενικά μισθώματα
    - Πολλαπλασιασμός συγκεκριμένων μισθωμάτων (πχ τα πρώτα τέσσερα μισθώματα θα είναι διπλάσια των άλλων, τα επόμενα οκτώ θα είναι μισά των άλλων).
    - Αλλαγή περιοδικότητας των μισθωμάτων πχ τα πρώτα 4 μισθώματα θα είναι εξάμηνα και τα επόμενα τριμηνιαία.
    - Ορισμένα μισθώματα θα είναι συγκεκριμένο ποσό ασχέτως του επιτοκίου και του υπολειπόμενου κεφαλαίου (αυξάνοντας βέβαια ή μειώνοντας την αξία των υπόλοιπων μισθωμάτων).

### **Μείωση Κεφαλαίου**

Η μείωση κεφαλαίου αποτελεί την προκαταβολή (στην διεθνή ορολογία αποκαλείται balloon payment) που δίνει ο πελάτης άμεσα στην εταιρεία Leasing. Αυτό σημαίνει ότι μειώνει αυτόματα την αξία του κεφαλαίου πάνω στην οποία υπολογίζονται οι τόκοι και τα μισθώματα. Η Μείωση Κεφαλαίου χρησιμοποιείται πολύ συχνά για να μειωθεί το ρίσκο της εταιρείας Leasing προς τον πελάτη, επειδή δεν αρκούν οι εξασφαλίσεις που έχει η εταιρεία Leasing στην διάθεση της.

## **Ρήτρα Ξένου Νομίσματος**

Εφόσον το επιθυμεί ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να μισθώνει τον εξοπλισμό με ρήτρα ξένου νομίσματος αναλαμβάνοντας φυσικά το αντίστοιχο νομισματικό ρίσκο, απολαμβάνοντας όμως και το αντίστοιχο επιτόκιο του συγκεκριμένου νομίσματος. Στο παρελθόν, οι συμβάσεις ξένου νομίσματος αντιπροσώπευαν μεγάλο ποσοστό του συνόλου των συμβάσεων, κάτι το οποίο όμως έχει μειωθεί δραστικά μετά την είσοδο του ευρώ στην ελληνική οικονομία.

## **2.3Ορισμοί και κατηγορίες Μισθώσεων(Leasing)**

Οι μισθώσεις γενικά κατατάσσονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες. Την Χρηματοδοτική Μίσθωση (**Finance Lease of Full Payout Lease**) και τη Λειτουργική Μίσθωση (**Operating Lease**). Ως μίσθωση ακινήτων ορίζεται η συμφωνία κατά την οποία το ένα συμβαλλόμενο μέρος ( εκμισθωτής, δηλ. η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης) παραδίδει στο άλλο συμβαλλόμενο μέρος (μισθωτή, δηλ. η βιομηχανική, εμπορική, κ.λ.π εταιρεία) έναντι ενοικίου τη χρήση ενός πάγιου ενεργητικού στοιχείου (ιδιοκτησίας του εκμισθωτή) για μια προκαθορισμένη χρονική διάρκεια.

### **I. Λειτουργική Μίσθωση**

Η Λειτουργική Μίσθωση(Operating Lease)<sup>1</sup> συνιστάται κυρίως για βραχύτερη χρονική περίοδο από ότι η χρηματοδοτική μίσθωση και οπωσδήποτε είναι για λιγότερο του 75% της εκτιμώμενης οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου. Κατά συνέπεια, ο εκμισθωτής μετά το χρόνο της λειτουργικής μίσθωσης του μηχανήματος στο μισθωτή δεν θα έχει ανακτήσει την καθαρή δαπάνη στην οποία είχε υποβληθεί. Ο εκμισθωτής εδώ διατηρεί τους συνήθεις κινδύνους και οφέλη τα οποία προκύπτουν από την διατήρηση της ιδιοκτησίας του περιουσιακού στοιχείου, ενώ ο μισθωτής έχει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

---

<sup>1</sup>Στο παρελθόν κατά την μίσθωση αυτή ο εκμισθωτής λάμβανε μαζί με το μηχάνημα που μίσθωνε και το χειριστή του μηχανήματος εξ ου και ο ορισμός operating lease.

Στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης είναι ο εκμισθωτής συνήθως που φέρει την ευθύνη για την τυχόν τεχνολογική απαξίωση, τις επισκευές, τη συντήρηση και τα ασφάλιστρα του μηχανήματος. Ολόκληρη η χρονική διάρκεια της λειτουργικής μίσθωσης, σε αντίθεση με την χρηματοδοτική μίσθωση, δεν είναι πάντοτε γνωστή ευθύς εξ αρχής. Οι περίοδοι μίσθωσης μπορούν να παραταθούν ή να ανανεωθούν κατόπιν διαπραγμάτευσης κάθε φορά. Ο εκμισθωτής μπορεί να πουλήσει το περιουσιακό στοιχείο στο τέλος κάθε επιμέρους χρονικής περιόδου μίσθωσης.

Το πιο ενδιαφέρον όμως χαρακτηριστικό στη λειτουργική μίσθωση είναι ότι υπάρχει δυνατότητα ακύρωσης του συμβολαίου από τον μισθωτή πριν την εξάντληση ολόκληρης της χρονική περιόδου μίσθωσης (**cancelation option**). Η αξία ενός όρου ακύρωσης εξαρτάται από το αν στο μέλλον οι τεχνολογικές η/και οικονομικές συνθήκες είναι πιθανό να απαξιώσουν το περιουσιακό στοιχείο του εκμισθωτή που εκμεταλλεύεται ο μισθωτής περισσότερο από τη συνολική αξία που θα καταβάλλει στο μέλλον βάσει της σύμβασης.

Συνοπτικά για την λειτουργική μίσθωση θα μπορούσαμε να πούμε ότι ο εκμισθωτής δεν γνωρίζει ούτε πότε θα υπογραφεί το μισθωτήριο, ούτε πόσο θα διαρκέσει, ούτε για πόσο χρονικό διάστημα θα είναι ιδιοκτήτης του περιουσιακού στοιχείου και ούτε αν θα ανακτήσει το κεφάλαιο που έχει διαθέσει και αν θα έχει μια επιπλέον απόδοση στα κεφάλαια του. Στην Ελλάδα η λειτουργική μίσθωση εφαρμόζεται κυρίως για φωτοτυπικά και άλλα μηχανήματα, τα τελευταία δε χρόνια παρουσιάζεται ραγδαία αύξηση της χρησιμοποίησης της και στον κλάδο των αυτοκινήτων είτε με την χρονομίσθωση αυτοκινήτων ή την μακροχρόνια ενοικίαση τους όπως αποκαλείται εναλλακτικά.

Η χρονομίσθωση απευθύνεται κυρίως σε ελεύθερους επαγγελματίες και σε επιχειρήσεις πάσης φύσεως και νομικής μορφής που επιθυμούν τη χρήση των αυτοκινήτων που θέλουν για διάστημα , π.χ τριών ετών , και

απολαμβάνουν, φυσικά με μεγαλύτερη επιβάρυνση για το δανειοδοτούμενο, όλων των υπηρεσιών, όπως τα έξοδα για επισκευές, ανταλλακτικά, τέλη κυκλοφορίας, επισκευές ατυχημάτων, οδική βοήθεια, αντικατάσταση ελαστικών και ασφαλιστική κάλυψη. Δηλαδή, ο πελάτης επιβαρύνεται, εκτός από το μίσθωμα, μόνο με την βενζίνη που καταναλώνει. Επιπλέον, στη λήξη της μίσθωσης δεν μεταβιβάζεται η κυριότητα στον ενοικιαστή, αλλά ο τελευταίος έχει την δυνατότητα είτε επιστροφής του αυτοκινήτου στον εκμισθωτή, είτε αντικατάστασης του με καινούργιο και ανανέωση της σύμβασης, σε αντίθεση με την χρηματοδοτική μίσθωση, όπου προβλέπεται μεταβίβαση του αυτοκινήτου κατά την λήξη στον μισθωτή (**Lease and Buy**).

## **II. Χρηματοδοτική μίσθωση**

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μορφή μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης κατάλληλη για επιχειρηματίες που αναζητούν την ανανέωση, τον εκσυγχρονισμό ή/και την επέκταση των παραγωγικών εγκαταστάσεων τους, χωρίς να απαιτείται η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή σε δανεισμό. Ο μισθωτής πρέπει να καταβάλλει όλα τα μισθώματα, διαφορετικά κινδυνεύει να κυρηχθεί σε πτώχευση.

Αναλυτικά, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (the lessor), αγοράζει το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο, σύμφωνα με τις οδηγίες του μελλοντικού μισθωτή και στην συνέχεια του το μισθώνει (the lessee). Επομένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει την νομική ιδιοκτησία του συγκεκριμένου παγίου στοιχείου, ενώ ο μισθωτής έχει την κατοχή και το δικαίωμα χρησιμοποίησης του (οικονομική ιδιοκτησία). Έτσι όλοι οι κίνδυνοι και τα σχετικά έξοδα λειτουργίας, ασφάλισης, φθοράς, συντήρησης κλπ. Βαρύνουν το μισθωτή.

Η χρηματοδοτική μίσθωση στη σύγχρονη μορφή της πρωτοεμφανίστηκε αναπτύχθηκε στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής από τις αρχές της δεκαετίας του 1950 με την ίδρυση της εταιρείας United States Leasing Corporation, που σήμερα αποτελεί την μεγαλύτερη



ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον κόσμο. Στην Ευρώπη, ενώ άρχισε να εμφανίζεται σποραδικά από την δεκαετία του 1960, με την ίδρυση της εταιρείας Mercantile Leasing Company, ααλματώδη πρόοδο πραγματοποίησε μέσα στην δεκαετία του 1970 και μετά. Συγκεκριμένα, περαιτέρω λεπτομέρειες σχετικά με την διείσδυση του Leasing τόσο στην Ευρωπαϊκή όσο και στην Ελληνική αγορά θα παρουσιαστούν σε σχετικό κεφάλαιο.

### **III. Ειδικές κατηγορίες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

#### **Κλασική χρηματοδοτική μίσθωση (Direct Leasing)**

Είναι η απλούστερη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης όπου ο πελάτης επιλέγει τον επαγγελματικό εξοπλισμό της αρεσκείας του και εν συνεχεία η εταιρεία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό προκειμένου να τον εκμισθώσει στον πελάτη. Επομένως, η σχέση είναι τριμερής και περιλαμβάνει τον κατασκευαστή του πάγιου περιουσιακού στοιχείου, την ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ο εκμισθωτής και το μισθωτή που χρησιμοποιεί το πάγιο στοιχείο. Μπορεί η σχέση να είναι διμερής, όταν δηλαδή υπεισέρχεται μόνον ο εκμισθωτής- κατασκευαστής του πάγιου στοιχείου και ο μισθωτής. Στην περίπτωση αυτή υπερισχύει η "εμπορική" της "χρηματοδοτικής" πλευράς και ονομάζεται **άμεση μίσθωση**.

#### **Πώληση-μίσθωση μηχανολογικού εξοπλισμού (Sale and lease back)**

Μια οικονομική μονάδα πουλάει ένα πάγιο στοιχείο το οποίο της ανήκει και στη συνέχεια ο αγοραστής της το μισθώνει. Δηλαδή, ενώ η κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείται για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, η πώληση-μίσθωση έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση της ήδη πραγματοποιηθείσας επένδυσης.

Η τεχνική αυτή χρησιμοποιείται συνήθως, αν όχι αποκλειστικά, στον τομέα των εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων. Πάντως η πώληση-

μίσθωση, ιδιαίτερα του εξοπλισμού ενέχει και μειονεκτήματα. Για παράδειγμα ο εξοπλισμός που ενοικιάζεται συνήθως είναι απαρχαιωμένος, η πραγματική του αξία συχνά είναι άγνωστη, ενώ είναι πολύ πιθανό να υπάρχουν βάρη του εξοπλισμού υπέρ τρίτων. Σε αντίθεση με την πώληση-μίσθωση ακινήτων, που αποτελεί μια κερδοφόρα σύμβαση για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και επιβεβαιώνεται από τις αντίστοιχες μισθώσεις που τα τελευταία χρόνια συνεχώς αυξάνουν καταλαμβάνοντας σχεδόν το ένα τρίτο των ετήσιων εργασιών του κλάδου, η πώληση και επαναμίσθωση του μηχανολογικού εξοπλισμού διαρκώς περιορίζεται από χρόνο σε χρόνο.

### **Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (real estate lease)**

Η συγκεκριμένη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζει ορισμένες ιδιομορφίες, για αυτό και η εργασία αυτή διεξάγεται συνήθως από εξειδικευμένες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης που ασχολούνται μόνο με αυτό τον κλάδο.

Οι κυριότερες ιδιομορφίες του συγκεκριμένου κλάδου έχουν να κάνουν με χαρακτηριστικά όπως η μεγάλη διάρκεια μίσθωσης, η ενδεχόμενη μεγάλη αύξηση της αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου, η σημαντική υπολειμματική αξία(του γηπέδου και των εγκαταστάσεων) που δεν είναι εύκολο να προσδιοριστεί από πριν καθώς και ο αυξημένος κίνδυνος για τον εκμισθωτή, γιατί το μισθωμένο ακίνητο δεν ,μπορεί να μετακινηθεί.

Οι ειδικές σχέσεις μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή στην περίπτωση των ακινήτων είναι ότι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλαμβάνει να κατασκευάσει ή να αγοράσει σύμφωνα με τις προδιαγραφές του μελλοντικού μισθωτού ακίνητο το οποίο εκμισθώνει για προκαθορισμένη διάρκεια, δίνοντας όμως στο μισθωτή την δυνατότητα να το αγοράσει όταν λήξει η σύμβαση εκμίσθωσης σε μια προκαθορισμένη ή καθοριζόμενη- βάσει ορισμένης διαδικασίας- αξία.

Ο μισθωτής του ακινήτου μπορεί να είναι και ιδιοκτήτης του γηπέδου πάνω στο οποίο, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κατασκεύασε το ακίνητο. Με τη λήξη δε της σύμβασης εκμίσθωσης και σε μια προκαθορισμένη αξία μεταφέρονται στον μισθωτή τα δικαιώματα ιδιοκτησίας επί των ακινήτων που κτίσθηκαν στο γήπεδο του.

Ένας άλλος τρόπος πραγματοποίησης μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου γίνεται με το σχηματισμό μιας κοινής εταιρείας μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που διατηρεί την πλειοψηφία και του μισθωτή. Η εταιρεία αυτή αποκτά το ακίνητο. Το ακίνητο μισθώνεται στο χρήστη, ο οποίος σε χρόνο που έχει προσυμφωνηθεί αγοράζει τις μετοχές από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης βάσει προκαθορισμένου τιμήματος.

Πολλές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο και προσφέρουν σε επενδυτές σίγουρες και επικερδείς επενδυτικές ευκαιρίες. Στις εταιρείες αυτές προσφέρονται διάφορα κίνητρα (φορολογικά κ.λ.π).

### **Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (leveraged leases)**

Η τεχνική αυτή αναπτύχθηκε ιδίως σε σχέση με την χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας (**big ticket leasing**). Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση περιλαμβάνει συνήθως τέσσερα μέρη: τον προμηθευτή του παγίου στοιχείου, το μισθωτή, τον εκμισθωτή και το μακροπρόθεσμο δανειστή.

Ο εκμισθωτής αγοράζει το πάγιο στοιχείο, καταβάλλοντας μόνο μέρος της αξίας του (συνήθως 30-50%). Το υπόλοιπο ποσό καλύπτεται με μακροπρόθεσμο δανεισμό, χωρίς όμως οι μακροπρόθεσμοι δανειστές να έχουν το δικαίωμα να στραφούν κατά της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης (**non resource loan**). Δηλαδή, οι δανειστές συμφωνούν να ικανοποιηθούν αποκλειστικά από τα μισθώματα και, σε περίπτωση οικονομικής αδυναμίας του μισθωτή, από την εκποίηση του παγίου

στοιχείου στο οποίο έχουν πλήρη υποθήκη ή ενέχυρο. Παράλληλα, ο δανειολήπτης – εκμισθωτής δεν έχει την υποχρέωση να εξοφλήσει το δάνειο σε περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτού. Το επιτόκιο δανεισμού σε αυτή την περίπτωση αποτελεί συνάρτηση της δανειοληπτικής ικανότητας όχι φυσικά του δανειολήπτη εκμισθωτή αλλά του μισθωτή. Ο εκμισθωτής καταβάλλει τμήμα μόνο του απαιτούμενου κεφαλαίου αλλά λαμβάνει τα μισθώματα και καρπούται όλων των φορολογικών ωφελειών από την ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου (αποσβέσεις). Ο εκμισθωτής καταβάλλοντας τμήμα μόνο του μισθώματος στο δανειστή εξυπηρετεί τις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις προς την τράπεζα. Σε περίπτωση αθέτησης του δανείου τα μισθώματα πάνε απευθείας στον δανειστή. Οι μακροπρόθεσμοι δανειστές είναι συνήθως τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ασφαλιστικά ταμεία και άλλοι οργανισμοί που διαθέτουν σημαντικά διαθέσιμα για μακροπρόθεσμη τοποθέτηση.

Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν το 1963 από την United States Leasing International στους σιδηρόδρομους και κατόπιν στις αεροπορικές εταιρείες. Και οι δύο αυτοί κλάδοι είναι κλάδοι "έντάσεως κεφαλαίου" και χαρακτηρίζονται από χαμηλή αποδοτικότητα σε σχέση με τους περισσότερους βιομηχανικούς κλάδους. Υπό αυτές τις συνθήκες η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση αποτελούσε τη μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να προσφύγουν στην κεφαλαιαγορά για μακροπρόθεσμα κεφάλαια, με σταθερό επιτόκιο για την ολική χρηματοδότηση παγίων στοιχείων και με κόστος συνήθως χαμηλότερο από αυτό που θα κατέβαλαν αν προσέφευγαν απευθείας στην κεφαλαιαγορά για μακροπρόθεσμο δανεισμό.

#### **IV. Άλλες κατηγορίες Leasing**

##### **Vendor Leasing**

Πρόκειται για την μορφή του leasing που δημιουργείται σε συνεργασία με τους προμηθευτές.

Ο συνεργαζόμενος προμηθευτής συστήνει στην εταιρεία leasing πελάτες του που επιθυμούν να αγοράσουν εξοπλισμό από αυτόν. Το πρόσθετο όφελος για τον πελάτη είναι η έτοιμη λύση χρηματοδότησης που του παρέχεται με την επαφή του με τον προμηθευτή, ενώ απολαμβάνει και τα υπόλοιπα πλεονεκτήματα leasing. Ο προμηθευτής έχει το βασικό πλεονέκτημα ότι επιτυγχάνει πωλήσεις τοις μετρητοίς και το ανταγωνιστικό του πλεονέκτημα για αύξηση του μεριδίου του στην αγορά στην οποία δραστηριοποιείται, ενώ απαλλάσσεται από το κόστος χρηματοδότησης των πελατών του.

Πρόκειται, δηλαδή, για ακόμη ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο που συμβάλλει στην αύξηση των πωλήσεων και χρησιμοποιείται από τις διευθύνσεις Marketing των επιχειρήσεων παραγωγής και εμπορίας προϊόντων διάρκειας, ακριβώς για αυτό τον λόγο.. Τα σχήματα συνεργασίας μεταξύ της εταιρείας leasing και του προμηθευτή εξοπλισμού συνδυάζουν οικονομικά και τεχνολογικά οφέλη για τον τελικό χρήστη ενώ για τον προμηθευτή αποτελούν το εργαλείο προώθησης των πωλήσεων τοις μετρητοίς.

### **Lease Brokers**

Πρόκειται για την μορφή leasing που γίνεται σε συνεργασία της εταιρείας leasing με μεσίτες. Συνιστάται, πάντως, η αποφυγή μεσιτών εκτός αν πρόκειται για πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα που δεν έχουν θυγατρική εταιρεία leasing ή Διεύθυνση Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.

### **Tailor made Leasing**

Η μοναδικότητα της ορθολογιστικής, ανταγωνιστικής και χρηματοδοτικής δομής της επιχείρησης οροθετεί τα χαρακτηριστικά αυτού του προϊόντος leasing. Το leasing μπορεί να σχεδιαστεί με τέτοιο τρόπο, είτε για να λύσει διαρθρωτικά προβλήματα ισολογισμών και cash flow, είτε για να προσφέρει δομικές χρηματοοικονομικές ευκαιρίες για εκμετάλλευση. Μπορεί επίσης, να αποτελέσει το εργαλείο της πρόληψης της τεχνολογικής

απαξίωσης εξοπλισμών, συνδυάζοντας τη χρηματοδότηση με υπηρεσίες ανανέωσης τους μέσω συνεργασιών της εταιρείας leasing με τους προμηθευτές.

### **Διασυνοριακό Leasing (Cross Border Leasing)**

Αυτή η μορφή χρηματοδότησης προσφέρεται σε κάθε περίπτωση που τα συμβαλλόμενα μέρη (εκμισθωτής, μισθωτής) έχουν έδρα επιχειρηματικής δράσης σε διαφορετικές χώρες. Το βασικό πλεονέκτημα αυτού του προϊόντος είναι ότι ο μισθωτής απολαμβάνει τις φορολογικές ελαφρύνσεις και των δύο χωρών. Τα μειονεκτήματα του είναι αφενός ο συναλλαγματικός κίνδυνος και αφετέρου οι κίνδυνοι που χαρακτηρίζουν κάθε χώρα (οικονομικός, πολιτικός, πιστωτικός)

### **Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (Service Leasing)**

Η εκμίσθωση που συνδυάζεται με παροχή υπηρεσιών, όπως η συντήρηση του εξοπλισμού, η εκπαίδευση του προσωπικού κλπ .

### **Μίσθωση κατά παραγγελία (Custom Lease)**

Οι όροι της μίσθωσης προσαρμόζονται στις ειδικές ανάγκες του μισθωτή. Παραδείγματος χάριν τα μισθώματα καθορίζονται στις δυνατότητες και τις εποχικές ανάγκες του μισθωτή και μπορεί να είναι φθίνοντα ή αύξοντα.

### **Ειδική Μορφή Μίσθωσης (Master Lease Line)**

Αυτή η μορφή χρηματοδότησης μίσθωσης προσφέρει τη δυνατότητα στο μισθωτή να μισθώνει σταδιακά τον εξοπλισμό που χρειάζεται με βάση τους όρους της ίδιας σύμβασης χωρίς να είναι υποχρεωμένος να διαπραγματεύεται νέο συμβόλαιο για κάθε στάδιο ή είδος εξοπλισμού.

### **Κοινοπρακτική Χρηματοδοτική Μίσθωση**

Πρόκειται για μια πράξη μεταξύ δύο ή περισσότερων εταιρειών leasing που κοινοπρακτούν, προκειμένου να αναλάβουν και να

χρηματοδοτήσουν μια σύμβαση μεγάλης αξίας. Συνηθίζεται αυτή η συνεργασία στις περιπτώσεις μεγάλων συμβάσεων ακινήτων.

## **Κεφάλαιο 3: Διαδικασία σύναψης συμβολαίου μίσθωσης-Υποχρεώσεις αντισυμβαλλομένων**

### **3.1 Διαδικασία αξιολόγησης-Έγκρισης αιτήματος**

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης προτού αποφασίσουν για τη σύναψη συμφωνίας χρηματοδοτικής μίσθωσης συγκεντρώνουν τις απαιτούμενες πληροφορίες από την αγορά από εξειδικευμένες εταιρείες πληροφοριών και από τους ελεύθερους επαγγελματίες ( φορολογικές δηλώσεις, βεβαιώσεις Ασφαλιστικών Οργανισμών κλπ) ή τις επιχειρήσεις (οικονομικά στοιχεία, ισολογισμοί, ισοζύγια κλπ) και εξετάζουν με ιδιαίτερη προσοχή το ιστορικό, τη συνέπεια, τη βιωσιμότητα, την πιστοληπτική ικανότητα των μελλοντικών τους πελατών και την χρησιμοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης για παραγωγικούς σκοπούς.

Στο κριτήριο βιωσιμότητα εντάσσονται και τα στοιχεία που συνθέτουν το φορέα της επιχείρησης (ηλικία, γνώση του αντικειμένου, εργατικότητα, συνέπεια, αποδοχή κ.α). Επίσης, οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης πιθανόν να ελέγξουν τα περιουσιακά στοιχεία των επιχειρηματιών, τα οποία μπορεί να αποτελούν ισχυρή ένδειξη μιας καλής και νοικοκυρεμένης διαχείρισης.

Σοβαρά εξάλλου επικουρικά στοιχεία για την λήψη της σχετικής απόφασης από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για την ικανοποίηση ή μη του αιτήματος του πελάτη τους αποτελούν το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Προκειμένου λοιπόν να ληφθεί εγκριτική απόφαση για την σύναψη συμφωνίας μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι αρμόδιες πιστοδοτικές υπηρεσίες της εταιρείας θα πρέπει να τοποθετηθούν θετικά στα εξής σημεία:

- Αν θα υπάρχει η δυνατότητα με βάση το ταμειακό πρόγραμμα (cash flow) του μισθωτή ευχερούς πληρωμής των μισθωμάτων.
- Αν η συγκεκριμένη επένδυση (αγορά του εξοπλισμού) θα αυξήσει ουσιαστικά και πόσο τα έσοδα της επιχείρησης εις τρόπον ώστε να υπέρ επαρκούν για την πλήρη κάλυψη των μισθωμάτων και να αφήνουν κάποιο σημαντικό χρηματικό πλεόνασμα.
- Αν η επιχείρηση θα είναι σε θέση να αντιμετωπίσει αντίξοες καταστάσεις, που μπορεί να δημιουργηθούν από πιστωτικούς περιορισμούς, από συναλλαγματικούς κινδύνους και από κακή εξέλιξη των επιτοκίων.
- Αν το περιουσιακό στοιχείο είναι αυτοτελές, καλής ποιότητας, μη εξειδικευμένο, εύκολα εκποιήσιμο ή υπάρχει συμφωνία επαναγοράς του από τον προμηθευτή.

Έτσι, με το σχηματισμό μιας ολοκληρωμένης εικόνας που αναφέρεται στο περιβάλλον, στο φορέα, την πορεία συγγενών επιχειρήσεων, τις διάφορες συγκυρίες, τις πολιτικές εξελίξεις, τις οικονομικές συνθήκες, την πορεία του κλάδου, την εμπειρία της ξένης αγοράς κ.α., προστατεύονται οι πιστοδοτικοί οργανισμοί και ειδικότερα οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης από την ανάληψη σοβαρών κινδύνων, οι οποίοι αν δεν αντισταθμιστούν σωστά μπορεί να κλονίσουν την οικονομική πορεία των εταιρειών.

Επομένως η χρηματοδοτική μίσθωση δεν ενδείκνυται για την χρηματοδότηση επιχειρήσεων που βρίσκονται στην 1<sup>η</sup> και 2<sup>η</sup> φάση οικονομικής εξέλιξης μιας επιχείρησης, δηλαδή στη φάση ανάπτυξης και εισόδου του προϊόντος της επιχείρησης στην αγορά. Επίσης διαχωρισμός γίνεται και στο μέγεθος των επιχειρήσεων. Έτσι, στις μικρομεσαίες



επιχειρήσεις ή σε ελεύθερους επαγγελματίες και σε μικρού μεγέθους συμβάσεις (6.000-100.000 ευρώ)τα μισθώματα υπολογίζονταν με βάση δημοσιευμένα στον τύπο επιτόκια. Όπως έχει υπολογιστεί, το υψηλό επιτόκιο αντισταθμίζει τη σχετικά υψηλή δαπάνη παρακολούθησης και τον αυξημένο κίνδυνο που αναλαμβάνει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σε μεγάλες όμως υγιείς επιχειρήσεις και σε καλά πληροφορημένες εταιρείες παροχής υπηρεσιών δίδονται διαπραγματευτικά επιτόκια σε ευρώ ή σε ξένο νόμισμα πλέον του νόμιμου περιθωρίου.

### **3.2 Περιγραφή της διαδικασίας υπογραφής μιας τυπικής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης**

#### **Βήμα 1<sup>ο</sup>**

Το πρώτο στάδιο της διαδικασίας είναι η προετοιμασία και η υποβολή του φακέλλου της αίτησης προς την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης για τη μίσθωση του παγίου εξοπλισμού που έχει επιλεγεί από τον υποψήφιο μισθωτή. Η επιλογή των προς απόκτηση αντικειμένων και η τελική του τιμή αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης μεταξύ του μισθωτή και του προμηθευτή, χωρίς στις περισσότερες των περιπτώσεων να παρευρίσκεται η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ο φάκελος της αίτησης περιλαμβάνει την περιγραφή των προς μίσθωση αντικειμένων, τη προσφορά του προμηθευτή προς τον εκμισθωτή, στοιχεία για τους κυριότερους μετόχους, το διοικητικό συμβούλιο, τους διαχειριστές, τυχόν συγγενείς επιχειρήσεις, τους βασικούς πελάτες και προμηθευτές, την ακίνητη περιουσία της επιχείρησης και μεταξύ άλλων, στοιχεία οικονομικής φύσεως όπως δημοσιευμένους ισολογισμούς των τριών τελευταίων ετών ή αναλυτικά στοιχεία φορολογίας εισοδήματος, νομιμοποιητικά έγγραφα και διάφορα πληροφοριακά στοιχεία που αφορούν την ακίνητη περιουσία των μετόχων, ενδεχόμενων τριτεγγυητών, φωτοτυπία της ταυτότητας του ή των ατόμων που δεσμεύουν με την υπογραφή τους την εταιρεία. Σε περιπτώσεις που η μίσθωση είναι σημαντικής αξίας δηλαδή αποτελεί την αξιόλογη επένδυση πρέπει με το

φάκελο να υποβάλλεται σχετική τεχνοοικονομική μελέτη, από την οποία πρέπει να προκύπτουν οι πρόσοδοι που αναμένεται να αποφέρει η επένδυση, ώστε να αξιολογείται η βιωσιμότητα της και να μπορεί να καθοριστεί ο χρόνος καταβολής των μισθωμάτων κατά τρόπο που να ανταποκρίνεται στις πραγματικές δυνατότητες της επιχείρησης.

## **Βήμα 2°**

Το δεύτερο στάδιο της διαδικασίας είναι η εξέταση, ανάλυση και η επεξεργασία του φακέλου από τα στελέχη της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εκτός από τα στοιχεία που υποβάλλει ο μισθωτής πηγές αντλήσεως πληροφοριών για την επιχείρηση είναι

- Εξειδικευμένες εταιρείες παροχής πληροφοριών
- Κύκλους της αγοράς για τον έλεγχο της φερεγγυότητας και αξιοπιστίας του υποψηφίου μισθωτή
- Την προσωπική επαφή με τους φορείς της επιχείρησης του μισθωτή

## **Βήμα 3°**

Αν το στάδιο της εξέτασης του αιτήματος είναι θετικό τότε η έγκριση του αιτήματος είναι το επόμενο στάδιο της διαδικασίας για την υπογραφή της σύμβασης. Σε αυτό το στάδιο λαμβάνονται οι αποφάσεις για το είδος των διασφαλίσεων και πάντα ανάλογα με τα στοιχεία της υποψήφιας εταιρείας. Ως διασφαλίσεις εννοούμε όλες εκείνες τις εγγυήσεις που θα εξασφαλίζουν μια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης σε περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτή. Μια βασική διασφάλιση της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ήδη η κυριότητα επί του εξοπλισμού ή των ακινήτων. Παρόλα αυτά, η εκμισθώτρια εταιρεία ενδέχεται να ζητήσει μεμονωμένα ή σε συνδυασμό πρόσθετες εγγυήσεις.

## **Βήμα 4°**

Υπογραφή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ή ενός προσυμφώνου που αποκαλείται "Πρόταση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης" από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη δηλαδή την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και του μισθωτή, η οποία αποτελείται από:

- Το γενικό μέρος όπου αναφέρονται οι γενικοί όροι μια σύμβασης και είναι κοινοί για όλες τις συμβάσεις
- Το παράρτημα όπου αναφέρονται οι ειδικοί όροι και που είναι διαφορετικοί για κάθε σύμβαση, όπως και όλα τα ειδικά στοιχεία του αιτήματος που έχει εγκριθεί (εκμισθωτής, μισθωτής, προμηθευτές, εξοπλισμός, διάρκεια μίσθωσης) καθώς και τους όρους ενεργοποίησης της υποχρέωσης του εκμισθωτή για την αγορά του πράγματος που επέλεξε προς μίσθωση ο πελάτης του.

## **Βήμα 5°**

Επικοινωνία της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης με τον προμηθευτή, με την οποία γνωστοποιείται στο δεύτερο η έγκριση χρηματοδοτικής μίσθωσης του συγκεκριμένου εξοπλισμού και αναλαμβάνει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης την υποχρέωση αγοράς τούτου τοις μετρητοίς σε ορισμένο χρόνο και εφόσον προσκομισθεί τιμολόγιο στο όνομα της.

Εν συνεχεία έχουμε την παραλαβή του εξοπλισμού από τον μισθωτή και την υπογραφή του "πιστοποιητικού παραλαβής-αποδοχής του εξοπλισμού", με το οποίο πιστοποιείται ότι έγινε η παραλαβή και ο έλεγχος του εξοπλισμού και βρέθηκε κατάλληλος από κάθε άποψη, όπως και ότι τηρήθηκαν οι διατάξεις που σχετίζονται με την ασφάλεια και ότι έχουν ληφθεί οι τυχόν απαιτούμενες άδειες από τις αρμόδιες αρχές. Ακόμη παρέχεται η βεβαίωση ότι εξασφαλίστηκε ο εξοπλισμός σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.

## **Βήμα 6°**

Στο τελευταίο στάδιο γίνεται η πληρωμή από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης προς τον προμηθευτή της καθαρής αξίας του εξοπλισμού ενώ ο Φ.Π.Α παρακρατείται και αποδίδεται στην εφορία για λογαριασμό του προμηθευτή με την υποχρέωση της εταιρείας να δώσει στον προμηθευτή το αποδεικτικό απόδοσης του Φ.Π.Α

### **3.3 Υποχρεώσεις Αντισυμβαλλομένων**

#### **Ι) Υποχρεώσεις του Μισθωτή**

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

- Να παρέχει οποιοδήποτε έγγραφο ή στοιχείο στην εταιρεία εφόσον του ζητηθεί- που να αποδεικνύει ότι ο μισθωτής τηρεί όλες τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.
- Να γνωστοποιεί στην εκμισθώτρια, εγγράφως και άμεσα, οποιαδήποτε μεταβολή της νομικής, οικονομικής ή περιουσιακής του καταστάσεως, όπως και κάθε αλλαγή σχετική με την εκπροσώπηση του. Σημειώνεται ότι ακόμη και αν αλλάξει κάτι στην εκπροσώπηση του πελάτη προς την εταιρεία χωρίς αυτή να ενημερωθεί εγκαίρως, ο νόμος παρέχει το δικαίωμα στην εταιρεία να μην αναγνωρίσει αυτή την αλλαγή. Σε περίπτωση που η εταιρεία κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος, ενώ έχει εγκαίρως ενημερωθεί από τον πελάτη της και εφόσον ο πελάτης έχει αποδείξει, τότε η άσκηση αυτού του δικαιώματος από την εκμισθώτρια θεωρείται καταχρηστική.
- Να τηρεί όλα τα από το νόμο προβλεπόμενα λογιστικά και λοιπά βιβλία και στοιχεία.
- Να υποβάλλει στην εκμισθώτρια τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του και να παραδίδει μηνιαία ισοζύγια, όταν ζητηθούν.

- Να μην μετασχηματίσει ή μεταβάλλει την μορφή, το σκοπό, την επωνυμία, η και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο του.
- Ο μισθωτής υποχρεούται να ενημερώνει την εταιρεία leasing και να λάβει την έγγραφη συγκατάθεση της για οποιαδήποτε αλλαγή στα περιουσιακά του στοιχεία, τα οποία με οποιοδήποτε τρόπο έχει δεσμεύσει ή συνδέσει με την σύμβαση που έχει υπογράψει. Φυσικά, η υποχρέωση αυτή διαρκεί για όσο χρονικό διάστημα ισχύει η μίσθωση.
- Σε περίπτωση πτωχεύσεως του μισθωτή, η σύμβαση λύεται αυτοδικαίως και επέρχονται οι συνέπειες καταγγελίας της σύμβασης. Συνήθως, το υποθηκευμένο ακίνητο περιέρχεται στον έλεγχο της εταιρείας leasing
- Εφόσον λήξει η σύμβαση, τότε ο μισθωτής μπορεί, και εφόσον έχει τηρήσει όλους του όρους της, να δηλώσει εγγράφως προς την εκμισθώτρια είτε την ανανέωση της χρηματοδοτικής μισθώσεως με νέο μίσθωμα είτε την εξαγορά του ακινήτου. Υπάρχει χρονικός περιορισμός ο οποίος διαμορφώνεται σε εξήντα (60) τουλάχιστον ημέρες πριν από την λήξη της σύμβασης.
- Ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει το μίσθωμα, μηνιαία ή εξαμηνιαία ως έχει συμφωνηθεί, έγκαιρα. Σε περίπτωση μη έγκαιρης καταβολής του μισθώματος η οφειλή επιβαρύνεται με τόκους υπερημερίας.

## **II) Υποχρεώσεις της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης**

- Η εταιρεία leasing είναι υποχρεωμένη να δίνει σε κάθε πελάτη ένα αντίγραφο της σύμβασης, καθώς επίσης και να του αποστέλλει τα τιμολόγια μισθωμάτων, σύμφωνα με την συμφωνημένη συχνότητα (π,χ κάθε μήνα ή τρίμηνο).
- Το τίμημα αγοράς πριν από την λήξη της μίσθωσης (πρόωρη αγορά) θα πρέπει να αναφέρεται σε όλες τις συμβάσεις, όπου θα εμφανίζεται ακριβώς το πρόεξοφλητικό επιτόκιο. Το ακριβές ποσό του τιμήματος

πρώρης αγοράς εξαρτάται από τον χρόνο άσκησης αυτού του δικαιώματος, το τότε ισχύον μίσθωμα και το Δείκτη Μέτρησης (επιτόκιο)προσαυξημένο κατά 1%. Σημειώνεται ότι το επιτόκιο αναφοράς είναι το Euribor.

- Η εκμισθώτρια γνωστοποιεί το ύψος του νέου μισθώματος στο μισθωτή εγγράφως με κάθε τρόπο αρκεί και απλή επιστολή η τηλεομοιοτυπία. Ως γνωστοποίηση του μισθώματος θεωρείται και η αποστολή από την εκμισθώτρια στο μισθωτή της σχετικής απόδειξης του μισθώματος, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί μετά την αναπροσαρμογή του.
- Υποχρέωση της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι να προβαίνει στη διεξοδική συγκριτική ανάλυση των εναλλακτικών μορφών χρηματοδότησης και να συμβουλεύει τον επιχειρηματία παραθέτοντας του με τρόπο έγκυρο, εύληπτο και ελέγξιμο αν τον συμφέρει ή όχι η χρηματοδοτική μίσθωση για την εκάστοτε επένδυση.

### **III)Καταγγελία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Η εταιρεία leasing έχει το δικαίωμα να καταγγείλει την σύμβαση στις παρακάτω περιπτώσεις:

- Όταν ο μισθωτής καθυστερεί πάνω από 30 ημέρες. Για οποιοδήποτε λόγο , την καταβολή του μισθώματος ή οποιαδήποτε γενικά οφειλής του που έχει σχέση με τους όρους της συμβάσεως αυτής, όπως π.χ τα ασφάλιστρα κ.λ.π. Στην περίπτωση αυτή, ανεξάρτητα από οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα της εκμισθώτριας, η καθυστέρηση πληρωμής οποιουδήποτε ποσού έχει ως αποτέλεσμα την υποχρέωση του μισθωτή να το καταβάλλει εντόκως από την επόμενη ημέρα που ήταν καταβλητέο και ώσπου να το εξοφλήσει.
- Όταν ο μισθωτής αθετήσει οποιοδήποτε όρο και συμφωνία που περιλαμβάνεται στην κάθε σύμβαση και σε κάθε Παράρτημα αυτής και οι οποίοι συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις.

- Όταν ο εκμισθωτής μεταβιβάζει την επιχείρηση του κατά του ποσοστού που υπερβαίνει το 50% ή στην περίπτωση αλλαγής της σύνθεσης της διοίκησης της επιχείρησης.
- Όταν ο μισθωτής πάψει να πληρώνει την οφειλή του.
- Στις περιπτώσεις που σφραγιστούν επιταγές του μισθωτή, διαμαρτυρηθούν γραμμάτια ή συναλλαγματικές λόγω της μη πληρωμής τους από το μισθωτή.
- Στην περίπτωση λύσης ή μετατροπής με οποιοδήποτε τρόπο της εταιρείας του μισθωτή χωρίς την συναίνεση της εκμισθώτριας.
- Στην περίπτωση καταγγελίας οποιασδήποτε άλλης συμβάσεως χρηματοδοτικής μισθώσεως που έχει συναφθεί μεταξύ των δύο συμβαλλόμενων.

## Κεφάλαιο 4: Θεσμικό Πλαίσιο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

### 4.1 Νομοθετική Πρόβλεψη Leasing (N.1665/1986)

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζει ένα παράξενο φαινόμενο όσον αφορά την περίπτωση της Ελλάδας και της ρύθμισης της από τον νομοθέτη, αφού ουσιαστικά είναι η μόνη χώρα διεθνώς που η νομοθετική ρύθμιση προηγήθηκε της συναλλακτικής πρακτικής. Έτσι, η πρώτη νομοθετική προσπάθεια έγινε ήδη από τις 20 Ιουλίου 1981 με την κατάθεση ενός νομοσχεδίου "περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μισθώσεως παραγωγικών μέσων και εξοπλισμού" το οποίο αποτελεί και τη βάση του νόμου 1665/1986, ο οποίος τροποποιήθηκε στη συνέχεια με το ν.2367/1995. Οι λόγοι που επέβαλαν τη νομοθετική ρύθμιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης, αναφέρονται στην αιτιολογική έκθεση του νόμου **N.1665/1986** και είναι οι εξής:

- Η ανάγκη ενίσχυσης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων για να αποκτήσουν σύγχρονο μηχανολογικό και λοιπό εξοπλισμό, έτσι ώστε να μπορούν να γίνουν ανταγωνιστικές στην νέα παγκόσμια οικονομική πραγματικότητα και κατ'επέκταση να ενισχυθεί η Ελληνική οικονομία αφού οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις αφορούν την ραχοκοκαλιά της.
- Η ανάγκη θέσπισης ειδικών φορολογικών κανόνων-κινήτρων ώστε ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης να είναι ελκυστικός και να εξασφαλιστεί η επιτυχής υιοθέτηση του από τις ελληνικές εταιρείες.
- Η ανάγκη εξασφάλισης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων της εταιρείας που εκμισθώνει ένα ακίνητο, δεδομένου ότι αυτά απειλούνται, σύμφωνα με το ν. 4112/29 όπου χάνεται αυτόματα κάθε εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε εξοπλισμό ο οποίος τοποθετείται μόνιμα σε ακίνητο βιομηχανικής χρήσης, εάν αυτό το ακίνητο έχει υποθηκευτεί λόγω σύναψης δανείου.



- Η ρύθμιση του καθεστώτος λειτουργίας των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης έτσι ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη διεξαγωγή των εργασιών χρηματοδοτικού σκοπού.
- Ο καθορισμός των πλαισίων εποπτείας, η οποία ασκείται απ την Τράπεζα της Ελλάδος.

Με τις προβλεπόμενες στο άρθρο 6 του **Νόμου 1665/86** ευνοϊκές φορολογικές ρυθμίσεις και άλλες διευκολύνσεις για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης επιδιώκεται να διευκολυνθούν οι εταιρείες αυτές στο κεφαλαιώδους οικονομικής σημασίας αναπτυξιακό έργο τους λόγω της ανάληψης κινδύνων και του αυξημένου κόστους λειτουργίας τους από την διασπορά των εργασιών τους σε πολύ ευρύ κύκλο επιχειρήσεων και επαγγελματιών μικρής και μεσαίας κλίμακας. Οι διευκολύνσεις αυτές στοχεύουν στην άμεση περιστολή του λειτουργικού κόστους των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, που με την σειρά τους θα μειώσουν ανάλογα τα μισθώματα προς όφελος τελικά των μικρομεσαίων επιχειρήσεων-πελατών τους.

Παράλληλα συνιστάται η εξειδίκευση εταιρειών σε συγκεκριμένους τομείς δραστηριότητας ώστε να περιορισθεί ο αναλαμβανόμενος από αυτές κίνδυνος, να πέσει το κόστος λειτουργίας τους , να είναι σε θέση να προσφέρουν παράλληλα εξειδικευμένες υπηρεσίες και συμβουλές στους πελάτες τους και τέλος να γίνουν ευέλικτες και γρήγορες στην διεκπαιρέωση των εργασιών τους.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως και πρέπει να έχει διάρκεια τουλάχιστον τριών ετών. Αν δε λυθεί για οποιοδήποτε λόγο πριν από αυτή την τριετία, αίρονται τα τυχόν εκ της συμβάσεως φορολογικά πλεονεκτήματα του μισθωτή.

Οι συμβάσεις του νόμου αυτού υπόκεινται σε διατυπώσεις δημοσιότητας και συγκεκριμένα καταχωρούνται στα βιβλία πλασματικών ενεχύρων του Πρωτοδικείου Αθηνών και του Πρωτοδικείου της έδρας του μισθωτή. Σε διαφορετική περίπτωση τα δικαιώματα του μισθωτή δεν

αντιτάσσονται έναντι τρίτων, ενώ δεν αποκλείεται από τρίτους απόκτηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί του μισθίου. Επίσης ο μισθωτής πρέπει να μεριμνά για την αναγραφή επί του μισθίου πινακίδας που να αναφέρει ότι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο είναι ιδιοκτησίας του.

Σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, η σύμβαση λύεται εκ του νόμου και ο εκμισθωτής αναλαμβάνει το πράγμα χωρίς περιορισμό, ακόμα και αν οι διατυπώσεις δημοσιότητας δεν τηρήθηκαν. Για τον περιορισμό των μισθωμάτων ή της τιμής εξαγοράς του μισθίου επιτρέπεται η συνομολόγηση συναλλαγματικών ή τιμαριθμικών ρητρών.

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης απολαμβάνουν φορολογικές απαλλαγές με εξαίρεση το φόρο εισοδήματος και τον Φ.Π.Α, ενώ τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων, όπου απαιτούνται συμβολαιογραφικά έγγραφα, είναι μειωμένα, όπως μειωμένα είναι και τα τέλη για την εγγραφή βαρών για την εξασφάλιση των απαιτήσεων των εταιρειών αυτών, που προέρχονται από τη συγκεκριμένη δραστηριότητα.

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης διενεργούσαν στο παρελθόν αποσβέσεις στα μίσθια κατά τον ίδιο τρόπο που θα διενεργούσαν αυτές οι μισθώσεις τους αν είχαν αγοράσει το μίσθιο. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων που αγοράζονται με σκοπό να εκμισθωθούν σε συγκεκριμένους πελάτες αποτελούν για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης το " κόστος πωληθέντων". Επειδή όμως για τις συμβάσεις έως και 31/12/1995 ο τρόπος υπολογισμού των αποσβέσεων καθοριζόταν όπως και στα υπόλοιπα πάγια των άλλων κλάδων, ήτοι σταθερός και καθορισμένος συντελεστής ετήσιας και όχι από την επιχειρηματική πραγματικότητα, διαπιστώθηκε στην πράξη ότι οι εταιρείες χρηματοδοτική μίσθωσης:

- Ανέγραφαν χαμηλότερο ύψος αποσβέσεων κατά τα πρώτα τρία χρόνια κάθε σύμβασης.
- Κάλυπταν αυτή τη διαφορά κατά το έτος στο οποίο έληγε η σύμβαση, (συνήθως από το 4<sup>ο</sup> έως το 6<sup>ο</sup>) και επωλείτο το πάγιο στο μισθωτή έναντι κάποιου προκαθορισμένου τιμήματος, ενώ η εταιρεία

χρηματοδοτικής μίσθωσης αναγκαζόταν να μηδενίσει την αξία του παγίου

Αποτέλεσμα των ανωτέρων ήταν τα κέρδη των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης να εμφανίζονται υψηλότερα των κανονικών κατά τα πρώτα χρόνια λειτουργίας τους, ενώ στη συνέχεια επηρεάζονταν αρνητικά κατά την περίοδο του 4<sup>ου</sup> και 6<sup>ου</sup> έτους. Έχοντας διευκρινίσει τον τρόπο υπολογισμού του "κόστους πωληθέντων", που αποτελεί και την κυριότερη κατηγορία κόστους μια εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορούμε να προσδιορίσουμε τα ετήσια κέρδη της και κατ'επέκταση τους δείκτες αποδοτικότητας της (κέρδη προς ίδια κεφάλαια, κέρδη συν χρηματοοικονομικά έξοδα προς συνολικό ενεργητικό) δίνοντας τους την σχετική ερμηνεία.

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης σχηματίζουν αφορολόγητα αποθεματικά για επισφαλείς απαιτήσεις εκπίπτοντας κατά έτος ποσό έως 2% επί των ανείσπρακτων (ληξιπρόθεσμων ή μη) μισθωμάτων την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου του αντίστοιχου έτους. Γίνεται λοιπόν αντιληπτό το ύψος των Προ Φόρων Κερδών μπορεί να επηρεαστεί και από την πολιτική προβλέψεων που ακολουθεί κάθε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πρέπει να διευκρινιστεί ότι, σύμφωνα με τα ισχύοντα σήμερα λογιστικά πρότυπα ορισμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες των εταιρειών του κλάδου, όπως φερεγγυότητας, ρευστότητας, κόστους, ερμηνεύονται με την σχετική ιδιαιτερότητα τους σε σχέση με τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά στοιχεία εταιρειών άλλων κλάδων. Έτσι, δεν φαίνεται να έχει νόημα ο δείκτης κάλυψης του παγίου ενεργητικού από κεφάλαια μακροπρόθεσμης διάρκειας λόγω του ότι το μεγαλύτερο τμήμα του παγίου ενεργητικού αποφέρει άμεσα έσοδα στη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για το λόγο αυτό, αναλύοντας τις οικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, δε θα πρέπει να ανησυχούμε για τη φερεγγυότητα της, όταν διαπιστώνουμε ότι ο δείκτης:

## **(Ίδια Κεφάλαια + Μακροπρόθεσμο Παθητικό) / Πάγιο Ενεργητικό**

εμφανίζεται να είναι μικρότερος της μονάδας.

Για τον ίδιο λόγο, περιορισμένη χρησιμότητα έχουν οι δείκτες της γενικής και άμεσης ρευστότητας. Αντίθετα, σε κάθε περίπτωση, μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο δείκτης:

### **(Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα επί 100) / Κύκλος Εργασιών**

Σε ότι αφορά το κόστος λειτουργίας των εταιρειών χρηματοδοτική μίσθωσης μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε το δείκτη:

### **(Εξοδα διοίκησης επί 100) / Κύκλος Εργασιών**

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν πρόσβαση στην διατραπεζική αγορά χρήματος για την κάλυψη των αναγκών τους χωρίς επιβαρύνσεις από φόρους, κρατήσεις κ.λ.π, εκτός της κράτησης 0,6% του Ν 128/75.

Τέλος, οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης επωφελούνται από τους αναπτυξιακούς νόμους κατά τον ίδιο τρόπο που θα επωφελείτο ο μισθωτής αν είχε αγοράσει το μίσθιο. Τα οφέλη αυτά που αποκομίζει ο εκμισθωτής μετακυλίνουν στο μισθωτή, αφού αυτά λαμβάνονται υπόψη στον καθορισμό των μισθωμάτων.

## **4.2 Νόμος 2367/95 Χρηματοδοτική Μίσθωση ακινήτων και πώληση-μίσθωση αυτών ( Sale and Lease Back)**

Παρά την ικανοποιητική πληρότητα του Ν.1665/85, η εμπειρία από την εφαρμογή του θεσμού δύο δεκαετίες σε συνδυασμό με την ανάγκη επανεξέτασης του θεσμικού πλαισίου για την διεύρυνση των δραστηριοτήτων του κλάδου, ο οποίος σημειωτέον άρχισε να εμφανίζει σημεία κόπωσης στην περαιτέρω ανάπτυξη του, συνέβαλαν ώστε να περιληφθεί στα αντικείμενα προς εξέταση της Επιτροπής Καραμούζη.

Η Επιτροπή Καραμούζη συστάθηκε στα μέσα του 1995 για να επανεξετάσει και να συγχρονίσει το θεσμικό πλαίσιο των "Venture Capital, Leasing και Factoring". Είναι φανερό ότι η Επιτροπή, ειδικά για τον κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης με την πρόταση της να αρθεί η περιορισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης που ήταν μόνο στα πράγματα και μόνο σε αυτά που προορίζονται για επαγγελματική χρήση, στόχευε στο να δημιουργήσει ένα νέο χρηματοδοτικό προϊόν που θα λειτουργούσε ανταγωνιστικά όσον αφορά στα κινητά, στο θεσμό των δανείων καταναλωτικής πίστης (μη επαγγελματική χρήση) και στα ακίνητα (με εξαίρεση στα οικοπέδα) στο θεσμό των στεγαστικών δανείων. Έτσι θα μπορούσαν να δημιουργηθούν συνθήκες εντονότερου ανταγωνισμού στις συγκεκριμένες αγορές προς όφελος των ενδιαφερομένων, ειδικότερα δε για τα ακίνητα θα δινόταν μια ώθηση στην οικοδομική δραστηριότητα προς όφελος της οικονομίας.

Με τον **Νόμο 2367/29.12.95 (ΦΕΚ 261 Α/95)** "Νέοι Χρηματοπιστωτικοί Θεσμοί και Διατάξεις" επεκτάθηκε η χρηματοδοτική μίσθωση και στα ακίνητα εκτός όμως των οικοπέδων. Επίσης, ο νόμος διαχωρίζει από τα κινητά και ακίνητα πράγματα τα αεροσκάφη, τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα και ενώ επεκτείνει τη χρηματοδοτική μίσθωση στα αεροσκάφη, εξαιρεί τελικά από αυτή τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα. Ο νόμος αναφέρει ορθά ότι τυχόν περιορισμοί ως προς την υπηκοότητα του ακινήτου κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή και ότι οι διατάξεις περί επαγγελματικών μισθώσεων ακινήτων δεν έχουν εφαρμογή στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων. Παράλληλα, προσδιορίζεται η ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ανάλογα με το μίσθιο. Έτσι, για μεν τα κινητά η διάρκεια παραμένει τριετής, ενώ για τα αεροσκάφη ορίστηκε πενταετής και για τα ακίνητα δεκαετής.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ενεργοποιείται πλέον σε κινητά και ακίνητα πράγματα που προορίζονται όμως μόνο για επαγγελματική χρήση. Με τον ίδιο νόμο το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο εταιρείας

χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πλέον σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον το μισό αυτού που απαιτείται για την ίδρυση τράπεζας. Σημειώνεται επίσης ότι επιτράπη στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ο εκτοκισμός των τόκων υπερημερίας επί των ληξιπρόθεσμων μισθωμάτων, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της πρώην Νομισματικής Επιτροπής, η οποία προς το παρόν επιτρέπει τον ανατοκισμό χωρίς περιορισμό.

Οι περί δημοσιότητας των σχετικών συμβάσεων διατάξεις επίσης συμπληρώθηκαν αντίστοιχα: οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αεροσκαφών καταχωρούνται και στα μητρώα αεροσκαφών και αυτές που αφορούν τα ακίνητα καταχωρούνται και στα βιβλία του αρμόδιου κατά τόπο υποθηκοφυλακείου.

Σχετικά με τις αποσβέσεις ο **N.2367/95** αναφέρει ότι για μεν τα κινητά ο εκμισθωτής μπορεί πλέον να αποσβέσει αυτά τα ίσα μέρη, ανάλογα με τα έτη της μίσθωσης, ενώ τα ακίνητα σύμφωνα με τις ισχύουσες εκάστοτε σχετικές διατάξεις. Αυτό σημαίνει ότι αν εκμισθωθεί κινητό, που υπόκειται σε πενταετή απόσβεση για διάστημα τεσσάρων ετών, ο εκμισθωτής μπορεί να το αποσβέσει σε τέσσερα αντί για πέντε έτη.

Για την ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα ακίνητα ο νόμος προβλέπει την απαλλαγή των φόρων αυτόματου υπερτιμήματος και μεταβίβασης ακινήτου στο μισθωτή είτε κατά την λήξη της μίσθωσης είτε και πριν από αυτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επίσης ο νόμος προέβλεπε την δυνατότητα να υπεισέλθουν στη συγκεκριμένη σύμβαση οι καθολικοί διάδοχοι του μισθωτή, εφόσον βέβαια συγκεντρώσουν στο πρόσωπο τους τις σχετικές προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στο **N.2367/95** αποκλείσθηκαν της πώλησης-μίσθωσης (Sale and Lease Back) τα ακίνητα παρά την αντίθετη τότε πρόταση της Επιτροπής.

Μερικά χρόνια αργότερα με το Ν.2682/1999 άρθρο 27 εισήχθη και στην Ελλάδα η πώληση-μίσθωση (Sale and Lease Back) ακινήτων χωρίς να επεκταθούν στην πώληση-μίσθωση όλες οι φοροαπαλλαγές. Έτσι, ενώ οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν απαλλαχθεί πλήρως των φόρων αυτόματου υπερτιμήματος και μεταβίβασης ακινήτων, στις συμβάσεις της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης (sale and lease back) ο φόρος μεταβίβασης παρέμεινε. Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων σε μια σύμβαση αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης, που καταβάλλεται στην αρχή της μίσθωσης, εμπόδισε τον θεσμό να αναπτυχθεί καθώς ο μισθωτής επιβαρύνεται με ένα κόστος της τάξης του 9-13 % επί της αξίας του ακινήτου, ανάλογα με τον τόπο εγκατάστασης του. Τέλος, με τον Νόμο **Ν.3091/2002 (ΦΕΚ 330/Τ.α/24.12.2002)** άρθρο 26 παράγραφο 3 για "Απλουστεύσεις και Βελτιώσεις στην φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις" εξαλείφθηκε ο φόρος μεταβίβασης από τις ανωτέρω συμβάσεις ώστε να ενισχυθεί η επιχειρηματική δραστηριότητα και η οικονομική ανάπτυξη των χρηματοδοτούμενων επιχειρήσεων, δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή δεν πρόκειται για μεταβίβαση ακινήτου κατά την τυπική έννοια, αλλά για χρηματοδότηση του πωλητή-μισθωτή από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης-χρηματοδότη η οποία κρατά ως εξασφάλιση το ακίνητο. Από την προτεινόμενη ρύθμιση εξαιρούνται οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες συμβάλλονται ως πωλητές οι εταιρείες των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε χώρα άλλη από την χώρα στην οποία έχουν την δραστηριότητα τους και η οποία χώρα έχει ιδιαίτερα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς που είτε δεν φορολογεί ορισμένες επιχειρήσεις είτε τις φορολογεί με τέτοιο τρόπο ώστε ο πραγματικός φόρος ο οποίος καταβάλλεται σύμφωνα με αυτό το καθεστώς είναι μικρότερος από αυτόν που θα κατέβαλαν στην Ελλάδα κατά ποσοστό 25%.

Η εξαίρεση του φόρου μεταβίβασης αίρεται στις εξής περιπτώσεις: αν το μίσθιο αγορασθεί πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη

της μίσθωσης , αν ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο, αν το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τμήματος ή αν το ακίνητο μεταβιβασθεί σε τρίτο αντί του αρχικού πωλητή.

Έτσι, οι επιχειρήσεις (προσωπικές εταιρείες, ΕΠΕ, Α.Ε) μπορούν πλέον να αποκτήσουν ακίνητο μέσω leasing. Στους τύπους ακινήτων που εκμισθώνονται περιλαμβάνονται καταστήματα, συγκροτήματα γραφείων, super market, ιδιωτικές κλινικές, καινούργια συγκροτήματα γραφείων, εκθέσεις αυτοκινήτων, εμπορικά κέντρα, μεμονωμένα γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών, βιομηχανοστάσια, αποθήκες. Η σύμβαση leasing ακινήτου διαρκεί συνήθως 10 έτη αλλά μπορεί να φτάσει και τα 12, 15 ή και περισσότερα έτη αναλόγως των ιδιαιτεροτήτων κάθε περίπτωσης .Το ακίνητο αποτελεί επιλογή του πελάτη-μισθωτή ο οποίος διαπραγματεύεται την τιμή του με τον πωλητή και η οποία τιμή θα πρέπει να συμβαδίζει με τις εμπορικές αξίες που διαμορφώνει η αγορά για αντίστοιχα ακίνητα στην ίδια τοποθεσία.

Η εταιρεία leasing αγοράζει το ακίνητο καθ υπόδειξη του πελάτη της και ταυτόχρονα το εκμισθώνει σε αυτόν, εισπράττοντας μηνιαία μισθώματα για όλη την διάρκεια της σύμβασης. Μέσω των μισθωμάτων αυτών εξυπηρετείται αφενός το χρηματοοικονομικό κόστος της συναλλαγής, αφετέρου αποπληρώνεται το 70-80% του κεφαλαίου ώστε κατά την λήξη της σύμβασης ο πελάτης να έχει δικαίωμα αγοράς του ακινήτου καταβάλλοντας το υπολειπόμενο 20-30% της αξίας του. Με την εξόφληση γίνεται η μεταβίβαση από την εταιρεία leasing στην επιχείρηση στην οποία πλέον αποκτά κατά πλήρη κυριότητα το ακίνητο.

Τα επιτόκια κυμαίνονται περίπου κατά δύο (2) ποσοστιαίες μονάδες πάνω από τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, δηλαδή 7,5-8%, τα μισθώματα leasing ακινήτων απαλλάσσονται τόσο από το Φ.Π.Α , όσο και από το χαρτόσημο. Για την διασφάλιση των συμφερόντων του



μισθωτού σε μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου αυτός θα πρέπει να γνωρίζει ότι:

- Η αξία του οικοπέδου δεν μπορεί να συμπεριληφθεί στην υπολειμματική αξία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Εκπίπτει φορολογικά μόνο το ποσοστό του μισθώματος που αντιστοιχεί στο κτίριο και όχι εκείνο που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.
- Στις αποδείξεις του μισθώματος οφείλει να διαχωρίζει το μίσθωμα του κτιρίου και το μίσθωμα του οικοπέδου, να αναγράφεται δηλαδή το ακριβές ποσό που μπορεί να εκπέσει φορολογικά.
- Κατά κανόνα, το Leasing μπορεί να γίνει μόνο σε υπάρχον κτίριο και όχι σε υψούν.
- Κατά κανόνα, δεν μπορεί να γίνει Leasing σε ήδη μισθωμένα κτίρια. Σε μια τέτοια περίπτωση, το κτίριο πρέπει να ελεγχθεί και να επιβεβαιωθεί ότι στον σκοπό αξιοποίησης του συγκεκριμένου ακινήτου, περιλαμβάνεται η εκμίσθωση ή υπομίσθωση του.
- Δεν επιτρέπεται Leasing σε ακίνητα για χρήση που δεν επιτρέπει η πολεοδομία. Για παράδειγμα, δεν μπορεί να γίνει χρηματοδοτική μίσθωση σε ένα διαμέρισμα που ο μισθωτής θέλει να ασκήσει χρήση καταστήματος.
- Η σύμβαση Leasing πρέπει να μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο. Συνήθως οι εταιρείες Leasing που περιλαμβάνουν αυτό το έξοδο στο συνολικό μίσθωμα, διαμορφώνουν την σύμβαση έτσι ώστε η εξόφληση του να γίνεται στο πρώτο μίσθωμα. Το ποσό αυτό εκπίπτει φορολογικά.
- Τα έξοδα μεταγραφής θα πρέπει να περιλαμβάνονται στο συνολικό κόστος της σύμβασης, δεδομένου ότι βαρύνουν εξ ολοκλήρου τον μισθωτή. Για τα έξοδα αυτά ο μισθωτής έχει το πλεονέκτημα της φορολογικής απαλλαγής.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση για αγροτικές εκτάσεις έχουν πλήρη απαλλαγή του φόρου μεταβίβασης.

- Με απόφαση της Τράπεζας της Ελλάδος, γίνεται και Leasing ακινήτου με ρήτρα ξένου νομίσματος.

### **4.3 Χρηματοδοτική Μίσθωση και Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα**

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 υπάρχουν δύο ειδών μισθώσεις, οι χρηματοδοτικές και οι λειτουργικές. Η καθεμία λογιστικοποιείται με εντελώς διαφορετικό τρόπο τόσο στα βιβλία του μισθωτή όσο και του εκμισθωτή. Αν μια μίσθωση είναι χρηματοδοτική εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής παρά από τον τύπο της σύμβασης. Για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση χρηματοδοτική πρέπει να υπάρχουν οι εξής προϋποθέσεις:

- Η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι την λήξη της μίσθωσης.
- Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την πραγματική αξία κατά την ημερομηνία που θα ασκήσει το δικαίωμα και συνεπώς θεωρείται εξ αρχής βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.
- Η διάρκεια της μίσθωσης καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου
- Κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων είναι περίπου ίση με την πραγματική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Στα βιβλία του μισθωτή η χρηματοδοτική μίσθωση καταχωρείται ως περιουσιακό στοιχείο και ως υποχρέωση. Το ποσό που καταχωρείται είναι η χαμηλότερη μεταξύ της πραγματικής αξίας της μισθωμένης ιδιοκτησίας και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων περιλαμβάνει και το ποσό που θα πληρώνει ο μισθωτής όταν ασκήσει και το δικαίωμα αγοράς. Η χρηματοδοτική μίσθωση συνεπάγεται για κάθε χρήση μια δαπάνη απόσβεσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και ένα χρηματοδοτικό βάρος. Η μέθοδος απόσβεσης

πρέπει να είναι όμοια με την μέθοδο που ακολουθεί η επιχείρηση για να αποσβέσει άλλα παρόμοια στοιχεία.

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

#### **4.4 Λοιπές Νομοθετικές Ρυθμίσεις για την ρύθμιση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα**

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ανώνυμες εταιρείες οι οποίες διέπονται από το νομικό πλαίσιο περί ανωνύμων εταιρειών (ν.2190/1920, Κώδικας Βιβλίων και Στοιχείων, Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, Εμπορικός Κώδικας) αλλά και από μια σειρά από ειδικούς νόμους σχετικά με το Leasing.

Κρίνεται σκόπιμο στη συγκεκριμένη εργασία να μην αναλυθεί η νομοθεσία που διέπει γενικά τις ανώνυμες εταιρείες, αλλά μόνο το ειδικό θεσμικό πλαίσιο το Leasing

Θα ακολουθήσει σύντομη περιγραφή των παραπάνω νόμων, από την οπτική γωνία όμως των επιδράσεων που είχαν στις εταιρείες Leasing. Θα προσπαθήσουμε να αποφύγουμε την αναλυτική παράθεση των κειμένων των νόμων, που άλλωστε συνοδεύουν την συγκεκριμένη εργασία ως παράρτημα, έτσι ώστε να ανατρέξει ο αναγνώστης της εργασίας εφόσον το επιθυμεί.

#### **4.4.1 N.1665/1986(Περί Leasing γενικά)**

Ο πρώτος νόμος είναι αυτός που εισήγαγε επισήμως την χρηματοδοτική μίσθωση στην ελληνική αγορά είναι ο Ν.1665/1986. Σύμφωνα με αυτό τον νόμο λοιπόν, η χρηματοδοτική μίσθωση, ορίζεται ως η σύμβαση βάσει της οποίας η εταιρεία Leasing (εκμισθωτής) αγοράζει τον κεφαλαιουχικό εξοπλισμό (μισθίο) και στη συνέχεια τον μισθώνει στην επιχείρηση (μισθωτή) για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι προσυμφωνημένων μισθωμάτων που καταβάλλονται σε καθορισμένα χρονικά διαστήματα.

Με τον συγκεκριμένο νόμο καθορίστηκαν τα εξής:

- Ποια είναι η συναλλαγή που αποτελεί μίσθωση
- Τι μπορεί να είναι το αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης
- τις προϋποθέσεις για τις εταιρείες Leasing (εκμισθωτές)
- την ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης ανά τύπο εξοπλισμού
- την δημοσιότητα των συμβάσεων Leasing
- τις φορολογικές απαλλαγές που συνεπάγεται η μίσθωση και τον τρόπο υπολογισμού προβλέψεων έναντι επισφαλών απαιτήσεων των εταιρειών Leasing

Το κείμενο αυτού του νόμου έχει τροποποιηθεί πολλές φορές από πολλούς νόμους με τελευταίο τον **3483/2006**.

Τα σημαντικά στοιχεία του αρχικού νόμου είναι τα εξής:

- Ορίζεται ο λογιστικός χειρισμός των χρηματοδοτικών μισθώσεων, καταχωρείται ο εξοπλισμός στα πάγια της εταιρείας Leasing, η οποία μετά διενεργεί αποσβέσεις, ενώ στα έσοδα καταγράφεται το σύνολο κεφαλαίου και τόκου του μισθώματος
- Ο εξοπλισμός που αναφέρεται ο νόμος είναι μόνο κινητός άρα δεν προβλέπεται μίσθωση ακινήτου.
- Οι εταιρείες Leasing έχουν δικαίωμα να σχηματίζουν πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις έως το 2% των ανείσηπρακτων μισθωμάτων των νέων εργασιών του τρέχοντος έτους.

#### **4.4.2 N.2238/1994 (περί Leasing αυτοκινήτων)**

Στο συγκεκριμένο νόμο αλλάζει η συμπεριφορά των μισθωμάτων που αφορούν σε αυτοκίνητα και αντί του 100%, εκπίπτουν πλέον στα βιβλία των μισθωτών μόνο 25% αν τα κυβικά εκατοστά του κινητήρα είναι πάνω από 2000, ενώ αν είναι λιγότερο 80%. Τα ποσοστά αυτά άλλαξαν από μετέπειτα νόμους.

Ταυτόχρονα τα παραπάνω ποσοστά δεν ισχύουν για τις εταιρείες ενοικίασης αυτοκινήτων (τα τιμολόγια από αυτές τις εταιρείες εκπίπτουν δηλαδή 100%). Μετά από την ισχύ αυτού του νόμου, οι εργασίες των εταιρειών Leasing που αφορούσαν σε οχήματα πέρασαν σιγά-σιγά στις εταιρείες ενοικίασης αυτοκινήτων, κάτι που προφανώς άλλαξε και τις δύο αγορές.

#### **4.4.3 N.2367/1995 (περί Leasing ακινήτων και αποσβέσεων κινητών)**

Ο συγκεκριμένος νόμος εισάγει για πρώτη φορά το Leasing ακινήτων στην Ελλάδα. Ταυτόχρονα όμως δημιουργεί και ορισμένες ατέλειες που θα καθυστερήσουν στην πράξη την εκκίνηση των μισθώσεων ακινήτων: δεν προβλέπει Sale & Lease Back ακινήτων, δεν επιτρέπει τις αποσβέσεις σε ίσα μέρη ανάλογα με τη διάρκεια της σύμβασης).

Η σημαντικότερη διάταξη όμως αυτού του νόμου ήταν αυτή που αφορούσε στις αποσβέσεις κινητών, που επέβαλλε στις εταιρείες Leasing στις συμβάσεις μετά την 29/12/1995 να υπολογίζουν αποσβέσεις ισόποσα ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης.

Με αυτή την διάταξη σταμάτησε η στρέβλωση της αγοράς Leasing λόγω του καταλογισμού αποσβέσεων με άσχετους συντελεστές σε σχέση με τη διάρκεια της σύμβασης (δεδομένου ότι τα έσοδα καταλογίζονταν ισόποσα ανάλογα με τη διάρκεια της σύμβασης).

#### **4.4.4 Ν. 2459/1997 (περί Leasing αυτοκινήτων)**

Με τον νόμο αυτό αλλάζουν ξανά τα ποσοστά με τα οποία εκπίπτουν ως έξοδα στα βιβλία των μισθωτών τα μισθώματα από συμβάσεις αυτοκινήτων. Πιο συγκεκριμένα οι δαπάνες συντήρησης, λειτουργίας, επισκευής, κυκλοφορίας, αποσβέσεων και μισθωμάτων, που καταβάλλονται σε εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για επιβατικά αυτοκίνητα ιδιωτικής χρήσης με κυλινδρισμό κινητήρα μέχρι χίλια τετρακόσια (1.400) κ,ε, που έχουν στην κυριότητα τους οι επιχειρήσεις ή που έχουν μισθωμένα από τρίτους, εκπίπτουν μέχρι 60% του συνολικού ύψους αυτών, εφόσον χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες της επιχείρησης. Αντίστοιχα, για τα αυτοκίνητα με μεγαλύτερο κυβισμό (των 1400 κ,εκ) εκπίπτουν μόνο κατά 25%, ενώ αντίστοιχα σε εταιρείες ενοικίασης αυτοκινήτων εκπίπτουν 100%. (ανεξαρτήτως κυβικών εκατοστών του κινητήρα .

#### **4.4.5 Ν. 2682/1999 (περί Leasing αποσβέσεων ακινήτων)**

Αυτός ο νόμος διορθώνει το σύνολο των ατελειών του προηγούμενου νόμου σχετικά με το Leasing ακινήτων και στην ουσία ανοίγει την αγορά.

Οι σημαντικότερες διατάξεις που εφάρμοσε ο συγκεκριμένος νόμος είναι:

- Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις στα μισθία σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης και για τα ακίνητα, πλην φυσικά των οικοπέδων.
- Δεν χρειάζεται πλέον να θεωρούνται τα συμφωνητικά των εταιρειών Leasing
- Υπόχρεος για την πληρωμή του φόρου μεταβίβασης είναι ο μισθωτής

#### **4.4.6 Ν.2753/1999 (μη αναγνώρισης μισθώματος για οικόπεδο)**

Με τον νόμο αυτό εξαιρούνται τα μισθώματα που καταβάλλονται για ακίνητα κατά το μέρος που αναλογούν στη αξία του οικοπέδου.

Επιπλέον τα έσοδα που πραγματοποιούν οι εταιρείες Leasing για την αγορά ακινήτων (π.χ φόρος μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά έξοδα,

μεσιτικό, αμοιβές μελετητών και δικηγόρων) δύναται να αποσβεστούν είτε εφάπαξ, είτε σε μια πενταετία είτε ισόποσα ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης.

#### **4.4.7. Ν.2992/2001 (περί υιοθέτησης των ΔΛΠ)**

Ο νόμος 2992/2002 υποχρεώνει τις Ανώνυμες Εταιρείες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών να εφαρμόσουν τα ΔΛΠ για τις χρήσεις που λήγουν μετά την 31/12/2002. Με το συγκεκριμένο νόμο η Ελλάδα προσπαθεί να εφαρμόσει πρώτη από όλες τις χώρες της Ε.Ε τα νέα πρότυπα, αλλά στην πράξη αποτυγχάνει, καθώς με τον νέο νόμο θα καθυστερήσει την υιοθέτηση για 2 χρόνια (και στην ουσία θα προχωρήσει την ίδια στιγμή με τις υπόλοιπες χώρες).

#### **4.4.8. Ν.3091/2002 (περί Lease-back ακινήτων)**

Με τον νόμο αυτό επιλύεται το σύνολο των θεμάτων που είχε προκύψει για το Sale and Lease Back ακινήτων με κύρια τομή την κατάργηση της διπλής χρέωσης φόρου μεταβίβασης.

#### **4.4.9. Ν.3239/2004 (περί εφαρμογής ΔΛΠ)**

Αυτός είναι ο τελικός νόμος για την εφαρμογή των ΔΛΠ. Εκτός των άλλων έχει ξεχωριστό άρθρο (άρθρο 141) για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, με το οποίο δίνει το δικαίωμα στις εταιρείες Leasing και στις εταιρείες πελάτες να αποφασίσουν ποια από τις δύο μεθόδους θα ακολουθήσουν στην παρακολούθηση των μισθώσεων: τα ΕΛΠ ή τα ΔΛΠ.

#### **4.4.10 Ν.3483/2006 (Επανακωδικοποίηση Ν.1665/1986)**

Στην ουσία το πιο σημαντικό που μας προσέφερε ο Νόμος 3483/2006 ήταν ότι πραγματοποιήθηκε ξανά η κωδικοποίηση του Ν.1665/1986 με αποτέλεσμα να γίνει επαναρίθμηση των άρθρων και των παραγράφων. Επιπλέον έγιναν μικρές βελτιώσεις και διορθώσεις.

#### **4.4.11 Ν.3482/2010 (περί Leasing αυτοκινήτων)**

Ο Νόμος 3482/2010 είναι στην ουσία ο νέος φορολογικός νόμος. Σε αυτό τον νόμο υπάρχει διάταξη με την οποία τα τιμολόγια μισθωμάτων για αυτοκίνητα θα εκπίπτουν πλέον 70% για αυτοκίνητα μέχρι 1.600 κ.εκ και 35% για αυτοκίνητα με μεγαλύτερο κυβισμό, ασχέτως αν προέρχονται από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ή εταιρείες ενοικίασης αυτοκινήτων. Επιπλέον με τον ίδιο νόμο επιβάλλεται επιπλέον εισόδημα στα στελέχη επιχειρήσεων που η εταιρεία τους παρέχει αυτοκίνητο με βάση ένα συνδυασμό εργοστασιακής αξίας αυτοκινήτου, παλαιότητας οχήματος και χιλιομέτρων που έχουν διανυθεί.



## Κεφάλαιο 5

### 5.1 Χρηματοοικονομική Αποτίμηση Αποτελεσμάτων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

#### 5.1.1 Κύρια και Δευτερεύουσα Περίοδος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η χρηματοδοτική Μίσθωση διαιρείται κανονικά σε κύρια και δευτερεύουσα περίοδο. Κατά την κύρια περίοδο το μίσθωμα πληρώνεται μηνιαία η εξαμηνιαία, ληξιπρόθεσμα ή συνήθως προκαταβλητέα και ο εκμισθωτής προσπαθεί να καλύψει κατά την διάρκεια της μίσθωσης το κόστος του παγίου στοιχείου πλέον τους τόκους, τις λοιπές δαπάνες και το κόστος του εκμισθωτή. Αν υπολογίσουμε την παρούσα αξία, στην αρχή της χρηματοδοτικής περιόδου, των ελαχίστων μισθωμάτων που θα πληρώνει ο μισθωτής ανά εξάμηνο για όλη την περίοδο της μίσθωσης (δε λαμβάνονται υπόψη δαπάνες για ασφάλιστρα, συντήρηση και συναφείς δαπάνες), θα πρέπει να είναι ίση τουλάχιστον με το 90% του κόστους του περιουσιακού στοιχείου που μισθώνεται, αφού όμως αφαιρεθεί οποιαδήποτε επιχορήγηση.

Γενικά η περίοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μικρότερη και σε περιπτώσεις παγίων στοιχείων με ταχεία απαξίωση λόγω τεχνολογικών εξελίξεων, αισθητά μικρότερη από την περίοδο της απόσβεσης που αναγνωρίζουν οι φορολογικές αρχές.

Το σταθερό ύψος του ετήσιου μισθώματος, που απαιτεί ο εκμισθωτής, προσδιορίζεται από την εξίσωση

$$NPV_{(LOR)} = -I_0 + PVIFA(r,t) \times [Lt(1-T) + TDep] \quad (1)$$

Όπου :

**NPV** (LOR): Καθαρή παρούσα αξία του εισοδήματος (μισθώματος) του εκμισθωτή από το περιουσιακό στοιχείο

**I<sub>0</sub>**: Κόστος του περιουσιακού στοιχείου

**Dep t**: Ποσό της δαπάνης για οικονομική και φορολογική απόσβεση στην περίοδο  $t$  με την χρησιμοποίηση της γραμμικής μεθόδου χωρίς υπολειμματική αξία.

**L<sub>t</sub>**: Περιοδική καταβολή μισθώματος

**T**: Φορολογικός συντελεστής του εκμισθωτή

**r**: κόστος δανείου πριν από φόρους

**t**: οικονομική ζωή και χρόνος φορολογικής απόσβεσης του περιουσιακού στοιχείου

**PVIFA (r,t)** = Παρούσα αξία Ράντας όρου 1 ευρώ για τη περίοδο

Για να βρούμε την τιμή ισορροπίας του μισθώματος που απαιτεί ο εκμισθωτής λύνουμε την εξίσωση **(1)** ως προς  $L_t$  μηδενίζοντας το  $NOV_{LOR}$ .

Η κύρια περίοδος, χωρίς να αποτελεί και κανόνα, ισούται περίπου προς το 75% της διάρκειας της οικονομική ζωής του παγίου στοιχείου, κυμαίνεται γύρω στα 5 χρόνια αλλά υπάρχουν περιπτώσεις που έφτασε μέχρι και τα 20 χρόνια(σιδηροδρομικά βαγόνια).

Η δευτερεύουσα περίοδος μπορεί να διαρκέσει όσο χρόνο ο μισθωτής ζητήσει(ο μισθωτής συνήθως διατηρεί το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης για απροσδιόριστο χρονικό διάστημα) με πολύ χαμηλό μίσθωμα, το οποίο συχνά δεν υπερβαίνει το 2-4% ετήσια του αρχικού κόστους κτήσεως του παγίου.

Στην πράξη αυτό σημαίνει ότι παρόλο που δεν έχει δοθεί στον μισθωτή η ευκαιρία να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο στο τέλος της

κύριας περιόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης, του δίνεται η ευκαιρία όμως να συνεχίσει να το χρησιμοποιεί με σχεδόν ασήμαντο κόστος, το οποίο σημαίνει, για ότι αφορά την χρήση του περιουσιακού αυτού στοιχείου, ότι δεν είναι πολύ διαφορετικό από το να του ανήκει. Βλέπουμε λοιπόν, ότι μια συμφωνία μίσθωσης δεν δίνει στο μισθωτή το δικαίωμα στο τέλος της περιόδου να γίνει κύριος του περιουσιακού στοιχείου. Αντίθετα, με μια συμφωνία μίσθωσης-πώλησης (hire-purchase) ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο στο τέλος της περιόδου μίσθωσης σε μια πολύ χαμηλή τιμή, που συνιστάται να είναι προσυμφωνημένη και εγγράφως να αναφέρεται στο συμβόλαιο χρηματοδοτικής μίσθωσης (a bargain-purchase-price option). Συνέπεια των παραπάνω είναι ότι η υπολειμματική αξία του περιουσιακού στοιχείου, που διατέθηκε με χρηματοδοτική μίσθωση στο μισθωτή, ανήκει στον εκμισθωτή.

Για τον υπολογισμό του μισθώματος σε ένα συμβόλαιο Leasing είναι απαραίτητο να γνωρίζουμε το συνολικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου που μισθώνεται και το επιτόκιο, που τιμολογεί η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το τελικό επιτόκιο, βάσει του οποίου διαμορφώνεται το μίσθωμα, προσδιορίζεται από το κόστος χρήματος της εταιρείας Leasing, δεδομένου ότι αυτή δανείζεται κεφάλαια από την μητρική τράπεζα και το περιθώριο κέρδους (spread) που αυτή επιδιώκει.

### **5.1.2 Σύγκριση κόστους Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με το Κόστος Δανεισμού**

#### **Μισθωτής**

Η βασική διαφορά μεταξύ χρηματοδοτικής μίσθωσης και αγοράς του εξοπλισμού μέσω δανείου είναι το γεγονός ότι στην πρώτη περίπτωση εκπίπτει από τα λειτουργικά κέρδη της επιχείρησης το σύνολο των ετησίων μισθωμάτων ενώ στο δάνειο τα ποσά έκπτωσης είναι οι τόκοι του δανείου και οι αποσβέσεις που υπολογίζει η επιχείρηση από την κυριότητα του εξοπλισμού. Είναι αντικειμενικός σκοπός της μεθοδολογίας για την σύγκριση των δύο χρηματοδοτικών μέσων ο υπολογισμός των ετήσιων

καθαρών ροών που προκύπτουν με τη μια ή την άλλη περίπτωση. Με τη μέθοδο της παρούσας αξίας υπολογίζουμε να βρούμε την μικρότερη παρούσα αξία των ροών που προκύπτουν. Με την μέθοδο του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης υπολογίζουμε να βρούμε το επιτόκιο εκείνο που εξισώνει τις παρούσες αξίες των καθαρών ταμειακών ροών μιας εκ των εναλλακτικών μορφών χρηματοδότησης.

## **Εκμισθωτής**

Κάθε εκμισθωτής-εταιρεία Leasing χρειάζεται να γνωρίζει κατά πόσο είναι στο συμφέρον της να συνάψει μια σύμβαση κάποιων δεδομένων και ποια θα είναι η απόδοση της πάνω στο επενδυμένο κεφάλαιο. Γενικά, η χρηματοοικονομική αξιολόγηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή περιλαμβάνει τα εξής στάδια:

- Τον καθορισμό της καθαρής ταμειακής ροής που κυρίως αφορά την τιμή του τιμολογίου αγοράς που θα εξοφλήσει ο εκμισθωτής προς τον προμηθευτή. Στην περίπτωση των προκαταβλητέων μισθωμάτων το ποσό της 1<sup>ης</sup> δόσης αφαιρείται από το παραπάνω ποσό.
- Τον καθορισμό των ταμειακών εισροών που στην προκειμένη περίπτωση είναι τα μισθώματα που καταβάλλει ο πελάτης
- Τον προσδιορισμό του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης για την σύγκριση του με το κόστος ευκαιρίας της εταιρείας Leasing. Εναλλακτικά, τον προσδιορισμό της καθαρής παρούσας αξίας των παραπάνω ροών και την σύγκριση της με το 0 (θετική ή αρνητική)

## **5.2 Λογιστικός χειρισμός Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

### **5.2.1 Φορολογική Νομοθεσία και Χρηματοδοτική Μίσθωση**

Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία (παράγρ. 4 και 5 άρθρο 6, Ν.1665/1986, άρθρο 31, Ν.2238/1994) ορίζεται ότι:

- Τα μισθώματα που καταβάλει ο μισθωτής στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικά έξοδα και

εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά της (της χρήσης που έγινε η καταβολή). Εξαιρούνται της συγκεκριμένης πρόβλεψης τα μισθώματα για ΕΙΧ αυτοκίνητα μέχρι 1.400 κυβικά εκατοστά που εκπίπτουν μέχρι ποσοστό 60% του συνολικού ύψους αυτών. Ειδικά για τους ελεύθερους επαγγελματίες, η έκπτωση περιορίζεται στο 25% του συνολικού ύψους αυτών, μη δυνάμενου να υπερβεί ποσοστό 3% του δηλωθέντος ακαθάριστου εισοδήματος από υπηρεσίες ελευθέρων επαγγελματιών, χωρίς περιορισμό στα κυβικά εκατοστά.

- Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει το δικαίωμα να διενεργήσει αποσβέσεις, στα μεν κινητά πράγματα σε ίσα μέρη ανάλογα με τη χρονική διάρκεια της σύμβασης, στα δε ακίνητα σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την απόσβεση των ακινήτων.

### 5.2.2 Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και Χρηματοδοτική Μίσθωση

Στο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο δεν υπάρχουν ειδικές διατάξεις για την χρηματοδοτική μίσθωση. Το Εθνικό Συμβούλιο Λογιστικής όμως γνωμοδότησε ότι ο **μισθωτής** θα πρέπει να καταχωρεί τα ενοίκια σε αναλυτικούς του λογαριασμού (62.04) "Ενοίκια". Μπορούν όμως να χρησιμοποιηθούν οι λογαριασμοί τάξεως για να ικανοποιήσουν τις απαιτήσεις της **International Accounting Standards Committee**.

Συγκεκριμένα κατά το Ε.Γ.Λ.Σ τα εκμισθωμένα στοιχεία παρουσιάζοντας τις οικονομικές καταστάσεις της εκμισθώτριας εταιρείας, στο ενεργητικό του ισολογισμού της στα πάγια. Για τα περιουσιακά στοιχεία αυτά διενεργούνται οι αποσβέσεις από την **εκμισθώτρια** εταιρεία. Για τα περιουσιακά αυτά στοιχεία διενεργούνται αποσβέσεις ίσες με τις αποσβέσεις που θα είχε δικαίωμα να υπολογίσει ο μισθωτής. Τα μισθώματα καταχωρούνται στο λογαριασμό "**Έσοδα**", στα αποτελέσματα χρήσης, με την ευθεία μέθοδο, (ως ευθεία μέθοδος θεωρούμε την κατανομή των μισθωμάτων με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και την παράλληλη επιβάρυνση των αποτελεσμάτων χρήσης με την ανάλογη δαπάνη, η οποία στην συγκεκριμένη περίπτωση είναι οι αποσβέσεις).

### **5.2.3 Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και Χρηματοδοτική Μίσθωση**

Η υποχρεωτική εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων όσον αφορά την διαρκώς αυξανόμενη αγορά σχετικά με την Χρηματοδοτική Μίσθωση ξεκίνησε από την αρχή της οικονομικής χρήσης του 2005 με την εφαρμογή του Νόμου 3229/2004 σχετικά με τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Όπως ήταν και απολύτως φυσιολογικό η ρύθμιση στο συγκεκριμένο κομμάτι της αγοράς επέφερε σημαντικές αλλαγές σε μια σειρά φορολογικών θεμάτων.

Τα Δ.Λ.Π αναγνωρίζουν την οικονομική φύση της σύμβασης και όχι το νομικό της τύπο. Συγκεκριμένα, μολονότι από το νομικό τύπο της σύμβασης της χρηματοδοτικής σύμβασης δεν προκύπτει δικαίωμα του **μισθωτή** όσον αφορά τη νομική κυριότητα του μισθίου, τα Δ.Λ.Π αναγνωρίζουν ότι από την χρήση του μισθίου ο **μισθωτής** αποκομίζει όλα τα δυνατά οικονομικά οφέλη της χρήσης του αντικειμένου κατά το μεγαλύτερο μέρος της ωφέλιμης ζωής αυτού. Ταυτόχρονα αναγνωρίζει την υποχρέωση του **μισθωτή** να καταβάλει για το δικαίωμα αυτό το ένα ποσό το οποίο περιλαμβάνει τόσο την αποπληρωμή κεφαλαίου όσο και τους τόκους. Εάν οι παραπάνω μισθωτικές συναλλαγές δεν αναγνωρισθούν τότε θα υπάρχει νόθευση των χρηματοοικονομικών δεικτών των μισθωτών αφού οι τελευταίοι θα παρουσιάζουν μειωμένη εμφάνιση των οικονομικών της πόρων αλλά και μείωση των υποχρεώσεων της.

#### **5.2.3.1 Απεικόνιση των Μισθωμένων Παγίων στις Λογιστικές Καταστάσεις της Μισθώτριας Επιχείρησης.**

Σύμφωνα με το International Accounting Standard IAS 17 "Accounting for Leases" οι μισθώσεις παγίων θα πρέπει να απεικονίζονται ώ εξής στις καταστάσεις της μισθώτριας επιχείρησης:

##### **I. Λειτουργική Μίσθωση**

Εφόσον πρόκειται για λειτουργική μίσθωση, η μισθώτρια επιχείρηση θα εμφανίζει μόνο το έξοδο για ενοίκια της χρήσεως που έκλεισε. Το έξοδο

αυτό θα υπολογίζεται ανάλογα με την χρονική κατανομή των ωφελειών από την χρήση του παγίου, ακόμα και σε περίπτωση που οι ετήσιες πληρωμές στην **εκμισθώτρια** επιχείρηση έχουν υπολογιστεί σε διαφορετική βάση. Στα έξοδα από ενοίκια δεν θα περιλαμβάνονται τα έξοδα συντήρησης και ασφάλισης του παγίου. Επιπλέον, σε κάθε περίπτωση που η μίσθωση δεν είναι ακυρώσιμη από την πλευρά του **μισθωτή**, θα πρέπει να δημοσιεύονται στο προσάρτημα και οι υποχρεώσεις που είχαν αναληφθεί για την πραγματοποίηση ελαχίστων πληρωμών κατά την διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και η χρονική κατανομή αυτών.

## **II. Χρηματοδοτική Μίσθωση**

Εφόσον πρόκειται για χρηματοδοτική μίσθωση, η **μισθώτρια** επιχείρηση θα απεικονίσει στα βιβλία της αυτό το ενεργητικό στοιχείο και παράλληλα θα εμφανίσει ένα στοιχείο του παθητικού. Η απεικόνιση θα πρέπει να γίνει στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της “ δίκαιης αξίας” (δηλ. της αξίας την οποία θα γινόταν η αγοραπωλησία του παγίου μεταξύ ενός καλά πληροφορημένου πωλητή και ενός καλά πληροφορημένου αγοραστή) απαλλαγμένης από τυχόν επιχορηγήσεις και της καθαρής παρούσας αξίας των ελαχίστων υποχρεωτικών πληρωμών προεξοφλημένων με το αποτελεσματικό επιτόκιο της μισθώτριας επιχείρησης , ή , αν αυτό δεν είναι εύκολο να προσδιοριστεί, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της μισθώτριας επιχείρησης.

Ειδικότερα:

- i) Ως αποτελεσματικό επιτόκιο της μισθώτριας επιχείρησης ορίζεται το επιτόκιο που εξισώνει το άθροισμα της παρούσας αξίας των ελαχίστων πληρωμών στο **εκμισθωτή** και της υπολειμματικής αξίας του παγίου στην λήξη της σύμβασης με τη δίκαιη αξία μειωμένη κατά τις επιχορηγήσεις που έχουν ληφθεί.
- ii) Ως διαφορικό επιτόκιο δανεισμού ορίζεται το επιτόκιο που θα πλήρωνε η **μισθώτρια** επιχείρηση σε μια παρόμοια μίσθωση ή το επιτόκιο που θα την επιβάρυνε για να δανειστεί για ανάλογο

χρονικό διάστημα, εκδίδοντας ανάλογες ομολογίες, το ποσό που θα ήταν αναγκαίο για την αγορά του ενεργητικού στοιχείου.

- iii) Σε όλες τις περιπτώσεις, ο υπολογισμός της αξίας θα γίνεται στην προηγούμενη χρονικά ημερομηνία μεταξύ της ημερομηνίας υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης και αυτής της δέσμευσης των συμβαλλομένων μερών στα βασικά στοιχεία της συμφωνίας.
- iv) Η ετήσια πληρωμή στον εκμισθωτή θα κατανέμεται μεταξύ εξόφλησης του παθητικού και χρηματοοικονομικών εξόδων της χρήσεως. Η κατανομή των χρηματοοικονομικών εξόδων θα είναι τέτοια ώστε να προκύπτει ένα σταθερό διαχρονικά επιτόκιο στο εκάστοτε υπόλοιπο του παθητικού.
- v) Κάθε χρηματοδοτική μίσθωση προκαλεί δύο κατηγορίες εξόδων: την ετήσια απόσβεση του ενεργητικού στοιχείου που έχει απεικονιστεί και το έξοδο από τόκους που προκύπτει ως διαφορά μεταξύ των ελαχίστων συνολικών πληρωμών και του ποσού που καταλογίστηκε στο παθητικό στην αρχή της σύμβασης.
- vi) Η ετήσια απόσβεση θα πρέπει να είναι συνεπής με την απόσβεση των υπολοίπων παγίων στοιχείων. Σε περίπτωση δε που δεν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι με την λήξη του συμβολαίου θα περιέλθει στην κυριότητα της επιχείρησης, αυτό θα πρέπει να αποσβεστεί πλήρως στο μικρότερο χρονικό διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του και της χρονικής διάρκειας του συμβολαίου.

### **Δημοσιευόμενες Πληροφορίες**

Στις λογιστικές καταστάσεις της **μισθώτριας** επιχείρησης θα πρέπει να αποκαλύπτεται η αξία των ενεργητικών στοιχείων που είναι σε καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι υποχρεώσεις που αφορούν αυτά τα ενεργητικά στοιχεία θα πρέπει να δείχνονται χωριστά από τις λοιπές υποχρεώσεις, αναλυόμενες σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες.



Επίσης θα πρέπει να δημοσιεύονται, περιληπτικά, υποχρεώσεις που έχουν αναληφθεί για ελάχιστες πληρωμές είτε μέσα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε μέσα από μη ακυρώσιμες συμβάσεις λειτουργικής, διάρκειας μεγαλύτερης του έτους. Από τα δημοσιευμένα στοιχεία θα πρέπει να προκύπτει για κάθε περίοδο τα ποσά που οφείλονται.

Τέλος, θα πρέπει να δημοσιεύονται ουσιώδεις χρηματοδοτικοί περιορισμοί (π.χ περιορισμοί στον δανεισμό του **μισθωτή**) . δικαιώματα αγοράς ή ανανέωσης της σύμβασης μίσθωσης και κάθε άλλη υποχρέωση που ενδέχεται να προκύψει από τη σύμβαση της μίσθωσης (π.χ συσχέτιση του ενοικίου με τις πωλήσεις ή με το βαθμό χρησιμοποίησης του από την μισθώτρια επιχείρηση).

### **5.2.3.2 Απεικόνιση των Μισθωμένων Παγίων στις Λογιστικές Καταστάσεις της Εκμισθώτριας Επιχείρησης.**

#### **I. Λειτουργική Μίσθωση**

Εφόσον πρόκειται για λειτουργική μίσθωση, το πάγιο θα εμφανιστεί μαζί με τα υπόλοιπα ομοειδή πάγια στον ισολογισμό της **εκμισθώτριας** επιχείρησης που θα αποσβεστεί. Η ετήσια απόσβεση του παγίου θα προσδιορίζεται σύμφωνα με την συνήθη πολιτική αποσβέσεων της **εκμισθώτριας** επιχείρησης για ομοειδή πάγια.

Το έσοδο από την ενοικίαση του παγίου θα αναγνωριστεί σύμφωνα με την σταθερά μέθοδο, ανεξάρτητα από την χρονική κατανομή των εισπράξεων, εκτός αν κάποια άλλη μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική της χρονικής κατανομής των κερδών. Στα έσοδα από ενοικίαση δεν περιλαμβάνονται τυχόν έσοδα για υπηρεσίες όπως ασφάλιση και συντήρηση παγίου.

Τα άμεσα έξοδα που πραγματοποιούνται για την πραγματοποίηση της σύμβασης, (π.χ αμοιβές δικηγόρων, προμήθειες, κ.λ.π) είτε κεφαλοποιούνται και αποσβένονται μέσα στο χρονικό διάστημα ισχύος της σύμβασης είτε επιβαρύνουν την περίοδο στην οποία πραγματοποιούνται.

Όλα τα άλλα έξοδα που πραγματοποιούνται κατά την υλοποίηση της σύμβασης, επιβαρύνουν την χρήση στην οποία πραγματοποιούνται.

### **III. Χρηματοδοτική Μίσθωση**

Εφόσον πρόκειται για χρηματοδοτική μίσθωση, το πάγιο θα καταλογιστεί στα βιβλία της **εκμισθώτριας** επιχείρησης ως απαίτηση. Η αξία με την οποία θα καταλογιστεί θα είναι ίση με την καθαρή επένδυση της **εκμισθώτριας** επιχείρησης. Η διαφορά μεταξύ αυτής της αξίας και των συνολικών εισπράξεων που προβλέπονται θα εμφανιστεί ως έσοδα από τόκους και θα κατανεμηθεί χρονικά έτσι ώστε να προκύψει μια σταθερή απόδοση στην καθαρή επένδυση της εκμισθώτριας επιχείρησης. Ειδικότερα:

- i)** Ως καθαρή επένδυση της εκμισθώτριας επιχείρησης ορίζεται η διαφορά μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης και των μη δεδουλευμένων εσόδων από τόκους.
- ii)** Ως ακαθάριστη επένδυση της εκμισθώτριας επιχείρησης ορίζεται η διαφορά μεταξύ των συνολικών ελαχίστων υποχρεωτικών πληρωμών προς αυτήν και της προσδοκώμενης υπολειμματικής αξίας του παγίου στη λήξη του συμβολαίου.
- iii)** Τα μη δεδουλευμένα έσοδα από τόκους ορίζονται ως η διαφορά μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης της εκμισθώτριας επιχείρησης και της παρούσας αξίας αυτής.
- iv)** Τα άμεσα έξοδα που πραγματοποιούνται για την πραγματοποίηση της σύμβασης, (π.χ αμοιβές δικηγόρων, προμήθειες κ.λ.π) είτε κεφαλοποιούνται και αποσβένονται μέσα στο χρονικό διάστημα ισχύος της σύμβασης είτε επιβαρύνουν την περίοδο στην οποία πραγματοποιούνται. Όλα τα άλλα έξοδα που πραγματοποιούνται κατά την υλοποίηση της σύμβασης, επιβαρύνουν την περίοδο στην οποία πραγματοποιούνται.

- v) Η εκμισθώτρια επιχείρηση θα πρέπει να σχηματίζει, σε κάθε χρήση, τις αναγκαίες προβλέψεις λαμβάνοντας υπόψη αβεβαιότητες στην είσπραξη των απαιτήσεων ή στα μελλοντικά επιτόκια.

### **Δημοσιευόμενες Πληροφορίες**

Θα πρέπει στις λογιστικές καταστάσεις της εταιρείας μίσθωσης παγίων να δημοσιεύεται η ακαθάριστη επένδυση σε χρηματοδοτικές μισθώσεις καθώς και τα μη δεδουλευμένα έσοδα και οι εγγυημένες υπολειμματικές αξίες αυτών.

Επίσης, θα πρέπει να δημοσιεύεται το αποτελεσματικό επιτόκιο που λήφθηκε υπόψη για την χρονική κατανομή του εισοδήματος καθώς και η ενδεχόμενη σχέση του είτε με την καθαρή επένδυση είτε με την καθαρή ταμειακή επένδυση της εταιρείας μίσθωσης παγίων.

Εφόσον δε οι λειτουργικές μισθώσεις αποτελούν ένα μεγάλο ποσοστό του κύκλου εργασιών της εταιρείας μίσθωσης παγίων, θα πρέπει να δημοσιεύεται η τιμή κτήσεως και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις αυτών, κατά ομοειδή κατηγορία παγίων.

## **Κεφάλαιο 6: Πλεονεκτήματα-Μειονεκτήματα Leasing**

### **6.1 Πλεονεκτήματα Leasing**

#### **6.1.1 Πλεονεκτήματα για τον εκμισθωτή**

##### **1. Χρηματοδότηση 100%**

Ο θεσμός του Leasing παρουσιάζει έναντι των άλλων μορφών χρηματοδότησης διάφορα πλεονεκτήματα. Το βασικότερο, ίσως πλεονέκτημα του Leasing είναι ότι αυτό εξασφαλίζει στο μισθωτή τη δυνατότητα χρήσης του αναγκαίου για τον εκσυγχρονισμό και γενικά την λειτουργία της επιχείρησης εξοπλισμό, χωρίς ο ίδιος να χρειαστεί να εκταμιεύσει κάποιο ποσό. Το Leasing δηλαδή να παρέχει στην ουσία χρηματοδότηση που καλύπτει το 100% της δαπάνης για μια επένδυση.

##### **2. Φορολογικά Πλεονεκτήματα**

Εκτός από την απαλλαγή του μισθωτή από ορισμένα είδη φόρων, χαρτόσημα κλπ., η κυριότερη φορολογική ελάφρυνση που συνεπάγεται το Leasing για τον χρήστη είναι η ευχέρεια που δίνει σε αυτόν να καθορίσει ταχύτερη απόσβεση του απαιτούμενου εξοπλισμού, σε σχέση με εκείνη που προβλέπεται από το νόμο. Αυτό οφείλεται στο ότι τα καταβαλλόμενα από το μισθωτή μισθώματα θεωρούνται λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης και εκπίπτουν σε ποσοστό 100% από τα φορολογητέα έσοδα. Εκτός από την έκπτωση του μισθώματος, προβλέπεται μια σειρά πρόσθετων φορολογικών και αναλόγων απαλλαγών και μειώσεων που συμπληρώνουν την δέσμη των κινήτρων που παρέχονται από την πολιτεία υπέρ του μισθωτή.

Οι κυριότερες από τις απαλλαγές αυτές είναι:

- Απαλλαγή των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και των τόκων από τον ΕΦΤΕ (ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών) 3% και 8% αντίστοιχα

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

### **3. Βελτίωση ρευστότητας**

Η επιλογή του Leasing σαν μορφή χρηματοδότησης προσφέρει στον επενδυτή την δυνατότητα να χρησιμοποιήσει κάποιο εξοπλισμό διατηρώντας αμείωτη την ρευστότητα του, αφού δεν θίγονται ούτε τα ρευστά διαθέσιμα του αλλά και ούτε τυχόν περιθώρια από τα εγκεκριμένα πιστοληπτικά του όρια που μπορεί έτσι να χρησιμοποιήσει για την ικανοποίηση των αναγκών του.

Το Sale and Lease Back είναι επίσης ένας τρόπος βελτίωσης της ρευστότητας της επιχείρησης. Ιδιαίτερη σημασία έχει για τις επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της υπέρ-παγιοποίησης, δηλαδή ένα μέρος του πάγιου ενεργητικού έχει χρηματοδοτηθεί με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια.

### **4. Αποσύνδεση από εμπράγματα εξασφαλίσεις**

Ο εκμισθωτής δεν απαιτεί συνήθως άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις επειδή έχει το δικαίωμα κυριότητάς επί του μισθόμενου, το οποίο μάλιστα προστατεύεται από το Νόμο 1665/1986 και επιπλέον έχει την δυνατότητα να αφαιρέσει, χωρίς δικαστική απόφαση, το μισθίο από την κατοχή του μισθωτή.

### **5. Χρηματικές καταβολές ανταποκρινόμενες στις ταμειακές δυνατότητες του μισθωτή.**

Ένα βασικό πλεονέκτημα του Leasing είναι και η δυνατότητα που προσφέρει στο μισθωτή να προσαρμόσει το ύψος και το χρόνο καταβολής των μισθωμάτων στις αναμενόμενες χρηματικές ροές, από την

εκμετάλλευση του μισθωμένου εξοπλισμού. Έτσι επιτυγχάνεται η αυτοχρηματοδότηση της επένδυσης.

## **6. Προγραμματισμός Δαπανών**

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

## **7. Χρηματοοικονομική Εικόνα**

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

## **8. Ταχύτερη και απλούστερη διαδικασία**

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

## **9. Συνδεδειγμένα με επενδυτικά προγράμματα**

Η πραγματοποίηση επένδυσης σε καινούριο εξοπλισμό μέσω Leasing από τις 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.

## **6.1.2 Πλεονεκτήματα για την εταιρεία Leasing**

### **1. Αύξηση του κύκλου εργασιών**

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

### **2. Μειωμένος Κίνδυνος**

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

### **3. Ευνοϊκοί όροι συνεργασίας με του προμηθευτές**

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

### **4. Φορολογικά Πλεονεκτήματα**

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

Το κυριότερο από αυτά τα φορολογικά πλεονεκτήματα υπέρ του μισθωτή συνιστάται στο ότι. Εκτός από τις συνήθεις εκπτώσεις για τις λειτουργικές δαπάνες, τόκους ξένων κεφαλαίων κλπ, έχει το δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μισθία ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε το δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής, αν είχε προβεί στην αγορά τους.

Επίσης σημαντική είναι η ρύθμιση σύμφωνα με την οποία για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργήσει, για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους, έκπτωση 2% επί του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή 'όχι ) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί έως τις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

## **5. Απλούστερη διαδικασία και χαμηλότερο κόστος διεκπεραίωσης**

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

## **6.1.3 Πλεονεκτήματα για τον προμηθευτή**

### **1. Συνεργασία με φερέγγυα εταιρία**

Ένα πλεονέκτημα για τον προμηθευτή είναι η αίσθηση συναλλαγής με την κατά τεκμήριο συνεπή και φερέγγυα εταιρεία Leasing ως αγοράστρια, από την οποία θα πληρωθεί συνήθως μετρητοίς.

### **2. Αύξηση πωλήσεων**

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

## **6.2 Μειονεκτήματα Leasing**

### **1. Απώλεια υπολειμματικής αξίας**

Ο μισθωτής χάνει την υπολειμματική αξία στο τέλος της περιόδου μίσθωσης, ενώ αν το είχε αγοράσει και είχε δανειστεί για αυτό θα ήταν ιδιοκτήτης. Αυτό καλύπτεται εν μέρει με ρήτρα που δίνει διακριτική



ευχέρεια στο μισθωτή να αγοράσει το πάγιο στοιχείο, στο τέλος της περιόδου, σε πολύ χαμηλή τιμή (δικαίωμα προαίρεσης, option).

## **2. Διαμόρφωση υψηλών μισθωμάτων**

Ενισχύεται η πιθανότητα να διαμορφώνονται μισθώματα σε υψηλά επίπεδα αφενός λόγω ύπαρξης υψηλών επιτοκίων στο βραχυπρόθεσμο-μεσοπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό, αφετέρου λόγω μη λειτουργίας ανταγωνιστικών δυνάμεων στην αγορά Leasing, ειδικότερα εκεί που πρωτο-εφαρμόζεται ο θεσμός αυτός.

## **3. Καθυστέρηση στην ανάπτυξη της βιομηχανικής παραγωγής**

Οι πολυεθνικές εταιρείες χρηματοδοτική μίσθωσης μπορούν να καθυστερήσουν την περαιτέρω ανάπτυξη της εγχώριας βιομηχανικής παραγωγής διευκολύνοντας την εισαγωγή μηχανημάτων κλπ με την ταχύτατη διεκπεραίωση και τις χρηματοοικονομικές διευκολύνσεις που αυτές μόνο είναι σε θέση να προσφέρουν. Επίσης, οι εταιρείες αυτές δημιουργούν ευνοϊκές προϋποθέσεις για εξαγωγή συναλλάγματος από την χώρα.

## **4. Υψηλό ονομαστικό κόστος**

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

## **5. Μετάθεση στο μισθωτή ευρύτερου κύκλου ευθυνών**

Κατά παρέκκλιση των διατάξεων που διέπουν την απλή μίσθωση του Αστικού Κώδικα, ο μισθωτής στο Leasing βαρύνεται με τα τυχαία περιστατικά, τα γεγονότα ανωτέρας βίας κτλ. Πέρα από αυτό, σε περίπτωση που καθυστερήσει πέρα από ένα εύλογο διάστημα η καταβολή

κάποιου μισθώματος, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να προβεί σε έκτακτη καταγγελία της σύμβασης και αθροιστικά:

- να αφαιρέσει τον εξοπλισμό από την χρήση του μισθωτή
- να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των υπολειμματικών μισθωμάτων μέχρι την λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης

## **6. Δημιουργία αμφιβολιών για την πραγματική οικονομική επιφάνεια του μισθωτή**

Είναι ενδεχόμενο επειδή ένα μέρος του εξοπλισμού που χρησιμοποιεί ο μισθωτής δεν ανήκει στην κυριότητα του, να προκαλέσει δυσπιστία στους πιστωτές σχετικά με την πραγματική πιστοληπτική του ικανότητα. Είναι βέβαια αυτονόητο ότι το πρόβλημα αυτό γίνεται ιδιαίτερα έντονο στην περίπτωση που ο εκμισθωτής κάνει χρήση της σχετικής ευχέρειας που του παρέχει η σύμβαση να τοποθετήσει πινακίδες στα διάφορα είδη του εξοπλισμού, με την ένδειξη ότι αυτά αποτελούν ιδιοκτησία της εταιρείας Leasing.

## **7. Υποχρέωση αποδοχής ελεγκτών**

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

## **8. Ανάλυση κινδύνων**

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

πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι και την λήξη της σύμβασης. Επιπλέον, ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για την διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

## **Κεφάλαιο 7: Στατιστικά στοιχεία Leasing**

### **7.1 Η ελληνική αγορά των εταιρειών Leasing**

Στην Ελλάδα δραστηριοποιούνται συνολικά 17 εταιρείες leasing, 11 ως ανεξάρτητες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και 6 ως Διευθύνσεις μέσα στις Τράπεζες (ο νόμος επέτρεπε μόνο στις ξένες τράπεζες μέσω εσωτερικών τμημάτων να διεξάγουν μισθώσεις, αλλά εδώ και 4 χρόνια δόθηκε η δυνατότητα αυτή και στις ελληνικές τράπεζες). Αυτή την στιγμή όλες οι εταιρείες Leasing που δραστηριοποιούνται στην ελληνική επικράτεια είναι είτε θυγατρικές ανώνυμες εταιρείες είτε διευθύνσεις τραπεζικών ομίλων. Παλαιότερα υπήρξε μόνο μια εταιρεία που δεν ανήκε σε τράπεζα, συγκεκριμένα η OTE Leasing που ανήκε στον όμιλο του OTE, αλλά το 2002 εξαγοράστηκε και απορροφήθηκε από την Πειραιώς Leasing.

Ακολουθεί μια λίστα με τις εταιρείες ή διευθύνσεις / τμήματα τραπεζών που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα αυτή την περίοδο (Σεπτέμβριος 2011)

**ASPIS LEASING** □ Η ASPIS Leasing A.E. δραστηριοποιείται σε όλο το φάσμα των χρηματοδοτικών. Αρχικά λειτούργησε ως ABN Leasing A.E., θυγατρική της ABN NV, κατόπιν ως ABN AMRO Leasing Hellas A.E. και από το 2002 λειτουργεί ως ASPIS Leasing A.E. Η εταιρεία Leasing συστήθηκε το 1992 και το 2002 εξαγοράστηκε από την ASPIS BANK, συνεχίζοντας σήμερα τη δραστηριότητά της με την επωνυμία ASPIS Leasing A.E.

**ALPHA LEASING** □ Εταιρεία του Ομίλου Alpha Bank η Alpha Leasing προσφέρει υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σε όλη την Ελλάδα μέσω των Υποκαταστημάτων της στη Θεσσαλονίκη και στο Ηράκλειο, του Γραφείου της στη Λάρισα και του δικτύου των Καταστημάτων της Alpha Bank. Τα 370 καταστήματα της Alpha Bank με το εξειδικευμένο προσωπικό τους αποτελούν τα σημεία πώλησης των προϊόντων της Alpha Leasing, όπως είναι μια απλή Χρηματοδοτική Μίσθωση (Direct Leasing), η Πώληση

και Επαναμίσθωση Πάγιων Στοιχείων (Sale & Leaseback) και η συνεργασία της Εταιρείας Leasing με τον Προμηθευτή και Μισθωτή (Vendor Leasing).

**ATE LEASING** □ Θυγατρική εταιρεία της ATE Bank, η ATE Leasing, απευθύνεται σε κάθε νομικής μορφής Επιχείρηση και Ελεύθερο Επαγγελματία που θέλουν να εκσυγχρονίσουν ή να αναπτύξουν το παραγωγικό τους δυναμικό χωρίς να δεσμεύουν τα δικά τους κεφάλαια. Η ATE Leasing παρέχει τις κάτωθι μορφές Leasing: Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Financial Leasing), Πώλησης και Επαναμίσθωσης (Sale & Leaseback), Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με Συνεργασία Προμηθευτών (Vendor Leasing), Διασυνοριακής Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Crossborder Leasing), Κοινοπρακτικής Μίσθωσης (Syndicated Leasing), Leasing Ακινήτων, Επιχειρήσεων και Ελεύθερων Επαγγελματιών που ασκούν εμπορική δραστηριότητα.

**GENIKI LEASING** □ Θυγατρική της Γενικής Τράπεζας της Ελλάδας Α.Ε., ιδρύθηκε το 1987 από τη Citibank N.A. με την επωνυμία CITILEASING και αποκλειστικό σκοπό τη Χρηματοδοτική Μίσθωση Κινητών Πραγμάτων. Εξαγοράστηκε από τη Γενική Τράπεζα τον Αύγουστο του 2001 με σκοπό την επέκταση των εργασιών του Ομίλου της Γενικής Τράπεζας και στις Χρηματοδοτικές Μισθώσεις. Η εταιρεία σήμερα δραστηριοποιείται στη Χρηματοδοτική Μίσθωση Κινητών καθώς και ακινήτων, κλάδος στον οποίο έχει εισέλθει με δυναμικά. Σημεία εξυπηρέτησης των πελατών είναι όλα τα Υποκαταστήματα της Γενικής Τράπεζας καθώς και τα Γραφεία της Εταιρείας.

**ΕΘΝΙΚΗ LEASING** □ Η Εθνική Leasing είναι η εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας με πολυετή δραστηριότητα και δυναμική παρουσία στο γοργά αναπτυσσόμενο χώρο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Ως θυγατρική του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας αντλεί από αυτόν όλα τα πλεονεκτήματα της πρώτης δύναμης στην Τραπεζική Αγορά, εξασφαλίζοντας παράλληλα μεγάλη ευελιξία στην εξυπηρέτηση των πελατών της. Η Εθνική Leasing απευθύνεται σε πελάτες ενεργούς σε κάθε τομέα της οικονομικής δραστηριότητας, με έμφαση στις υπηρεσίες, στη

βιομηχανία, στη βιοτεχνία, στο εμπόριο, στις κατασκευές και στους ελεύθερους επαγγελματίες. Στις δυνατότητες της Εθνικής Leasing περιλαμβάνεται κάθε είδους σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing) σε ακίνητα και κινητά, καθώς και συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για εξοπλισμό επενδύσεων που εντάσσονται στους Αναπτυξιακούς Νόμους.

**EFG EUROBANK ERGASIAS LEASING** □ Δύο εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης διαθέτει ο Όμιλος EFG Eurobank. Η EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. (Leasing) είναι 100% θυγατρική εταιρεία της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias. Δραστηριοποιείται στις Χρηματοδοτικές Μισθώσεις (Leasing) παντός είδους κινητού εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση, με ηγετική θέση στην ελληνική αγορά του Leasing. Η EFG Eurobank Fin & Rent ΑΕΤΕ, εταιρεία του ομίλου της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias, έχει δεσπόζουσα θέση στον τομέα Λειτουργικών Μισθώσεων Αυτοκινήτων.

**ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING** □ Τα προϊόντα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης της Εμπορικής Leasing είναι σχεδιασμένα να ανταποκρίνονται στις ανάγκες του Ελεύθερου Επαγγελματία και της Επιχείρησης για την απόκτηση κινητού ή ακίνητου εξοπλισμού. Στην Εμπορική Leasing μπορεί κανείς να χρηματοδοτήσει έως και το 100% της αξίας της επένδυσής του, χωρίς να απαιτείται κατά κανόνα ίδια συμμετοχή ή περαιτέρω εξασφάλιση. Σημεία εξυπηρέτησης των πελατών είναι ένα από τα 371 καταστήματά της.

**MARFIN LEASING** □ Η εταιρεία Marfin Leasing είναι θυγατρική εταιρεία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων (Leasing) της MARFIN EGNATIA BANK, η οποία προσφέρει στην επιχείρησή σας τα εξής προϊόντα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης: Κάθε είδους εξοπλισμό, μηχανήματα ή ακίνητα που χρησιμοποιούνται για βιομηχανικό, βιοτεχνικό ή επαγγελματικό σκοπό, όπως διάφορος μηχανολογικός εξοπλισμός, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, εξοπλισμός γραφείων και καταστημάτων, έπιπλα κ.λπ., μέσα μεταφοράς (λεωφορεία, φορτηγά, θάλαμοι, βυτία, επιβατηγά αυτοκίνητα κ.λπ.), που χρησιμοποιούνται από Εταιρείες ή Επαγγελματίες, μηχανήματα τεχνικών

έργων (εκσκαφείς, γερανοί, φορτωτές, χωματουργικά κ.λπ.) και ιατρικά μηχανήματα και τεχνολογικός εξοπλισμός.

**ΚΥΠΡΟΥ LEASING** □ Έχοντας ιδρυθεί το 1997, η Κύπρου Leasing, μέλος του Συγκροτήματος της Τράπεζας Κύπρου, αποτελεί ηγετική μορφή στην αγορά του Leasing. Στηριζόμενη στην εξειδίκευση των στελεχών της και επενδύοντας στη συνεχή βελτίωσή τους, η Κύπρου Leasing συνεργάζεται ευρέως με οίκους προμηθευτών (Vendor Leasing) και προχωράει δυναμικά στη μίσθωση πάγιου εξοπλισμού και ακινήτων. Η Εταιρία έχει πετύχει σταθερή παρουσία σε ηγετική θέση της αγοράς.

**PROTON BANK LEASING** □ Μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα η ProtonBank εξελίχθηκε σε έναν ολοκληρωμένο Χρηματοπιστωτικό Όμιλο, που, εκτός από επενδυτικές υπηρεσίες, προσφέρει τραπεζικές εργασίες, χρηματοπιστηριακές και ασφαλιστικές υπηρεσίες, καθώς και υπηρεσίες Leasing. Η ProtonBank απευθύνεται σε ιδιώτες πελάτες, εταιρείες, θεσμικούς και ιδιώτες επενδυτές που έχουν την ανάγκη εξειδικευμένων επενδυτικών υπηρεσιών, σύγχρονων επενδυτικών εργαλείων και πρακτικών. Συγκεκριμένα, παρέχει προϊόντα Leasing: Leasing Οχημάτων & Εξοπλισμού, Direct Leasing Ακινήτων και Leaseback Ακινήτων

## **7.2 Ιστορική Αναδρομή των εταιρειών Leasing στην Ελλάδα**

Η πρώτη εταιρία Leasing που ιδρύθηκε στην Ελλάδα είναι η Alpha Leasing (ιδρύθηκε το 1981 ως απλή ανώνυμη εταιρία παρέχοντας άτυπα υπηρεσίες μίσθωσης και μετατράπηκε σε εταιρία Leasing το 1986 μετά από την θέσπιση του Ν.1665/1986), η οποία ήταν ο ηγέτης στην αγορά για μια δεκαπενταετία. Μέχρι το 1993 ιδρύθηκαν άλλες 9 εταιρείες οι οποίες ήταν με χρονολογική σειρά ίδρυσης οι εξής: ETBA Leasing (1987), Citileasing (1987), Εμπορική Leasing (ιδρύθηκε ως Eurolease το 1989 ως Joint Venture με την Banque Nationale de Paris αλλά το 1993 εξαγοράστηκε

πλήρως από την Εμπορική Τράπεζα), Εθνική Leasing (ιδρύθηκε το 1990 από κοινού από την Εθνική Τράπεζα με τις ΕΤΕΒΑ, Credit Lyonnais, Slibail International και την Ελληνογαλλική Τράπεζα, αλλά το 1993 εξαγοράστηκε από την Εθνική Τράπεζα), Ergo Leasing (1991), ATE Leasing (1991), ABH AMRO Hellas Leasing (1991), Ιονική Leasing (1993), Πειραιώς Leasing (1993), οι οποίες εμφάνισαν κατά σειρά ετών τεράστιους ρυθμούς ανάπτυξης κύκλου εργασιών αλλά και κερδών. Με βάση το πολύ μεγάλο αυτό περιθώριο κέρδους που εμφάνιζαν οι εταιρείες Leasing ξεκίνησε το 1987 ένας κύκλος ίδρυσης νέων εταιρειών leasing κυρίως από ισχυρούς τραπεζικούς ομίλους, πιο συγκεκριμένα : Κύπρου Leasing (1997), Λαϊκή Leasing (1997), ΟΤΕ Leasing (1997), EFG Eurobank Leasing (1998).

Αξίζει να τονισθεί ότι η τεράστια κερδοφορία που εμφάνιζαν οι εταιρείες μέχρι το 1999 οφειλόταν σε μεγάλο βαθμό σε συνδυασμό δύο σπουδαίων ατελειών του νόμου 1665/1986. Ειδικότερα:

1.Οι εταιρείες Leasing στην περίπτωση στην περίπτωση των χρηματοδοτικών μισθώσεων εμφανίζουν στα έσοδα τους όχι μόνο τον τόκο αλλά και το κεφάλαιο (ενώ θα έπρεπε να εμφανίζουν μόνο τον τόκο και το κεφάλαιο θα έπρεπε να είναι απλά οφειλή των πελατών προς την εταιρεία Leasing)των τοκοχρεολυτικών δόσεων που χρεώνουν και αντίστοιχα στα έξοδα εμφανίζουν τις αποσβέσεις των παγίων στοιχείων που εκμισθώνουν.

2.Οι αποσβέσεις των εκμισθωμένων παγίων που εμφάνιζαν οι εταιρείες leasing δεν μερίζονταν στα έτη διάρκειας των συμβάσεων αλλά σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές που ίσχυαν για όλες τις εταιρείες.

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι τότε δεν υπήρχε το leasing ακινήτων, το συντριπτικό μέρος των συμβάσεων είχε διάρκεια 3 έτη, ενώ αντίστοιχα που φορολογικοί συντελεστές για αυτού του είδους εξοπλισμό κυμαινόταν μεταξύ του 15-30% (από 3,3 έως 6,6 έτη απόσβεσης), Έτσι καθ όλη τη διάρκεια των συμβάσεων οι εταιρείες Leasing, ενώ εμφάνιζαν



έσοδα τα οποία επιμερίζονταν στα 3 έτη, τα αντίστοιχα έξοδα (δηλ. αποσβέσεις) ήταν επιμερισμένα σε περισσότερα από 3 έτη (π.χ αν ο συντελεστής απόσβεσης ήταν 20% τότε τα έξοδα επιμερίζονταν σε 5 έτη). Αυτό έχει σημαντικές συνέπειες στα μεγέθη των Αποτελεσμάτων Χρήσεως των εταιρειών Leasing: α) καθ όλη την διάρκεια των συμβάσεων οι εταιρείες εμφάνιζαν πλασματικά πολύ μεγάλη κερδοφορία και β) στο τέλος της διάρκειας της σύμβασης (κατά την πώληση των παγίων) λογίζονταν ξαφνικά πολύ μεγάλες ζημιές( που ήταν το αναπόσβεστο μέρος των παγίων)

Αν επιχειρηθεί μια περαιτέρω ανάλυση της συγκεκριμένης διαστρέβλωσης, το συμπέρασμα που διαμορφώνεται είναι ότι όσο η ετήσια παραγωγή νέων συμβάσεων υπερέβαινε την παραγωγή της προηγούμενης χρονιάς, τόσο ο ρυθμός ανάπτυξης της κερδοφορίας ήταν πλασματικά μεγαλύτερος από τον ρυθμό αύξησης της ετήσιας παραγωγής νέων συμβάσεων. Βέβαια στη αντίθετη περίπτωση, αυτή δηλαδή της μείωσης της ετήσιας παραγωγής σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά, ο ρυθμός μείωσης των κερδών θα ήταν μεγαλύτερος από αυτό της μείωσης της παραγωγής.

Το δεύτερο μέρος της λογιστικής διαστρέβλωσης ίσχυσε μέχρι το 1999, όπου με τον Ν.2682/1999 διορθώθηκε το λάθος της νομοθεσίας και πλέον οι αποσβέσεις επιμερίζονται στη διάρκεια της σύμβασης, ενώ ταυτόχρονα επιτράπηκε πρακτικά η μίσθωση ακινήτων. Όσον αφορά το άλλο μέρος της διαστρέβλωσης (δηλαδή την καταχώρηση ως έσοδο από χρηματοδοτική μίσθωση και του κεφαλαίου εκτός από τον τόκο) δυστυχώς παραμένει ακόμη στην ελληνική νομοθεσία. Παρόλα αυτά το συγκεκριμένο πρόβλημα λύθηκε από την υιοθέτηση των ΔΠΧΑ το 2004. Οπότε και οι εταιρείες Leasing δημοσιεύουν τις οικονομικές τους καταστάσεις και κατά τα ΔΠΧΑ (ή μόνο κατά ΔΠΧΑ όπως έχουν δικαίωμα)

Εκτός από την απελευθέρωση του Leasing ακινήτων, το 1999 ξεκίνησε η άνοδος της οικονομικής δραστηριότητας καθώς και η σημαντική πτώση των επιτοκίων, γεγονότα που συνέβαλλαν σε απότομη αύξηση της ζήτησης για υπηρεσίες Leasing οδηγώντας σε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, αλλά και σε όξυνση του ανταγωνισμού στο χώρο.

Έτσι κατά την τετραετία 2000-2004 σημειώθηκαν τα εξής σημαντικά γεγονότα που άλλαξαν σημαντικά το χάρτη της αγοράς του Leasing στην Ελλάδα:

- 4 σημαντικές εξαγορές-συγχωνεύσεις:
  - Η ALPHA Leasing συγχωνεύτηκε με την Ιονική Leasing το 2001 μετά την συγχώνευση της Ιονικής Τράπεζας από την ALPHA BANK
  - Η EFG EUROBANK Leasing απορρόφησε την ERGO LEASING το 2002 μετά την συγχώνευση των μητρικών τραπεζών
  - Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Leasing εξαγόρασε και απορρόφησε την ΟΤΕ Leasing το 2002
  - Επίσης η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Leasing απορρόφησε και την ETBA Leasing το 2003
- Δημιουργήθηκαν 3 νέες εταιρείες:
  - η Εγνατία Leasing το 2000
  - η Αττικής Leasing το 2001 και
  - η Proton bank Leasing το 2002
- 2 πολύ μικρές εταιρίες εξαγοράστηκαν από τραπεζικούς ομίλους, που δεν είχαν παρουσία στο χώρο του Leasing
  - το 2002 η Citileasing εξαγοράστηκε από την Γενική Τράπεζα και μετονομάστηκε σε Γενική Leasing
  - το 2003 εξαγοράστηκε η ABN AMRO Leasing από την ASPIS Bank και μετονομάστηκε σε Aspis Leasing, ενώ ταυτόχρονα η ABN AMRO BANK προχώρησε στην δημιουργία μικρού τμήματος Leasing εσωτερικά στην Τράπεζα.

Αντίστοιχα την επόμενη τετραετία (2004-2010) ακολούθησαν μια σειρά από άλλα γεγονότα που επηρέασαν το χώρο:

- Δημιουργήθηκαν 3 νέες διευθύνσεις Leasing από τράπεζες στην Ελλάδα:
  - το 2006 η Proton Bank(τότε ονομαζόταν Omega Bank δημιούργησε ειδική Διεύθυνση που ασχολείται με το leasing)
  - το 2008 η Ελληνική Τράπεζα προχώρησε και αυτή στην δημιουργία ειδικής Διεύθυνσης για το leasing
  - την ίδια χρονιά η Πανελλήνια Τράπεζα δημιούργησε επίσης ειδική Διεύθυνση που ασχολείται με το Leasing
- Πραγματοποιήθηκαν συγχωνεύσεις-απορροφήσεις- εξαγορές:
  - Το 2007 απορροφάται η Αττικής Leasing από την Τράπεζα Αττικής και μετασχηματίζεται σε Διεύθυνση Leasing μέσα στην Τράπεζα.
  - Το 2007 συγχωνεύτηκαν οι Εγνατία Leasing και Laiki Leasing λόγω συγχώνευσης των τραπεζών βασικών μετόχων τους και δημιουργήθηκε η Marfin Leasing
  - Το 2006 η Εμπορική Τράπεζα εξαγοράστηκε από την γαλλική Credit Agricole. Το 2008 η Credit Agricole Leasing (Γαλλίας) εξαγόρασε το 20% της Εμπορική Leasing, ενώ το υπόλοιπο 80% παρέμεινε στην Εμπορική Τράπεζα. Από τις αρχές του 2010, η Εμπορική Leasing είναι 100% ελεγχόμενη από την Credit Agricole Leasing. Αυτό είναι κάτι που πρώτη φορά συμβαίνει σε εταιρεία Leasing θυγατρικής τράπεζας ελεγχόμενης από τράπεζας του εξωτερικού: η ελληνική εταιρεία Leasing να ελέγχεται απευθείας από την αντίστοιχη θυγατρική εταιρεία Leasing του εξωτερικού.
- Διαγράφηκαν οι μετοχές των 2 εταιρειών Leasing που ήταν εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και παρέμειναν ανεξάρτητες εταιρείες εκτός Χρηματιστηρίου (δεν

απορροφήθηκαν από τις τράπεζες):

- Το 2007 διαγράφηκαν από το Χρηματιστήριο Αθηνών οι μετοχές της Alpha Leasing μετά την εξαγορά του 100% των μετόχων της μέσω της δημόσιας πρότασης της Alpha Bank
- Το 2009 διαγράφηκαν από το Χρηματιστήριο Αθηνών και οι μετοχές της Πειραιώς Leasing μετά την εξαγορά του 100% των μετοχών της μέσω της δημόσιας πρότασης που έκανε το 2008 η τράπεζα Πειραιώς. Η δημόσια πρόταση είχε ακολουθήσει την απόσχιση κλάδων της Πειραιώς Leasing και την εισφορά τους σε άλλη θυγατρική του ομίλου.
- Μετονομασία της Aspis Leasing σε T Leasing λόγω της εξαγοράς της μητρικής τράπεζας (Aspis Bank) από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο.

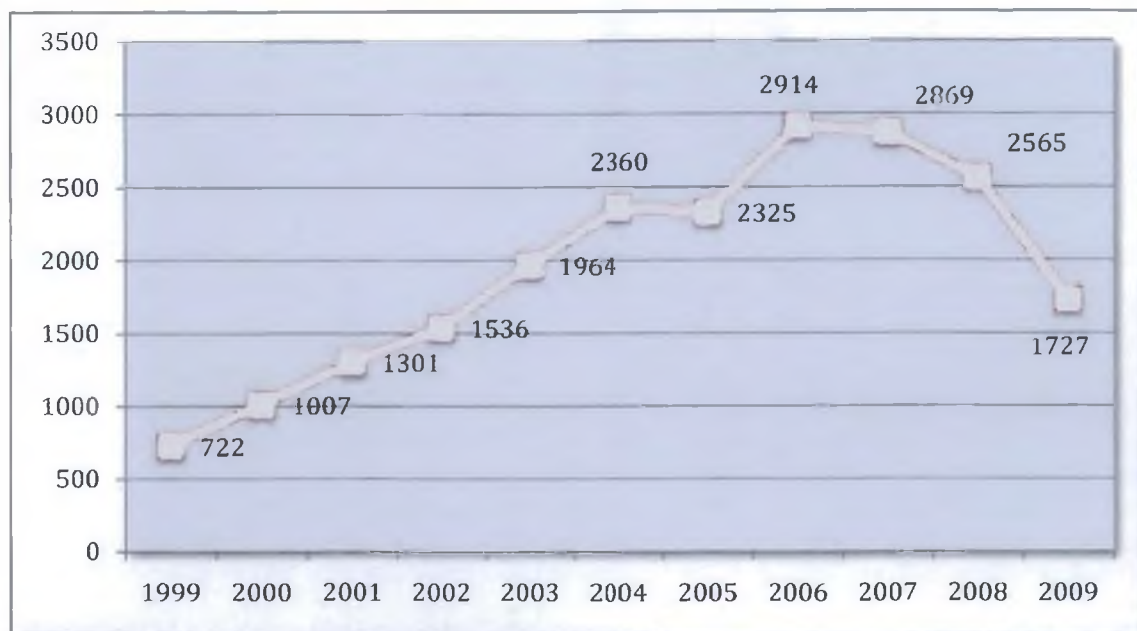
## **7.2 Στατιστικά στοιχεία για την αγορά του Leasing στην Ελλάδα**

Κάνοντας μια ανάλυση των στοιχείων της αγοράς Leasing στην Ελλάδα (βασισμένοι στα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για το διάστημα 1999-2009) μπορεί κανείς να παρατηρήσει ότι η αγορά ακολούθησε μια επταετία έντονης ανάπτυξης (με εξαίρεση το 2005) και μετά ακολούθησε μια τριετία κάμψης (αρχικά παρατηρούμε το 2007 σχετική στασιμότητα και την διετία 2008-2009 έντονη κάμψη).

Αναλυτικά το μέγεθος της αγοράς (η ένωση το μετράει σε αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης) τα τελευταία έντεκα χρόνια (1999-2009) έχει ως εξής:

Έτος	(χιλ.Ευρώ)	% μεταβολής
1999	€722,400.00	
2000	€1,006,900.00	39,98%
2001	€1,300,800.00	29,19%
2002	€1,536,300.00	18,10%
2003	€1,964,459.00	27,87%
2004	€2,360,381.00	20,15%
2005	€2,325,185.00	-1.49%
2006	€2,913,754.00	25.31%
2007	€2,868,934.00	-1.54%
2008	€2,564,781.00	-10.60%
2009	€1,726,901.00	-32.67%

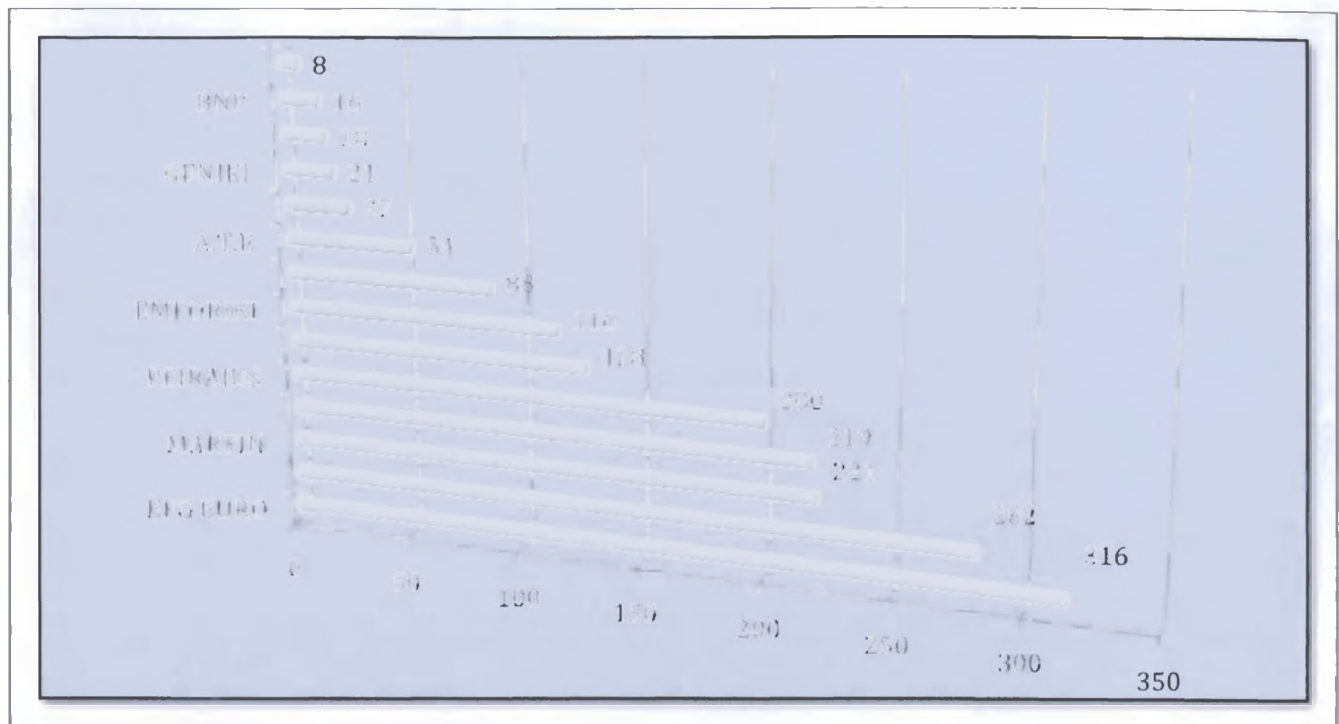
**Πίνακας 1:Αξία νέων εργασιών εταιρειών leasing 1999-2009**



**Διάγραμμα 1:Ετήσια Παραγωγή Συμβάσεων όλων των εταιρειών Leasing στην Ελλάδα(1999-2009)**

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Leasing τα μερίδια αγοράς των εταιριών Leasing με βάση την ετήσια

παραγωγή νέων συμβάσεων έχουν ως εξής:



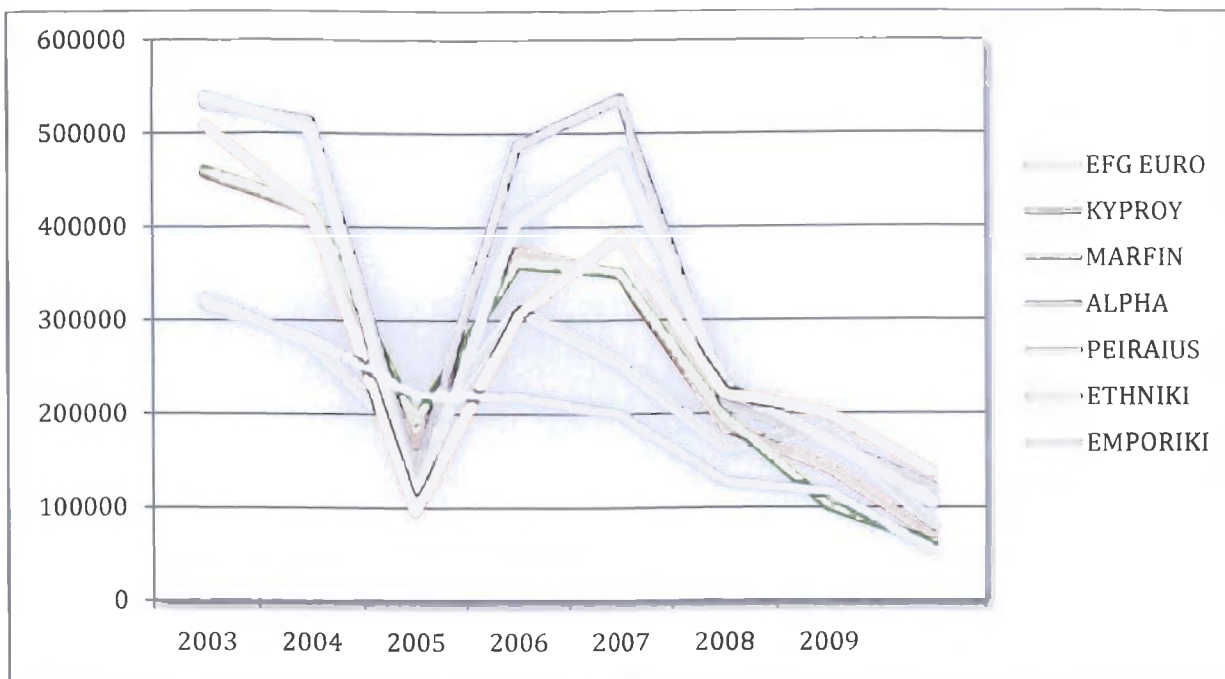
**Διάγραμμα 2: Μεριδίο Αγοράς Εταιρειών Leasing 2009**

Από το 2006 η Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης έχει ξεκινήσει την καταγραφή του υπολειπόμενου κεφαλαίου στα στατιστικά στοιχεία που δημοσιεύει, γεγονός που υποδεικνύει την επιρροή των ΔΠΧΑ. Ακολουθεί η εικόνα της αγοράς του Leasing από την πλευρά του υπολειπόμενου κεφαλαίου για τα έτη 2006-2009:

Έτος	Υπολειπόμενο Κεφάλαιο ( Σε χιλ)	% μεταβολής
2006	€6,859,727.00	
2007	€7,930,802.00	15.61%
2008	€8,436,066.00	6.37%
2009	€8,281,687.00	-1.83%

**Πίνακας 2: Υπολειπόμενο κεφάλαιο εταιρειών Leasing 2006-2009(σε χιλ)**

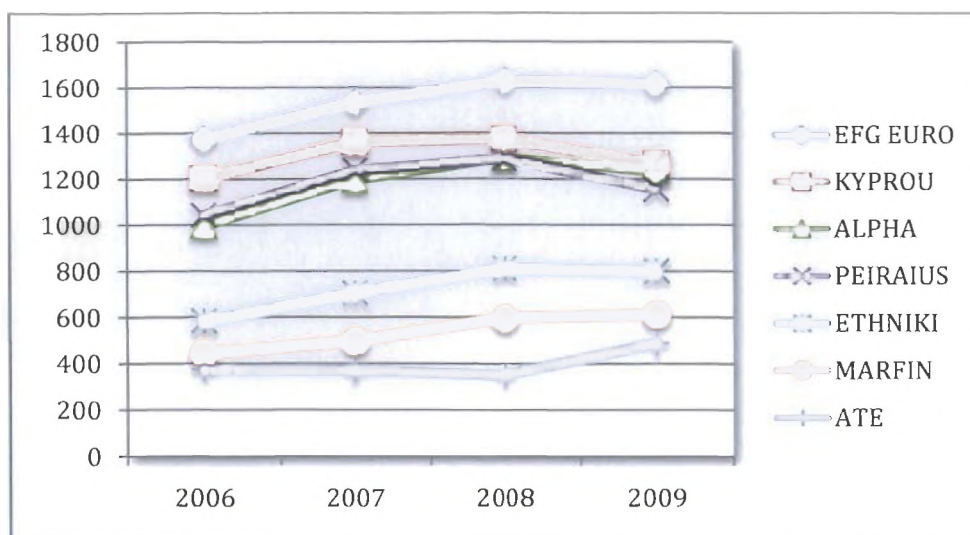
Ακολουθεί η ανάλυση των 7 μεγαλύτερων εταιρειών του κλάσου σύμφωνα με τις νέες εργασίες του 2010 και την πορεία τους την τελευταία επταετία (2003-2009):



**Διάγραμμα 3: Νέες εργασίες 7 μεγαλύτερων εταιρειών Leasing 2003-2009**

Αναλύοντας τα παραπάνω στοιχεία διακρίνουμε την εντυπωσιακή άνοδο που πέτυχε η Marfin Leasing στο κύκλο εργασιών της για το 2009, καθώς από την όγδοη θέση μέσα σε ένα έτος καταφέρνει να βρεθεί στην Τρίτη θέση μετά την EFG Eurobank και την Κύπρου Leasing.

Αντίστοιχα τα στοιχεία όσον αφορά στο υπολειπόμενο κεφάλαιο της αγοράς Leasing ανά εταιρεία (πάλι για τις 7 μεγαλύτερες εταιρείες) για το διάστημα 2006-2009 έχει ως εξής:



## **Κεφάλαιο 8 : Συμπεράσματα και προοπτικές**

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μοντέρνα μέθοδος χρηματοδότησης παγίων στοιχείων, που βασίζεται στις παραδοσιακές τραπεζικές τεχνικές. Η χρηματοδοτική μίσθωση προσελκύει το ενδιαφέρον του μισθωτή, του εκμισθωτή, των τραπεζών αλλά και όλων αυτών που κατασκευάζουν και προσφέρουν τα διάφορα πάγια περιουσιακά στοιχεία όπως τα μηχανήματα, τα ακίνητα, τα αυτοκίνητα, τους εξοπλισμούς γραφείων.

Αν υπάρχει ικανή και έμπειρη διοίκηση στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και προσφέρεται η απαιτούμενη χρηματοδότηση σε ανταγωνιστικές τιμές, τότε η προτίμηση προς αυτή την μέθοδο χρηματοδότησης είναι συνήθως ανεξάρτητη από τη νομική και οικονομική κατάσταση της αγοράς στην οποία αυτή λειτουργεί.

Είναι γνωστό ότι η χρησιμοποίηση των παγίων δημιουργεί τα κέρδη και ότι το ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν είναι πάντοτε απαραίτητο για να εξασφαλίζει τα κέρδη μιας επιχείρησης. Τότε με την προϋπόθεση ότι υπάρχουν εναλλακτικές κερδοφόρες χρήσεις των κεφαλαίων της επιχείρησης σε σχέση με την τοποθέτηση τους σε ένα μηχάνημα, θα υπάρχει πάντοτε χώρος για να αναπτυχθεί περαιτέρω η χρηματοδοτική μίσθωση.

Με άλλα λόγια, ορισμένες επιχειρήσεις είναι σε θέση και επιθυμούν να χρησιμοποιήσουν τα ίδια κεφάλαια ή το ριφον που έχουν στην διάθεση τους από μια τράπεζα κατά καλύτερο τρόπο από το να τα δεσμεύουν σε μάρκετινγκ ή προγράμματα έρευνας και ανάπτυξης ή ακόμα αξιοποιώντας δυνατότητες έκπτωσης.

Επομένως, η χρηματοδοτική μίσθωση ενδείκνυται για μικρές και μεσαίες βιοτεχνικές και βιομηχανικές επιχειρήσεις, που έχουν πολυετή πείρα και δραστηριοποιούνται στον κλάδο και οι οποίες επιλέγουν την υπάρχουσα ρευστότητα τους να τη χρησιμοποιήσουν στον ερευνητικό



τομέα ή για την χρηματοδότηση του κεφαλαίου κίνησης. Οι επιχειρήσεις αυτές χρησιμοποιώντας τη χρηματοδοτική μίσθωση για την απόκτηση του μηχανήματος προσπαθούν να αυξήσουν την παραγωγικότητά τους βελτιώνοντας ποιοτικά και ποσοτικά τα παραγόμενα προϊόντα τους.

Επομένως η άποψη ότι η χρηματοδοτική μίσθωση ενδείκνυται για επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν προβλήματα ρευστότητας ή που δεν έχουν σωστή κεφαλαιακή διάρθρωση και κατά συνέπεια δεν μπορούν να εμφανιστούν σε μια τράπεζα, αλλά διαθέτουν δυναμισμό που πιθανόν να αποφέρει ικανοποιητικά κέρδη, δεν ευσταθεί. Στην πραγματικότητα συμβαίνει το ακριβώς αντίθετο. Όπως είδαμε σε σχετικό κεφάλαιο οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνουν μεγάλη βαρύτητα κατά την αξιολόγηση ενός επενδυτικού σχεδίου στα εξής:

- Στη φερεγγυότητα του φορέα και την εμπειρία του.
- Στο πόσο ρεαλιστική και εφαρμόσιμη είναι η επενδυτική προσπάθεια
- Στις μελλοντικές προοπτικές της επιχείρησης
- Στην ποιότητα και τις εναλλακτικές χρήσεις ενός μηχανήματος ή ενός κτιρίου. Η ποιότητα κατασκευής εξετάζεται για να διαπιστωθεί αν το μηχάνημα ή το κτίριο διατηρεί την αξία του, αν υπάρχουν εναλλακτικές χρήσεις για την επαναχρησιμοποίηση του. Επειδή η κυριότητα του παγίου στοιχείου είναι η κύρια ασφάλεια της εταιρείας Leasing, αυτή επιδιώκει παράλληλα με τα παραπάνω να συνάψει συμβάσεις για πάγια στοιχεία που εμφανίζουν ενδεικτικά τα παρακάτω χαρακτηριστικά:
  - Το πάγιο στοιχείο πρέπει να είναι παραγωγικά αυτοτελές. Να μπορεί δηλαδή να αποτελέσει αυτόνομη παραγωγική μονάδα η οποία θα μπορεί, αν χρειαστεί, να επαναμισθώσει σε άλλο μισθωτή.
  - Το πάγιο στοιχείο δεν θα πρέπει να είναι εξειδικευμένο αλλά όσο το δυνατόν ευρύτερης χρησιμοποίησης και ακόμα, αν χρειασθεί, να αφαιρείται εύκολα.

- Το πάγιο στοιχείο να είναι κάποιας αξίας ώστε να δικαιολογείται η όλη διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Η ύπαρξη όσο το δυνατόν περισσότερο ανεπτυγμένης αγοράς μεταχειρισμένων για το συγκεκριμένο πάγιο είναι επίσης θετικό στοιχείο που λαμβάνεται υπόψη.

Στο θελλώδεις κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον στο οποίο ζούμε η προσαρμοστικότητα έχει αποδειχθεί ένα από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και σε ατομικό( για τους ίδιους τους ανθρώπους) αλλά και σε ομαδικό (για την εταιρεία ολόκληρη).Θεωρούμε ότι η προσαρμοστικότητα σε αλλαγές των θεσμών και των πρακτικών, σαν και αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης, θα αποτελέσουν οδηγό για την έξοδο από την κρίση.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Ιωάννης Αποστολόπουλος « Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως»,  
Αθήνα, 2004

Δημοσθένης Χέβας «Ειδικά Λογιστικά και Φορολογικά Θέματα Εταιρειών,  
Αθήνα, 2006

Ernst & Young "Κυριότερες Διαφορές μεταξύ ΔΛΠ και Ελληνικών  
Λογιστικών Προτύπων», Αθήνα, 2002

Παπαδόπουλος Α, «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση και η φορολογική  
αντιμετώπιση της», Φορολογικό Δελτίο, Τόμος 24<sup>ος</sup> 1999, 1999

Σακέλλης Ε, «Τα διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό  
Λογιστικό Σχέδιο», Εκδόσεις Ε.Σακέλλη, 2005

## **ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ**

Στατιστικά στοιχεία Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής  
Μίσθωσης

Ελληνική Ένωση Τραπεζών ([www.hba.gr](http://www.hba.gr))

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση Διοικητή για το έτος 2009, Αθήνα 2010  
([www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr))

IAS Plus Υπηρεσία της Deloitte σχετικά με τα IFRS ([www.iasplus.com](http://www.iasplus.com))

IFRS Foundation & IASB ([www.ifrs.org](http://www.ifrs.org))

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 1.Ν 1665/1986: ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (Leasing)

**Άρθρο 1 Έννοια:** "1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ο κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 2 εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.

2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία."\*\*\* Οι παρ.1 και 2, όπως είχαν αντικατασταθεί με το άρθρο 11 Ν.2367/1995 και άρθρ.27 Ν.2682/1999 αντίστοιχα, αντικαταστάθηκαν ως άνω με το άρθρο 1 Ν. 3483/2006, ΦΕΚ Α 169/7-8-2006

3. "Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παρ. 1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα η 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 πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων".

\*\*\* Το πρώτο εδάφιο, που είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 24 Ν.2520/1997 Α 173, αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.27 Ν.2682/1999, ΦΕΚ Α 16. Ισχύς από 16.11.1998. Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίησή της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα. Όλες οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών".

\*\*\*Η παρ.3 προστέθηκε με την παρ.2 του άρθρου 11 του Ν.2367/1995 (Α 261)

"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".

\*\*\* Η παρ.4 προστέθηκε με την παρ.3 του άρθρου 11 του Ν.2367/1995 (Α 261)

"5. Το Δημόσιο δύναται, μέσω της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.), η οποία ενεργεί ως πληρεξούσια του, κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, να συνάπτει, ως μισθωτής, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επί ακινήτων."

\*\*\* Η παρ.5 προστέθηκε με την παρ.1 άρθρου 16 Ν.3581/2007, ΦΕΚ Α 140/28.6.2007. Με την παρ.2 του αυτού άρθρου και νόμου ορίζεται ότι: "2. Στην περίπτωση της σύναψης από το Δημόσιο, μέσω της 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 άρθρου 4, του άρθρου 10 και της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του παρόντος νόμου".

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με τα άρθρα 11 παρ.1 και 12 Ν.3581/2007 "Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες και χρηματοδοτικές μισθώσεις του Δημοσίου και άλλες διατάξεις", ΦΕΚ Α 140, ορίζεται ότι: "1. 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 του 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 (ΦΕΚ 194 Α`)". Αρθ.12 Η Κ.Ε.Δ. εκδίδει κανονισμούς για διαδικασίες που αφορούν στη σύναψη και εκτέλεση των συμβάσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου, καθώς και των συμβάσεων της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986".

## **Άρθρο 2 Εκμισθωτές - Άδεια λειτουργίας**

\*\*\* Ο τίτλος του άρθρου 2 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 2 Ν. 3483/2006, ΦΕΚ Α 169/7-8-2006.

1. Α. Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο: (α) οι ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες συνιστώνται με σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 του νόμου αυτού,

(β) τα πιστωτικά ιδρύματα κατά την έννοια της περίπτωσης α` του στοιχείου 1 του άρθρου 2 του ν. 2076/1992 (ΦΕΚ 130 Α`), όπως ισχύει, 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.

Β. Απαιτείται ειδική άδεια λειτουργίας της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως:(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 Α της παραγράφου αυτής, προκειμένου να ασκήσουν στην Ελλάδα τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Γ. Για τη χορήγηση της πιο πάνω 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 δύναται 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 Β 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 Α της παραγράφου αυτής μπορούν να ασκούν συμπληρωματικές ή παρεμφερείς δραστηριότητες παράλληλα με τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης."

\*\*\* Η παρ.1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.2 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006.

"2. (α) Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη

σύσταση και τη λειτουργία των ανωνύμων εταιριών 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 ανώνυμης εταιρείας, κατά την έννοια της περίπτωσης α` του στοιχείου 1 του άρθρου 2 του ν. 2076/1992.

(β) 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.

(γ) Με πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος ή εξουσιοδοτημένου από αυτόν οργάνου μπορεί να ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου."

\*\*\* Η παρ.2 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.3 άρθρ.2 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006.

3. \*\*\*Η παρ.3 καταργήθηκε με την παρ.5 του άρθρου 11 του Ν.2367/1995 (Α 261).

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

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

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

"7. 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". (Σε περιπτώσεις παράβασης των διατάξεων του νόμου αυτού, η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να επιβάλει τις προβλεπόμενες στο άρθρο 55Α του Καταστατικού της κυρώσεις, με την επιφύλαξη των διατάξεων των άρθρων 19 και 22 του ν. 2076/1992)."

\*\*\* Η παρ.7 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.5 άρθρ.2 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006,το δε τελευταίο εδάφιο αυτής ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ με το άρθρο 92 παρ. α` περ.8 Ν.3601/2007,ΦΕΚ Α 178/18.2007.

"8. 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 παρ.8 προστέθηκε με την παρ.6 άρθρ.2 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8- 2006.

**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 τα 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".

\*\*\* Η παρ.1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.6 του άρθρου 11 του Ν. 2367/1995 (Α 261).

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

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

4. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας. □ \*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με το άρθρο 4 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006, 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 παρ. 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179) του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώριση αυτήν τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και για την τακτική χρησικτησία, καθώς επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται. 3. Αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρίς κανέναν περιορισμό, να αναλάβει το πράγμα.\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με το άρθρο 4 Ν.3483/2006, ΦΕΚ Α 169/7-8-2006, 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 5 Ασφάλιση** □ Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης

χρηματοδοτικής μίσθωσης.\*\*\* Το άρθρο 5 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.3

N.3483/2006, ΦΕΚ Α 169/7-8-2006 .

**Άρθρο 6. Φορολογικές απαλλαγές και άλλες συναφείς ρυθμίσεις.** □ 1. Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημόσιου 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 εταιρίες, είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, "κινητά" "πράγματα" που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των κινητών τα οποία αφορά το εδάφιο αυτό υπάγεται στο Κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

\*\*\* Η λέξη "κινητά" αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.7 του άρθρου 11 του Ν.2367/1995 (Α 261).

\*\*\* Η λέξη "κινητά" προστέθηκε με την παρ.10 άρθρ.27 Ν.2682/1999, ΦΕΚ Α 16. Ισχύς από 16.11.1998.

β) Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι κατά το άρθρο 2 εταιρίες.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 εταιρίες και τα παραστατικά είσπραξης τους.ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή.

2. Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις που προβλέπονται στις 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 πενήντα χιλιάδες (50.000) δραχμές. Με αποφάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας το ανωτέρω ποσό μπορεί να αναπροσαρμόζεται".

\*\*\*Το εντός " " εδάφιο προστέθηκε με την παρ.8 του άρθρου 11 του Ν. 2367/1995 (Α 261).

3. Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενέχυρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου από

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

4. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρίες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του. "Παραλλήλως ισχύει η διάταξη της περίπτωσης β` της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994".

\*\*\*Το εντός " " εδάφιο προστέθηκε με την παρ.9 του άρθρου 11 του Ν. 2367/1995 (Α 261). "Ο εκτοκισμός των οφειλόμενων εν καθυστερήσει τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των λοιπών απαιτήσεων, που απορρέουν από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, γίνεται σύμφωνα με την 289/30.10.1980 απόφαση της Ν.Ε. (ΦΕΚ 269 Α`)".

\*\*\*Το εντός " " εδάφιο προστέθηκε με την παρ.10 του άρθρου 11 του Ν. 2367/1995 (Α 261).

"5. Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που

συνάπτονται από 1/1/1998, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα, αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης".

\*\*\* Η παρ.5 όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ.11 άρθρ.11 Ν. 2367/1995, αντικαταστάθηκε και πάλι ως άνω με την παρ.3 άρθρ.27 Ν.2682/1999, ΦΕΚ Α 16. Ισχύς από 16.11.1998.

6. Οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρείες αυτού του νόμου από ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες ή πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή από ξένους προμηθευτές, καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των 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 και τρίτων, ανεξάρτητα αν οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Κατά το άρθρο 17 του Ν. 1914/1990 (Α` 178) ορίζεται: "Η αληθής έννοια των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 και του άρθρου 54 του ν. 1731/1987 είναι ότι οι απαλλαγές από εισφορές υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων, που ορίζονται από τα άρθρα αυτά, δεν αφορούν τις εισφορές του ν. 128/1975". (7. Για τις υποχρεώσεις από δάνεια ή πιστώσεις της παραγράφου 6, καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα οι κατά το άρθρο 2 εταιρείες από συμβάσεις με τις οποίες αυτές μίσθωσαν από το εξωτερικό κινητά πράγματα για χρηματοδοτική υπεκμίσθωση στην Ελλάδα, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4494/1966 (ΦΕΚ 9).

\*\*\* Η παράγραφος 7 ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ και οι παράγραφοι 8,9,10,11 και 12 αναριθμήθηκαν σε 7,8,9,10 και 11 αντίστοιχα με την παρ.2 άρθρ.3 Ν.3483/2006, ΦΕΚ Α 169/7-8-2006.

7 (8). Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους έκπτωση έως 2% του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης. (9 -10).

\*\*\*Οι παρ.9 και 10 του άρθρου 6 καταργήθηκαν από 31.7.1990 με το άρθρο 19 παρ.2 του Ν.1892/1990 (Α` 101).

8 " (9). Απαλλάσσονται από, τυχόν, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων :α) η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία 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."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 εξωχώρια εταιρεία. 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 άρθρου 3 του νόμου αυτού, ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβασθεί 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 αν 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 δίμηνης ανατρεπτικής προθεσμίας από το χρόνο άρσης της απαλλαγής."

\*\*\* Η περ. γ' προστέθηκε με την παρ.2 άρθρ.26 Ν.3091/2002,ΦΕΚ Α 330/24.12.2002.

9 (10). Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοί του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της συμβάσεως 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 σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη.

10 (11). Οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων".

\*\*\*Οι παρ.9-11 προστέθηκαν με την παρ.12 του άρθρου 11 του Ν.2367/1995 (Α 261) "(12-14).

\*\*\*Οι παρ.12-14 προστέθηκαν με την παρ.13 του άρθρου 11 του Ν.2367/1995 (Α 261),η οποία όμως στη συνέχεια καταργήθηκε με την παρ.2 άρθρ.10 Ν. 2515/1997 Α 154/25.7.1997.

11 "(12). Η αξία των ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρίες του άρθρου 2 και αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν

λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του ν. 2214/1994 (ΦΕΚ 75Α`).

\*\*\* Η παρ.12 προστέθηκε με την παρ.5 άρθρ.27 Ν.2682/1999, ΦΕΚ Α 16. Ισχύς από 16.11.1998.

\*\*\* Η παράγραφος 7 ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ και οι παράγραφοι 8,9,10,11 και 12 αναριθμήθηκαν σε 7,8,9,10 και 11 αντίστοιχα με την παρ.2 άρθρ.3 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006.\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με το άρθρ.4 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006,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 7** □ **Προεδρικά διατάγματα** □ Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευόμενες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, καθώς και κάθε λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή των άρθρων 4 έως 6 του νόμου αυτού." □

\*\*\* Το άρθρο 7-αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρ.5 Ν.3483/2006, ΦΕΚ Α 169/7-8-2006.

**Άρθρο 8. Έναρξη ισχύος** □ Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

## 2. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 3483/2006

Τροποποίηση και συμπλήρωση των διατάξεων για τη χρηματοδοτική μίσθωση, διατάξεις περί δημοσίων εσόδων και άλλες ρυθμίσεις.

## **Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ**

#### **Άρθρο 1**

1. Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 1 του ν. 1665/ 1986 (ΦΕΚ 194 Α΄), όπως ισχύουν, αντικαθίστανται ως εξής:

«1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ο κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 2 εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.

2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακι- νήτου από ελεύθερο επαγγελματία.»

#### **Άρθρο 2**

1. Ο τίτλος του άρθρου 2 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται ως εξής:

«Εκμισθωτές – Άδεια λειτουργίας».

2. Η παράγραφος 1 του άρθρου 2 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Α. Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτονται ως εκμισθωτές μόνο:

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

(β) τα πιστωτικά ιδρύματα κατά την έννοια της περίπτωσης α΄ του στοιχείου 1 του άρθρου 2 του ν. 2076/1992

7 Αυγούστου 2006

(ΦΕΚ 130 Α΄), όπως ισχύει, 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.

Β. Απαιτείται ειδική άδεια λειτουργίας της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως:

(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 Α της παραγράφου αυτής, προκειμένου να ασκήσουν στην Ελλάδα τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Γ. Για τη χορήγηση της πιο πάνω 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 δύναται 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 Β της παραγράφου

---

2. Οι συντελεστές του Ειδικού Φόρου Κατανάλωσης του πίνακα της προηγούμενης παραγράφου ισχύουν για μεν το έτος 2006 από την 1η Ιουλίου 2006, για έκαστο δε των ετών 2007, 2008 και 2009 από την 1η Ιανουαρίου του αντίστοιχου έτους.

3. Η παράγραφος 3 του άρθρου 78 του ν. 2960/2001 αντι- καθίσταται ως ακολούθως:

«3. Για το πετρέλαιο εσωτερικής καύσης (DIESEL) του κωδικού της Σ.Ο. 2710 19 41 της περίπτωσης στ' της παρα- γράφου 1 του άρθρου 73 του παρόντα κώδικα, που χρησιμο- ποιείται από τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές επιχειρήσεις στους κινητήρες σταθερής θέσης, στα μηχανήματα και μηχανολογικό εξοπλισμό και στα οχήματα που σύμφωνα με τον προορισμό τους χρησιμοποιούνται εκτός δημοσίων οδών ή δεν έχουν λάβει άδεια κύριας χρήσης στις δημόσιες οδούς, καθώς και από τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και τα δημόσια και ιδιωτικά νοσηλευτικά και προνοιακά ιδρύματα, επιστρέφεται ποσό του Ειδικού Φόρου Κατανάλωσης που ανέρχεται στα 125 ευρώ ανά χιλιόλιτρο.»

### **Άρθρο 11**

1. Επιβατικά αυτοκίνητα, συμπεριλαμβανομένων και των αυτοκινήτων τύπου jeep, που θα έχουν κομισθεί στη χώρα μας μέχρι και την 30.6.2007 και για τα οποία θα έχουν κα- τατεθεί, μέχρι την παραπάνω ημερομηνία, δηλωτικά εισα- γωγής ή δηλώσεις αφίξεως οχημάτων ή άλλα αποδεικτικά στοιχεία εισόδου προκειμένου για μετοικούντα πρόσωπα, εφόσον πληρούν εκ κατασκευής τις προδιαγραφές των Οδη- γιών 98/69 ΕΚ ή μεταγενέστερης και 94/12 ΕΚ, εξακολουθούν να υπάγονται στους συντελεστές τέλους ταξινόμησης που προβλέπονται από τις περιπτώσεις α' και β' αντίστοιχα της παραγράφου 2 του άρθρου 121 του Εθνικού Τελωνειακού Κώ- δика (ν. 2960/2001), όπως ισχύει, με την προϋπόθεση ότι μέχρι και την 31.12.2007 θα έχουν τελωνισθεί και καταβληθεί για αυτά οι οφειλόμενες φορολογικές επιβαρύνσεις.

2. Η ισχύς της διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού αρχίζει από την 1η Ιουλίου 2006.

### **Άρθρο 12**

1. Τα δεύτερο και τρίτο εδάφια της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 109 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που κυρώθηκε με το ν. 2238/1994 (ΦΕΚ 151 Α'), αντικαθίστανται ως εξής:

«Ειδικά, για μερίσματα που εισπράττει ημεδαπή μητρική εται- ρεία από αλλοδαπή θυγατρική εταιρεία, εκπίπτει το άθροισμα των ποσών του φόρου που τυχόν καταβλήθηκε ως φόρος εισοδήματος νομικού προσώπου, καθώς και του φόρου που πα- ρακρατήθηκε ως φόρος επί του μερίσματος, τόσο στο επίπεδο της θυγατρικής όσο και στο επίπεδο οποιασδήποτε άλλης θυγατρικής χαμηλότερου επιπέδου του ίδιου ή άλλου κράτους με αυτήν, κατά το μέρος το οποίο αναλογεί στα πιο πάνω μερίσματα που εισπράττει η ημεδαπή μητρική εταιρεία.



Για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου ισχύουν τα αναφερόμενα στα άρθρα 9 και 11 του ν. 2578/1998 (ΦΕΚ 30 Α΄), όπως ισχύουν.»

2. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου ισχύουν για δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος οικονομικού έτους 2006 και επομένων.

### **Άρθρο 13**

Στην παράγραφο 1 του άρθρου 61 του ν.δ. 356/1974 – ΦΕΚ 90 Α΄ (Κ.Ε.Δ.Ε.), όπως ισχύει, προστίθεται τρίτο εδάφιο που έχει ως εξής:

«Ως ημέρα του πλειστηριασμού θεωρείται η ημέρα κατά την οποία διενεργήθηκε ο πλειστηριασμός, ανεξάρτητα από την ημέρα του πλειστηριασμού που ορίστηκε αρχικά.

### **3. Ν. 2367/1995**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' Χρηματοδοτική μίσθωση

#### **Άρθρο 11**

1. Το εδάφιο 1 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται με το ακόλουθο: «1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλόμενου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο της συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.» 2. Στο άρθρο 1 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α΄) προστίθεται η ακόλουθη παράγραφος με τον αριθμό 3 : «3. Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παραγράφου 1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ από τα ακίνητα εξαιρούνται τα οικόπεδα. Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίησή της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθωμένου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα. Όλες οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών.» 3. Στο άρθρο 1 του ν. 1665/1986 προστίθεται η ακόλουθη παράγραφος με τον αριθμό 4:

«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».4. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται ως εξής :

«Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών».5. Η διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του ν. 1665/1986 καταργείται.

6. Η παράγραφος 1 του άρθρου 3 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται ως εξής :□«1. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για τα 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».7. Στην παρ. 1 εδ. α' του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται η λέξη «κινητά» με τη λέξη «πράγματα».8. Στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 1685/1986 προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:□«Τα ανωτέρω καταβλητέα δικαιώματα των συμβολαιογράφων καθορίζονται στις πενήντα χιλιάδες (50.000) δραχμές. Με αποφάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας το ανωτέρω ποσό μπορεί να αναπροσαρμόζεται».9. Η παράγραφος 4 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 συμπληρώνεται με το ακόλουθο δεύτερο εδάφιο:«Παράλληλα ισχύει η διάταξη της περίπτωσης β' της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994».10. Στην παράγραφο 4 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 προστίθεται το ακόλουθο εδάφιο:«Ο εκτοκισμός των οφειλόμενων εν καθυστερήσει τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των λοιπών απαιτήσεων, που απορρέουν από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, γίνεται σύμφωνα με την 289/30.10.1980 απόφαση της Ν.Ε. (ΦΕΚ 269 Α')».11. Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται η παράγραφος 5 ως εξής :«5. Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μεν κινητά πράγματα σε όσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασως, στα δε ακίνητα σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τις αποσβέσεις των ακινήτων».12. Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 προστίθενται παράγραφοι 9, 10 και 11 ως εξής:«9. Απαλλάσσονται από, τυχόν, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων : α) η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία 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. 10. Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοί του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της σύμβασως 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 κληρονομίας, 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 σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη. 11. Οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων».13. Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 προστίθενται παράγραφοι 12, 13 και 14 ως εξής:«12. Κατά την έκδοση τιμολογίου πώλησης από τον προμηθευτή-πωλητή ο Φ.Π.Α. του τιμολογίου πώλησης προς την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στο Δημόσιο από την εκμισθώτρια εταιρία με την έκδοση σχετικής δίγραμμης επιταγής εις διαταγήν της κατά τόπο αρμόδιας Δ.Ο.Υ.. 13. Οι κατά τα ανωτέρω δίγραμμες επιταγές παραδίδονται από τις εκδώσασες εταιρίες στη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών, μέσα στο πρώτο πενθήμερο (5 ημέρες) εκάστου μηνός και αφορούν το Φ.Π.Α. του προηγούμενου μήνα. 14. Οι εκμισθώτριες εταιρίες υποχρεούνται να χορηγούν βεβαίωση απόδοσης Φ.Π.Α. στις προμηθεύτριες εταιρίες, μέσα στο πρώτο δεκαήμερο (10 ημέρες) εκάστου μηνός, σχετικά με τον αποδοτέο κατά τον προηγούμενο μήνα Φ.Π.Α., για το συμψηφισμό εκ μέρους τους ή/και για τη δικαιολόγηση της μη εκ μέρους τους απόδοσης του συγκεκριμένου Φ.Π.Α.»

#### **4. Ν. 2682/1999 (περί Leasing αποσβέσεων ακινήτων)**

Άρθρο 27

Χρηματοδοτική μίσθωση

1. Η παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

"2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή. Εξαιρείται η ογορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία".

2. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α' ) όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του Ν. 2520/1997 (ΦΕΚ 173 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

"Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παρ. 1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα η 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 πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων".

31

3. Η παράγραφος 5 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου 11 του ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261Α') αντικαθίσταται ως εξής:

"5. Προκειμένου για συμπράξεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από 1/1/1998, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα, αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης".

4. Η παράγραφος 12 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994 αντικαθίσταται ως εξής:

"12. Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης".

5. Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 προστίθεται παράγραφος 12, που έχει ως εξής:

"12. Η αξία των ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρίες του άρθρου 2 και αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του ν. 2214/1994 (ΦΕΚ 75Α').

6. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 16 του άρθρου 8 του ν. 1882/1990 (ΦΕΚ 43Α'), όπως αυτό προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του ν. 2386/1996 (ΦΕΚ 43Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

"Κατ' εξαίρεση, δεν θεωρούνται τα συμφωνητικά του προηγούμενου εδαφίου που καταρτίζονται από επιτηδευματίες ή τρίτους με το Δημόσιο, τις Τράπεζες, τους Οργανισμούς, τις επιχειρήσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα, τους δήμους και τις κοινότητες, τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις, τις επιχειρήσεις που εκδίδουν κάρτες συναλλαγών και τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986".

7. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 20 του ν. 2065/1992 (ΦΕΚ 113 Α') προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής :

"Ακίνητα που αποτελούν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαιρούνται της αναπροσαρμογής της αξίας τους, για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση".

8. Στην περίπτωση ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν.

32

2238/1994 προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής :

"Ειδικά για τα ακίνητα που αποτέλεσαν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 και μεταβιβάζονται είτε λόγω λήξης της σύμβασης αυτής ή εξαγοράζονται πριν από τη λήξη

της μίσθωσης από το μισθωτή, ως αξία πώλησης αυτών λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε υπογραφεί.

Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ακίνητο μεταβιβάζεται σε τρίτο πρόσωπο πλην του μισθωτή ή των κληρονόμων του, εφόσον υπεισέλθουν στη θέση του θανόντος μισθωτή, λόγω κληρονομικής διαδοχής, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις".

9. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 22 του ν. 2459/1997 (ΦΕΚ 17 Α') προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής :

"Ειδικά για τα ακίνητα για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση".

10. Στο πρώτο εδάφιο της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194Α'), όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παραγραφο 7 του άρθρου 11 του ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261Α'), πριν από τη λέξη "πράγματα" προστίθεται η λέξη "κινητά".\_