



Τ.Ε.Ι. ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
(ΠΑΤΡΑ)

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (LEASING)

**ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ: ΒΛΑΧΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ
ΜΠΟΥΡΛΑΚΗ ΜΑΡΙΑ**

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΠΑΝΑΓΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΠΑΤΡΑ 2018

Περιεχόμενα

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	3
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	3
1. Ιστορική εξέλιξη	5
2. Βασικά Χαρακτηριστικά Leasing	7
2.1 Χρηματοδοτική μίσθωση	7
2.2 Λειτουργική ή διαχειριστική μίσθωση	8
3. Είδη Leasing	9
3.1 Πώληση και επανεκμίσθωση (SALE AND LEASE BACK)	9
3.2 Διασυνοριακό Leasing (CROSS-BORDER LEASING).....	10
3.3 Συμμετοχική ή εξισορροπητική μίσθωση (Leveraged lease)	11
3.4 Άμεση μίσθωση (Direct leasing)	12
3.5 Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (Service leasing)	14
3.6 Πρόγραμμα μίσθωσης-πώλησης (Conditional sale lease).....	14
3.7 Μίσθωση κατά παραγγελία	15
3.8 Ειδική μορφή leasing (MASTER LINE LEASING).....	15
3.9 Ο “γάμος” Leasing-Franchising.....	15
4. Σύγκριση Leasing με παρεμφερείς νομικούς θεσμούς	18
4.1 Μίσθωση.....	18
4.2 Πώληση με παρακράτηση της κυριότητας από τον πωλητή	19
4.3 Επικαρπία.....	20
4.4 Πλασματικό ενέχυρο	20
4.5 Καταπιστευτική μεταβίβαση πράγματος	22
5. Ειδική προστασία των δικαιωμάτων του εκμισθωτή	22
6. Δημοσιότητα σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης	25
7. Leasing Ακινήτων	26
7.1. Τι είναι το Leasing Ακινήτων;.....	26
7.2 Τα οφέλη για την επιχείρηση.....	27
7.3 Οι πρόσφατες ρυθμίσεις.....	28
7.3.1 Επέκταση του θεσμού	29
8. Πλεονεκτήματα του Leasing	30
8.1. Πλεονεκτήματα του μισθωτή	31

8.2. Πλεονεκτήματα του εκμισθωτή.....	32
8.3. Πλεονεκτήματα για τις Εθνικές Οικονομίες	33
9. Μειονεκτήματα για τον μισθωτή.....	34
10. Τι μπορείτε να αποκτήσετε με το Leasing: Ποιοι χρηματοδοτούνται μέσω leasing;.....	35
11. Προϋποθέσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	36
11.1. Για την πλευρά του εκμισθωτή.....	36
11.1.1. Αναφορικά με τον μισθωτή και την επιχείρησή του	37
11.1.2. Αναφορικά με το μηχανικό εξοπλισμό	37
11.2. Για την πλευρά του μισθωτή	38
12. Διαδικασία μέχρι την έναρξη καταβολής μισθωμάτων	38
13. Συμβατικές υποχρεώσεις του μισθωτή σχετικά με τον εξοπλισμό	41
14. Έκτακτη καταγγελία σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	42
14.1. Γενικά	42
14.2. Λόγοι έκτακτης καταγγελίας εκ μέρους του εκμισθωτή.....	43
14.3. Συνέπειες έκτακτης καταγγελίας από τον εκμισθωτή	44
14.4. Προϋποθέσεις και διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος του μισθωτή	45
15. Η αγορά leasing στην Ελλάδα.....	47
16. Λογιστική απεικόνιση των διενεργούμενων πράξεων στα πλαίσια του Leasing	55
16.1. Μέθοδοι Λογιστικής Απεικόνισης.....	56
16.1.1. Χρηματοοικονομική & Λειτουργική Μέθοδος.....	56
16.1.2. Παράδειγμα Λογιστικής Παρακολούθησης Εγγραφών	59
17. Υπολογισμός μισθωμάτων	63
17.1. Καταβολή Μισθώματος στο Τέλος της Περιόδου	64
17.2. Υπολογισμός της μηνιαίας μίσθωσης με προκαταβολές.....	65
18. Παράγοντες διαμόρφωσης του κόστους	67
19. ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΜΕΡΟΣ: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	69
19.1 Καθορισμός του αντικειμένου:	69
19.6.1 Σύνοψη αποτελεσμάτων	75
Συμπεράσματα	83
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	84
Ελληνική Βιβλιογραφία:.....	84

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στα πλαίσια της ενιαίας κοινοτικής αγοράς η χώρα μας δέχεται την πρόκληση εκσυγχρονισμού της οικονομίας της και της ορθολογικής λειτουργίας των ελληνικών επιχειρήσεων. Για την πραγματοποίηση αυτού του στόχου απαραίτητο είναι να αξιοποιηθούν όλα τα πλεονεκτήματα των σύγχρονων θεσμών τους οποίους έχουν υιοθετήσει εδώ και πολλά χρόνια οι αναπτυγμένες χώρες της Ευρώπης και της Β. Αμερικής.

Επιπλέον η προσαρμογή των Ελληνικών Τραπεζών στις ραγδαίες μεταβαλλόμενες συνθήκες και την εφαρμογή των επιτευγμάτων της τεχνολογίας, αποτελεί όρο συμβίωσης τους στις συνθήκες του συνεχώς εκτεινόμενου ανταγωνισμού. Η τεχνολογική ανάπτυξη λοιπόν, η εντεινόμενη διεθνοποίηση των συναλλαγών και οι διάφορες δομικές αλλαγές που παρατηρούνται στο επιχειρηματικό περιβάλλον συντέλεσαν τις τελευταίες δεκαετίες στην γέννηση και ταχεία διάδοση διάφορων χρηματοπιστωτικών θεσμών στους τομείς της οικονομίας από τον τομέα των χρηματοδοτήσεων και των επενδύσεων μέχρι την οργάνωση της διοίκησης και λειτουργίας των επιχειρήσεων.

Στην κατηγορία αυτών των νέων, για τα ελληνικά δεδομένα, χρηματοπιστωτικών προϊόντων ανήκει το LEASING (χρηματοδοτική μίσθωση). Η μέθοδος αυτή επιτρέπει την ταχύρρυθμη ανανέωση του εξοπλισμού των αξιόχρεων και με αναπτυξιακή προοπτική επιχειρηματικών μονάδων, χωρίς επιβάρυνση της ρευστότητάς τους, αλλά και με χαμηλό τελικό κόστος λόγω φορολογικών πλεονεκτημάτων. Ήδη το LEASING εφαρμόζεται με επιτυχία στη χώρα μας πράγμα που μαρτυρεί την αφομοιωτική ικανότητα τραπεζών - επιχειρηματικών στους νέους θεσμούς.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το (Leasing) ή, αλλιώς, χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί τον σύγχρονο τρόπο χρηματοδότησης τόσο των ήδη υπαρχουσών όσο και των νέων εταιρειών. Τα τελευταία χρόνια η χρηματοδοτική μίσθωση βρίσκει πρόσφορο έδαφος προκειμένου να αναπτυχθεί περαιτέρω, και ο κλάδος βρίσκεται σε διαρκή άνθηση, τόσο σε εγχώριο όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο. Για αυτό το Leasing θα αποτελέσει το βασικό αντικείμενο της παρούσας εργασίας.

Στο παρόν έγγραφο θα μελετηθεί και θα περιγραφεί ενδελεχώς η διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing). Αρχικά, θα οριστεί με απόλυτη σαφήνεια ο όρος Leasing, και θα πραγματοποιηθεί μια μελέτη της διαχρονικής και ιστορικής του εξέλιξης. Κατόπιν, θα μελετηθούν τα βασικά στοιχεία του, τα βασικά μέλη που συνυπάρχουν κατά την υπογραφή της σύμβασης leasing, καθώς και οι μεταξύ τους σχέσεις. Παράλληλα, θα αναλυθούν με μεγάλη προσοχή οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των συμβάλλομενων μερών, δηλαδή του εκμισθωτή και του μισθωτή, και το νομοθετικό πλαίσιο και οι κανόνες που διέπουν τη μεταξύ τους σχέση.

Στη συνέχεια, θα παρουσιαστεί η ακολουθούμενη διαδικασία κατά την κατάρτιση μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, το νομικό της πλαίσιο, τα είδη και οι κατηγορίες της, καθώς και οι σχετικοί παράγοντες της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης, προκειμένου να είναι ενήμεροι όλοι οι συμβαλλόμενοι. Αναλύονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο τρόπος υπολογισμού των μισθωμάτων, οι παράγοντες διαμόρφωσης του κόστους καθώς και οι μεθοδολογίες της λογιστικής απεικόνισης των πράξεων του leasing. Τέλος, στο τελευταίο μέρος της εργασίας θα συνοψιστούν τα γενικά συμπεράσματα για τον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

ABSTRACT

Leasing is a modern way of financing both already existing and new enterprises. In recent years, leasing developed so much and grew further, as the industry is constantly booming, both domestically and globally. This is the reason why Leasing is the main subject of this piece of work.

In this paper, the Leasing process will be studied and described in detail. Initially, the term of Leasing will be clearly defined, and a study of its history will be carried out. Then, we will mention its basic elements, the basic members that co-exist at a signing of the leasing contract, as well as their relations. At the same time, the obligations and the rights of the two different parties, namely the lessor and the lessee, will be carefully analyzed. We will also mention the legislative framework and the rules that govern this relationship.

Next, we will analyse the procedure that is followed for the preparation of a leasing contract, and its legal framework. In addition, its types and categories, as well as the relevant factors of the extraordinary termination of the contract, will be presented so that all the parties

are informed. We will analyze the advantages and disadvantages of the leasing, the way of calculating the rents, the cost factors and the accounting methods of the leasing operations. Finally, we will summarize the general conclusions about the institution of the leasing.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με τον όρο Leasing εννοούμε τη σύμβαση μεταξύ του κατόχου ενός παγίου παραγωγικού αγαθού (εκμισθωτή) και του χρήστη του αγαθού αυτού (μισθωτή) σύμφωνα με την οποία ο πρώτος διατηρώντας την ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου παραχωρεί το αγαθό στον δεύτερο για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι περιοδικών προσυμφωνημένων καταβολών μισθωμάτων που συνολικά εξοφλούν πλήρως την αξία του μισθίου πλέον τόκων και κέρδους.

Ο όρος Leasing ο οποίος στα ελληνικά έχει αποδοθεί ως χρηματοδοτική μίσθωση - αποτελεί στην ουσία ένα νέο χρηματοδοτικό μηχανισμό , ο οποίος επιτρέπει στην επιχείρηση να ανανεώσει , εκσυγχρονίσει και επεκτείνει τις παραγωγικές της εγκαταστάσεις , χωρίς να απαιτείται η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή στο δανεισμό. Δηλαδή η εταιρεία χρηματικής μίσθωσης αγοράζει το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο σύμφωνα με τις οδηγίες του μελλοντικού μισθωτού και στη συνέχεια του το εκμισθώνει. Οι όροι των συμβάσεων είναι διαπραγματεύσιμοι και προσαρμόζονται στις εκάστοτε ανάγκες των συμβαλλομένων.

Έτσι, η χρηματοδοτική μίσθωση δίνει τη δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους μισθωτές να ξεπερνούν το αδιέξοδο του δανεισμού και να μπορούν να αποκτούν τον απαραίτητο εξοπλισμό για να προωθούν τις παραγωγικές δραστηριότητες τους. Υπάρχουν δυο βασικές μορφές Leasing σε διάφορες παραλλαγές με κύρια χαρακτηριστικά την κυριότητα του πράγματος , τη μίσθωση και τη χρηματοδότηση.

Αυτές είναι: α) Η διαχειριστική μίσθωση (Operating Leasing), και β) Η χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing) η οποία και καθιερώνεται στη χώρα μας με το Ν. 1665/85.

1. Ιστορική εξέλιξη

Συναλλαγές με στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι γνωστές από τους αρχαιότερους χρόνους. Σαν πρώτη πράξη, που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί LEASING, θεωρείται από ορισμένους η μίσθωση στην Αίγυπτο την τρίτη χιλιετία π.Χ., από έναν κτηματία σε κάποιους

άλλους, ονομαζόμενους MUSKEMUS (Μικρούς Ανθρώπους), μιας έκτασης γης, μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια των ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών και για χρονικό διάστημα ίσο με επτά πλημμύρες του Νείλου. Οι Σουμέριοι, εξάλλου, περί το 2.000 π.Χ., χρησιμοποιούσαν τη μέθοδο LEASING για τη μίσθωση γης και εργαλείων. Η έννοια της μίσθωσης χρησιμοποιήθηκε από τους Ρωμαίους. Με τη σειρά τους ανέπτυξαν αρκετά το θεσμό και κατόρθωσαν λεπτομερείς διατάξεις (εισηγήσεις) που ενσωματώθηκαν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο, για τη ρύθμιση της μίσθωσης αυτής της μορφής. Αργότερα στο Μεσαίωνα, οι πράξεις LEASING αναφέρονται κυρίως στα άλογα και στα γεωργικά εργαλεία, ενώ στη Μ. Βρετανία επεκτάθηκε η δραστηριότητα αυτή και στον τομέα των ακινήτων.

Σημαντική ανάπτυξη γνώρισε το LEASING τα μέσα του 19ου αιώνα, όπου εμφανίστηκαν στις ΗΠΑ, αλλά και στην Αγγλία, οι πρώτες εταιρείες LEASING, που ειδικεύτηκαν στη μίσθωση βαγονιών για τη μεταφορά εμπορευμάτων. Με τον τρόπο αυτό κάλυψαν το κενό που δημιουργήθηκε από την αδυναμία των σιδηροδρομικών εταιρειών να ανταποκριθούν, με την αγορά βαγονιών, στη ραγδαία αυξανόμενη ζήτηση υπηρεσιών σιδηροδρομικής μεταφοράς. Την ίδια εποχή στις Η.Π.Α η γνωστή εταιρεία «BELL TELEPHONE Co» δραστηριοποιείται στον τομέα της μίσθωσης τηλεφώνων. Στις αρχές του 20ου αιώνα ώθησε στην ανάπτυξη του θεσμού έδωσε η εμφάνιση του αυτοκινήτου. Η σύγχρονη φάση του LEASING χρονολογείται από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια.

Ορόσημο θεωρείται η ίδρυση στις Η.Π.Α, από τον HENRY SCHOENFELD, της εταιρείας «UNITED STATES LEASING CORPORATION» με κεφάλαιο \$20.000 και δάνειο \$500.000 από την BANK OF AMERIKA. Από τότε η εξέλιξη του θεσμού αυτού στις ΗΠΑ υπήρξε θεαματική. Όλες σχεδόν οι μεγάλες επιχειρήσεις παραγωγής και εμπορίας κεφαλαιουχικών αγαθών χρησιμοποιούν το LEASING σαν εναλλακτική μέθοδο διάθεσης προϊόντων τους, ενώ ένα σημαντικό ποσοστό των νέων επενδύσεων (σήμερα 25-30%) χρηματοδοτείται με τη μέθοδο αυτή. Στην Ευρώπη μεταφυτεύθηκε το LEASING από τις Ηνωμένες Πολιτείες στις αρχές της δεκαετίας του '60. Τα πρώτα βήματα ήταν διατακτικά, αλλά κατά τη δεκαετία του '80 ο ρυθμός ανάπτυξης είναι πολύ ταχύτερος, σε σύγκριση με εκείνον των ΗΠΑ, γιατί οι επενδυτές αναγνώρισαν τα σοβαρά πλεονεκτήματα του θεσμού. Τα ποσοστά των νέων επενδύσεων για τις οποίες επιλέγεται ως μέθοδος χρηματοδότησης το LEASING, κυμαίνονται μεταξύ 10% και 20%.

Ήδη το LEASING εφαρμόζεται με επιτυχία στη χώρα μας πράγμα που μαρτυρεί την αφομοιωτική ικανότητα τραπεζών - επιχειρηματικών στους νέους θεσμούς. Σήμερα στην Ελλάδα υπάρχουν πάνω από 10 εταιρείες «LEASING» οι οποίες δραστηριοποιούνται με βάση το Νόμο 1665/1986 , ενώ σύμφωνα με το Ν.2076/92 ο οποίος ενσωμάτωσε την Ελληνική τραπεζική

Νομοθεσία τις αρχές της Δεύτερης τραπεζικής Οδηγίας της Κοινότητας κατατάσσει τις εταιρείες LEASING στα χρηματοδοτικά ιδρύματα εν αντιθέσει με τις τράπεζες τις οποίες χαρακτηρίζει πιστωτικά ιδρύματα λόγω του ότι δέχονται καταθέσεις από αποταμιευτές.

2. Βασικά Χαρακτηριστικά Leasing

2.1 Χρηματοδοτική μίσθωση

Με το Ν. 1665/86 καθιερώνεται στη χώρα μας η μορφή του LEASING που ονομάζεται «χρηματοδοτική μίσθωση» (FINANCIAL LEASING). Η άλλη βασική μορφή είναι η «λειτουργική ή διαχειριστική μίσθωση» (OPERATING LEASING ή RENTING).

Τα κύρια στοιχεία που χαρακτηρίζουν τη βασική μορφή του LEASING, που έχει εισάγει ο παραπάνω νόμος στη χώρα μας, είναι:

- **Ο μισθωτής επιλέγει με αποκλειστική του ευθύνη και χωρίς να αναμειχθεί με οποιονδήποτε τρόπο ο εκμισθωτής, το αντικείμενο της μίσθωσης.** Ο εκμισθωτής αγοράζει το πράγμα που έχει επιλέξει για την κάλυψη των αναγκών του ο μισθωτής και με βάση τους όρους που ο τελευταίος έχει διαπραγματευτεί με τον προμηθευτή. Μέχρι, επομένως, τη στιγμή της αγοράς ο εκμισθωτής δεν έχει καμιά σχέση με το μίσθιο. Επομένως μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή ένα τρίτο πρόσωπο, δηλαδή ο προμηθευτής, μεσολαβεί για την πραγματοποίηση της μίσθωσης. Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια τριγωνική σχέση.
- Ο μισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση **έχει ένα ευρύτερο κύκλο ευθυνών και κινδύνων σε σχέση με την απλή μίσθωση.** Συγκεκριμένα φέρει όλους τους κινδύνους που στην απλή μίσθωση βαρύνουν τον εκμισθωτή (ιδιοκτήτη) π.χ. τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής του πράγματος από κάποια αιτία ανωτέρας βίας, τον κίνδυνο της τεχνολογικής απαξίωσης του κ.ά.
- **Ο υπολογισμός των μισθωμάτων γίνεται με τρόπο αντίστοιχο με τον υπολογισμό των τοκοχρεολυσίων σε ένα τοκοχρεολυτικό δάνειο (μέθοδος της ράντας).** Αυτό σημαίνει ότι ο μισθωτής με τα μισθώματα που καταβάλλει εξοφλεί μέχρι τέλος της καθοριζόμενης μισθωτικής περιόδου (συνολικός χρόνος μίσθωσης) ολόκληρη ή σχεδόν ολόκληρη την αξία κτήσης του πράγματος πλέον τόκων. Με άλλα λόγια ένα ακόμη βασικό χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η, μέσω των καταβαλλομένων μισθωμάτων, ολική τοκοχρεολυτική απόσβεση της αξίας του μισθίου.

Βέβαια πολλές φορές με τα μισθώματα που συμφωνούνται εξοφλείται το 95% (πλέον τόκων) της αξίας του μισθίου. Το 5% που απομένει αποτελεί την υπολειμματική αξία (RESIDUAL VALUE). Πάντως, σήμερα στη χώρα μας, ακολουθείται η πρακτική της κατά 100% εξόφλησης, μέσω των μισθωμάτων, του τιμήματος αγοράς του μισθίου.

- Ο μισθωτής, κατά συνέπεια, **έχει δικαίωμα επιλογής** (OPTION), εφόσον τηρήσει τους όρους της σύμβασης είτε:
 - a) **να αγοράσει** το μίσθιο κατά τη λήξη του χρόνου μίσθωσης αφού καταβάλει κάποιο προκαθορισμένο συμβατικά ποσό (ίσο με την υπολειμματική αξία ή συμβολικού ύψους εφόσον δεν υπάρχει υπολειμματική αξία) είτε:
 - b) **να παρατείνει το χρόνο της μίσθωσης** (δεύτερη μισθωτική περίοδος). Είναι βέβαια ευνόητο ότι ο μισθωτής μπορεί να αποφασίσει να μην ασκήσει το δικαίωμα επιλογής, οπότε με τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης το μίσθιο πρέπει να επιστραφεί στον εκμισθωτή. Η χρηματοδοτική μίσθωση στη χώρα μας, σύμφωνα με τις διατάξεις του σχετικού νόμου 1665/86, αφορά μόνο κινητά που προορίζονται για επαγγελματική χρήση. Η διάρκεια της μίσθωσης **δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τρία έτη**.

2.2 Λειτουργική ή διαχειριστική μίσθωση

Τα κύρια στοιχεία που χαρακτηρίζουν τη μορφή αυτή μίσθωσης είναι:

- Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα **βραχυπρόθεσμης καταγγελίας της σύμβασης LEASING**. Αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία τόσο για τον επιχειρηματία-μισθωτή όσο και για την εθνική οικονομία μιας χώρας, αφού καθιστά δυνατή την απαλλαγή του πρώτου από κάποιο τεχνολογικά παλαιωμένο αντικείμενο και την ταχεία ανανέωση του μηχανικού του εξοπλισμού, στα πλαίσια μιας νέας μίσθωσης, ώστε να βελτιωθεί η παραγωγικότητα της επιχείρησης. Είναι ευνόητο ότι ο μισθωτής έχει συμφέρον να συνάπτει συμβάσεις διαχειριστικής μίσθωσης για είδη μηχανικού εξοπλισμού που υπόκεινται, λόγω της φύσης τους (π.χ. ορισμένοι COMPUTERS), σε ταχεία τεχνολογική απαξίωση.
- **Τον επενδυτικό κίνδυνο**, κατά συνέπεια φέρει ο εκμισθωτής, σε αντίθεση με όσα ισχύουν στη χρηματοδοτική μίσθωση.
- **Η απόσβεση της αξίας** του εκμισθούμενου μηχανικού εξοπλισμού γίνεται μέσα από μια σειρά μισθώσεις σε διαφορετικούς κάθε φορά μισθωτές. Είναι λοιπόν προφανές ότι τα μίσθια στη μορφή αυτή του LEASING είναι είδη μηχανικού εξοπλισμού που μπορεί να χρησιμοποιηθούν από πολλούς κλάδους επιχειρήσεων (π.χ. εξοπλισμός γραφείων).

Στις περισσότερες περιπτώσεις διαχειριστικής μίσθωσης, **ο εκμισθωτής είναι και κατασκευαστής του μισθίου**, χρησιμοποιεί δηλαδή το LEASING σαν μέσο αύξησης του κύκλου εργασιών του, αναλαμβάνοντας παράλληλα και τη συντήρηση του μηχανικού εξοπλισμού που εκμισθώνεται ή και την παροχή συναφών υπηρεσιών, π.χ. προκειμένου για επιχειρήσεις του τομέα της πληροφορικής, παραγωγή SOFTWARE, εκπαίδευση του προσωπικού της μισθώτριας επιχείρησης στη χρήση των ηλεκτρονικών υπολογιστών κτλ.

3. Είδη Leasing

3.1 Πώληση και επανεκμίσθωση (SALE AND LEASE BACK)

Σε αυτό το είδος του LEASING που προβλέπεται από το νόμο 1665/87 μια επιχείρηση που έχει στην κυριότητα και κατοχή της κάποιο μηχανικό εξοπλισμό επιλέγει, προκειμένου να βελτιώσει τη ρευστότητα της, χωρίς όμως να προσφύγει στον τραπεζικό δανεισμό, τη λύση της πώλησης στην εταιρεία LEASING του εξοπλισμού αυτού, με τον όρο όμως της επανεκμίσθωσής του σε αυτήν (την επιχείρηση) δεδομένου ότι αυτό είναι απαραίτητο για τη συνέχιση της παραγωγικής διαδικασίας. Έτσι ο κύριος του μηχανικού εξοπλισμού μετατρέπεται σε μισθωτή.

Μια δυσχέρεια στην εφαρμογή του SALE AND LEASE BACK είναι να βρεθεί μια κοινά αποδεκτή βάση για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του εξοπλισμού. Η δυσχέρεια αυτή παρακάμπτεται από τη λειτουργία μιας αποτελεσματικής αγοράς μεταχειρισμένων ειδών της κατηγορίας στην οποία ανήκει το μίσθιο, στα πλαίσια της οποίας διαμορφώνεται αντιπροσωπευτική τιμή με βάση το νόμο της προσφοράς και της ζήτησης. Βέβαια, πέρα απ' αυτό, η συμφωνούμενη τιμή του αντικειμένου της πώλησης και επανεκμίσθωσής πρέπει να βρίσκεται μέσα στα, κατά την εκτίμηση του εκμισθωτή, όρια της πιστοληπτικής ικανότητας του μισθωτή.

Ένα άλλο πρόβλημα που συνδέεται με αυτό το είδος LEASING είναι η πιθανότητα να έχει επιβαρυνθεί το μίσθιο, λόγω της μακρόχρονης παραμονής πριν από τη μίσθωση στην κατοχή του μισθωτή, με δικαιώματα και βάρη υπέρ τρίτων (εκμίσθωση, υποθήκη κτλ.). Γι' αυτόν το λόγο, στην περίπτωση της συναλλαγής της μορφής αυτής, **πρέπει να ελέγχεται η φερεγγυότητα του μισθωτή με αυστηρότερα κριτήρια**. Το SALE AND LEASE BACK έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για πολλές ελληνικές μεταποιητικές επιχειρήσεις, των οποίων η χρηματοοικονομική κατάσταση σε μεγάλο βαθμό πάσχει από υπερπαγιοποίηση του

ενεργητικού, επειδή έχουν χρηματοδοτήσει την αγορά παγίων στοιχείων με βραχυπρόθεσμα και όχι με μεσομακροπρόθεσμα δάνεια, όπως επιβάλλεται από χρηματοοικονομική άποψη.

3.2 Διασυνοριακό Leasing (CROSS-BORDER LEASING)

Συστατικό στοιχείο αυτής της μορφής του LEASING είναι ότι δύο τουλάχιστον από τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το κέντρο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων τους σε διαφορετικές χώρες. Όταν ο πωλητής του αντικειμένου εδρεύει στο εξωτερικό και ο μισθωτής και εκμισθωτής στο εσωτερικό, έχουμε το IMPORT LEASING, ενώ αντίθετα, όταν ο μισθωτής έχει την έδρα σε χώρα του εξωτερικού, τότε μιλάμε για EXPORT LEASING.

Το CROSS-BORDER LEASING συνδέεται, σε σύγκριση με το εγχώριο LEASING, με πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή:

1. Το **συναλλαγματικό κίνδυνο** που συνίσταται στη διακύμανση των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος, στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα, έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή,
2. Τον **κίνδυνο χώρας** (COUNTRY RISK). Ο κίνδυνος αυτός έχει δύο συνιστώσες:
 - a. τον **οικονομικό κίνδυνο**, δηλαδή το ενδεχόμενο αδυναμίας της χώρας του μισθωτή να ανταποκριθεί στις οικονομικές της υποχρεώσεις στο εξωτερικό λόγω, π.χ. στενότητας συναλλαγματικών διαθεσίμων που μπορεί να προέρχεται από κάθετη πτώση στη διεθνή αγορά της τιμής του βασικού εξαγόμενου αγαθού της χώρας (όχι σπάνια περίπτωση προκειμένου για χώρες του Τρίτου κόσμου).
 - b. Τον **πολιτικό κίνδυνο**, δηλαδή την ενδεχόμενη απροθυμία του νέου καθεστώτος της χώρας του μισθωτή να αναγνωρίσει τις συμβατικές δεσμεύσεις κτλ. του προηγούμενου καθεστώτος. Βέβαια στην πράξη υφίσταται αλληλεξάρτηση μεταξύ των δύο αυτών ομάδων αιτίων που συνθέτουν το COUNTRY RISK, δηλαδή ραγδαία επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης μιας χώρας οδηγεί σε πολιτικές ταραχές κτλ. και αντίστροφα.
3. Τον **αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο**, με την έννοια των σοβαρών πρόσθετων δυσχερειών στην εκτίμηση της φερεγγυότητας του μισθωτή, λόγω του διαφορετικού νομικού πλαισίου, της διαφορετικής δομής των ισολογισμών κτλ., η διερεύνηση και αξιολόγηση των οποίων απαιτεί γνώσεις που δεν μπορεί να διαθέτουν τα αρμόδια στελέχη μιας εταιρείας LEASING που εδρεύει σε μια άλλη χώρα.

Ένα βασικό πλεονέκτημα του διασυνοριακού LEASING είναι ότι με την μορφή αυτής της χρηματοδοτικής μίσθωσης επιτυγχάνεται η αξιοποίηση των διαφορών στα καθεστώτα φορολογικής μεταχείρισης των επενδυτικών αγαθών των διαφόρων χωρών υπέρ των συμβαλλομένων.

Το CROSS-BORDER LEASING έχει αναπτυχθεί δυναμικά τα τελευταία χρόνια. Σημαντική ώθηση στη μορφή αυτή LEASING αναμένεται ότι θα δώσει η απελευθέρωση της κυκλοφορίας των προϊόντων και τραπεζικών υπηρεσιών, στα πλαίσια της ενιαίας κοινοτικής αγοράς. Πρέπει να σημειωθεί ότι το LEASING ανήκει στα «τραπεζικά προϊόντα» που απελευθερώθηκαν μετά το 1992, με βάση τη 2η Τραπεζική Συντονιστική Οδηγία.

3.3 Συμμετοχική ή εξισορροπητική μίσθωση (Leveraged lease)

Αυτός ο τύπος επιτρέπει στην εταιρεία LEASING να απολαύσει όλα τα φορολογικά πλεονεκτήματα που πηγάζουν από την κυριότητα του εξοπλισμού (αποσβέσεις), παρά το γεγονός ότι αυτή συμμετέχει στο κόστος απόκτησης του εξοπλισμού με ένα μικρό ποσοστό. Αυτό επιτυγχάνεται χάρη στη χρηματοδότηση της εταιρείας LEASING (εκμισθωτή) από χρηματοδοτικό όμιλο, υπέρ των μελών του οποίου και για την εξασφάλιση των συμφερόντων τους εκχωρείται ανάλογο ποσοστό από τα μισθώματα. Το LEASING αυτό εφαρμόζεται, όπως είναι φυσικό, όταν πρόκειται για αντικείμενα ιδιαίτερα μεγάλης αξίας, όπως αεροπλάνα, τρένα, πλοία κτλ.

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

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

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

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

Το επιτόκιο δανεισμού στην περίπτωση αυτή αποτελεί συνάρτηση της δανειοληπτικής ικανότητας, όχι φυσικά του δανειολήπτη-εκμισθωτή αλλά του μισθωτή. Οι μακροπρόθεσμοι δανειστές είναι συνήθως Τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ασφαλιστικά ταμεία και άλλοι οργανισμοί που διαθέτουν σημαντικά διαθέσιμα για μακροπρόθεσμα τοποθέτηση. Τη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση την χρησιμοποίησε για πρώτη φορά το 1963, η United States Leasing International.

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

3.4 Άμεση μίσθωση (Direct leasing)

Πρόδρομος της χρηματοδοτικής μισθώσεως, θα πρέπει να θεωρηθεί η άμεση ή ευθεία χρηματοδοτική μίσθωση και αυτό γιατί περιλαμβάνει μια διμερή σχέση όπου υπάρχουν δύο συμβαλλόμενοι, ο κατασκευαστής και εκμισθωτής του παγίου στοιχείου και ο μισθωτής (να θυμίσουμε ότι στη χρηματοδοτική μίσθωση η σχέση είναι τριμερής, δηλαδή, ο κατασκευαστής ή προμηθευτής του παγίου - ο μισθωτής - και η ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ο εκμισθωτής).

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

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

αποκτήσουν καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το Εξωτερικό και ακίνητα προς επαγγελματική χρήση.

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

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

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

Direct Leasing Εξοπλισμού:

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

Direct Leasing Ακινήτων:

- Αντικατάσταση ενοικίου
- Απόκτηση νέων ακινήτων για παραγωγικούς σκοπούς
- Απόκτηση ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα από ενοίκια (αυτοχρηματοδοτούμενα)

- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις Leasing Ακινήτων
- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

3.5 Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (Service leasing)

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

3.6 Πρόγραμμα μίσθωσης-πώλησης (Conditional sale lease)

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

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

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

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

- Επιλύει τα χρηματοληπτικά προβλήματα του πελάτη - μισθωτή.
- Απαλλάσσει τον προμηθευτή από τις λειτουργίες του τραπεζίτη.
- Εξασφαλίζει άμεσα πωλήσεις τοις μετρητοίς.
- Ο εξοπλισμός πωλείται σε τιμή τοις μετρητοίς και εξοφλείται σε 36-60 μήνες.
- Εξαλείφει πιθανά "όχι", συμβάλλοντας στο κλείσιμο της συμφωνίας.
- Παρέχει τη δυνατότητα αύξησης των εσόδων για τον προμηθευτή από συμπληρωματικές υπηρεσίες όπως, ασφάλιση, συντήρηση, εφοδιασμός αναλωσίμων, κ.λ.π.
- Παρέχει σημαντικές εκπτώσεις στον πελάτη - μισθωτή.
- Προστατεύει την επιχείρηση από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού.
- Ο εξοπλισμός μπορεί να τεθεί άμεσα στη διάθεση του μισθωτή, με την καταβολή ενός μισθώματος αντί όλης της αξίας του.

3.7 Μίσθωση κατά παραγγελία

Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης προσαρμόζεται στις ειδικές και εποχιακές ανάγκες του μισθωτή. Για παράδειγμα γίνεται ρύθμιση των μισθωμάτων του μισθωτή ανάλογα με την οικονομική δυνατότητα.

3.8 Ειδική μορφή leasing (MASTER LINE LEASING)

Εδώ, ο μισθωτής συνάπτει μια σύμβαση - πλαίσιο με τον εκμισθωτή (εταιρεία leasing) η οποία επιτρέπει στον μισθωτή να αποκτά τον εξοπλισμό σταδιακά χωρίς να έχει υποχρέωση να συνάπτει νέα σύμβαση για κάθε στάδιο ή είδους εξοπλισμού.

3.9 Ο "γάμος" Leasing-Franchising

Franchising ή δικαιόχρηση ονομάζεται η τεχνική της υιοθέτησης και χρήσης ενός επιτυχημένου επιχειρηματικού μοντέλου και η επονομασία κάποιου άλλου έναντι ενός αντιτίμου. Είναι το σύνολο των δικαιωμάτων βιομηχανικής ή πνευματικής ιδιοκτησίας που αφορούν εμπορικά σήματα και επωνυμίες, πινακίδες καταστημάτων, πρότυπα χρήσεως, σχέδια,

δικαιώματα αντιγραφής τεχνογνωσίας ή διπλώματα ευρεσιτεχνίας προς εκμετάλλευση με σκοπό την μεταπώληση προϊόντων ή την παροχή υπηρεσιών σε τελικούς χρήστες.

Ο κλάδος του Franchising και ο κλάδος του Leasing αποφάσισαν να ενώσουν τις δυνάμεις τους προκειμένου να ενοποιήσουν και να επεκτείνουν μέρος των υπηρεσιών που προσφέρουν. Συγκεκριμένα, ενώθηκε η τυποποίηση του κλάδου του Franchising με την οικονομία κλίμακας που προσφέρει η χρηματοδότηση μιας επένδυσης μέσω Leasing.

Το μοντέλο αυτό έκανε την είσοδο του στην αγορά με δυο μορφές. Στο μοντέλο της πρώτης μορφής η συμφωνία γίνεται μεταξύ Franchisee και εταιρίας Leasing, ενώ ο Franchiser εμφανίζεται έμμεσα, φέροντας απλώς την αξιοπιστία της επωνυμίας του. Ο Franchisee καταθέτει στην εταιρία Leasing το σχέδιο του για δημιουργία μιας μονάδας κάποιας εμπορικής αλυσίδας, το οποίο περιλαμβάνει στοιχεία όπως τη σύμβαση μεταξύ Franchiser και Franchisee, το εκτιμώμενο κόστος της επένδυσης, τις όποιες εγγυήσεις μπορεί να παράσχει ως Franchisee κ.α. Φυσικά, η εταιρεία Leasing εξετάζει και την όλη δυναμική της μητρικής εταιρείας (Franchiser) και το επιχειρηματικό της σχέδιο για επέκταση, μέρος του οποίου αποτελεί και η αίτηση του συγκεκριμένου Franchisee.

Εφόσον η αίτηση εγκριθεί, ο Franchise υπογράφει με την εταιρεία Leasing, τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για όποια προϊόντα του εξοπλισμού του επιθυμεί ξεχωριστά. Αυτή η μορφή αυτής σχέσης φυσικά δεν αποτελεί ουσιαστικό γάμο των δυο επιχειρηματικών κλάδων, εφόσον το αποτέλεσμα δεν διαφοροποιείται ιδιαίτερα από τις συμβάσεις Leasing που υπογράφουν οι υπόλοιποι κλάδοι εκτός του Franchising. Η δεύτερη όμως μορφή σχέσης που αναπτύσσεται όλο και περισσότερο έχει όλα τα χαρακτηριστικά του «παντρέματος», αφού δημιουργεί καινούργια δεδομένα για πιο σίγουρες και επιτυχημένες συμφωνίες. Τα δεσμά του νέου επιχειρηματικού γάμου δεν είναι άλλα από αυτά της τυποποίησης και της κωδικοποίησης των προϊόντων, δεν αφορά δηλαδή, χρηματοδοτικές μισθώσεις μεμονωμένων προϊόντων, αλλά έτοιμα πακέτα που περιλαμβάνουν όλο τον αναγκαίο εξοπλισμό. σημείο ιδιαίτερου ενδιαφέροντος αποτελεί το γεγονός ότι στην νέα αυτή μορφή οι όροι της σύμβασης καθορίζονται από τον Franchiser και την εταιρεία Leasing και ο Franchisee απλώς παίρνει το πακέτο.

Συγκεκριμένα ο Franchiser καταθέτει στην εταιρεία Leasing το συνολικό του επιχειρηματικό σχέδιο για την δημιουργία μιας αλυσίδας μονάδων μέσω Franchising. Στον σχέδιο αυτό αναλύεται η επένδυση που θα χρειαστεί κάθε μια από τις μονάδες σε εξοπλισμό,

δηλαδή πόσα και ποια μηχανήματα και άλλα προϊόντα όλων των κατηγοριών απαιτούνται, καθώς και συνολικό κόστος αγοράς τους.

Προτείνεται, δηλαδή, ένα τυποποιημένο πακέτο Leasing που καλύπτει τον συνολικό εξοπλισμό που θα χρειαστεί κάθε μονάδα που θα δημιουργηθεί και το συνολικό αυτό πακέτο αποτελεί αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης ανάμεσα στον Franchiser και την εταιρεία Leasing, την οποία υπογράφει ο υποψήφιος Franchisee.

Εφόσον συμφωνηθούν οι όροι της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η εταιρεία Leasing ορίζει κάποιο ποσό πλαφόν, που αντιστοιχεί σε έναν αριθμό έτοιμων πακέτων, τα οποία μπορεί ο Franchisee να αποκτήσει μέσω Leasing με ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους, αφού αποτελούν προϊόν της υπάρχουσας συμφωνίας μεταξύ Franchiser και εταιρείας Leasing. Φυσικά ο Franchisee από την πλευρά του, αν έχει την δυνατότητα μπορεί να πετύχει για το ιδιαίτερο πακέτο του ακόμη πιο ευνοϊκούς όρους. Τι αλλαγές θα φέρει αυτός ο γάμος και που οφείλει την επιτυχία του; Η ανάγκη αυτού του γάμου ανάμεσα στο Franchising και το Leasing είναι προϊόν των επιχειρηματικών απαιτήσεων για όσο το δυνατόν μεγαλύτερη τυποποίηση, δηλαδή δεν μπορεί ένας κλάδος όπως το Franchising, που χαρακτηρίζεται από στοιχεία τυποποίησης και κωδικοποίησης, να αφήνει μόνο του τον Franchisee τρέχει να αγοράζει ένα τα προϊόντα που συνθέτουν τον εξοπλισμό της νέας μονάδας, χωρίς άλλη επιλογή, ενώ σε όλα τα άλλα στάδια του Franchising, οι διαδικασίες να είναι τυποποιημένες. Η νέα πρόταση δίνει την δυνατότητα στον Franchisee να βρίσκει ένα έτοιμο, συνολικό πακέτο που περιλαμβάνει όλα τα προϊόντα του εξοπλισμού και να αποκτήσει με ευνοϊκότερους όρους χρηματοδοτικής μίσθωσης από την εταιρεία Leasing.

Τα πλεονεκτήματα; Απόλυτη τυποποίηση που εξυπηρετεί τις ανάγκες του Franchising, αυξημένο βαθμό ασφαλείας για την εταιρεία Leasing, που κλείνει την συμφωνία με την μητρική εταιρεία και φυσικά στρατηγικές συμμαχίες με τους προμηθευτές των εξοπλιστικών προϊόντων. Συμμαχίες που φυσικά οδηγούν σε μείωση του κόστους της επένδυσης και αυτό γιατί οι προμηθευτές μειώνουν τις τιμές στα προϊόντα τους, αφού πια οι εταιρείες Leasing δημιουργούν μεγάλα πλαφόν για τους Franchisers, που περιλαμβάνουν αντίστοιχα μεγάλο αριθμό επιμέρους πακέτων.

Κλείνοντας, λοιπόν, ο Franchisee την συμφωνία με την μητρική εταιρεία, παίρνει ένα έτοιμο πακέτο εξοπλισμού (που έχει δημιουργηθεί με ευνοϊκούς όρους από τον Franchiser), μειωμένο κόστος, εξασφαλισμένη χρηματοδότηση σίγουρη και εγγυημένη παράδοση και

υποστήριξη, ενώ συμπληρωματικά επωφελείται και από τα γνωστά πλεονεκτήματα της μεθόδου Leasing.

4. Σύγκριση Leasing με παρεμφερείς νομικούς θεσμούς

Για την ανάγλυφη παρουσίαση των ιδιοτήτων του LEASING είναι σκόπιμη η σύγκριση του με παραπλήσιες νομικές μορφές.

4.1 Μίσθωση

Είναι ο πλησιέστερος προς το LEASING νομικός θεσμός. Η ομοιότητα αυτή είναι φανερή και από τους βασικούς όρους που ο νομοθέτης χρησιμοποιεί (μισθωτής-εκμισθωτής-μισθώματα) αλλά και από την απόδοση του LEASING στα ελληνικά (χρηματοδοτική μίσθωση). Όπως και στη μίσθωση η βασική λειτουργία του LEASING συνίσταται στο ότι παραχωρείται στο λήπτη (μισθωτή) η χρήση πράγματος που ανήκει στην κυριότητα του εκμισθωτή έναντι αμοιβής (μισθώματα).

Σημαντικές όμως είναι και οι διαφορές: Από το γεγονός ότι ο μισθωτής είναι εκείνος που επιλέγει το μίσθιο, που αγοράζει στη συνέχεια ο εκμισθωτής (τριγωνική σχέση), προκύπτει μια βασική ιδιαιτερότητα του LEASING. Ο μισθωτής δηλαδή, σε αντίθεση με την απλή μίσθωση, για τυχόν ελαττώματα του μισθούμενου πράγματος ή για τη μη ύπαρξη των συνομολογημένων ιδιοτήτων του κτλ. δεν μπορεί να στραφεί κατά του εκμισθωτή. Επίσης, φέρει τον κίνδυνο της τεχνολογικής απαξίωσης του (επενδυτικός κίνδυνος).

Εκτός από τον ευρύτερο κύκλο ευθυνών και υποχρεώσεων που βαρύνουν το μισθωτή στο LEASING, άλλη σημαντική διαφορά είναι ότι εδώ η διάρκεια της σύμβασης προσδιορίζεται από την οικονομική ζωή του πράγματος και ότι τα μισθώματα υπολογίζονται με τον ίδιο τρόπο με τα τοκοχρεολύσια ενός δανείου δηλ. έτσι ώστε να επιστρέφεται στον εκμισθωτή μέσω των μισθωμάτων, ολόκληρη ή σχεδόν ολόκληρη η αξία κτήσης του πράγματος πλέον τόκων (ολική τοκοχρεολυτική απόσβεση).

Στην περίπτωση του LEASING, δηλαδή, σκοπός του εκμισθωτή, ως κυρίου του πράγματος, δεν είναι ο πορισμός εσόδων από την παραχώρηση της χρήσης αυτού σε τρίτο, αλλά η κάλυψη των τόκων απ' το κεφάλαιο που διέθεσε (ο εκμισθωτής) για την αγορά του

αντικειμένου της μίσθωσης το οποίο επέλεξε ο ίδιος ο χρήστης (μισθωτής) για να ικανοποιήσει τις επαγγελματικές του ανάγκες.

4.2 Πώληση με παρακράτηση της κυριότητας από τον πωλητή

Η μορφή αυτή συναλλαγής εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που έχει συμφωνηθεί η κατά δόσεις εξόφληση του τιμήματος αγοράς ενός πράγματος. Όπως και στο LEASING, έτσι και εδώ, η διατήρηση της κυριότητας του πράγματος αποβλέπει στην εμπράγματη εξασφάλιση της καταβολής του οφειλόμενου ποσού (χωρίς να αποβλέπει ο κύριος του πράγματος στην επαναφορά σ' αυτόν της κατοχής του). Είναι δηλαδή σαφής ο πιστωτικός χαρακτήρας και των δύο δικαιοπραξιών.

Οι διαφορές όμως είναι σημαντικές:

Καταρχήν, στην πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας από τον πωλητή, η κυριότητα του πράγματος περιέρχεται αυτοδίκαια στον αγοραστή με την πλήρωση της αναβλητικής αίρεσης της εξόφλησης του οφειλόμενου τιμήματος.

Στο LEASING, αντίθετα, για να αποκτήσει την κυριότητα ο μισθωτής, θα πρέπει να ασκήσει εμπρόθεσμα και νομότυπα το δικαίωμα επιλογής (OPTION) που του έχει παραχωρηθεί με τη σύμβαση LEASING. Επίσης στο LEASING, ο εκμισθωτής δεν είναι και πωλητής του πράγματος και δεν είχε καμία σχέση με αυτό πριν από τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφού το πράγμα επιλέγεται από το μισθωτή, ο δε προμηθευτής είναι κάποιο τρίτο πρόσωπο, άσχετο προς τον εκμισθωτή, το οποίο παραδίδει το πράγμα απευθείας στο μισθωτή, εισπράττοντας το τίμημα από τον εκμισθωτή. Σε αντίθεση με την πώληση, ο εκμισθωτής στο LEASING δεν προμηθεύει το πράγμα στο μισθωτή ούτε το παραδίδει σ' αυτόν ούτε εγγυάται την ύπαρξη ορισμένων ιδιοτήτων.

Μια άλλη διαφορά είναι η εξής: Όταν ο πωλητής που έχει διατηρήσει την κυριότητα ασκήσει λόγω υπερημερίας του αγοραστή το δικαίωμα υπαναχώρησης από τη σύμβαση, δεν μπορεί να αξιώσει το ανεξόφλητο υπόλοιπο της αξίας πώλησης του πράγματος. Αντίθετα, στο LEASING, ο εκμισθωτής μπορεί να διεκδικήσει, με τη μορφή αποζημίωσης, μέρος ή και το σύνολο των μελλοντικών μισθωμάτων σε περίπτωση που ο μισθωτής παραβεί τις συμβατικές του υποχρεώσεις και βέβαια με την επιφύλαξη των διατάξεων «Περί αδικαιολόγητου πλουτισμού».

4.3 Επικαρπία

Η καταρχήν ομοιότητα με το LEASING είναι πρόδηλη και συνίσταται στην, από την πλευρά του επικαρπωτή, χρήση ξένου πράγματος (ανήκει στον φιλό κύριο) και την κάρπωση όλων των σχετικών ωφελειών. Επίσης, όπως στο LEASING ο μισθωτής έτσι και εδώ ο επικαρπωτής έχει την υποχρέωση να επιδείξει την αναγκαία επιμέλεια για τη διατήρηση του πράγματος στην καλύτερη δυνατή κατάσταση, λαμβανομένης βέβαια υπόψη της φυσιολογικής φθοράς του.

Μια πρώτη διαφορά είναι ότι η επικαρπία είναι εμπράγματο δικαίωμα ενώ το δικαίωμα του μισθωτή στο LEASING είναι ενοχικού χαρακτήρα. Επίσης οι ευθύνες και οι κίνδυνοι που αναλαμβάνει ο μισθωτής στο LEASING είναι κατά πολύ ευρύτερες σε σχέση με εκείνες του επικαρπωτή, αφού ο πρώτος έχει όλες τις ευθύνες και τους κινδύνους που κανονικά βαρύνουν τον ιδιοκτήτη (π.χ. τυχαία καταστροφή, τεχνολογική απαξίωση, κρυφά ελαττώματα).

Ο επικαρπωτής, αντίθετα, είναι υποχρεωμένος να φροντίζει μόνο για τη διατήρηση του πράγματος σε καλή κατάσταση. Πέρα απ' αυτό και ο σκοπός στον οποίο αποβλέπουν, από τη μία μεριά ο εκμισθωτής στο LEASING και από την άλλη ο φιλός κύριος, διαφέρει. Συγκεκριμένα, ο πρώτος αποβλέπει να του επιστραφεί έντοκα το κεφάλαιο που διέθεσε, για να αγοράσει το μίσθιο, ενώ ο δεύτερος να εκμεταλλευθεί το πράγμα. Αυτό σημαίνει ότι ο φιλός κύριος ενδιαφέρεται άμεσα για την κατάσταση του πράγματος και μετά τη λήξη του χρόνου της επικαρπίας, ώστε να είναι σε θέση να το εκμεταλλευθεί με ένα οποιονδήποτε τρόπο, σε αντίθεση με τον εκμισθωτή στο LEASING που έχει εισπράξει, με την εκπνοή της μισθωτικής περιόδου, εντόκως, το σύνολο (ή σχεδόν το σύνολο) της αξίας του μισθίου.

4.4 Πλασματικό ενέχυρο

Το πλασματικό ενέχυρο είναι ενέχυρο που παραχωρείται από τον οφειλέτη επί πραγμάτων (συνήθως εμπορευμάτων) που ανήκουν στην κυριότητα του υπέρ δανειστή, με παράλληλη όμως διατήρηση της κατοχής και χρήσης του πράγματος από τον οφειλέτη. Για την κατοχύρωση των συμφερόντων του δανειστή και συγκεκριμένα για την εξασφάλιση του αντιτάξιμου των δικαιωμάτων του έναντι τρίτων εφαρμόζεται σύστημα δημοσιότητας (καταχώριση της ενεχυριακής σύμβασης σε ειδικά βιβλία).

Τα **κοινά σημεία** αυτού του σχετικά σύγχρονου θεσμού με τη χρηματοδοτική μίσθωση, είναι: α) η υφιστάμενη εμπράγματη εξασφάλιση υπέρ του δανειστή, β) η υποχρεωτική δημοσιότητα της σχετικής σύμβασης για να κατοχυρωθεί το αντιτάξιμο των δικαιωμάτων του δανειστή έναντι τρίτων (αλλά και η προστασία των τελευταίων από τη λεγόμενη «φαινομενική φερεγγυότητα» του οφειλέτη) και γ) το δικαίωμα του οφειλέτη να έχει την κατοχή του και να χρησιμοποιεί το πράγμα μέχρι την εξόφληση της εμπράγματα ασφαλιζόμενης απαίτησης του δανειστή και εφόσον, βέβαια, τηρεί ο ανωτέρω (ο οφειλέτης) τις συμβατικές υποχρεώσεις του.

Μια πρώτη ουσιαστική διαφορά είναι ότι στο LEASING ο μισθωτής δεν είναι κύριος του πράγματος και έτσι δεν μπορεί να συστήσει ενέχυρο ή γενικά να παραχωρήσει υπέρ τρίτου εμπράγματη εξασφάλιση επί του μισθίου.

Αντίθετα, στην περίπτωση του πλασματικού ενεχύρου, ο οφειλέτης μπορεί π.χ. να ενεχυριάσει το ίδιο πράγμα για την εξασφάλιση απαίτησης και δεύτερου δανειστή, εφόσον βέβαια διαπιστωθεί ότι έχει απομείνει «ελεύθερη διασφαλιστική αξία», αφού, όπως είναι γνωστό, τηρείται η χρονική προτεραιότητα για την προνομιακή ικανοποίηση καθενός δανειστή. Ο τρόπος ικανοποίησης του δανειστή αποτελεί άλλο ένα σημείο διάκρισης μεταξύ LEASING και πλασματικού ενεχύρου: συγκεκριμένα, στο LEASING το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας παρέχει στον εκμισθωτή τη δυνατότητα να προχωρήσει, χωρίς δικαστική απόφαση, (εφόσον συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις δηλαδή ύπαρξη εκτελεστού τίτλου και απόδειξη παράβασης συμβατικού όρου) στην έκτακτη καταγγελία της σύμβασης και την αφαίρεση του μισθίου από την κατοχή του μισθωτή.

Αντίθετα, ο δανειστής, που ασφαρίζεται με πλασματικό ενέχυρο, δεν έχει άλλη επιλογή από το να κινήσει τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης που απαιτεί δικαστική απόφαση.

Άλλο μειονέκτημα σε βάρος του δανειστή, σε σχέση με τον εκμισθωτή στο LEASING, είναι ότι ο πρώτος ικανοποιείται από το εκπλειστηρίασμα σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού μετά την κάλυψη των προνομιακών απαιτήσεων του εργατοϋπαλληλικού προσωπικού, του Δημοσίου, ασφαλιστικών οργανισμών κτλ., ενώ αντίθετα, το προϊόν εκποίησης του μισθίου που αφαίρεσε ο εκμισθωτής από την κατοχή του μισθωτή δεν υφίσταται καμιά τέτοια αφαίμαξη.

Σαν μια ακόμη διαφορά θα μπορούσαμε να αναφέρουμε την κατηγορία των πραγμάτων τα οποία αφορούν οι συμβάσεις LEASING και πλασματικού ενεχύρου. Ειδικότερα, το πλασματικό ενέχυρο παραχωρείται συνήθως επί εμπορευμάτων, που τις περισσότερες φορές

είναι αναλώσιμα πράγματα, ενώ η φύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η σχετική διάταξη του Ν. 1665/86 επιβάλλει να είναι τα μισθούμενα πράγματα αγαθά διάρκειας.

4.5 Καταπιστευτική μεταβίβαση πράγματος

Για την εξασφάλιση κάποιας απαίτησης ο οφειλέτης, και μέχρι εκείνη τη στιγμή κύριος του πράγματος, μεταβιβάζει την κυριότητα τούτου υπέρ του δανειστή του, διατηρώντας ταυτόχρονα την κατοχή και τη χρήση του πράγματος. Η ομοιότητα με το LEASING είναι αυτονόητη (εμπράγματη εξασφάλιση δανειστή, κατοχή και χρήση πράγματος από τον οφειλέτη) αλλά και η διαφορά εμφανής αφού, στο LEASING, η κυριότητα του πράγματος πριν από τη σύναψη της σχετικής σύμβασης ανήκε όχι, φυσικά, στον οφειλέτη (μισθωτή) αλλά στον τρίτο, τον προμηθευτή, που είναι και εκείνος ο οποίος πουλάει δηλαδή μεταβιβάζει την κυριότητα του πράγματος στο δανειστή (εκμισθωτή).

Εκεί όμως που η ομοιότητα φθάνει μέχρι την πλήρη ταύτιση με το θεσμό της καταπιστευτικής μεταβίβασης πράγματος είναι η ειδική εκείνη μορφή LEASING που αποκαλείται SALE AND LEASE BACK (πώληση και επανεκμίσθωση). Σ' αυτή την περίπτωση δηλαδή πωλείται στην εταιρεία LEASING από τον αντισυμβαλλόμενο της μηχανικός εξοπλισμός που ταυτόχρονα επανεκμισθώνεται από το νέο ιδιοκτήτη (εταιρεία LEASING) στον παλαιό που είναι πλέον ο μισθωτής.

5. Ειδική προστασία των δικαιωμάτων του εκμισθωτή

Όπως είναι ευνόητο η κύρια και πολλές φορές η μοναδική εξασφάλιση του εκμισθωτή, για την πιστοδότηση που παρέχει στο μισθωτή με τη διάθεση κεφαλαίων του για την αγορά του μισθίου, είναι η διατήρηση της κυριότητας επί του μισθίου και επομένως η δυνατότητα του να αφαιρέσει το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή με ορισμένες βέβαια προϋποθέσεις. Για τη διάδοση, επομένως, του θεσμού αυτού ήταν αναγκαία η κατοχύρωση του δικαιώματος κυριότητας του εκμισθωτή. Η πολιτεία για να ενθαρρύνει την προσφορά της σημαντικής για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας υπηρεσίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης προχώρησε στην ψήφιση του Ν. 1665/86. Πράγματι, ορισμένες ρυθμίσεις του νόμου αυτού προστατεύουν αποτελεσματικά τα συμφέροντα, και ειδικότερα το δικαίωμα της κυριότητας του εκμισθωτή, από μια σειρά νομικούς κινδύνους που, με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις του Αστικού Κώδικα αλλά και ορισμένους νόμους, θα μπορούσαν να προκύψουν. Οι κίνδυνοι αυτοί είναι:

Παραχώρηση υποθήκης επί της βιομηχανικής εγκατάστασης από τον κύριο της σε ασφάλεια δανείου που αυτός έχει συνάψει. Στην περίπτωση αυτή η υποθήκη επεκτείνεται και στα τοποθετημένα και εμπειπηγμένα μηχανήματα και τα λοιπά κινητά, με συνέπεια την απώλεια του δικαιώματος κυριότητας που τυχόν θα υφίστατο υπέρ τρίτων π.χ. υπέρ εκμισθωτή. Αυτό προβλέπεται από το άρθρο 1,2 του Ν. 4112/1929, οι διατάξεις του οποίου, όμως, δεν εφαρμόζονται στη σύμβαση LEASING (άρθρο 4 2 του Ν. 1665/86) και έτσι προστατεύεται η εταιρεία LEASING από τον κίνδυνο να απωλέσει την κυριότητα της στο μίσθιο.

Συνένωση του κινητού (μισθίου) με ακίνητο έτσι ώστε το πρώτο να αποτελέσει αναπόσπαστο συστατικό του δεύτερου. Το άρθρο 1057 Α.Κ. ορίζει ότι στην περίπτωση αυτή η κυριότητα στο ακίνητο επεκτείνεται και στο κινητό, δηλαδή χάνεται η τυχόν κυριότητα μιας εταιρείας LEASING σ' αυτό. Για να προστατευθεί η εν λόγω εταιρεία, ως εκμισθωτής από ένα τέτοιο ενδεχόμενο, καθορίζεται από το άρθρο 4 2 του Ν. 1665/86 ότι οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 Α.Κ. δεν εφαρμόζονται όταν υπάρχει σχέση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πώληση ενός κινητού από τον κάτοχο του (π.χ. από ένα μισθωτή) σε τρίτο καλής πίστης. Εδώ η πώληση θεωρείται έγκυρη δεδομένου ότι, σύμφωνα με το άρθρο 1110 Α.Κ., αφενός η κατοχή κινητού δημιουργεί τεκμήριο κυριότητας και αφετέρου ο αγοραστής είναι καλόπιστος (άρθρο 1036 Α.Κ.). Παρόμοια, έγκυρη θα ήταν η εκποίηση του κινητού σε καλόπιστο υπερθεματιστή στα πλαίσια αναγκαστικού πλειστηριασμού. Και πάλι η προστασία του εκμισθωτή εξασφαλίζεται με την πρόβλεψη του Νόμου «περί LEASING» στο ίδιο άρθρο (4 2) για τη μη εφαρμογή στο LEASING τόσο του παραπάνω άρθρου 1110 Α.Κ. όσο και των διατάξεων (άρθρο 1036 Α.Κ) για την κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος εκ μέρους καλόπιστου προσώπου από μη κύριο (όπως είναι ο μισθωτής).

Σύσταση νόμιμου ενέχυρου πάνω σε μηχανήμα που έχει μισθωθεί, στην περίπτωση που ο μισθωτής είναι οφειλέτης της Αγροτικής Τράπεζας. Η εν λόγω Τράπεζα αποκτά, με βάση το άρθρο 8 του Ν. 4332/1929, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 5771/1931, αυτοδίκαια, ενεχυρικό δικαίωμα πάνω στο μηχανήμα, που προηγείται του τυχόν δικαιώματος κυριότητας κάποιου χρηματοδοτικού οίκου π.χ. μιας εταιρείας LEASING. Στο άρθρο 4 2 του Ν. 1665/86 καθορίζεται σαφώς ότι «τρίτοι δεν μπορούν μέχρι τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα».

Πτώχευση του μισθωτή: Εδώ προστατεύεται η εταιρεία LEASING από τον κίνδυνο απώλειας του δικαιώματος κυριότητας (που διαφορετικά θα υπήρχε) με τη διάταξη του άρθρου 43 του Ν. 1665/86, σύμφωνα με την οποία «αν ο μισθωτής πτωχεύσει λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρεία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρίς κανένα περιορισμό, να αναλάβει το πράγμα».

Για να υπάρχει δυνατότητα να αντιτάξει η εταιρεία LEASING τα δικαιώματα της έναντι τρίτων είναι αναγκαία η δημοσιότητα των δικαιιοπρασιών της χρηματοδοτικής μίσθωσης, θέμα που, λόγω της σοβαρότητας του, πραγματευόμαστε ιδιαίτερα στο επόμενο κεφάλαιο. Πέρα από τις παραπάνω ρυθμίσεις, στη διασφάλιση των συμφερόντων του εκμισθωτή αποβλέπει και η διάταξη του άρθρου 5 2 του Ν. 1665/86 σχετικά με την υποχρέωση του μισθωτή να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του σε όλη την διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στην προληπτική, εξάλλου, προστασία του δικαιώματος κυριότητας του εκμισθωτή αποβλέπει και η συμβατική ρύθμιση, σύμφωνα με την οποία ο ίδιος, δηλαδή η εταιρεία LEASING, μπορεί να καταγγείλει εκτάκτως τη σύμβαση, εάν ο μισθωτής κηρύξει στάση πληρωμών και επομένως διαγράφεται σαφώς ο κίνδυνος να επισπεύσουν τρίτοι πιστωτές αναγκαστική εκτέλεση κατά του μισθωμένου εξοπλισμού. Έτσι αποφεύγονται ουσιαστικές επιπλοκές που θα μπορούσαν να προκύψουν από την κατάσχεση του πράγματος από πιστωτή, ανεξάρτητα από το γεγονός ότι μια τέτοια κατάσχεση δεν θα ήταν νομικά έγκυρη.

Τέλος, ο νόμος «περί χρηματοδοτικής μίσθωσης» με το άρθρο 42 δεν προστατεύει μόνο τα δικαιώματα του εκμισθωτή αλλά και εκείνα του μισθωτή, αφού ο τελευταίος μετά τη δημοσιοποίηση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (βλ. παρακάτω) μπορεί να αντιτάξει τα δικαιώματα του που απορρέουν από αυτήν κατά παντός τρίτου, δηλαδή και κατά προσώπου προς το οποίο ο εκμισθωτής έχει εκποιήσει το μίσθιο ή που υπερθεματίζει στα πλαίσια αναγκαστικού πλειστηριασμού που έχουν επισπεύσει πιστωτές του εν λόγω (του εκμισθωτή). Αυτό σημαίνει ότι ο εκμισθωτής χάνει την εξουσία διάθεσης του πράγματος και ο μισθωτής δεν μπορεί να απωλέσει πριν από τη λήξη της σύμβασης και χωρίς τη θέληση του, το ενοχικό δικαίωμα κατοχής και χρήσης του μισθίου, εκτός αν συντρέχουν οι ειδικές περιπτώσεις που ρητά αναφέρονται στο σχετικό άρθρο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και θεμελιώνουν το δικαίωμα έκτακτης καταγγελίας (βλ. κεφ. 12). Η προστασία αυτή υπέρ του μισθωτή αποτελεί μια αυτονόητη προϋπόθεση για την εφαρμογή στην πράξη του θεσμού του LEASING αφού, διαφορετικά, ο ίδιος θα ήταν εκτεθειμένος στον κίνδυνο να ανατραπούν οι συμβατικές σχέσεις του με τον εκμισθωτή και να κλονιστεί σοβαρά η λειτουργία της επιχείρησής του για λόγους που δεν οφείλονται στην υπαιτιότητα του (του μισθωτή).

6. Δημοσιότητα σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η βασικότερη προϋπόθεση για τη διασφάλιση των δικαιωμάτων του εκμισθωτή αλλά και του μισθωτή σε σχέση με τα τρίτα εμπλεκόμενα πρόσωπα είναι η δημοσιοποίηση της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία έχει υπογραφεί και από τα δύο μέλη. Η εξασφάλιση της συγκεκριμένης δημοσιότητας πραγματοποιείται σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 2, βάση της οποίας καταχωρείται η υπογραφείσα δικαιοπραξία στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν.Δ. 1038/ 1949 (ΦΕΚ 149) του Πρωτοδικείου Αθηνών. Έτσι, για να κατοχυρωθούν τα δικαιώματα και τα συμφέροντα των δύο εμπλεκόμενων μερών πρέπει αμέσως μόλις καταρτιστεί η σύμβαση, ανεξαρτήτως αν υπάρχει κάποια χρονική προθεσμία, να κατατεθούν τα επικυρωμένα αντίγραφα της στη γραμματεία του Πρωτοδικείου που βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή, αλλά και στο Πρωτοδικείο Αθηνών προκειμένου να καταχωρηθούν τα βασικά στοιχεία της σύμβασης και του μισθώματος στο βιβλίο των πλασματικών ενεχύρων¹. Κατόπιν, πραγματοποιείται η βιβλιοδέτηση της σύμβασης στους τόμους όπου εμπεριέχονται οι παραδιδόμενες ενεχυριακές και δανειακές συμβάσεις, οι οποίες κρατούνται ως αρχείο στα προαναφερόμενα πρωτοδικεία.

Όσον αφορά το βιβλίο πλασματικών ενεχύρων, το αρμόδιο πρόσωπο που επιμελείται την καταχώρηση των απαραίτητων στοιχείων της σύμβασης είναι ο γραμματέας πρωτοδικών, ο οποίος υποχρεούται μέσα σε προκαθορισμένο χρονικό διάστημα να συμπληρώσει περιληπτικά τυχόν ενστάσεις που μπορεί να έχει ο ίδιος όσον αφορά την καταχώρηση. Μάλιστα, η προθεσμία συμπλήρωσης είναι μέχρι την επόμενη ημέρα από την υποβολή της αίτησης στο πρωτοδικείο. Το σημαντικότερο στοιχείο είναι ότι πρόσβαση στο συγκεκριμένο βιβλίο και στον τόμο όπου βρίσκεται η οποιαδήποτε σύμβαση έχουν όλοι οι ενδιαφερόμενοι ανεξαρτήτως του αν έχουν ή όχι έννομο συμφέρον. Επίσης, ο οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος μπορεί να ζητήσει ένα πιστοποιητικό σχετικά με το εάν υπάρχει ή όχι καταχώριση ή σημειώσεις για συγκεκριμένη δικαιοπραξία στο ειδικό βιβλίο. Παράλληλα, μπορεί να ζητηθεί ένα επικυρωμένο αντίγραφο της σύμβασης καθώς και των τυχόν τροποποιήσεών της.

Επιπροσθέτως, τα δύο συμβεβλημένα μέλη είναι υποχρεωμένα να δημοσιοποιούν κάθε φορά οποιοσδήποτε τροποποιήσεις πραγματοποιούνται στην ήδη υπογεγραμμένη σύμβαση. Μάλιστα, οι σημαντικότερες τροποποιήσεις αφορούν την μείωση ή την επιμήκυνση της χρονικής διάρκειας της ισχύουσας σύμβασης, την υπομίσθωση, αφαίρεση συγκεκριμένου μισθίου από την

¹ Το βιβλίο Πλασματικών Ενεχύρων είναι ένα ειδικό βιβλίο στο οποίο πραγματοποιείται καταχώριση των συμβάσεων που αφορούν τη σύσταση πλασματικού ενέχυρου για μηχανήματα προκειμένου να εξασφαλιστούν τα τραπεζικά δάνεια στις βιοτεχνικές, βιομηχανικές και λοιπές εταιρείες.

κατοχή του μισθωτή, αλλά και ποικίλα άλλα θέματα που θεωρούνται ως σημαντικά. Επιπροσθέτως, πρέπει να δημοσιοποιούνται και οι συμβάσεις που αφορούν Διασυνοριακό Leasing (Cross – Border Leasing) βάσει των οποίων ο μισθωτής ή ο εκμισθωτής έχουν την έδρα τους στην Ελλάδα.

Αξίζει να αναφέρουμε ότι αν το μίσθιο είναι αντικείμενο, όπως π.χ. πλοίο ή αεροσκάφος, τότε βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας γνωστοποιείται ο τρόπος δημοσίευσης της κτήσης του. Συγκεκριμένα, αρκεί μόνο να καταχωρηθεί στα βιβλία νηολογίου. Έτσι, διασφαλίζεται η δημοσιότητα της σύμβασης της πραγματοποιηθείσας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Συμπερασματικά, μπορούμε να αναφέρουμε ότι η δημοσιότητα είναι βασική προϋπόθεση σύμφωνα με τον Ν. 1665/ 86 για τη νομική προστασία και τη διασφάλιση των δικαιωμάτων των δύο συμβαλλόμενων μερών, δηλαδή του μισθωτή αλλά και του εκμισθωτή.

7. Leasing Ακινήτων

7.1. Τι είναι το Leasing Ακινήτων;

Η αγορά και η κατασκευή ακινήτων απαιτεί πόρους εκ μέρους των εταιρειών ή των ελευθέρων επαγγελματιών που είναι δυνατόν, σε περίπτωση που χρησιμοποιηθεί το leasing για την εξασφάλιση του ακινήτου, να αποδεσμευτούν και να χρησιμοποιηθούν στο παραγωγικό κύκλωμα της επιχείρησης.

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

Τα βασικά χαρακτηριστικά του leasing των ακινήτων είναι:

- Ο μισθωτής επαγγελματικής στέγης μπορεί να είναι κάθε μορφής επιχείρηση καθώς και ελεύθερος επαγγελματίας.

- Τα αντικείμενα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι τα αγροτεμάχια, τα οποία είναι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του οικοπέδου που αναλογεί σε αυτά, σε συνάρτηση με τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου, καθώς και ο ακάλυπτος χώρος του που θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά ως parking, όπως καταστήματα, ιατρεία, φαρμακεία, γραφεία, εμπορικά κέντρα, βιομηχανοστάσια, αποθήκες, ψυγεία, σουπερμάρκετ, νοσοκομεία, κινηματογράφοι.

Η διάρκεια της μίσθωσης είναι τουλάχιστον δεκαετής. Στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου ο μισθωτής πληρώνει το συμφωνηθέν μίσθωμα, το οποίο αποτελεί λειτουργική δαπάνη, και εκπίπτει 100% από το φορολογητέο εισόδημα. Όταν λήξει η σύμβαση ο μισθωτής εξαγοράζει το ακίνητο στην προσυμφωνημένη αξία. Η εξαγορά του ακινήτου στην λήξη της μίσθωσης είναι απαλλαγμένη του φόρου μεταβίβασης ακινήτων.

7.2 Τα οφέλη για την επιχείρηση

Η μικρομεσαία επιχείρηση, η οποία λόγω μεγέθους δεν έχει εύκολη πρόσβαση στον τραπεζικό δανεισμό, θα είναι ο μεγάλος κερδισμένος από την θεσμοθέτηση του leasing ακινήτων. Και τούτο διότι αποκτά πρόσβαση στον χρηματοπιστωτικό χώρο με ευνοϊκότερους όρους χρηματοδότησης. Παράλληλα δίνεται η ευκαιρία σε χιλιάδες ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν τη δική τους επαγγελματική στέγη και να απαλλαγούν από το βάρος του ενοικίου.

Το leasing ακινήτων λοιπόν, συγκεντρώνει πολλά προτερήματα, τα οποία καθιστούν το προϊόν ιδιαίτερα ελκυστικό. Ειδικότερα οι επαγγελματίες που θα προσφύγουν στην χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων θα έχουν τη δυνατότητα:

- Να αποκτήσουν ιδιόκτητη επαγγελματική στέγη, αντικαθιστώντας το ενοίκιο με το μίσθωμα του leasing.
- Να λάβουν χρηματοδότηση ως και του 100% της αξίας του ακινήτου.
- Να προσαρμόσουν την αποπληρωμή της σύμβασης leasing στις οικονομικές και ταμειακές δυνατότητες της επιχείρησης.
- Να αποφύγουν τη δέσμευση κεφαλαίων, τα οποία μπορούν να διοχετευθούν στο παραγωγικό και συναλλακτικό κύκλωμα της εταιρείας.

- Να κάνουν χρήση της φορολογικής ωφέλειας του θεσμού, καθώς τα καταβαλλόμενα μισθώματα εκπίπτουν 100% από το φορολογητέο εισόδημα.
- Να βελτιώσουν την εικόνα του ισολογισμού και της πιστοληπτικής ικανότητας.
- Να καταβάλλουν χαμηλά μισθώματα και ανταγωνιστικά προς τα ενοίκια της αγοράς-με προοπτικές συνεχούς και γρήγορης περαιτέρω μείωσης λόγω αποκλιμάκωσης των ελληνικών επιτοκίων εν όψει της ένταξης της Ελλάδας στην ΟΝΕ.
- Να πωλούν (μόνο οι επιχειρήσεις) στις εταιρείες leasing και να επαναμισθώνουν (sale and lease back) ακίνητα που είχαν στην κυριότητά τους, έτσι ώστε να ενεργοποιούν αδρανή πάγια και να διοχετεύουν στο παραγωγικό-συναλλακτικό κύκλωμα πολύτιμους πόρους που ήταν δεσμευμένοι ή να επεκτείνουν δραστηριότητες τους.
- Να αποκτήσουν μόνιμη έδρα με την καταβολή «ενοικίου». Επίσης στο ενεργητικό του θεσμού θα μπορούσε να καταγραφεί το ότι δεν απαιτείται αιτιολόγηση της πηγής προέλευσης των κεφαλαίων για την απόκτηση του ακινήτου, καθώς και το ότι το τελικό κόστος του leasing μετά τον υπολογισμό της φορολογικής ωφέλειας είναι, σε μακροχρόνια βάση, κατά κανόνα μικρότερο και από το ενοίκιο που θα κατέβαλλε ο μισθωτής αν επέλεγε την ενοικίαση αντί της αγοράς.

7.3 Οι πρόσφατες ρυθμίσεις

Με εγκύκλιο του υπουργείου Οικονομικών καθορίστηκε ότι:

- Απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ τα μισθώματα που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, με εξαίρεση τα μισθώματα που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση βιομηχανοστασίων.
- Τα έξοδα μεταβίβασης και μεταγραφής που καταβάλλει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι άμεσα συνδεδεμένα και παρεπόμενα της μισθωτικής σχέσης που συνδέει την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και τον μισθωτή του ακινήτου και δεν υπάγονται σε ΦΠΑ.
- Τα έξοδα που πραγματοποιούν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την αγορά ακινήτου, που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν

προσαυξάνουν το κόστος κτήσης των παγίων και αποσβένονται είτε εφάπαξ είτε μέσα σε μια πενταετία.

- Σε περίπτωση που ο μισθωτής εξοφλεί εφάπαξ όλα τα έξοδα που η εταιρεία leasing έχει καταβάλλει για την απόκτηση του ακινήτου που προορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση, οι δαπάνες αυτές δεν εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδα του καθόσον δεν θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες.

7.3.1 Επέκταση του θεσμού

- Με το ν.2367/1995 επεκτάθηκε ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για επαγγελματικούς σκοπούς. Από την επέκταση αυτή εξαιρούνται τα οικόπεδα.
- Με τις ισχύουσες διατάξεις ο τρόπος απόσβεσης των ακινήτων που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι ανάλογος του χρόνου μίσθωσης αυτών. Έτσι προκειμένου να αποκατασταθεί η στρέβλωση που δημιουργείται στους ισολογισμούς των εταιρειών αυτών, αλλά και στη διαχρονική κατανομή των φορολογητέων αποτελεσμάτων τους, με τις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου αυτού εναρμονίζεται ο τρόπος υπολογισμού των αποσβέσεων των ακινήτων με το χρόνο διάρκειας της σύμβασης, όπως ακριβώς ισχύει και με τον κινητό εξοπλισμό που εκμισθώνεται.
- Επειδή είναι ενδεχόμενο με την επέκταση του θεσμού στα ακίνητα το κεφάλαιο που θα επενδυθεί σε αστικά ακίνητα να ξεπεράσει το 60% των ιδίων κεφαλαίων των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, με την παράγραφο 5 αυτού του άρθρου προτείνεται οι εταιρείες αυτές να μην εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν.2214/1994 και να μην οφείλεται σε κάθε μεταβίβαση μετοχών τους φόρος 5% (για τις μη εισηγμένες στο χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών), γιατί οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης εκ του σκοπού τους δεν αποβλέπουν στην απόκτηση και κατοχή ακινήτων για ίδια χρήση, αλλά στη χρηματοδοτική μίσθωση αυτών.

- Οι επιχειρήσεις με βιβλία Γ κατηγορίας ΚΒΣ υποχρεώνονται να αναπροσαρμόζουν την αξία των ακινήτων που ανά τετραετία με σκοπό την ορθότερη εμφάνιση της αξίας αυτών στους ισολογισμούς τους. Η υπεραξία που προκύπτει υποχρεωτικά κεφαλαιοποιείται.
- Κατά την λήξη των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα της αγοράς του μισθωμένου πράγματος έναντι συμβολικού τιμήματος, λόγω του ότι η αξία του πράγματος αυτού (περιλαμβανόμενων των τόκων) έχει ήδη εξοφληθεί από το μισθωτή στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, μέσω της διαδικασίας των μισθωμάτων που καταβάλλονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Έτσι επειδή δεν δικαιολογείται να θεωρείται ότι το ακίνητο μεταβιβάζεται από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή στην αντικειμενική του αξία και να προκύπτει τεκμαρτό κέρδος, αφού η εταιρεία αυτή έχει σκοπό τη χρηματοδότηση του ακινήτου και όχι την επίτευξη κέρδους από αγοραπωλησία ακινήτων, προτείνονται οι διατάξεις της παραγράφου 8 αυτού του άρθρου.
- Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων είναι ουσιαστικά παροχή δανείου στους επαγγελματίες, οι οποίοι τα αποσβένουν σταδιακά μέσω των μισθωμάτων και η διαφορά του από τον κλασικό τραπεζικό δανεισμό είναι ότι αντί να δίνεται το χρηματικό ποσό του δανείου στον επαγγελματία προκειμένου να αγοράσει το ακίνητο που επιθυμεί, η ίδια η εταιρεία αγοράζει το ακίνητο και κατόπιν το εκμισθώνει σε αυτόν με απώτερο στόχο την οριστική απόκτηση του ακινήτου από τον επαγγελματία κατά τη λήξη της μίσθωσης, έναντι ενός συμβολικού τιμήματος. Με αυτή την έννοια η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ο προσωρινός ιδιοκτήτης του ακινήτου ενώ ο μελλοντικός και ουσιαστικός ιδιοκτήτης είναι ο μισθωτής του ακινήτου.

Επομένως, λόγω του ιδιόμορφου χαρακτήρα της σύμβασης αυτής, με την παράγραφο 9 αυτού του άρθρου ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας έχει ως υποκείμενο το μισθωτή του ακινήτου και όχι την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

8. Πλεονεκτήματα του Leasing

8.1. Πλεονεκτήματα του μισθωτή

Το Leasing αποτελεί μια διεργασία που εφαρμόζεται σε μεγάλο βαθμό τα τελευταία χρόνια και εμφανίζει πληθώρα πλεονεκτημάτων για το μισθωτή. Συγκεκριμένα, τα βασικότερα πλεονεκτήματα του μισθωτή είναι τα εξής:

- Ø **Απόκτηση Χρηματοδότησης κατά 100%:** Το σημαντικότερο πλεονέκτημα που μπορεί να έχει ένας μισθωτής από το Leasing είναι η δυνατότητα που του παρέχεται να χρησιμοποιεί τον απαραίτητο εξοπλισμό για τη λειτουργία και τον εκσυγχρονισμό της εταιρείας του χωρίς να πρέπει ο ίδιος να εκταμιεύσει κάποια χρηματικά ποσά. Αν, όμως, ο ίδιος επέλεγε να χρηματοδοτηθεί από κάποια τράπεζα ή χρηματοπιστωτικό ίδρυμα προκειμένου να αγοράσει κάποιον απαραίτητο πάγιο εξοπλισμό, τότε θα ήταν απαραίτητη η συμμετοχή του δανειολήπτη με κάποιο ποσό στη συνολική αξία της επένδυσης. Έτσι, βάση του Leasing παρέχεται χρηματοδότηση, η οποία καλύπτει το συνολικό ποσό (100%) της δαπάνης που είναι αναγκαία για την επένδυση. Επομένως, ο οποιοσδήποτε επιχειρηματίας μπορεί να εκσυγχρονίσει ή να ορθολογικοποιήσει την επιχείρησή του χωρίς να διαθέτει τα αναγκαία χρηματικά ποσά.
- Ø **Βελτίωση Ρευστότητας:** Ο επενδυτής ο οποίος αποκτά ένα μίσθιο με τη χρήση του Leasing μπορεί να διατηρήσει αμετάβλητη τη ρευστότητά του καθώς βάση των συγκεκριμένων πιστοληπτικών ορίων διατηρείται αμείωτη η ρευστότητά του καθώς και τα ρευστά διαθέσιμά του. Έτσι, τα ρευστά διαθέσιμά του μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την ικανοποίησή άλλων βασικών αναγκών του. Παράλληλα, με τη χρήση του Sale & Lease Back βελτιώνεται η ρευστότητα του επενδυτή. Έτσι, οι εταιρείες οι οποίες αντιμετωπίζουν προβλήματα υπερπαραγιοποίησης όπου ένα μέρος του παγίου ενεργητικού χρηματοδοτήθηκε με τη χρήση βραχυπρόθεσμων κεφαλαίων, μπορούν να αντιμετωπίσουν τα προβλήματά τους.
- Ø **Φορολογικές Ελαφρύνσεις:** Εκτός, φυσικά, από το γεγονός ότι ο εκάστοτε μισθωτής απαλλάσσεται από ορισμένες κατηγορίες φόρων, όπως π.χ. τα χαρτόσημα, η σημαντικότερη ελάφρυνση είναι η δυνατότητα πραγματοποίησης *ταχύτερης απόσβεσης* του αναγκαίου εξοπλισμού σε σύγκριση με αυτή που καθορίζεται από τη νομοθεσία. Η ταχύτερη απόσβεση οφείλεται στο γεγονός ότι τα μισθώματα που καταβάλλονται από το μισθωτή αποτελούν λειτουργική δαπάνη της εταιρείας και εκπίπτουν 100% από τα έσοδα που υπόκεινται φορολόγηση. Παράλληλα, στα μισθώματα εκπίπουν μόνο οι τόκοι, σε αντίθεση με τις τοκοχρεολυτικές δόσεις που αφορούν μια τραπεζική χρηματοδότηση για την αγορά παγίων στοιχείων. Έτσι, με το Leasing, το οποίο αποτελεί τη μοναδική μορφή πιστοδότησης, η εξόφληση του κεφαλαίου εκπίπτει συνολικά από τα ακαθάριστα έσοδα

της εταιρείας. Επίσης, πραγματοποιείται απαλλαγή από τις συμβάσεις αγοράς που αφορούν τα μίσθια και την αξία της πώλησής τους. Η μόνη εξαίρεση είναι ότι τα ποικίλα μεταφορικά μέσα εξαιρούνται από φόρους, εισφορές, τέλη, δικαιώματα υπέρ Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, του Δημοσίου, και υπέρ τρίτων είτε αυτά πρέπει να επιβληθούν κατά τη διαδικασία της εισαγωγής τους στην Ελλάδα είτε αργότερα. Αξίζει, όμως, να αναφέρουμε ότι αν αγοραστεί το μίσθιο πριν από το πέρας της τριετίας από την έναρξη της διαδικασίας της μίσθωσης, τότε ο μισθωτής οφείλει να αποδώσει όλα εκείνα τα ποσά που αντιστοιχούν στις φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων και τα οποία θα έπρεπε να είχε αποδώσει αν είχε αγοράσει το μίσθιο όταν θεσπίστηκε η χρηματοδοτική μίσθωση.

- Ø **Χρηματικές Καταβολές που Σχετίζονται με τις Ταμειακές Δυνατότητες του Μισθωτή:** Με το Leasing, ο μισθωτής εκμεταλλευόμενος το μισθωμένο μηχανολογικό εξοπλισμό έχει τη δυνατότητα προσαρμογής του χρόνου και του ύψους καταβολής των μισθωμάτων ανάλογα με τις αναμενόμενες χρηματικές εισροές. Μάλιστα, με αυτόν τον τρόπο πραγματοποιείται η αυτοχρηματοδότηση της επένδυσης.
- Ø **Προγραμματισμός Δαπανών:** Όπως προαναφέρθηκε, προκαθορίζονται ο χρόνος καταβολής καθώς και το ποσό των μισθωμάτων, με αποτέλεσμα τον ακριβή προγραμματισμό των σχετικών δαπανών της επιχείρησης. Μάλιστα, με αυτό τον τρόπο περιορίζονται ή μειώνονται τα άτοκα ρευστά διαθέσιμα, των οποίων η ύπαρξη είναι αναγκαία για την κάλυψη και αντιμετώπιση τυχόν έκτακτων αναγκών ή δυσκολιών.
- Ø **Αποσύνδεση από Εμπράγματα Εξασφαλίσεις:** Ο μισθωτής προστατεύεται καθώς ο εκμισθωτής δεν μπορεί να απαιτήσει άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις εφόσον διαθέτει την κυριότητα του μισθούμενου εξοπλισμού, η οποία προστατεύεται από το Ν. 1665/ 86. Παράλληλα, ο εκμισθωτής μπορεί να αφαιρέσει το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή χωρίς να είναι αναγκαία η προϋπαρξη κάποιας δικαστικής απόφασης.

8.2. Πλεονεκτήματα του εκμισθωτή

Τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα που αφορούν τον εκμισθωτή είναι τα εξής:

- ü **Αύξηση του Κύκλου της Πελατείας των Τραπεζών:** Το προϊόν του Leasing χρησιμοποιείται για τη διεύρυνση της πελατείας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, αλλά και για την προσφορά πρόσθετων ευκαιριών που σχετίζονται με τις επιχειρηματικές ή επενδυτικές δραστηριότητες ενός οργανισμού.

- ü **Μείωση του Κινδύνου:** Η εταιρεία Leasing είναι αυτή που διαθέτει την κυριότητα του μισθίου και μπορεί χωρίς χρονοτριβές και δυσκίνητες διαδικασίες να το αφαιρέσει από την κατοχή και χρήση του μισθωτή σε αντίθεση με την τραπεζική χρηματοδότηση όπου ο δανειολήπτης είναι ο κάτοχος και ο κύριος του εξοπλισμού.
- ü **Φορολογικά Πλεονεκτήματα:** Το Leasing μπορεί να παρέχει στον εκμισθωτή μια πληθώρα φορολογικών πλεονεκτημάτων όπως π.χ. οι εκπτώσεις στις λειτουργικές δαπάνες, και οι τόκοι ξένων κεφαλαίων. Παράλληλα, ο εκμισθωτής μπορεί να πραγματοποιεί αποσβέσεις στα μίσθια οι οποίες ισούνται με τις συνολικές αποσβέσεις που θα έκανε ο μισθωτής αν αγόραζε το μίσθιο. Επίσης, υπάρχουν ευνοϊκές ρυθμίσεις στον υπολογισμό των καθαρών κερδών των επιχειρήσεων καθώς η εταιρεία μπορεί να πραγματοποιήσει έκπτωση 2% επί του συνολικού ποσού των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμα ή όχι) όλων των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που δεν έχουν εισπραχθεί έως τις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους προκειμένου να καλύψει τις επισφαλείς απαιτήσεις της. Μάλιστα, η συγκεκριμένη έκπτωση περνιέται ως ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.
- ü **Ευνοϊκοί Όροι Συνεργασίας με του Προμηθευτές:** Οι εταιρείες Leasing έχουν τη δυνατότητα επίτευξης ευνοϊκών τιμών και πιστωτικών διευκολύνσεων για λογαριασμό του μισθωτή. Κατά γενικό κανόνα, μπορούν να αλληλεπιδρούν θετικά με τους πωλητές των μισθίων, καθώς μπορούν να συμμετέχουν στην αύξηση του κύκλου εργασιών της εταιρείας του προμηθευτή.
- ü **Χαμηλότερο Κόστος Διεκπαιρέωσης & Απλούστευση Διαδικασίας:** Η διαδικασία που απαιτείται για την έγκριση της μίσθωσης δεν είναι ιδιαίτερα χρονοβόρα, με αποτέλεσμα να έχει μικρότερο κόστος σε σχέση με τους παραδοσιακούς τρόπους χρηματοδότησης. Με αυτό τον τρόπο ο εκμισθωτής μπορεί να μειώσει το κόστος από τη μείωση του αριθμού των υπαλλήλων που απασχολούνται σε θέσεις διεκπεραίωσης.

8.3. Πλεονεκτήματα για τις Εθνικές Οικονομίες

Η διαδικασία Leasing είναι απαραίτητη για την περαιτέρω ανάπτυξη της εθνικής και εγχώριας οικονομίας, καθώς για την αύξηση των εξαγωγών της εκάστοτε χώρας. Μάλιστα, τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα που εμφανίζονται στις εθνικές οικονομίες από τη χρήση του Leasing είναι:

- ο Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των ήδη υφιστάμενων εταιρειών

- Ο εκσυγχρονισμός και η ανανέωση του απαραίτητου μηχανολογικού εξοπλισμού των ήδη υπαρχόντων εταιρειών
- Η βελτίωση της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας των επιχειρήσεων μέσω της αξιοποίησης των φορολογικών πλεονεκτημάτων.
- Η διευκόλυνση της ίδρυσης και δημιουργίας νέων οργανισμών, των οποίων οι ιδρυτές αδυνατούν να παρέχουν στα τραπεζικά ιδρύματα τις απαραίτητες εμπράγματος εξασφαλίσεις και διαπιστευτήρια.
- Η αποφυγή ή ο περιορισμός της υπερτιμολόγησης όταν ο εξοπλισμός εισάγεται, καθώς συμμετέχει η εταιρεία Leasing με την αγορά του από προμηθευτές που βρίσκονται στο εξωτερικό.
- Η χρήση των χρηματοδοτικών πόρων σε παραγωγικούς σκοπούς όπως είναι η αγορά του μισθίου και όχι στις τράπεζες όπως συμβαίνει στον τραπεζικό δανεισμό.

9. Μειονεκτήματα για τον μισθωτή

Τα βασικότερα μειονεκτήματα που έχει το Leasing για τον μισθωτή είναι τα εξής:

- ✓ **Υψηλό Ονομαστικό Κόστος:** Το ονομαστικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό των μισθωμάτων είναι πιο υψηλό σε σύγκριση με το επιτόκιο που σχετίζεται με τις τραπεζικές χρηματοδοτήσεις. Όμως, αξίζει να αναφέρουμε ότι αν λάβουμε υπόψη μας τις ποικίλες φορολογικές ελαφρύνσεις που έχει ο μισθωτής από το Leasing, τότε το επιτόκιο ίσως να είναι συγκριτικά πιο φθηνό.
- ✓ **Ύπαρξη Πλασματικής Οικονομικής Επιφάνειας Μισθωτή:** Λόγω του γεγονότος ότι ο μισθωτής χρησιμοποιεί αντικείμενα και εξοπλισμό που δεν του ανήκουν, υπάρχει πάντα η πιθανότητα να δημιουργηθεί δυσπιστία στους πιστωτές για την υπαρκτή του πιστοληπτική ικανότητα. Μάλιστα, το συγκεκριμένο πρόβλημα γίνεται πιο έντονο όταν ο εκμισθωτής χρησιμοποιήσει τις δυνατότητες που του δίνει η σύμβαση που έχει θεσπιστεί έτσι ώστε να τοποθετήσει πάνω στον εξοπλισμό διακριτικούς τίτλους με την ένδειξη ότι ανήκουν στην κυριότητα της εταιρείας Leasing.
- ✓ **Μετάθεση Περισσοτέρων Ευθυνών:** Ο μισθωτής επιβαρύνεται με βάση τον Αστικό Κώδικα με τις ζημιές από γεγονότα ανωτέρας βίας είτε με ποικίλα τυχερά περιστατικά. Αν, πάλι, καθυστερήσει να καταβάλει κάποιο μίσθωμα για διάστημα μεγαλύτερο του

προβλεπόμενου, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει εκτάκτως την υπογραφέισα σύμβαση και να προβεί στις εξής ενέργειες:

- ο Αφαίρεση του εξοπλισμού από τον μισθωτή έτσι ώστε να μη τον χρησιμοποιεί.
- ο Απαίτηση άμεσης πληρωμής των οφειλόμενων μισθωμάτων μέχρι το πέρας της χρονικής διάρκειας ισχύως της συμβάσεως.

v Υποχρέωση Αποδοχής Ελέγχου: Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να δέχεται την επιθεώρηση των αρμόδιων θεσμικών οργάνων της επιχείρησης Leasing για να ελεγχθεί κατά πόσο η κατάσταση του χρησιμοποιούμενου εξοπλισμού είναι καλή ή λειτουργούν ορθά.

10. Τι μπορείτε να αποκτήσετε με το Leasing: Ποιοι χρηματοδοτούνται μέσω leasing;

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού συνήθως προσπαθούν να χρηματοδοτήσουν μεγάλες αγορές και εξοπλισμό με μεγάλη διάρκεια ζωής και αξιοπρεπή αξία μεταπώλησης. Ορισμένα παραδείγματα εξοπλισμού που θα μπορούσαν χρησιμοποιηθούν κατά τη διάρκεια μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού είναι τα εξής:

- ü Εξοπλισμός υπολογιστών και τεχνολογίας, Ηλεκτρονικοί υπολογιστές, φωτοτυπικά μηχανήματα, ηλεκτρικές συσκευές, συστήματα κλιματισμού, γεννήτριες, συστήματα πυρασφάλειας, τηλεφωνικά κέντρα, γεννήτριες, ιατρικά μηχανήματα, 3D εκτυπωτές
- ü Εξοπλισμός Αυτοματισμού, Εξοπλισμός Μεταφορέων, Εξοπλισμός γραφείου, ξενοδοχειακός εξοπλισμός, εξοπλισμός καταστημάτων, ιατρικός εξοπλισμός και όργανα, εξοπλισμός εστιατορίων, εξοπλισμός θεματικών πάρκων, έπιπλα, Εξοπλισμός εργαλείων, κοπτήρες λέιζερ.
- ü Βαριά μηχανήματα, Τρακτέρ/ Ρυμουλκούμενα, Γεωργικά μηχανήματα, κάθε είδους μεταφορικά οχήματα, λεωφορεία, φορτηγά οχήματα, μηχανήματα έργων, επιβατηγά οχήματα, εκσκαφείς, χωματουργικά μηχανήματα, φορτηγά Τροφίμων και Καροτσάκια Τροφίμων
- ü Γραμμές παραγωγής, συστήματα ERP, εφαρμογές πληροφορικής, συστήματα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, συστήματα μηχανημάτων, συστήματα διαχείρισης ενέργειας, εξοπλισμός επεξεργασίας νερού, ηλεκτρολογικός και μηχανολογικός εξοπλισμός.

ü Ακίνητα που η βασική τους χρήση είναι ως επαγγελματικοί χώροι όπως π.χ. Φούρνοι, Ψυγεία, ιατρεία, ξενοδοχεία, καταστήματα λιανικής πώλησης, φαρμακεία, χώροι εστίασης και διασκέδασης, γραφεία, αποθηκευτικοί χώροι, χώροι στάθμευσης οχημάτων, κινηματογράφοι, θέατρα, νοσοκομεία, κλινικές, εκπαιδευτικοί χώροι.

Όσον αφορά τις εταιρείες που μπορούν κατά κύριο λόγο να χρηματοδοτηθούν μέσω της χρήσης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι όλων των ειδών οι επιχειρήσεις οποιασδήποτε νομικής μορφής ή οι ελεύθεροι επαγγελματίες. Ειδικότερα, μπορούμε να αναφέρουμε τις παρακάτω κατηγορίες:

- ✓ Βιοτεχνίες και βιομηχανικές εταιρείες που μπορούν να παράγουν ποικίλα προϊόντα.
- ✓ Μεταφορικές εταιρείες.
- ✓ Τεχνικές εταιρείες.
- ✓ Επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών όπως είναι οι διαφημιστικές εταιρείες, οι ασφαλιστικές εταιρείες, οι χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις, κα.
- ✓ Ελεύθεροι επαγγελματίες, π.χ. ιατροί, μικρομεσαίοι επιχειρηματίες, δικηγόροι, και επαγγελματίες λιανικής και χονδρικής πώλησης.
- ✓ Εμπορικές επιχειρήσεις, ιατρικά και διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά εκπαιδευτήρια και φροντιστήρια.
- ✓ Προμηθευτές ειδών εξοπλισμού και μηχανημάτων.

11. Προϋποθέσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης

Κατά τη διάρκεια των αιώνων, οι μισθώσεις εξυπηρετούσαν πολλούς σκοπούς και η φύση της νομικής ρύθμισης ποικίλλει ανάλογα με τους σκοπούς αυτούς και τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες της εποχής.

11.1. Για την πλευρά του εκμισθωτή

11.1.1. Αναφορικά με τον μισθωτή και την επιχείρησή του

- Η εταιρεία του μισθωτή θα πρέπει να διαθέτει μια πάρα πολύ καλή οικονομική κατάσταση. Για αυτό θα πρέπει να πραγματοποιείται τακτικός έλεγχος των ετήσιων ισολογισμών και της κατάστασης των αποτελεσμάτων χρήσης του για τα τελευταία έτη, ενώ, παράλληλα, θα πρέπει να διασταυρώνονται οι πληροφορίες που προκύπτουν από ποικίλες εξωτερικές πηγές.
- Ο μισθωτής και η εταιρεία του θα πρέπει να διακατέχονται και να είναι γνωστοί για την αξιοπιστία αλλά και το ήθος τους.
- Ο οργανισμός πρέπει να είναι συνεπής στις υποχρεώσεις του προς τους τρίτους, καθώς συλλέγονται πληροφορίες για την συνέπειά του και καταγράφονται τυχόν «δυσμενή στοιχεία». Δηλαδή, καταγράφονται τυχόν επιστροφές επιταγών, πλειστηριασμοί, αγωγές για πτωχεύσεις αλλά και διαμαρτυρόμενες συναλλαγματικές.
- Ο μισθωτής οφείλει να υποβάλει μια πλήρως τεκμηριωμένη τεχνικοοικονομική μελέτη, στην οποία θα πρέπει να αναλύεται η σκοπιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης αλλά και ταμειακή ρευστότητα του για την εμπρόθεσμη καταβολή των μισθωμάτων. Η συγκεκριμένη μελέτη πραγματοποιείται κυρίως για την εκμίσθωση εξοπλισμού μεγάλης οικονομικής αξίας.
- Η εταιρεία – μισθωτής οφείλει να διαθέτει μια καλή τεχνική οργάνωση, ενώ το προσωπικό της πρέπει να είναι πλήρως καταρτισμένο και έμπειρο όσον αφορά τη χρήση και τη σωστή συντήρηση του προς μίσθωση αντικειμένου, ειδικότερα αν είναι μεγάλης αξίας.
- Επίτευξη μακροπρόθεσμης βιωσιμότητας αλλά και αποκόμηση θετικών προοπτικών ανάπτυξης και δυναμικότητας της εταιρείας. Για αυτό, άλλωστε, εξετάζονται τα μικρο αλλά και μακρο – οικονομικά κλαδικά στοιχεία της.

11.1.2. Αναφορικά με το μηχανικό εξοπλισμό

- § Ύπαρξη δυνατότητας χρήση του εξοπλισμού και από άλλες εταιρείες, καθώς το μίσθιο δεν πρέπει να καλύπτει μόνο τις ανάγκες και τις εξειδικευμένες απαιτήσεις του συγκεκριμένου μισθωτή, καθώς σε αυτή την περίπτωση η πιθανότητα πραγματοποίησης ζημιάς για τον εκμισθωτή είναι τεράστια αν διακοπεί πρόωρα η μίσθωση.
- § Διενέργεια ενδεδειγμένης εξέτασης της καλής φήμης και της φερεγγυότητας της κατασκευάστριας εταιρείας του μισθίου.

- § Πραγματοποίηση αποδοτικής και αποτελεσματικής αγοράς μεταχειρισμένων ειδών για χρήση τους ως μίσθια, προκειμένου να μπορούν να πωληθούν σε μια καλή τιμή αν κριθεί αναγκαίο.
- § Διαβεβαίωση της πλήρους λειτουργικής αυτονομίας του εξοπλισμού, καθώς ο τρόπος λειτουργίας του δεν θα πρέπει να είναι σε άμεση εξάρτηση και χρήση του σε κάποιο παραγωγικό μηχανισμό. Ωστόσο, θα πρέπει να μπορεί να αφαιρεθεί ανά πάσα στιγμή από τη χρήση του μισθωτή χωρίς να μειωθεί η αντικειμενική του αξία ή να υποστεί την παραμικρή ζημία.
- § Διασφάλιση της συνεχούς και σωστής συντήρησης, επισκευής και επιδιόρθωσης του μισθίου μέσω της εύρεσης κατάλληλων ανταλλακτικών.

11.2. Για την πλευρά του μισθωτή

- Η εταιρεία – μισθωτής θα πρέπει να μπορεί να βελτιώσει την αποδοτικότητα, την παραγωγικότητα και την ανταγωνιστικότητά της μέσω της χρήσης του μισθωμένου μηχανολογικού εξοπλισμού.
- Το κόστος του leasing θα πρέπει να είναι ανταγωνιστικό σε σχέση με τις άλλες μορφές χρηματοδότησης, ενώ θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και τα ποικίλα φορολογικά πλεονεκτήματα.
- Θα πρέπει να καταρτιστεί μια τεχνική και οικονομική μελέτη όπου θα αναλύεται η σκοπιμότητα της συγκεκριμένης επένδυσης, αλλά και η ρευστότητα της επιχείρησης που είναι σε άμεση εξάρτηση με την ικανότητά της να καταβάλει εγκαίρως τα μισθώματα.
- Θα πρέπει να διασφαλίζεται η παροχή των απαραίτητων υπηρεσιών επισκευής, και συντήρησης του μισθίου μέσω της προμήθευσης των κατάλληλων ανταλλακτικών ειδών.
- Το μίσθιο δεν θα πρέπει να απαξιώνεται σε μικρό χρονικό διάστημα καθώς ο μισθωτής δεν μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση πριν τη λήξη της καθώς είναι υποχρεωμένος για την έγκαιρη καταβολή των μισθωμάτων μέχρι την πλήρη τοκοχρεολυτική απόσβεση της αξίας του μισθίου.

12. Διαδικασία μέχρι την έναρξη καταβολής μισθωμάτων

Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα περιλαμβάνουν τη σύναψη μιας σύμβασης ιδιωτικού δικαίου, η οποία συμφωνήθηκε μεταξύ των δύο μερών, δηλαδή του

εκμισθωτή και του μισθωτή. Στο πλαίσιο της πραγματοποίησης της συμφωνίας μίσθωσης, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει την υποχρέωση να δώσει τη χρήση του ακινήτου στον μισθωτή για την περίοδο που έχει συμφωνηθεί. Από την άλλη πλευρά, ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να πληρώσει το συμφωνημένο χρηματιστήριο (ενοίκιο) για τη χρήση του ακινήτου ή του εξοπλισμού. Συγκεκριμένα, οι φάσεις που διακρίνονται μέχρι της υπογραφής αυτής της σύμβασης είναι οι εξής:

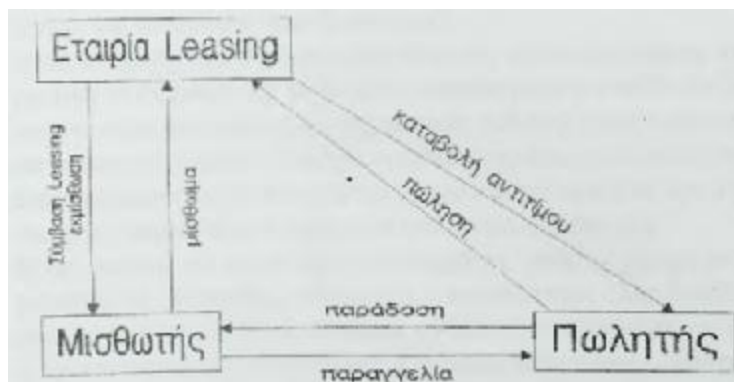
1. Η **διαπραγμάτευση** που πραγματοποιείται μεταξύ του υποψήφιου μισθωτή, δηλαδή της εταιρείας που ενδιαφέρεται να μισθώσει έναν εξοπλισμό ή κτίριο, και του προμηθευτή. Στο συγκεκριμένο στάδιο διενεργείται συζήτηση και παρέχεται η απαραίτητη ενημέρωση για το επιλεγμένο προς μίσθωση αντικείμενο, ενώ λαμβάνεται η σχετική προσφορά ή προτιμολόγιο.
2. **Υποβάλλεται η απαραίτητη αίτηση** στην επιχείρηση χρηματοδοτικής μίσθωσης για την επικείμενη μίσθωση του σχετικού αντικειμένου από το μισθωτή. Στην αίτηση πρέπει να αναγράφονται τα βασικά στοιχεία του μισθωτή, του εκμισθωτή αλλά και του αντικειμένου. Δηλαδή, πρέπει να περιλαμβάνονται στοιχεία για τους βασικούς μετόχους, τους διαχειριστές και το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας, τις τυχόν θυγατρικές επιχειρήσεις ή τα υποκαταστήματα, τους βασικούς προμηθευτές και τους κυριότερους πελάτες, τους ισολογισμούς και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσης των τελευταίων ετών, τα πάγια στοιχεία της επιχείρησης αλλά και η πλήρης περιγραφή των βασικών χαρακτηριστικών του προς μίσθωση αντικειμένου. Ειδικότερα, η συγκεκριμένη αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από τα τριετή οικονομικά στοιχεία της εταιρείας (ισολογισμούς, ισοζύγιο γενικού καθολικού, και αναλυτικά στοιχεία φορολογίας εισοδήματος), τις δοθείσες προσφορές για τα προς μίσθωση αντικείμενα από τους διάφορους προμηθευτές, τη φωτοτυπία της αστυνομικής ταυτότητας των διαχειριστών και εκπροσώπων της εταιρείας, τα επικυρωμένα νόμιμα έγγραφα της εταιρείας, καθώς και τις αιτήσεις κατάλληλα συμπληρωμένες από τους εγγυητές. Αν το προς μίσθωση αντικείμενο είναι μεγάλης αξίας και πρόκειται για μια τεράστια επένδυση, τότε θα πρέπει να υποβάλλεται και η σχετική τεχνική και οικονομική μελέτη. Ειδικότερα, στη συγκεκριμένη μελέτη πρέπει να αναφέρεται και να αξιολογείται η σκοπιμότητα της επένδυσης και να καθορίζεται ο χρόνος καταβολής των μισθωμάτων βάσει των δυνατοτήτων της εταιρείας.
3. **Επεξεργάζεται το σχετικό αίτημα** από το αρμόδιο τμήμα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ελέγχονται τα οικονομικά στοιχεία και τα λογιστικά βιβλία του επικείμενου μισθωτή, συλλέγονται πληροφορίες για τα δυσμενή στοιχεία της από τους κύκλους της αγοράς, ενώ πραγματοποιείται προσωπική επαφή με τους φορείς της εταιρείας και

πραγματοποιούνται επισκέψεις στις εγκαταστάσεις της. Δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στο ήθος και την ικανότητα του ιδιοκτήτη της εταιρείας, τις επιχειρηματικές προοπτικές του μισθωτή, και στις γνώσεις, τις ικανότητες και την κατάλληλη οργάνωση του προσωπικού της εταιρείας.

4. Αν υλοποιούνται οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις, τότε **εγκρίνεται το** σχετικό αίτημα για τη σύναψη της σύμβασης. Ωστόσο, αν κριθεί απαραίτητο, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να προσθέσει επιπλέον όρους για συμπληρωματικές εξασφαλίσεις όπως π.χ. η ύπαρξη εγγυητή.
5. Τα δύο συμβαλλόμενα μέρη **υπογράφουν** ένα **προσύμφωνο**, δηλαδή την «Πρόταση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης», η οποία περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συγκεκριμένα, περιέχει τα στοιχεία του μισθωτή, του εκμισθωτή, το είδος και την αξία του προς μίσθωση εξοπλισμού, τους προμηθευτές, τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης, το ΦΠΑ, τους όρους συντήρησης και ασφάλισης του πράγματος, αλλά και τους όρους αγοράς του. Παράλληλα, υπογράφεται η σύμβαση και το Πιστοποιητικό Αποδοχής του Εξοπλισμού, ενώ ο μισθωτής διαβεβαιώνει τον εκμισθωτή ότι δεν έχει καμία ευθύνη για την επιλογή, την παραγγελία, την παράδοση και την εγκατάσταση του προς μίσθωση εξοπλισμού. Επίσης, το πράγμα πριν παραληφθεί από τον μισθωτή ασφαλίζεται από ασφαλιστική εταιρεία που φέρει την έγκριση του εκμισθωτή. Παρόλα αυτά, αναφέρεται ρητώς το δικαίωμα του εκμισθωτή να ζητήσει αποζημίωση αν ο μισθωτής αργήσει να υπογράψει τη σύμβαση πάνω από ένα μήνα μετά την παράδοση του πράγματος ή να ανακαλέσει την πρότασή του αν περιπέσουν στην αντίληψή του άσχημες πληροφορίες για το μισθωτή.
6. **Η εταιρεία Leasing αποστέλλει επιστολή στον προμηθευτή** για να τον ενημερώσει για την έγκριση της μίσθωσης του πράγματος, για το γεγονός ότι το τιμολόγιο αγοράς πρέπει να είναι στο όνομά της και ότι η ίδια οφείλει να αποπληρώσει την αγορά του συγκεκριμένου εξοπλισμού μέσα σε προκαθορισμένο χρονικό διάστημα. Παράλληλα, αναφέρονται οι όροι δέσμευσης της εταιρείας leasing. Αντίστοιχα, ο προμηθευτής αποδέχεται το γεγονός ότι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν έχει καμία ανάμειξη στις πραγματοποιηθείσες διαπραγματεύσεις.
7. **Ο μισθωτής παραγγέλνει τον εξοπλισμό**, και στη συνέχεια **τον παραλαμβάνει**.
8. **Ο μισθωτής υπογράφει το «Πιστοποιητικό Αποδοχής του Εξοπλισμού»** μέσω του οποίου πιστοποιείται η παραλαβή του εξοπλισμού, η καταλληλότητα και η καλή του κατάσταση. Παράλληλα, διασφαλίζεται η ύπαρξη των απαραίτητων αδειών από τις

αρμόδιες αρχές, η τήρηση των σχετικών διατάξεων και η ασφάλιση του εξοπλισμού βάσει των κανόνων της σύμβασης.

9. **Υπογράφεται η σχετική Σύμβαση Leasing** από το μισθωτή, η οποία είχε αποσταλεί από την εκμισθώτρια εταιρεία, ενώ επισυνάπτεται και η Πρόταση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.
10. **Η εταιρεία Leasing παραλαμβάνει την υπογεγραμμένη Σύμβαση** μαζί με το **Πιστοποιητικό Αποδοχής του Εξοπλισμού**, και ξεκινάει η καταβολή των μισθωμάτων.
11. **Η εταιρεία Leasing αποπληρώνει τον προμηθευτή**, και το πράγμα μεταβιβάζεται στην κυριότητά της.



13. Συμβατικές υποχρεώσεις του μισθωτή σχετικά με τον εξοπλισμό

Ο μισθωτής σεβόμενος τους όρους που εμπεριέχονται στη σύμβαση που έχουν υπογράψει και τα δύο μέρη αλλά και τη νομική υπόσταση του Leasing έχει υποχρέωση να τηρεί τις εξής διεργασίες:

- ✓ Επισκευή και συντήρηση του εξοπλισμού έτσι ώστε να είναι σε καλή κατάσταση και να λειτουργεί σωστά.
- ✓ Πιστή τήρηση των οδηγιών ή των υποδείξεων του προμηθευτή και του κατασκευαστή του εξοπλισμού όσον αφορά τον τρόπο χρήσης του, συντήρησής του, λειτουργίας του και καθαρισμού του.
- ✓ Λήψη έγγραφης συγκατάθεσης του εκμισθωτή για πραγματοποίηση τυχόν αναγκαίες προσθήκες ή μεταβολές στον εξοπλισμό. Μάλιστα, οι ποικίλες προσθήκες ή μεταβολές

στον εξοπλισμό επιβαρύνουν μόνο τον μισθωτή, παρότι ο εξοπλισμός παραμένει στην κυριότητα του εκμισθωτή.

- ✓ Λήψη όλων των απαραίτητων αδειών ή εγκρίσεων για τον τρόπο χρήσης ή εγκατάστασης του εξοπλισμού και συμμόρφωση με τις υπάρχουσες προϋποθέσεις και τους ισχύοντες όρους.
- ✓ Εφαρμογή των κανόνων ασφάλειας.
- ✓ Αποζημίωση του εκμισθωτή σε περίπτωση ζημιάς ή απώλειας του σχετικού εξοπλισμού (σε περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν αποζημιωθεί από τις ασφαλιστικές εταιρείες)
- ✓ Απαλλαγή του εκμισθωτή από την ευθύνη που προκύπτει από την απώλεια, την καταστροφή, θάνατο ή τραυματισμού τρίτων ατόμων, την καταστροφή ή πρόκληση ζημιάς σε ξένη περιουσία, την παραβίαση οποιοδήποτε δικαιωμάτων ευρεσιτεχνίας από τη χρήση, την κατοχή ή τη λειτουργία του εξοπλισμού.
- ✓ Ανάρτηση πινακίδων και επιγραφών και διατήρηση των αναρτήσεων για να υποδηλώνεται ότι ο εξοπλισμός ανήκει στον εκμισθωτή, εφόσον, βέβαια, ζητηθεί από τον εκμισθωτή κάτι τέτοιο.
- ✓ Διενέργεια επιθεωρήσεων από τον εκμισθωτή ή από ειδικά εξουσιοδοτημένα ελεγκτικά όργανα του έτσι ώστε να ελέγχεται ο εξοπλισμός. Μάλιστα, θα πρέπει να ορίζονται οι κατάλληλες ώρες και ο μισθωτής να διευκολύνει και να μην παρεμποδίζει τις επιθεωρήσεις που πραγματοποιούνται.
- ✓ Ασφάλιση του εξοπλισμού με προσωπικές δαπάνες και διατήρηση της ασφάλειάς για όλη την χρονική διάρκεια της μίσθωσης για οποιαδήποτε κίνδυνο προκύψει. Μάλιστα, η ασφαλιστική εταιρεία στην οποία ασφαρίζεται ο εξοπλισμός θα πρέπει να έχει εγκριθεί προηγουμένως εγγράφως από τον εκμισθωτή. Ειδικότερα, το ποσό ασφάλισης δεν θα πρέπει να είναι μικρότερης αξίας από την αξία του εξοπλισμού, η οποία αναγράφεται στο παράρτημα της σύμβασης.

14. Έκτακτη καταγγελία σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

14.1. Γενικά

Η πρόωγη καταγγελία της σύμβασης μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι ιδιαίτερα περίπλοκη διαδικασία. Μερικές φορές λόγω διαφόρων ειδικών απροσδόκητων περιστάσεων ή

γεγονότων, ο μισθωτής αδυνατεί να ικανοποιήσει τους όρους της σύμβασης πριν τη λήξη της και πριν την άσκηση του δικαιώματος της εξαγοράς του μισθίου. Μάλιστα, τόσο ο μισθωτής όσο και ο εκμισθωτής μπορούν να καταγγείλουν τη σύμβαση.

Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει όλη ή μέρος της σύμβασης οποιαδήποτε χρονική στιγμή θελήσει, έχοντας, όμως, προηγουμένως ειδοποιήσει εγγράφως το μισθωτή. Ωστόσο, σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να μπορεί να αποδείξει ότι ικανοποιείται κάποιος από τους προβλεπόμενους λόγους της καταγγελίας, καθώς δεν ικανοποιείται κάποιος από τους όρους της σύμβασης.

Αντίθετα, ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει πρόωρα τη σύμβαση μόνο κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του εκμισθωτή, και εφόσον καταβάλει την αποζημίωση που θα είναι ίση με το κόστος του εκμισθωτή από την πρόωρη διακοπή της σύμβασης, τυχόν μισθώματα και οτιδήποτε άλλο αναφέρεται ρητώς στη σύμβαση.

Ο υπολογισμός των μισθωμάτων που οφείλει να καταβάλει ο μισθωτής πραγματοποιείται με βάση την παρούσα αξία τους, καθώς προεξοφλούνται με βάση το από κοινού συμφωνηθέν επιτόκιο. Μάλιστα, το συγκεκριμένο επιτόκιο είναι μικρότερο από το επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό των μισθωμάτων κατά 1 – 3 ποσοστιαίες μονάδες. Το συγκεκριμένο γεγονός μπορούμε να πούμε ότι θεωρείται ως ποινή στον μισθωτή για την πρόωρη διακοπή.

14.2. Λόγοι έκτακτης καταγγελίας εκ μέρους του εκμισθωτή

Υπάρχουν ποικίλοι λόγοι για την έκτακτη καταγγελία της μίσθωσης ενός πράγματος. Σε γενικές γραμμές, τα περισσότερα κράτη επιτρέπουν σε έναν εκμισθωτή να καταγγείλει τη σύμβαση της μίσθωσης εάν ο μισθωτής:

- § Αποτυγχάνει να δώσει το μίσθωμα μέσα σε ένα συγκεκριμένο προσυμφωνημένο χρονικό διάστημα. Ειδικότερα, το χρονικό διάστημα υπολογίζεται σε 2 έως 30 ημέρες μετά τη λήξη του μισθώματος. Μάλιστα, αν τα καθυστερούμενα οφειλόμενα μισθώματα είναι πολύ μεγάλα, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει εκτάκτως τη σύμβαση, χωρίς να δεσμεύεται για την τήρηση της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία προθεσμίας καταγγελίας. Το ίδιο μπορεί να συμβεί αν παραβαίνεται οποιοσδήποτε άλλος διαφορετικός όρος της σύμβασης.
- § Παραβαίνει μια ρήτρα της σύμβασης μίσθωσης. Κατά την προετοιμασία μίας σύμβασης μίσθωσης, υπάρχουν ορισμένα καθήκοντα και υποχρεώσεις που πρέπει να τηρούνται

τόσο από τον εκμισθωτή όσο και από το μισθωτή κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης. Η παραβίαση οποιασδήποτε από αυτές τις προϋποθέσεις μίσθωσης μπορεί να δικαιολογεί τη λύση της μίσθωσης. Συγκεκριμένα, τέτοιες ρήτρες αφορούν τις υποχρεώσεις του σχετικά με τη χρήση και τη συντήρηση του εξοπλισμού με δικά του έξοδα, την απαγόρευση της υπομίσθωσης, την απαγόρευση της απομάκρυνσης του εξοπλισμού από την προκαθορισμένη τοποθεσία χωρίς την έγκριση του εκμισθωτή, κοκ.

- § Ενεργεί με απώτερο στόχο την κατάσχεση ή την επίταξη μέρους ή όλου του εξοπλισμού. Ένα άλλο σημαντικό γεγονός που μπορεί να τερματίσει μια σύμβαση μίσθωσης μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή είναι η πραγματική έξωση του μισθωτή από το μίσθιο. Για την ακρίβεια, αν ο μισθωτής ενεργήσει κατά τέτοιο τρόπο ώστε να θίξει την κυριότητα ή τα δικαιώματα του εκμισθωτή όσον αφορά την κυριότητα του εξοπλισμού, τότε αυτομάτως ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση.
- § Καταστρέψει τον μισθωμένο εξοπλισμό. Για την ακρίβεια υπάρχουν πολυάριθμα καταστρεπτικά γεγονότα που μπορούν να τερματίσουν μια σύμβαση μίσθωσης μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή.
- § Αποκλείσει το μισθωμένο εξοπλισμό μέσω υποθήκης. Μια άλλη περίπτωση που μπορεί να τερματίσει τη σύμβαση μίσθωσης είναι η κατάσταση κατά την οποία ο εκμισθωτής χρησιμοποίησε το πράγμα ως ασφάλεια για την εξασφάλιση ενός ενυπόθηκου δανείου από ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα ενυπόθηκων δανείων, αλλά αδυνατεί να επιστρέψει το δάνειο εντός της προβλεπόμενης περιόδου.
- § Καταθέσει αίτημα πτώχευσης ή αποφασίσει τη διάλυση της εταιρείας ή σφραγιστεί η εταιρεία του ή σταματήσει να πληρώνει ή κατασχεθεί η περιουσία του.
- § Πραγματοποιήσει αναληθείς δηλώσεις ή προσκομίσει ψεύτικες διαβεβαιώσεις σχετικά με την εκτέλεση της σύμβασης.
- § Αλλάξει ολοκληρωτικά το τρόπο διοίκησης ή μεταβιβάσει ένα μεγάλο ποσοστό της εταιρείας του χωρίς τη συγκατάθεση του εκμισθωτή.

14.3. Συνέπειες έκτακτης καταγγελίας από τον εκμισθωτή

Για να πραγματοποιηθεί η έκτακτη καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης από τον εκμισθωτή θα πρέπει να έχει συντρέξει ή υλοποιηθεί κάποια από τις προαναφερόμενες περιπτώσεις. Σε αυτή την περίπτωση ο εκμισθωτής μπορεί να προβεί στις εξής ενέργειες:

- ο Να πραγματοποιήσει καταγγελία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης επισυνάπτοντας το παράρτημα του σχετικού όρου που δεν τηρήθηκε, αλλά και

οποιοδήποτε άλλο παράρτημα υπάρχει. Κατόπιν, πρέπει να αφαιρεθεί με χρέωση του μισθωτή, οποιοδήποτε είδος εξοπλισμού ή πράγματος βρίσκεται στην κατοχή του μισθωτή ή σε κάποιον άλλον.

- ο Μετά από απλή έγγραφη ειδοποίηση του μισθωτή θα πρέπει να επιδιωχθεί η είσπραξη τυχόν μελλοντικών μισθωμάτων (στην παρούσα αξία, μετά την αφαίρεση των τόκων), οποιουδήποτε οφειλόμενου ποσού όπως π.χ. τα ασφάλιστρα, και τέλος ένα επιπλέον ποσό, το οποίο θα έχει τη μορφή μιας συμβατικής αποζημίωσης και μπορεί να αξιωθεί από τον εκμισθωτή. Το ύψος του συνολικού ποσού που μπορεί να αξιώσει και να διεκδικήσει ο εκμισθωτής από το μισθωτή θα πρέπει να βασίζεται σε ορισμένα κριτήρια. Συγκεκριμένα, θα πρέπει να αποκατασταθεί από το μισθωτή η θέση στην οποία θα βρισκόταν ο εκμισθωτής αν δεν υπήρχε η οφειλή λόγω υπαιτιότητας του μισθωτή, και κατόπιν να καταγγελοτάν εκτάκτως η σύμβαση. Παράλληλα, δεν θα πρέπει οι αρνητικές συνέπειες της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης να είναι ιδιαίτερος επαχθής για το μισθωτή, επιδεινώνοντας παραπέρα την τρομερά δυσχερή θέση που έχει περιέλθει. Επίσης, η έκτακτη καταγγελία της μίσθωσης δεν μπορεί να αποτελεί τρόπο αθέμιτου πλουτισμού από τον εκμισθωτή. Συγκεκριμένα, αν ο εκμισθωτής επανεκμισθώσει τον εξοπλισμό σε νέο μισθωτή, τότε κατά τον υπολογισμό της συνολικής αποζημίωσης θα πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπόψη τα μισθώματα που πρόκειται να εισπραχθούν από τη νέα σύμβαση μίσθωσης του εξοπλισμού. Τέλος, εκτός από τις ποικίλες αστικές κυρώσεις που προβλέπονται για την περίπτωση που ο μισθωτής δεν τηρεί τις υποχρεώσεις του, κινδυνεύει να είναι υπαίτιος και να τιμωρηθεί με ποινικές κυρώσεις αν υπεξαιρέσει τον εξοπλισμό, τον εκποιήσει σε τρίτα πρόσωπα, και τον καταστρέψει από πρόθεση.

14.4. Προϋποθέσεις και διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος του μισθωτή

Προκειμένου να είναι εφικτή η ταχύτερη αναγκαστική εκτέλεση εις βάρος του μισθωτή, δηλαδή προκειμένου να αφαιρεθεί το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή χωρίς την ύπαρξη δικαστικής απόφασης, θα πρέπει να συντρέχουν οι παρακάτω βασικές προϋποθέσεις:

- Ο εκμισθωτής να έχει στην κατοχή του τον απαραίτητο εκτελεστικό τίτλο, όπως ορίζει το άρθρο 904 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Αυτό σημαίνει ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να έχει συνταχθεί με τον οριζόμενο συμβολαιογραφικό τύπο.
- Θα πρέπει να μπορεί πολύ εύκολα να αποδειχθεί ότι ο μισθωτής έχει παραβεί πολύ βασικό όρο της σύμβασης.

Όσον αφορά τις αποδείξεις που θα πρέπει να προσκομίσει εκμισθωτής, ο οποίος θέλει να πραγματοποιηθεί αναγκαστική καταγγελία της σύμβασης, διακρίνονται οι εξής δύο περιπτώσεις:

- ✓ *Καθυστέρηση καταβολής μισθωμάτων:* Η διαδικασία απόδειξης για τη μη καταβολή ενός ή περισσότερων μισθωμάτων, καθώς και η σχετική αμφισβήτησή από το μισθωτή είναι ιδιαίτερος απλή. Μάλιστα, η απόδειξη μη καταβολής των μισθωμάτων μπορεί να αποδειχθεί άμεσα με ημερολογιακά δεδομένα, ενώ ο μισθωτής μπορεί να χρησιμοποιήσει τις εν λόγω αποδείξεις πληρωμής που έχει στην κατοχή του για να αποδείξει το αντίθετο.
- ✓ *Παραβίαση οποιουδήποτε άλλου όρου της συμβάσεως:* Προκειμένου να αποδειχθεί η μη τήρηση κάποιου όρου της σύμβασης είναι αναγκαία η χρήση ενός δημοσίου ή ιδιωτικού εγγράφου, το οποίο ενέχει αποδεικτική δύναμη βάσει του άρθρου 915 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Για να αφαιρεθεί το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή θα πρέπει να γίνει χρήση του εκτελεστού τίτλου που διαθέτει ο εκμισθωτής, βάσει του άρθρου 941 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Συγκεκριμένα, δίνεται εντολή σε κάποιον αρμόδιο δικαστικό επιμελητή να επιδόσει στον οφειλέτη μια επιταγή για επιστροφή του εξοπλισμού μετά την παρέλευση της προθεσμίας των τριών ημερών. Αξίζει να αναφέρουμε ότι ο μισθωτής μπορεί να καταθέσει αίτηση αναστολής, ανακόπτοντας την προαναφερόμενη διαδικασία είτε πριν είτε μετά την ολοκλήρωσή της.

Μετά την κατάθεση αναστολής από τον μισθωτή, τότε μπορεί να στραφεί είτε κατά της αξίωσης του εκμισθωτή για την απόδοση του μισθίου, αν δεν συντρέχουν νόμιμοι λόγοι για την καταγγελία της σύμβασης, είτε κατά της διαδικασίας της εκτέλεσης, είτε κατά του τίτλου κατοχής. Ωστόσο, αν δεν υπάρχει εκτελεστός τίτλος, τότε το μίσθιο μπορεί να αποδοθεί μόνο με την έκδοση μιας κάποιας δικαστικής απόφασης.

Ο εκμισθωτής δεν έχει την υποχρέωση να ακολουθήσει πιστά την τακτική διαδικασία, η οποία είναι χρονοβόρα, αλλά διαθέτει κάποιες νομικές δικλίδες ασφαλείας που έχουν προβλεφθεί κατά τη διαδικασία της απλής μίσθωσης. Ειδικότερα, μπορεί να ακολουθηθεί η ειδική διαδικασία που προβλέπεται από το άρθρο 647 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Η συγκεκριμένη διαδικασία τηρείται στις περιπτώσεις όπου υφίστανται διαφορές κατά τη μίσθωση ενός εξοπλισμού και σχετίζονται με την παράδοση ή τη μη απόδοση της χρήσης του. Παράλληλα, ο εκμισθωτής μπορεί να προβεί στην άσκηση αγωγής αποβολής από τη νομή, και κατόπιν να υποβάλει αίτηση ασφαλιστικών μέτρων βάσει των άρθρων 733 – 734 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Η αγωγή του εκμισθωτή μπορεί να απορριφθεί μόνο αν το δικαστήριο κρίνει ότι οι ισχυρισμοί του εκμισθωτή για την καταγγελία δεν είναι έγκυροι, καθώς δεν συντρέχουν οι σχετικές συμβατικές ή νόμιμες προϋποθέσεις.

15. Η αγορά leasing στην Ελλάδα

Η παρατεταμένη εγχώρια οικονομική κρίση έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την αγορά και τον κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Παρότι ο κλάδος του leasing χαρακτηρίζεται για τη μεγάλη του δυναμικότητα, δεν μπορεί να αντιμετωπίσει τις τρομερές πιέσεις που δέχεται τα τελευταία χρόνια, με αποτέλεσμα να έχει χάσει πάνω από το 50% του αρχικού του μεγέθους.

Οι περισσότερες εταιρείες έχουν έκδηλο ενδιαφέρον για τη μίσθωση ακινήτων. Επιθυμούν να αποκτήσουν μέσω της διαδικασίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης ένα ακίνητο για να στεγάσουν τα γραφεία, τις αποθήκες καθώς και τις παραγωγικές τους εγκαταστάσεις. Παράλληλα, η μίσθωση ενός μηχανολογικού εξοπλισμού μπορεί να γίνει ακόμα πιο ελκυστική αν ληφθούν υπόψη τα επενδυτικά κίνητρα και οι αναπτυξιακή νομοθεσία. Επίσης, οι εταιρείες που δίνουν μεγάλη βαρύτητα στο τμήμα των πωλήσεων τους προτιμούν τη μίσθωση των αυτοκινήτων, με απώτερο στόχο την απόκτηση στόλων για τους πωλητές. Αντίστοιχα, οι τεχνικές εταιρείες μισθώνουν μηχανήματα έργων προκειμένου να τα χρησιμοποιήσουν στις κατασκευαστικές τους δραστηριότητες.

Η αύξηση της έντασης του ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων που έχουν ως βασική τους δραστηριότητα τη χρηματοδοτική μίσθωση προκειμένου να βελτιώσουν τα μερίδια αγοράς τους είναι ιδιαίτερα μεγάλη. Έτσι, οι επιχειρήσεις και οι ιδιώτες που χρησιμοποιούν τα προϊόντα leasing απολαμβάνουν αρκετά χαμηλά κόστη.

Η πλειονότητα των ελληνικών επιχειρήσεων χρηματοδοτούν ή ενοικιάζουν ένα πάγιο στοιχείο κατά τη διάρκεια της ζωής τους. Οσον αφορά την απόδοση του ελληνικού κλάδου leasing, παρατηρείται μια κάμψη στις νέες συμβάσεις. Μάλιστα, ο μεγαλύτερος αρνητικός πρωταγωνιστής είναι η χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων, καθώς η αξία των νέων εργασιών του έχει υποχωρήσει αρκετά. Μια ακόμα χειρότερη απόδοση κατέγραψε ο κλάδος του κινητού εξοπλισμού, συμπεριλαμβανομένων και των οχημάτων, καθώς η αξία των νέων

συμβάσεων μειώθηκε. Μάλιστα, η αξία των νέων συμβάσεων υποχώρησε και ο συνολικός τζίρος του κλάδου στον οποίο συμπεριλαμβάνεται η αξία των νέων και των παλαιότερων συμβάσεων (υπολοίπων) κατήλθε.

Με βάση τα στοιχεία που έχουν τεθεί στη δημοσιότητα από το οργανισμό Leaseurope, το συνολικό μέγεθος νέας παραγωγής συμβολαίων leasing (περιλαμβανομένων και των μακροχρονίων ενοικιάσεων οχημάτων) το 2014, αυξήθηκε κατά 9,5% και ανήλθε στα €275,7 δις. Μάλιστα, το 64-65%, αφορά το leasing των οχημάτων, Ι.Χ. αυτοκίνητα & Επαγγελματικών, ενώ το μέγεθος νέας παραγωγής ανήλθε το 2014 σε €178,2 δις., αυξημένο κατά 13% σε σύγκριση με το 2013. Όμως, τα €128 δις. αφορούν συμβόλαια Ι.Χ. αυτοκινήτων, ενώ τα €49,7 δις. αφορούν συμβόλαια επαγγελματικών οχημάτων.

15.1. Προοπτικές εξέλιξης και ανάγκη βελτίωσης του θεσμού

Παρά τη μεγάλη και παρατεταμένη κάμψη του κλάδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελληνική αγορά, οι προοπτικές για περαιτέρω ανάπτυξη του παραμένουν και είναι ευσίωνες. Παρά το δύσκολο οικονομικό περιβάλλον και την οικονομική ύφεση που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια το θετικό είναι ότι το β' τετράμηνο του 2011 ο δείκτης αποδοτικότητας ήταν ίσος με 34,4%, κατά πολύ υψηλότερος από τις προηγούμενες περιόδους, εκτός, φυσικά, από το α' τετράμηνο του έτους, όπου επιτεύχθηκε ιδιαίτερα υψηλή αποδοτικότητα.

Η βελτίωση του δείκτη αποδοτικότητας ενθαρρύνει την περαιτέρω ανάπτυξη και αυξάνει την βιωσιμότητα των εταιρειών του κλάδου. Ωστόσο, παρατηρείται ότι ενώ η οικονομική ανάκαμψη στην Ευρώπη παραμένει υποτονική, ο κλάδος του leasing συνεχίζει να χρηματοδοτεί τις επενδύσεις σε πάγια στοιχεία τα οποία χρειάζονται οι ευρωπαϊκές επιχειρήσεις. Η ικανότητα του κλάδου χρηματοδοτικών μισθώσεων βελτιώνει συνεχώς την απόδοσή του σε σχέση με τις άλλες επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών του ευρύτερου χρηματοπιστωτικού τομέα.

15.2. Εταιρείες leasing στην Ελλάδα

Η «Ένωση των Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» απαρτίζεται και απαριθμεί σήμερα 9 μέλη, σε αντίθεση με το 2006 όπου αποτελούνταν από 14 μέλη. Ειδικότερα, οι εταιρείες που έχουν ως βασικό αντικείμενο ενασχόλησής τους το leasing είναι οι εξής:

1. «ΑΛΦΑ ΛΗΖΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ»
2. «ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ»
3. «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»
4. «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»
5. «ΑΤΤΙΚΑ BANK - ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ / Τμήμα Υποστήριξης Εργασιών Leasing»
6. «CPB LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ»
7. «EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»
8. «HELLAS CAPITAL LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ»
9. «PROBANK ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»

15.2.1. ΑΛΦΑ ΛΗΖΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η εταιρεία ALPHA Leasing Α.Ε. ιδρύθηκε το 1981 φέροντας την επωνυμία «ΔΙΕΡΕΥΝΗΤΑΙ ΑΛΦΑ Α.Ε. Οργανώσεως & Μηχανογραφήσεως». Μάλιστα, ο βασικότερος μέτοχος της συγκεκριμένης εταιρείας ήταν η ALPHA BANK. Το 1987 η επιχείρηση μετονομάστηκε σε «ΔΙΕΡΕΥΝΗΤΑΙ ΑΛΦΑ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ» με βασικό αντικείμενο ενασχόλησής της την πραγματοποίηση χρηματοδοτικών μισθώσεων. Το 1989 η εταιρεία μετονομάστηκε σε «ΑΛΦΑ ΛΗΖΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ», ενώ εισήχθη στο Χρηματιστήριο το 1987.

Η ALPHA Leasing χαρακτηρίζεται για το τεράστιο δίκτυο πανελλαδικής κάλυψης που διαθέτει, την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών της, τη συνέπεια, την αξιοπιστία καθώς και την ταχύτητα της εξυπηρέτησης των πελατών της. Διαθέτει τεράστια εμπειρία στην αγορά των Χρηματοδοτικών Μισθώσεων, καθώς απασχολεί 54 άτομα κατά μέσο όρο ηλικίας 42 ετών, με μεγάλη εξειδίκευση και παρουσία στον κλάδο.

Τα βασικότερα προϊόντα που διαθέτει η επιχείρηση είναι τα εξής:

- Direct Leasing Ακινήτων: Το leasing των επαγγελματικών ακινήτων προσανατολίζεται κυρίως στις επιχειρήσεις, αλλά και τους ελεύθερους επαγγελματίες που θέλουν να αποκτήσουν ένα ακίνητο προκειμένου να ασκήσουν την επαγγελματική τους δραστηριότητα. Αφορά τη σύναψη συμβάσεων τουλάχιστον 10ετής διάρκειας για τη μίσθωση επαγγελματικών ακινήτων (αποθήκες, γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά

κτίρια, χώρους στάθμευσης, ξενοδοχεία και εμπορικά ή εκθεσιακά κέντρα), με την καταβολή του συμφωνηθέντος μισθώματος.

- Sale & Lease Back Ακινήτων: Πρόκειται για σύναψη σύμβασης leasing όπου η ενδιαφερόμενη επιχείρηση μεταβιβάζει το ακίνητό της έναντι κάποιου προσυμφωνημένου ποσού, και κατόπιν το μισθώνει η ίδια για τουλάχιστον 10 χρόνια υπογράφοντας σύμβαση με προκαθορισμένους όρους. Παράλληλα, διαθέτει δικαίωμα να εξαγοράσει το ακίνητο στη λήξη του ή με προεξόφληση μετά τον 3^ο χρόνο.
- Χρηματοδοτική Μίσθωση Εξοπλισμού: Η συγκεκριμένη μορφή leasing απευθύνεται στις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες που θέλουν να εκσυγχρονίσουν τον υφιστάμενο εξοπλισμό τους ή να εξοπλιστούν με νέο καινοτόμο τεχνολογικό εξοπλισμό. Με τον όρο τεχνολογικό εξοπλισμό εννοούμε τα επιβατικά αυτοκίνητα, τα μηχανήματα έργου, ποικίλα άλλα μεταφορικά μέσα, τον εξοπλισμό ιατρείου ή φαρμακείου, και τον εξοπλισμό που δικαιολογείται μέσω της αναπτυξιακής νομοθεσίας ή διαφόρων επενδυτικών προγραμμάτων.
- Vendor Leasing: Πρόκειται για συνεργασία της Alpha leasing με ποικίλους προμηθευτές παγίου εξοπλισμού, όπως π.χ. φορητών, μηχανημάτων έργου, ιατρικών μηχανημάτων, κοκ με απώτερο στόχο την προώθηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στους μισθωτές και την αύξηση των εργασιών και των τριών συμβαλλόμενων μερών. Ουσιαστικά, ο προμηθευτής είναι εκείνος που προτείνει στον υποψήφιο μισθωτή να συνεργαστεί με μια εταιρεία Leasing.
- Προγράμματα Leasing Κινητού Εξοπλισμού:
 - Κυμαιόμενου Επιτοκίου
 - Σταθερού Επιτοκίου

15.2.2. ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ & PROBANK ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Η ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ ΑΕΧΜ, η οποία ιδρύθηκε το 1990, αποτελεί μια επιχείρηση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και ανήκει στον όμιλο της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ. Η εταιρεία διαθέτει πολυετή δραστηριότητα, και χαρακτηρίζεται για τη δυναμική της παρουσία στον κλάδο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και της Μακροχρόνιας Λειτουργικής Μίσθωσης. Εφόσον πρόκειται για μια θυγατρική της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ, διαθέτει όλα τα πλεονεκτήματα της μεγαλύτερης τράπεζας στην Ελληνική αγορά, εξασφαλίζοντας, ταυτοχρόνως τεράστια ευελιξία όσον αφορά την ταχύτατη εξυπηρέτηση των πελατών της.

Η ΕΘΝΙΚΗ Leasing διαθέτει ένα ευρύ πελατολόγιο και απευθύνεται σε πελάτες που ανήκουν σε όλους τους τομείς της επιχειρηματικής δραστηριότητας, δηλαδή το εμπόριο, τη βιοτεχνία, τη βιομηχανία, τις κατασκευές, τις υπηρεσίες, και τους ελεύθερους επαγγελματίες. Το ανθρώπινο δυναμικό της είναι υψηλής ποιότητας και προσπαθεί να δώσει λύσεις στα επενδυτικά σχέδια των πελατών της.

Τα βασικότερα προϊόντα της ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ ΑΕΧΜ περιλαμβάνουν τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης για τη μίσθωση κινητού εξοπλισμού, επαγγελματικών ακινήτων, και οχημάτων, καθώς και τη σύναψη συμβάσεων μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης επιβατικών και επαγγελματικών οχημάτων. Παράλληλα, δίνεται η δυνατότητα να συναφθούν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εξοπλισμό επενδύσεων που εντάσσονται στους Αναπτυξιακούς Νόμους. Με αυτό τον τρόπο μπορούν να καλυφθούν οι ανάγκες μιας εταιρείας σε καινούργιο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό, π.χ. εξοπλισμό γραφείου, μηχανήματα, γραμμές παραγωγής, οχήματα μηχανογραφικά συστήματα, και μηχανήματα έργου. Επομένως, τα βασικότερα προϊόντα της εταιρείας είναι τα εξής:

- ü Μίσθωση Ακινήτων
- ü Μίσθωση Κινητού Εξοπλισμού
- ü Πώληση & Επανεκμίσθωση κινητού εξοπλισμού ή επαγγελματικών ακινήτων
- ü Ethnolease Επαγγελματικό για τη βέλτιστη εξυπηρέτηση των εταιρειών και των ελευθέρων επαγγελματιών
- ü Ethnolease Ιατρικό για την εξυπηρέτηση όλων των ιατρικών ειδικοτήτων
- ü Μακροχρόνια Λειτουργική Μίσθωση Οχημάτων για 3 – 5 χρόνια με καταβολή σταθερού μηνιαίου μισθώματος

Η εταιρεία Probank Autoleasing Α.Ε.Τ.Ε. ιδρύθηκε το 2001 από την PROBANK. Ωστόσο, απορροφήθηκε από την ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ το Δεκέμβριο του 2011. Πλέον αποτελεί θυγατρική της ΕΤΕ και παρέχει τα ίδια προϊόντα με την ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ, λειτουργώντας, όμως, ως ανεξάρτητος οργανισμός.

15.2.3. ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. & ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Η εταιρεία ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ιδρύθηκε το 1993, ενώ ο βασικότερος της μέτοχος είναι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. Η εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς και παρέχει υπηρεσίες υψηλού ποιοτικού επιπέδου, από ένα πλήρως ενημερωμέν και εξειδικευμένο προσωπικό. Αποτελεί την εταιρεία με το μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς στην Ελλάδα, παρουσιάζοντας σταθερή και διαχρονική αύξηση του χαρτοφυλακίου των προϊόντων της. Τα κυριότερα προϊόντα της είναι τα εξής:

- § Leasing Εξοπλισμού, καινούριου ή μεταχειρισμένου από το εξωτερικό ή την Ελλάδα, όπως π.χ. έπιπλα, ηλεκτρονικός εξοπλισμός, κλιματιστικά μηχανήματα, εξοπλισμός ιατρείων, μηχανήματα έργου, εξοπλισμός εστιατορίων και ξενοδοχείων, και τηλεφωνικά δίκτυα και κέντρα.
- § Leasing Ακινήτων για χρήση σε επενδυτικούς ή επαγγελματικούς σκοπούς
- § Leasing Οχημάτων ή Στόλου Οχημάτων, καινούριων ή μεταχειρισμένων από την Ελλάδα ή το εξωτερικό.
- § Sale & Lease Back εξοπλισμού ή ακινήτου που ανήκει σε κάποια εταιρεία, πωλείται στην εταιρεία Πειραιώς Leasing, για να μισθωθεί στη συνέχεια από την πρώτη.
- § Leasing Αγροτών όπου πραγματοποιείται χρηματοδοτική μίσθωση Αγροτικού Εξοπλισμού, όπως π.χ. τρακτέρ, φορτηγά, επαγγελματικά οχήματα, μονάδες παραγωγής και μηχανολογικός εξοπλισμός. Απευθύνεται σε ιδιώτες ή επιχειρήσεις που ασχολούνται με την αγροτική εκμετάλλευση και δραστηριοποιούνται ή βρίσκονται στην Ελλάδα.
- § Operating Leasing για οχήματα.

Ομοίως, η εταιρεία ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. (ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES) ανήκει στον όμιλο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και δημιουργήθηκε μετά την εξαγορά της ΚΥΠΡΟΥ LEASING το 2013. Η συγκεκριμένη εταιρεία προσφέρει ακριβώς τις ίδιες υπηρεσίες και προϊόντα με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING, απλώς δραστηριοποιείται με διαφορετική εταιρική επωνυμία.

15.2.4. ΑΤΤΙΚΑ BANK - ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ / Τμήμα Υποστήριξης Εργασιών Leasing

Η εταιρεία ΑΤΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, η οποία ιδρύθηκε το 2001, συγχωνεύτηκε το 2007 με την ΑΤΤΙΚΑ BANK. Πλέον η τράπεζα παρέχει υπηρεσίες leasing

μέσω ενός ενσωματωμένου ανεξάρτητου τμήματος Υποστήριξης Εργασιών Leasing. Η βασική επιδίωξη της τράπεζας είναι η παροχή υψηλών υπηρεσιών leasing στον τομέα των ακινήτων. Τα βασικότερα προϊόντα της είναι τα εξής:

- Ø Χρηματοδοτική Μίσθωση για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα – 3 έτη για κινητό εξοπλισμό και 10 χρόνια για ακίνητο εξοπλισμό
 - ο Διαγνωστικά και ιατρικά μηχανήματα
 - ο Μηχανημάτων έργου, παραγωγής και γραφείου
 - ο Αυτοκίνητα και Οχήματα κάθε είδους
 - ο Κτίρια για επαγγελματική δραστηριότητα
 - ο Αεροσκάφη
 - ο Εξοπλισμός ξενοδοχείων και γραφείου, Μηχανολογικός εξοπλισμός αποθηκών, εργοστασίων και ηλεκτρονικών υπολογιστών.
 - ο Κάθε είδους επενδυτικά αγαθά
- Ø Εγχώριο Factoring με ή χωρίς Δικαίωμα Αναγωγής, ή Μόνο για Διαχείριση Απαιτήσεων

15.2.5. CPB LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η επιχείρηση Laiki Leasing Ανώνυμος Εταιρεία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων, η οποία είναι ανώνυμη εταιρεία ειδικού σκοπού, αποτελεί θυγατρική του Ομίλου της Λαϊκής Τράπεζας. Βασικός στόχος της εταιρείας αποτελεί η εξυπηρέτηση των μεγάλων και μικρομεσαίων επιχειρήσεων, και των ελεύθερων επαγγελματιών. Η Laiki Leasing ιδρύθηκε το 2007 και προήλθε από τη συγχώνευση της Λαϊκής Leasing ΑΕ και της Egnatia Leasing ΑΕ (πρώην Marfin Leasing ΑΕ).

Η Laiki Leasing διαθέτει ένα πλήρως εκπαιδευμένο και εξειδικευμένο προσωπικό, το οποίο διαθέτει πολυετή εμπειρία στον κλάδο, προσφέροντας υψηλής ποιότητας υπηρεσίες. Μάλιστα, η γκάμα των παρεχόμενων υπηρεσιών είναι η εξής:

- Direct Leasing Ακινήτων
 - ο Αστικά ακίνητα π.χ. γραφεία, εμπορικά καταστήματα, αποθήκες, parking, ιατρεία, κλινικές, ιατρικά διαγνωστικά κέντρα, και χώροι εστίασης
 - ο Βιομηχανικά ακίνητα
 - ο Ξενοδοχειακά συγκροτήματα

- Leasing σε Ιατρικά Μηχανήματα
- Vendor Leasing σε φορτηγά, επιβατικά αυτοκίνητα, ιατρικά μηχανήματα, μηχανήματα έργου, όπου στους προμηθευτές εξοπλισμού παρέχονται προγράμματα οικονομικής συνεργασίας.

15.2.6. EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Η εταιρεία ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ Α.Ε. (ERGOLEASING Α.Ε.) ιδρύθηκε το 1991. Το 2002 η EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. συγχωνεύτηκε με τη ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ. Μάλιστα, τα βασικότερα προϊόντα της είναι τα εξής:

- Χρηματοδοτική Μίσθωση Κινητών & Ακινήτων
- Πώληση & Επαναμίσθωση
- Vendor Leasing
- Πρόγραμμα «Leasing One for All» βάσει του οποίου παρέχεται η δυνατότητα μεταφοράς όλων των οφειλών από τη μίσθωση ακινήτων και κινητών σε μια οφειλή.

15.2.7. HELLAS CAPITAL LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η HC Leasing, η οποία δραστηριοποιείται στον κλάδο 25 χρόνια, ανήκει στις μεγαλύτερες εταιρείες του κλάδου. Ξεκίνησε τη λειτουργία της στα τέλη της δεκαετίας του '80, ενώ μετά τα τέλη του 2014 η HC Leasing δραστηριοποιείται πλέον αυτόνομα στην ελληνική αγορά. Η δυναμική της παρουσία της και οι αναπτυξιακές της προοπτικές είναι σε άμεση εξάρτηση με το εύρος του πελατολογίου της.

Η εταιρεία προκειμένου να μπορέσει να εξυπηρετήσει όσο το δυνατόν περισσότερους πελάτες γίνεται διαθέσιμη μια μεγάλη γκάμα προϊόντων, τα οποία είναι:



Ακίνητα

- Γραφεία
- Καταστήματα
- Λοιπά
- Βιομηχανικά Ακίνητα
- Αποθήκες



Επιβατικά Αυτοκίνητα

- Όλα τα προϊόντα



Επαγγελματικά Οχήματα

- Λεωφορεία
- Φορτηγά
- Μικρά Επαγγελματικά



Μηχανήματα Έργου

- Όλα τα προϊόντα



Εξοπλισμός

- Βιομηχανικός
- Λοιπός

16. Λογιστική απεικόνιση των διενεργούμενων πράξεων στα πλαίσια του Leasing

Όσον αφορά τις λογιστικές εγγραφές που πραγματοποιούνται από το μισθωτή για τη λογιστική απεικόνιση των εργασιών του Leasing θα πρέπει να λάβουμε σοβαρά υπόψη μας τα εξής:

- Εφόσον ο μισθωτής δεν διαθέτει στην κυριότητά του το μισθούμενο εξοπλισμό, ο συγκεκριμένος εξοπλισμός και η υποχρέωση που απορρέει από τη χρήση του θα αναπαρασταθούν στις λογιστικές καταστάσεις του μισθωτή μέσω της χρήσης των «λογαριασμών τάξεως».

Επομένως, κατά την υπογραφή της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης για ένα μηχάνημα αξίας 2.500€, ο μισθωτής θα πραγματοποιήσει την παρακάτω εγγραφή:

	Χρέωση	Πίστωση
Χρηματοδοτική Μίσθωση Παγίου Στοιχείου	2.500 €	
Στους Δικαιούχους του Παγίου Στοιχείου		2.500 €

Αξίζει να τονίσουμε ότι η προαναφερόμενη εγγραφή δεν πραγματοποιείται στην περίπτωση υπογραφής μιας διαχειριστικής μίσθωσης, εφόσον ο μισθωτής διαθέτει κάθε δικαίωμα να καταγγείλει βραχυπρόθεσμα την υπογραφείσα σύμβαση.

16.1. Μέθοδοι Λογιστικής Απεικόνισης

Η υπ' αριθμόν 106/92 γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Λογιστικής (Ε.ΣΥ.Λ.), αναφέρει τα παρακάτω σχετικά με τη λογιστική παρακολούθηση των καταβληθέντων μισθωμάτων και των αφορολογήτων αποθεματικών του μισθωτή:

- ✓ Τα καταβληθέντα ενοίκια μισθώσεως που αφορούν τα κινητά πάγια στοιχεία πρέπει να καταχωρούνται στο λογαριασμό του Γενικού Λογιστικού Σχεδίου 62.04: «Ενοίκια», καθώς και σε συγκεκριμένους τριτοβάθμιους (Ν.1665/1986 συστήματος leasing). Μάλιστα, ανάλογα με την κατηγορία ή το είδος του παγίου στοιχείου, δημιουργούνται τριτοβάθμιοι λογαριασμοί ανάλογα με τις ανάγκες της εκάστοτε εταιρείας. Για παράδειγμα, 62.04.20 μπορεί να αναπαριστά τα Ενοίκια Leasing των Φορηγών ΙΧ, ενώ ο 62.04.25 τα Ενοίκια Leasing των Μηχανημάτων.
- ✓ Τα αφορολόγητα αποθεματικά αναπαρίστανται με το λογαριασμό 41.08: «Αφορολόγητα Αποθεματικά Ειδικών Διατάξεων Νόμων», ο οποίος αναλύεται σε διάφορους τριτοβάθμιους όποτε κριθεί αναγκαίο ανάλογα με τους ισχύοντες νόμους.

Ο μισθωμένος εξοπλισμός εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού του μισθωτή, παρότι ο ίδιος μπορεί να μην έχει αποκτήσει τυπικά την ιδιοκτησία τους. Παράλληλα, ο μισθωτής μπορεί να πραγματοποιεί αποσβέσεις σε αυτό τον εξοπλισμό. Μάλιστα, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης τύπου πώλησης, οι συνέπειες της πώλησης λαμβάνουν μέρος τη στιγμή της σύναψης της σύμβασης μίσθωσης και όχι στο τέλος της.

16.1.1. Χρηματοοικονομική & Λειτουργική Μέθοδος

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη λογιστική απεικόνιση είναι η λειτουργική (operating method) και η χρηματοοικονομική (financing method) μέθοδος.

Τα βασικά χαρακτηριστικά της λειτουργική μεθόδου είναι ότι η καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων, ύστερα από την αφαίρεση των αποσβέσεων, εμφανίζεται στο ενεργητικό. Αντίστοιχα, τα πραγματικά εισπραχθέντα ενοίκια μεταφέρονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσης. Στηριζόμενοι στις αρχές της παραδοσιακής λογιστικής η καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων εμφανίζεται στο ενεργητικό. Προκειμένου το μισθωμένο πάγιο να εμφανιστεί στον ισολογισμό του μισθωτή θα πρέπει να ισχύουν ορισμένες από τις εξής προϋποθέσεις:

- Η περίοδος εκμισθώσεως πρέπει να είναι μεγαλύτερη από το 75% της «οικονομικής διάρκειας ζωής» του παγίου.
- Στη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης εμπεριέχεται η ρήτρα βάτη της οποίας ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αγοράσει το πάγιο στοιχείο μετά τη λήξη της περιόδου εκμισθώσεως, σε χαμηλότερη τιμή από την τρέχουσα αναμενόμενη εμπορική αξία του παγίου.
- Η παρούσα αξία των μισθωμάτων πρέπει να είναι μικρότερη από το 90% της αξίας κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου. Έτσι, το μισθωμένο πάγιο στοιχείο εμφανίζεται κυρίως στην εμπορική αξία του ισολογισμού του μισθωτή.
- Μέσα στους όρους της σύμβασης leasing αναγράφεται ο τρόπος μεταφοράς της ιδιοκτησίας του εξοπλισμού στο μισθωτή μετά τη λήξη της περιόδου εκμίσθωσης

Με τη χρήση της *χρηματοοικονομικής μεθόδου* η καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων δεν εμφανίζεται στον ισολογισμό. Όμως, στον ισολογισμό εμφανίζεται η αξία των εκμισθωμένων παγίων. Χρησιμοποιώντας τη συγκεκριμένη μέθοδο, η επένδυση του μισθωτή δεν αντικατροπίζεται από το πάγιο στοιχείο αλλά από το άθροισμα των εισπρακτέων μισθωμάτων που καλύπτουν την επένδυση του εκμισθωτή όσον αφορά το πάγιο και το κόστος του επενδυμένου κεφαλαίου σε σχέση με το πάγιο. Έτσι, με αυτή τη μέθοδο τα έσοδα από τα μισθώματα κάθε χρονικής περιόδου δεν θεωρούνται ως εισπράξεις της περιόδου αλλά εμφανίζουν μια καθοδική τάση η οποία είναι σε άμεση εξάρτηση με τη μείωση της αξίας του παγίου. Οι προϋποθέσεις που θα πρέπει να ισχύουν κατά τη χρήση της χρηματοοικονομικής μεθόδου είναι οι παρακάτω:

- Το μίσθωμα που εμπεριέχει το περιθώριο λειτουργίας είναι αρκετό για την επίτευξη ενός λογικού κέρδους σε σύγκριση με το επενδεδυμένο κεφάλαιο. Μάλιστα, ως επενδυδόμενο κεφάλαιο θεωρείται ο τόκος του κεφαλαίου που επενδύθηκε στο πάγιο, οι δαπάνες λειτουργίας της επιχείρησης leasing, καθώς και το ποσό προβλέψεως για πιθανές ζημιές.
- Ο εκμισθωτής πρέπει να αντιμετωπίσει μόνο τον περιορισμένο πιστωτικό κίνδυνο, καθώς και τον κίνδυνο της υπολειμματικής αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου.

- Ο μισθωτής οφείλει να καταβάλει ένα μίσθωμα προκειμένου να καλύψει την επένδυση του εκμισθωτή σχετικά με το εκμισθωμένο στοιχείο. Πρέπει οπωσδήποτε να τηρήσει αυτή την υποχρέωση.
- Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους εκείνους τους κινδύνους που είναι σε άμεση εξάρτηση με την ιδιοκτησία του παγίου στοιχείου (π.χ. πυρκαγιά).

Η μεταφορά των μισθωμάτων που έχουν καταβληθεί στους λογαριασμούς του μισθωτή, πραγματοποιείται με τη χρέωση των πραγματικών καταβαλλόμενων μισθωμάτων στα αποτελέσματα της εκάστοτε χρήσης. Κάθε έτος θα μεταφέρεται το ίδιο ποσό στα αποτελέσματα χρήσης. Μια άλλη εναλλακτική λύση είναι τα καταβληθέντα μισθώματα κάθε χρήσης να ακολουθούν πτωτική πορεία, η οποία θα είναι ανάλογη με τη μείωση της αξίας του μισθωμένου παγίου στοιχείου.

Οι λογαριασμοί που χρησιμοποιούνται ως επί το πλείστον για τη λογιστική παρακολούθηση των συμβάσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης βρίσκονται σε άμεση εξάρτηση με την κατηγορία που ανήκει το πάγιο. Μάλιστα, η λογιστική παρακολούθησή τους έχει ως εξής:

- Συνήθως κατά την υπογραφή μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης χρεώνεται ο λογαριασμός παγίου της ομάδας 1 του Ε.Γ.Λ.Σ. και πιστώνεται ο λογαριασμός 45.98 «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις σε Ευρώ» με την αντίστοιχη αγοραία αξία του παγίου.
- Κατά την παραλαβή του τιμολογίου πρέπει να διαχωριστεί το ποσό της αρχικής αγοραίας αξίας του προς εξόφληση παγίου από το ποσό των τόκων του μισθώματος. Επομένως, θα χρεωθούν ο λογαριασμός 45.98 με το ποσό του κεφαλαίου που εξοφλείται, ο 65.01.98 «Τόκοι & Έξοδα Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων σε Ευρώ» με το ποσό των τόκων, και ο 54.00.29 με το ΦΠΑ, ενώ θα πιστωθεί ο λογαριασμός των διαθεσίμων ή των υποχρεώσεων ανάλογα την περίπτωση.
- Στο τέλος της κάθε χρήσης το ποσό της αξίας που πρόκειται να εξοφληθεί εντός της επομένης χρήσης μεταφέρεται από τον 45.98 στον 53.17 («Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Πληρωτέες στην Επόμενη Χρήση σε Ευρώ»).
- Στο τέλος της κάθε χρήσης υπολογίζονται οι ετήσιες αποσβέσεις, οι οποίες χρεώνονται στο λογαριασμό 66 «Αποσβέσεις Παγίων Ενσωματωμένες στο Λειτουργικό Κόστος», ενώ πιστώνεται ο λογαριασμός 1Χ.99.

Στη συνέχεια, παρατίθεται ένα παράδειγμα στο οποίο πραγματοποιούνται κάποιες λογιστικές εγγραφές για τον μισθωτή, αλλά και για τον εκμισθωτή.

16.1.2. Παράδειγμα Λογιστικής Παρακολούθησης Εγγραφών

Έστω ότι στις 01/01/2016 ένας μισθωτής υπόγραψε μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για μια κεφαλοποιημένη μίσθωση με επιτόκιο δανεισμού ίσο με 20%. Στη σύμβαση αναφέρονται ρητά 4 ετήσιες δόσεις των 6.000€, οι οποίες θα πρέπει να καταβάλλονται στο τέλος της κάθε χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η καθαρή αξία του μισθωμένου εξοπλισμού είναι 15.500€, ενώ λόγω των αποσβέσεων το μισθούμενο πάγιο δε διαθέτει υπολειμματική αξία μετά τη λήξη της μίσθωσης.

Ημερομηνία	Δόσεις Ενοικίων ανά Έτος	Τόκος ανά Έτος 20%	Ποσό Απόσβεσης της Υποχρέωσης	Υπόλοιπο Υποχρέωσης/ Απόσβεση
1/1/2016	Αρχική Αξία			15.500 €
31/12/2016	6.000 €	3.100 €	2.900 €	12.600 €
31/12/2017	6.000 €	2.520 €	3.480 €	9.120 €
31/12/2018	6.000 €	1.824 €	4.176 €	4.944 €
31/12/2019	6.000 €	1.056 €	4.944 €	0 €
	24.000 €	8.500 €	15.500 €	

1. Για τον Εκμισθωτή, ισχύουν τα εξής:

Κατά την υπογραφή της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να πραγματοποιούνται οι παρακάτω εγγραφές:

	1/1/2016.....		Χρέωση	Πίστι
8.90	Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων				
8.90.00	Μίσθωση Μηχανημάτων Έργου			24.000 €	
	12.00.90	Μισθωμένα Μηχανήματα έργου			15.
	56.00	Έσοδα Επόμενων Χρήσεων			
	56.00.90	Μη Δεδουλευμένα Μισθώματα Leasing			8.
	31/12/2016.....			

8.00		Ταμείο		6.000 €	
	18.90		Απαιτήσεις Leasing		
			Μίσθωση Μηχανημάτων		
	18.90.00		Έργου		6.
-----31/12/2017-----					
6.00		Έσοδα Επόμενων Χρήσεων			
6.00.00		Μη Δεδουλευμένα Μισθώματα			
		Leasing		3.100 €	
	75		Έσοδα Παρεπόμενων		
			Ασχολιών		
	75.06		Ενοίκια Μηχανημάτων		
	75.06.90		Έργου		
			Ενοίκια Leasing		3.

Με βάση την ισχύουσα νομοθεσία ο εκμισθωτής μπορεί να αποσβέσει τα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία και να εμφανίσει το συνολικό ποσό των εισπραχθέντων μισθωμάτων ως έσοδα στα αποτελέσματα χρήσης. Για αυτό, είναι αναγκαία η φορολογική αναμόρφωση των λογιστικών κερδών της χρήσης 2016:

Λογιστικά Κέρδη	50.000€
- Αποσβέσεις στα Μισθωμένα Μηχανήματα	
(Κόστος Κτήσης π.χ. 20.000€X 20%)	4.000€
	46.000€
+ Ενοίκια Leasing	
(6.000€- 3.100€)	2.900€
	48.900€

Οι απαιτήσεις του leasing και τα μη δεδουλευμένα μισθώματα του εκμισθωτή εμφανίζονται στον ισολογισμό της 31/12/2016 με τον εξής τρόπο:

Ενεργητικό		
- Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις από Leasing		12.000 €
- Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις από Leasing		6.000 €
- Μηχανήματα	xx.xxx	
Μείον: Μισθωμένα Μηχανήματα	15.500 €	xx.xxx
Παθητικό		
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού		

Έσοδα Επόμενων Χρήσεων	2.880 €
(=1.824€+1.056€)	

Μετά τη λήξη της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα χρεωθεί ο λογαριασμός 12.00.90: «Μισθωμένα Μηχανήματα», και θα πιστωθεί ο λογαριασμός «Αποσβεσμένων Μηχανημάτων» με το συνολικό ποσό των αποσβέσεων ολόκληρης της περιόδου του leasing. Αντίστοιχα, η τυχόν διαφορά που θα προκύψει θα καταχωρηθεί στο σχετικό υπολογαριασμό του 82 «Έσοδα – Έξοδα Προηγούμενων Χρήσεων» με τον εξής τρόπο:

		
		
12.00.90	Μισθωμένα Μηχανήματα	15.50 0 €	
85.02	Αποσβέσεις Μηχανημάτων		
85.02.90	Διαφορά Αποσβέσεων Μισθωμένων Μηχανημάτων		2.500€
12.99	Αποσβεσμένα Μηχανήματα - Τεχνικές Εγκαταστάσεις - Λοιπός Εξοπλισμός		18.000
12.99.90	Αποσβεσμένα Μηχανήματα (Κόστος Κτήσης 18.000€ X 20% X 5 Χρήσεις)		€
		
		

Αν ο μισθωτής θελήσει να αγοράσει τον εξοπλισμό μετά τη λήξη της μίσθωσης καταβάλλοντας ένα προσυμφωνημένο ποσό, θα χρεωθεί ο λογαριασμός 38.00 «Ταμείο», και θα πιστωθεί η πιθανή αναπόσβεστη αξία κτήσης, ενώ η τυχόν διαφορά που μπορεί να προκύψει θα αποτελέσει ένα έκτακτο αποτέλεσμα χρήσης και θα καταχωρηθεί στον υπολογαριασμό είτε του 81.02 «Έκτακτες Ζημίες» είτε του 81.03 «Έκτακτα Κέρδη».

2. Για τον Μισθωτή, ισχύουν τα εξής:

Οι διαδικασίες που ακολουθούνται κατά τη χρηματοδοτική μίσθωση πρέπει να αναπαρίστανται με την πραγματοποίηση των λογιστικών εγγραφών καθώς και με τη σύνταξη του ισολογισμού του μισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης ως εξής:

- Με ποσά που κατά την έναρξη του leasing είναι ίσα με την πραγματική αξία του μισθωμένου εξοπλισμού ελαττωμένα με το ποσό των επιχορηγήσεων και των πιστωτικών φόρων που αξιώνει ο εκμισθωτής.

- Με την παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου των μισθωμάτων, όταν η δεύτερη είναι μικρότερη από την πρώτη.

Έτσι, όσον αφορά το παράδειγμα έχουμε:

		1/1/2016		Χρέωση	Πίστω
2.90	Μισθωμένα Μηχανήματα			15.500 €	
		45.90	Υποχρεώσεις Μισθωμένων Μηχανημάτων		
		45.90.00	Εταιρεία Leasing		15.
-----31/12/2016-----					
5.01	Τόκοι & Έξοδα Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων			3.100 €	
5.01.90	Τόκοι Χρηματοδοτικών Μισθώσεων				
5.90	Υποχρεώσεις από Μισθωμένα Μηχανήματα				
5.90.00	Εταιρεία Leasing			2.900 €	
		38.00	Ταμείο		6.
-----31/12/2016-----					
6.02	Αποσβέσεις Μηχανημάτων, Τεχνικών Εγκαταστάσεων & Λοιπού Εξοπλισμού				
6.02.90	Αποσβέσεις Μηχανημάτων Leasing (15.500€ X 1/4)			3.875 €	
		12.99	Αποσβεσμένα Μηχανήματα, Τεχνικές Εγκαταστάσεις & Λοιπός Εξοπλισμός		
		12.99.90	Αποσβεσμένα Μηχανήματα leasing		3.

Ωστόσο, δίνοντας βάση στην ισχύουσα νομοθεσία ο εκμισθωτής μπορεί να αποσβέσει τον εξοπλισμό με αποτέλεσμα την φορολογική αναμόρφωση των λογιστικών κερδών της χρήσης 2016, ως εξής:

Λογιστικά Κέρδη	100.000€
+ Αποσβέσεις στα Μισθωμένα Μηχανήματα	<u>3.875€</u>
	103.875€
- Ενοίκια Leasing	
(6.000€ - 3.100€)	<u>2.900€</u>
Κέρδη Προς Φορολόγηση	100.975€

Παράλληλα, η υποχρέωση από τη χρηματοδοτική μίσθωση αναπαρίσταται στον ισολογισμό της 31/12/2016 ως εξής:

Ενεργητικό	
- Μισθωμένα Μηχανήματα με Leasing	15.500 €
Μείον: Αποσβέσεις	3.875 €
	11.625 €
Υποχρεώσεις	
- Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Leasing	5.640 €
- Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Leasing	3.480 €
	9.120 €

Κατά τη διάρκεια των επόμενων χρήσεων θα πραγματοποιηθούν οι ίδιες εγγραφές με τα αντίστοιχα ποσά. Αν ο μισθωτής αγοράσει τον εξοπλισμό τότε θα χρεωθεί ο λογαριασμός 12.00 «Μηχανήματα», ενώ θα πιστωθεί ο 38.00 «Ταμείο».

17. Υπολογισμός μισθωμάτων

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, η μίσθωση αποτελεί μια σύμβαση, η οποία συνάπτεται μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή, και αφορά τη χρήση ενός εξοπλισμού ή ακινήτου για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Ο εκμισθωτής είναι συνήθως εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή εταιρεία χρηματοδότησης. Ο μισθωτής νοικιάζει το περιουσιακό στοιχείο από τον εκμισθωτή με αντάλλαγμα την περιοδική πληρωμή ενοικίου. Ο μισθωτής δεν έχει ποτέ στην κατοχή του το περιουσιακό στοιχείο, το οποίο στο τέλος της περιόδου επιστρέφεται στον εκμισθωτή ή συνάπτεται μια δευτερεύουσα περίοδο μίσθωσης. Η σύμβαση μίσθωσης καθορίζει κατά κύριο λόγο τους όρους πληρωμής και κάποια άλλα βασικά στοιχεία, όπως είναι η υπολειμματική αξία του πράγματος στο τέλος της μίσθωσης.

Η διαδικασία υπολογισμού του μισθώματος σε μια σύμβαση leasing είναι αρκετά απλή. Ορισμένες μισθώσεις απαιτούν προκαταβολικές πληρωμές τη στιγμή της υπογραφής της μίσθωσης. Η προκαταβολή είναι συνήθως πολλαπλάσια του κανονικού μηνιαίου ποσού πληρωμής. Αυτό περιπλέκει λίγο τα πράγματα, καθώς θα πρέπει να είναι γνωστή εκ των προτέρων η κανονική πληρωμή προκειμένου να υπολογιστεί το ποσό της προκαταβολής.

Οι πληρωμές μισθωμάτων πραγματοποιούνται συνήθως σε μηνιαία βάση (12 φορές το χρόνο). Ωστόσο, οι τύποι που δίνονται μπορούν να χρησιμοποιηθούν για οποιαδήποτε άλλη

συχνότητα πληρωμής. Μάλιστα, το N αναπαριστά τον αριθμό των περιόδων και το i το επιτόκιο ανά περίοδο.

17.1. Καταβολή Μισθώματος στο Τέλος της Περιόδου

Αν τα μισθώματα καταβάλλονται στο τέλος κάθε περιόδου, οι περιοδικές πληρωμές ενοικίου είναι στην πραγματικότητα ετήσιες και, δεδομένων των όρων της μίσθωσης, η παρούσα αξία μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό του μισθώματος που απαιτείται να καταβληθεί από τον μισθωτή. Μάλιστα, το διάγραμμα ταμειακών ροών των μισθωμάτων θα είναι εξής:

Period	1	2	... n
Cash flow	Pmt ↓	Pmt ↓	..Pmt ↓

Η αρχή της προστιθέμενης αξίας δηλώνει ότι η παρούσα αξία (ποσό μίσθωσης) είναι ίση με την παρούσα αξία των μηνιαίων πληρωμών συν την παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας. Επομένως, ως σημείο εκκίνησης έχουμε τον ακόλουθο τύπο:

$$PV = Pmt \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^N}}{i} \right] + \frac{FV}{(1+i)^N}$$

Γνωρίζουμε ήδη το ποσό της μίσθωσης (PV) και την υπολειμματική αξία (FV) και επιλύοντας την παραπάνω εξίσωση ως προς το μηνιαίο ποσό πληρωμής, έχουμε:

$$Pmt = \frac{PV - \frac{FV}{(1+i)^N}}{\left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^N}}{i} \right]}$$

Παράδειγμα:

Έστω ότι μισθώνεται ο εξοπλισμός ενός υπολογιστή για ένα γραφείο. Βάση των όρων μίσθωσης απαιτείται μίσθωμα ύψους 3.500€, υπολειμματική αξία 1.000€ και 24 μηνιαίες πληρωμές. Η μίσθωση έχει ετήσιο επιτόκιο 9%. Χρησιμοποιώντας τον παραπάνω τύπο και μετατρέποντας το ετήσιο επιτόκιο σε μηνιαίο επιτόκιο ($0,09/12 = 0,0075$), υπολογίζεται το μηνιαίο ποσό πληρωμής ως εξής:

$$121,71 = \frac{3.500 - \frac{1.000}{(1 + 0,0075)^{24}}}{\left[\frac{1 - \frac{1}{(1 + 0,0075)^{24}}}{0,0075} \right]}$$

Έτσι, το μηνιαίο μίσθωμα είναι ίσο με 121,71€.

17.2. Υπολογισμός της μηνιαίας μίσθωσης με προκαταβολές

Στις περισσότερες περιπτώσεις, ο μισθωτής υποχρεούται να πραγματοποιεί προκαταβολές βάσει της σύμβασης μίσθωσης. Όταν σε μια μίσθωση απαιτείται προκαταβολή, ο υπολογισμός γίνεται πιο περίπλοκος. Ωστόσο, θα πρέπει να είναι γνωστό το μηνιαίο ποσό πληρωμής πριν υπολογιστεί η προκαταβολή. Αλλά, η προκαταβολή αλλάζει το ποσό της μηνιαίας πληρωμής. Όμως, η προκαταβολή είναι συνήθως πολλαπλάσια της μηνιαίας κανονικής πληρωμής των μισθωμάτων. Η προκαταβολή χρησιμεύει στη μείωση του πραγματικού ποσού μίσθωσης και του αριθμού των μηνιαίων πληρωμών που πρέπει να πραγματοποιηθούν με τον αριθμό των προκαταβολών. Στην παρακάτω εξίσωση, A είναι ο αριθμός των προκαταβολών:

$$PV - A \times Pmt = Pmt \left[\frac{1 - \frac{1}{(1 + i)^{N-A}}}{i} \right] + \frac{FV}{(1 + i)^N}$$

Επομένως, απλώς αφαιρείται ο αριθμός των προκαταβολών από το ποσό της μίσθωσης (επειδή και οι δύο βρίσκονται στην περίοδο 0), με αποτέλεσμα να μειώνεται ο αριθμός των πληρωμών από N σε $N - A$. Επιλύοντας την εξίσωση ως προς τη μηνιαία πληρωμή προκύπτει η εξής εξίσωση:

$$Pmt = \frac{PV - \frac{FV}{(1 + i)^N}}{\left[\frac{1 - \frac{1}{(1 + i)^{N-A}}}{i} + A \right]}$$

Το διάγραμμα ταμειακών ροών έχει ως εξής:

Period	1	2	... (n-a)
Cash flow	↓ a Pmts		
Cash flow	Pmt ↓	Pmt ↓	..Pmt ↓

Παράδειγμα:

Έστω ότι μισθώνεται ο εξοπλισμός ενός υπολογιστή για ένα γραφείο. Βάση των όρων μίσθωσης απαιτείται μίσθωμα ύψους 3.500€, 3 προκαταβολές πληρωτέες κατά την υπογραφή, υπολειμματική αξία 1.000€ και 24 μηνιαίες πληρωμές. έχει ετήσιο επιτόκιο 9%. Χρησιμοποιώντας τον παραπάνω τύπο, η μηνιαία πληρωμή έχει ως εξής:

$$Pmt = \frac{3.500 - \frac{1.000}{(1 + 0,0075)^{24}}}{\left[\frac{1 - \frac{1}{(1 + 0,0075)^{24-3}}}{0,0075} + 3 \right]} = 119,13$$

Το αποτέλεσμα είναι ότι η μηνιαία πληρωμή είναι ίση με 119,13€. Θα πραγματοποιηθούν τρεις πληρωμές κατά την υπογραφή, με αποτέλεσμα να υπογραφεί μια επιταγή για αξίας 357,40€. Η τελευταία πληρωμή θα πραγματοποιηθεί 3 μήνες νωρίτερα από ό,τι θα απαιτούνταν αν δεν είχαν πληρωθεί οι προκαταβολές.

Αν ο αριθμός των προκαταβολών ισούται με 1, τότε το πρόβλημα είναι απλοποιημένο επειδή η μηνιαία πληρωμή μπορεί να αντιμετωπιστεί ως οφειλόμενη πρόσδοδος. Ωστόσο, αν ο αριθμός των προκαταβολών είναι 2 ή περισσότεροι, τότε πρέπει να χρησιμοποιηθεί ο παραπάνω τύπος.

17.3. Υπολειμματική αξία ενεργητικού

Κατά την υπογραφή μιας σύμβασης μίσθωσης, ο εκμισθωτής αγοράζει το περιουσιακό στοιχείο, το μισθώνει στον μισθωτή και στη συνέχεια το πωλεί στο τέλος της περιόδου. Αν το περιουσιακό στοιχείο δεν έχει υπολειμματική ή σωρευτική αξία στο τέλος της περιόδου, τότε το κόστος για τον εκμισθωτή είναι το αρχικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου και αυτό θεωρείται η αξία του ενεργητικού που θα χρηματοδοτηθεί (A) με βάση τους όρους της σύμβασης μίσθωσης. Ωστόσο, αν το περιουσιακό στοιχείο έχει υπολειμματική αξία, τότε ο εκμισθωτής

πωλεί το περιουσιακό στοιχείο στο τέλος της περιόδου μίσθωσης και λαμβάνει ένα υπόλοιπο ποσό (R), όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα ταμειακών ροών.

Period	1	2	... n
Cash flow	↓ Original cost (C)		Residual value (R) ↑

Το συνολικό κόστος για τον εκμισθωτή είναι η παρούσα αξία αυτών των δύο ταμειακών ροών. Καθώς το στοιχείο αποκτάται στην αρχή της περιόδου 1, η παρούσα αξία του αρχικού κόστους του περιουσιακού στοιχείου είναι ίση με το κόστος του (C). Η παρούσα αξία της υπολειμματικής τιμής (R) βρίσκεται με βάση την παρούσα αξία.

Η υπολειμματική αξία επηρεάζει τη μείωση του συνολικού κόστους του περιουσιακού στοιχείου στον εκμισθωτή, υποθέτοντας ότι το όφελος από τη χρήση του μεταφέρεται στον μισθωτή. Έτσι, η αξία του ενεργητικού που θα χρηματοδοτηθεί (A) βάσει της σύμβασης μίσθωσης είναι ίδια με το συνολικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου του εκμισθωτή.

$$A = \text{Κόστος Περιουσιακού Στοιχείου} + PV \text{ υπολειμματικής αξίας} = C + \frac{R}{(1+i)^N}$$

Αν αντικαταστήσουμε την τιμή του A με τον τύπο υπολογισμού των μισθωμένων πληρωμών, ισχύουν τα ακόλουθα:

$$Pmt = \frac{A \times i}{(a \times i) + \left[1 - \frac{1}{(1+i)^{N-A}}\right]}$$

$$Pmt = \left(C + \frac{R}{(1+i)^N}\right) \times \frac{i}{(a \times i) + \left[1 - \frac{1}{(1+i)^{N-A}}\right]}$$

18. Παράγοντες διαμόρφωσης του κόστους

Υπάρχουν διάφοροι παράγοντες που επηρεάζουν το κόστος της μίσθωσης ενός πράγματος για έναν μισθωτή. Μάλιστα, οι σημαντικότεροι παράγοντες που δρουν καταλυτικά στη διαμόρφωση του τελικού κόστους του μισθωτή, αποτελούν, ταυτοχρόνως, τα βέλτιστα κριτήρια για τον τρόπο χρηματοδότησης μιας νέας επένδυσης. Δηλαδή, είτε επιλογή της

χρηματοδοτικής μίσθωσης του εξοπλισμού είτε απευθείας χρηματοδότησης μέσω ενός τραπεζικού ιδρύματος με τη λήψη δανείου. Επομένως, οι βασικότεροι παράγοντες είναι οι εξής:

- ✓ *Συνολική Διάρκεια της Μίσθωσης:* Η μικρότερη χρονική περίοδος που μπορεί να οριστεί βάσει νομοθεσίας για τη σύναψη μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η τριετία. Η μεγαλύτερη, όμως, χρονική διάρκεια της μίσθωσης δεν θα πρέπει να ξεπερνά το χρονικό διάστημα της οικονομικής ζωής του πράγματος, έτσι ώστε να προστατεύεται ο εκμισθωτής.
- ✓ *Έναρξη Καταβολής των Μισθωμάτων:* Το πότε ξεκινά η καταβολή των μισθωμάτων, δηλαδή αν πραγματοποιείται το πρώτο ή το δεύτερο εξάμηνο.
- ✓ *Χρονική Στιγμή Καταβολής των Μισθωμάτων:* Η καταβολή των μισθωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί κατά την έναρξη της περιόδου που αφορούν, δηλαδή να προκαταβάλλονται, ή να καταβάλλονται στη λήξη της και να χαρακτηρίζονται ως ληξιπρόθεσμα.
- ✓ *Συχνότητα Καταβολής των Μισθωμάτων:* Η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων μπορεί να οριστεί ως μηνιαία, τριμηνιαία, εξαμηνιαία, κοκ.
- ✓ *Συντελεστής Απόσβεσης:* Το ύψος ενός συντελεστή απόσβεσης μπορεί να κυμαίνεται από 8% ως 20%, αναλόγως, φυσικά, του συνολικού προβλεπόμενου χρόνου απόσβεσης του πράγματος. Μάλιστα, ο συγκεκριμένος συνολικός χρόνος απόσβεσης καθορίζεται από τις σχετικές φορολογικές διατάξεις.
- ✓ *Συντελεστής Φόρου Αδιανέμητων Κερδών:* Ο συγκεκριμένος συντελεστής καθορίζεται και προβλέπεται από τη σχετική φορολογική νομοθεσία.

Λαμβάνοντας υπόψη μας όλα τα παραπάνω κριτήρια, αξίζει να αναφέρουμε ότι το Leasing είναι πιο συμφέρον σε σχέση με τη λήψη δανείου από ένα χρηματοπιστωτικό ή τραπεζικό ίδρυμα καθώς:

- Ο φορολογικός συντελεστής που σχετίζεται με την απόσβεση του μισθωμένου πράγματος είναι χαμηλότερος.
- Ο συντελεστής του φόρου των αδιανέμητων κερδών είναι κατά κύριο λόγο υψηλότερος.
- Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη έχοντας ως δεδομένο ότι τα μισθώματα εκπίπτουν με αποτέλεσμα τα κέρδη να είναι μεγαλύτερα.
- Η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων είναι συνήθως αραιότερη όπως π.χ. τρίμηνη αντί για μηνιαία.
- Η έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πιο κοντά στη λήξη του οικονομικού έτους. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η φοροαπαλλαγή που αντιστοιχεί στα καταβαλλόμενα

μισθώματα πραγματοποιείται σε μικρότερο χρονικό διάστημα, με αποτέλεσμα ο μισθωτής να έχει το πλεονέκτημα από το όφελος του τόκου.

19. ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΜΕΡΟΣ: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

19.1 Καθορισμός του αντικειμένου:

Η διερεύνηση του θεσμού της Χρηματοδοτικής μίσθωσης –Leasing στην Ελλάδα.

19.2 Πληθυσμός:

Ο πληθυσμός στον οποίο απευθύνετε η έρευνα μας είναι εργαζόμενοι εταιριών που παρέχουν υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης αλλά και θυγατρικές τραπεζών στην Ελλάδα.

19.3 Ερευνητικό εργαλείο:

Το μέσο έρευνας που επιλέχθηκε ήταν το ερωτηματολόγιο. Το ερωτηματολόγιο περιείχε ανοιχτές και κλειστές τύπου ερωτήσεις, που αφορούσαν στις εξής θεματικές ενότητες:

- a) Δημογραφικά στοιχεία και εργασιακή εμπειρία του ερωτώμενου
- b) Λειτουργικά στοιχεία επιχείρησης
- c) Θεσμικές αλλαγές και αντίκτυπο στην Ελλάδα

Τα ερωτηματολόγια της παρούσας εργασίας στάλθηκαν στο εταιρικό ηλεκτρονικό ταχυδρομίο της κάθε επιχείρησης. Τα ερωτηματολόγια συμπληρώθηκαν, και οι απαντήσεις στάλθηκαν αυτομάτως σε εμάς μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών της Google. Στα μηνύματα που στείλαμε φροντίσαμε να τονίσουμε ότι δεν θα τους ζητούνταν προσωπικά δεδομένα και ότι δεν θα ήταν δυνατόν να ταυτοποιηθούν πρόσωπα/επιχειρήσεις με συγκεκριμένες απόψεις τους. Τέλος αναφέραμε ότι τα αποτελέσματα της έρευνας αυτής πρόκειται να χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για εκπαιδευτικούς και επιστημονικούς σκοπούς.

19.4 Ανάλυση αποτελεσμάτων

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, οι απαντήσεις των ερωτηματολογίων στάλθηκαν αυτόματα στην ειδική πλατφόρμα της Google όπου πραγματοποιήθηκε και η δημιουργία του ηλεκτρονικού μας ερωτηματολογίου. Από εκεί συλλέξαμε όλες τις απαντήσεις που χρειαζόμασταν για να προχωρήσουμε στην εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την έρευνά μας.

Τέλος, αποφασίσαμε να προβούμε σε κάποιους ελέγχους συσχέτισης μεμονωμένων ερωτήσεων, οι οποίοι θα έχουν -κατά τη γνώμη μας- τη δυνατότητα να εξασφαλίσουν ωφέλιμα στοιχεία στη διερεύνηση των βασικών προβληματισμών και ερωτημάτων της έρευνας μας.

19.5 Δυσκολίες κατά την έρευνα

Κατά την διάρκεια της έρευνας παρουσιάστηκαν κάποιες δυσκολίες οι οποίες συνέβαλαν στο να καθυστερήσει η συλλογή των ερωτηματολογίων, καθώς και στο να επηρεαστούμε εμείς οι ίδιες τόσο από ψυχολογικής (άγχος, στρες κ.τ.λ.) όσο και από σωματικής πλευράς (λόγω της χρονικής συνύπαρξης παρακολούθησης μαθημάτων και έρευνας και άλλων υποχρεώσεων κ.τ.λ.).

Μία από τις δυσκολίες που αντιμετωπίσαμε ήταν όπως αναφέρθηκε και παραπάνω η καθυστέρηση στη συλλογή των ερωτηματολογίων. Ήταν μεγάλο το διάστημα που πέρασε όπου δεν λάβαμε καμία απάντηση με αποτέλεσμα να μας καθυστερήσει στην υλοποίηση-ολοκλήρωση της εργασίας μας.

Τέλος, ανασταλτικός παράγοντας της έρευνας και ίσως και ο πιο σημαντικός, ήταν η άρνηση ως προς την συμπλήρωση των ερωτηματολογίων. Ένας σημαντικός αριθμός των ερωτηματολογίων που στείλαμε έμεινε ασυμπλήρωτος καθώς δεν λάβαμε κάποια απάντηση, περίπου στις 30 – 40 των αρχικά επιλεγμένων επιχειρήσεων, δεν δέχτηκαν να βοηθήσουν στην εκπόνηση της πτυχιακής μας εργασίας.

19.6 Παρουσίαση αποτελεσμάτων έρευνας

Αρχικά, κατά τη δημιουργία του ερωτηματολογίου μας ενημερώσαμε τους ερωτώμενους για τον σκοπό της έρευνάς μας καθώς επίσης τους διαβεβαίωσαμε πως οι απαντήσεις τους θα είναι απολύτως εμπιστευτικές και θα χρησιμοποιηθούν μόνο για τους σκοπούς της πτυχιακής μας εργασίας, όπως και έγινε.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, δυστυχώς δεν είχαμε μεγάλη ανταπόκριση στις απαντήσεις των ερωτηματολογίων μας αλλά ήταν αρκετή ώστε να μπορέσουμε να έχουμε μια εικόνα όπου μας βοήθησε στη συνέχεια στην συλλογή, στη διαχείριση αλλά και στη δημιουργία συμπερασμάτων.

Η δομή και οι ερωτήσεις που περιείχε η δημοσκόπησή μας παρουσιάζονται αναλυτικά παρακάτω:

Χρηματοδοτική μίσθωση Leasing

Το παρόν ερωτηματολόγιο εκπονείται για το τμήμα Διοίκηση Επιχειρήσεων-ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας στα πλαίσια της πτυχιακής μας εργασίας με θέμα <<Χρηματοδοτική Μίσθωση-Leasing>>. Η συμπλήρωση του ερωτηματολογίου απαιτεί λίγα λεπτά ενώ οι απαντήσεις σας είναι απολύτως εμπιστευτικές και θα χρησιμοποιηθούν μόνο για τους σκοπούς αυτής της πτυχιακής.

Τίτλος εικόνας



Φύλο *

Άνδρας

Γυναίκα

Ηλικία *

Κάτω των 25

25 εως 35

35 και άνω

Είδος επιχείρησης: *

- Ομόρρυθμη Εταιρία (Ο.Ε.)
- Ετερόρρυθμη Εταιρία (Ε.Ε.)
- Ανώνυμη Εταιρία (Α.Ε.)
- Θυγατρική Τράπεζας
- Άλλο...

Τι θέση κατέχετε στην εταιρία; *

- Υψηλόβαθμο Στέλεχος
- Υπεύθυνος Καταστήματος
- Στέλεχος Πωλήσεων-Διοίκησης
- Υπάλληλος Γραφείου
- Άλλο...

Το αντικείμενο που σπουδάσατε ταιριάζει με τη φύση και τη ταυτότητα της επιχείρησης; *

- Ναι
- Όχι

Ποίο είναι το μέγεθος των εργαζομένων της επιχείρησης; *

- Πολύ μικρό (0 ΕΩΣ 10 ΑΤΟΜΑ)
- Μικρό (ΛΙΓΟΤΕΡΑ ΑΠΟ 50 ΑΤΟΜΑ)
- Μεσαίο (Λιγότερα από 250 άτομα)
- Μεγάλο (Περισσότερα από 250 άτομα)

Πόσα χρόνια λειτουργεί η επιχείρηση; *

- 0-5
- 5-10
- 10-20
- 20 και άνω

Ποία είναι η πιο γνωστή μορφή χρηματοδότησης; *

- Πώληση και Επανεκμίσθωση
- Παροχή υπηρεσιών
- Κατά παραγγελία
- Άμεση
- Διασυννοριακή

Ποιοι χρησιμοποιούν τον θεσμό αυτόν σήμερα; *

- Ιδιώτες
- Ελεύθεροι Επαγγελματίες
- Επιχειρήσεις

Ποίο είδος χρηματοδότησης χρησιμοποιείται πιο συχνά; *

- Οχημάτων
- Ακινήτων
- Εξοπλισμού
- Αγροτών

Πόσοι καταλήγουν στην αγορά του εκμισθωθέντος; *

	1	2	3	4	5	
Λίγοι	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Πάρα Πόλλοι

Πόση απήχηση έχει ο θεσμός στην Ελλάδα; *

	1	2	3	4	
ΛΙΓΟ	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ

Σε ποιές περιοχές εφαρμόζεται περισσότερος ο θεσμός; *

- Αθήνα
- Θεσσαλονίκη
- Πάτρα
- Ιωάννινα
- Βόλος
- Λάρισα
- Νησιά Αιγαίου
- Νησιά Ιονίου
- Άλλο...

Τι αντίκτυπο έχει στην οικονομία της Ελλάδας; *

	1	2	3	4	5	
ΛΙΓΟ	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ

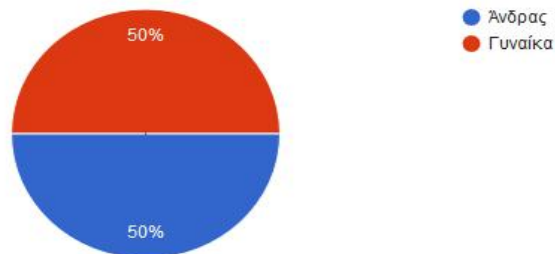
Τι θεσμική αλλαγή θα προτείνατε; *

Κείμενο σύντομης απάντησης

19.6.1 Σύνοψη αποτελεσμάτων

Φύλο

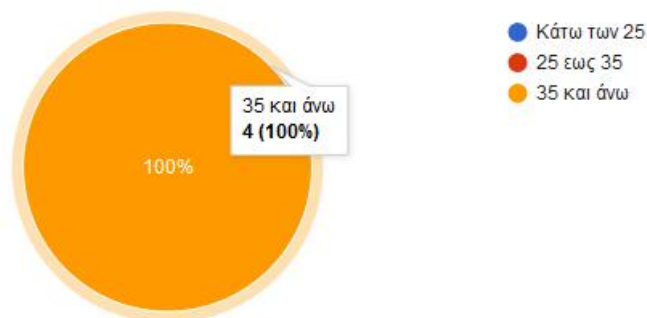
4 απαντήσεις



- Η πρώτη ερώτηση αναφέρεται στο φύλο του ερωτώμενου η οποία μας δίνει ισόποσο ποσοστό 50%.

Ηλικία

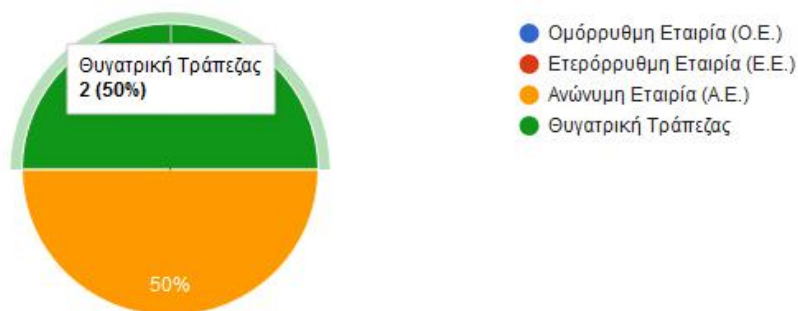
4 απαντήσεις



- Η επόμενη ερώτηση αφορούσε την ηλικία των ερωτώμενων. Από τις απαντήσεις που συλλέξαμε οι ερωτώμενοι ήταν όλοι άνω των 35 ετών(100%).

Είδος επιχείρησης:

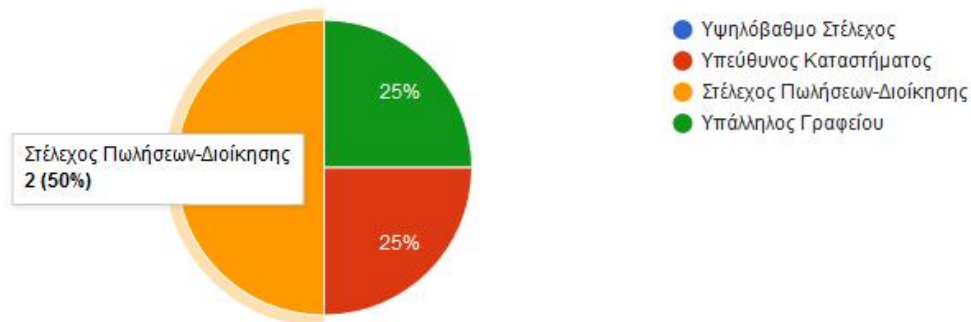
4 απαντήσεις



- Στην ερώτηση που αφορούσε το είδος της επιχείρησης οι απαντήσεις που λάβαμε ήταν ότι το 50% των επιχειρήσεων που ασχολούνται με την επιχειρηματική μίσθωση είναι Ανώνυμες Εταιρίες και το υπόλοιπο 50% Θυγατρικές Τραπεζών.

Τι θέση κατέχετε στην εταιρία;

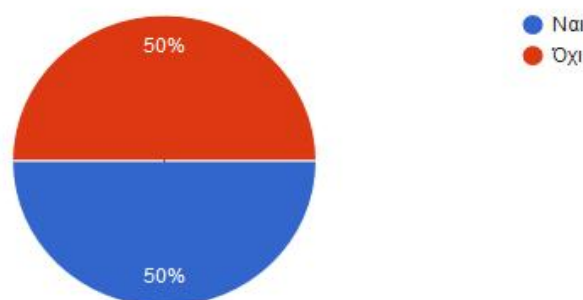
4 απαντήσεις



- Η επόμενη ερώτηση αφορά το ποια θέση κατέχει ο ερωτώμενος στην επιχείρηση όπου εργάζεται. Σε αυτή την ερώτηση είχαμε διάφορων ειδών απαντήσεων καθώς το 50% των ερωτώμενων εργάζονται ως στελέχοι πωλήσεων-διοίκησης, το 25% ως υπεύθυνοι καταστήματος και το υπόλοιπο 25% ως υπάλληλοι γραφείου.

Το αντικείμενο που σπουδάσατε ταιριάζει με τη φύση και τη ταυτότητα της επιχείρησης;

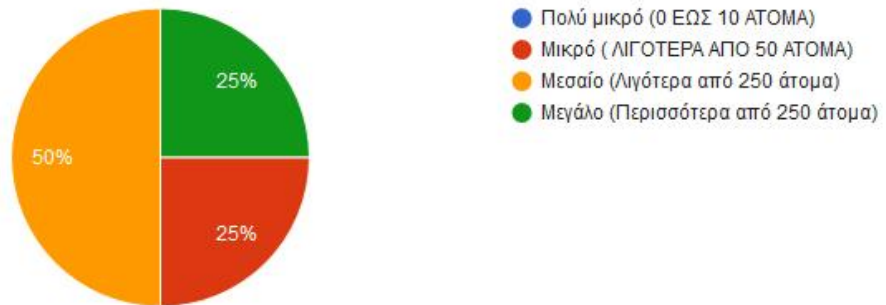
4 απαντήσεις



- Το 50% των απαντήσεων της παραπάνω ερώτησης μας δείχνει ότι το αντικείμενο στο οποίο σπούδασαν ταιριάζει με τη ταυτότητα της επιχείρησης ενώ το υπόλοιπο 50 % δεν ταιριάζει.

Ποίο είναι το μέγεθος των εργαζομένων της επιχείρησης;

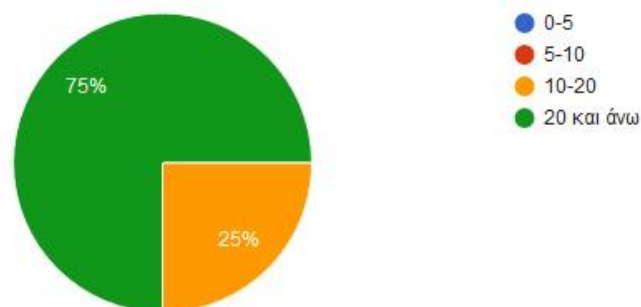
4 απαντήσεις



- Όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα, οι επιχειρήσεις που ασχολούνται με τη χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρουν. Τόσο επιχειρήσεις με μικρό μέγεθος εργαζομένων λιγότερο των 50 ατόμων (25%), τόσο με μεσαίο μέγεθος λιγότερα από 250 άτομα 50% όσο και με μεγάλο μέγεθος περισσότερων των 250 ατόμων (25%) ασχολούνται εξίσου με τα προγράμματα leasing το ίδιο αποδοτικά παρά το μέγεθός τους σε προσωπικό.

Πόσα χρόνια λειτουργεί η επιχείρηση;

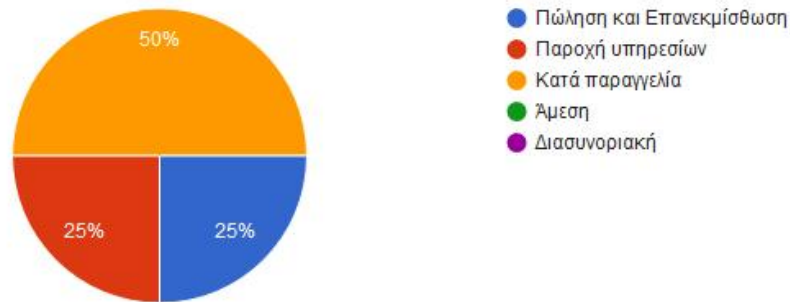
4 απαντήσεις



- Με τη παραπάνω ερώτηση, ρωτώντας τους εργαζόμενους το πόσα χρόνια λειτουργεί η επιχείρηση θέλαμε να δούμε την εργασιακή εμπειρία της κάθε εταιρίας. Έτσι παραπάνω βλέπουμε ότι 3 στις 4 επιχειρήσεις λειτουργούν από 20 έτη και πάνω (75%) και 1 στις 4 από 10 έως 20 χρόνια (25%).

Ποία είναι η πιο γνωστή μορφή χρηματοδότησης;

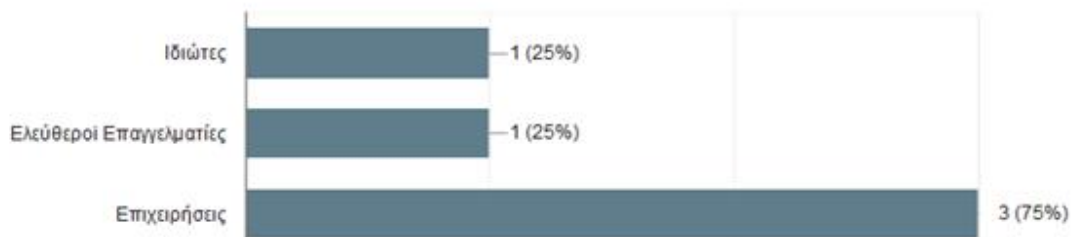
4 απαντήσεις



- Σύμφωνα με τις απαντήσεις που μας δόθηκαν η πιο γνωστή μορφή χρηματοδότησης είναι η μίσθωση κατά παραγγελία όπου επιλέχθηκε με ποσοστό 50%. Στη συνέχεια με ίδιο ποσοστό επιλογής 25% έρχεται η μίσθωση με παροχή υπηρεσιών αλλά και η μίσθωση με πώληση και επανεκμίσθωση.

Ποιοι χρησιμοποιούν τον θεσμό αυτόν σήμερα;

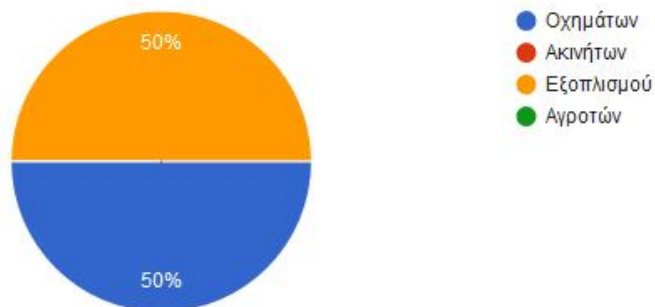
4 απαντήσεις



- Κύριοι χρήστες του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με τις απαντήσεις που λάβαμε είναι οι επιχειρήσεις με ποσοστό 75% και στη συνέχεια με ίδιο ποσοστό επιλογής 25% είναι οι ελεύθεροι επαγγελματίες και οι ιδιώτες.

Ποίο είδος χρηματοδότησης χρησιμοποιείται πιο συχνά;

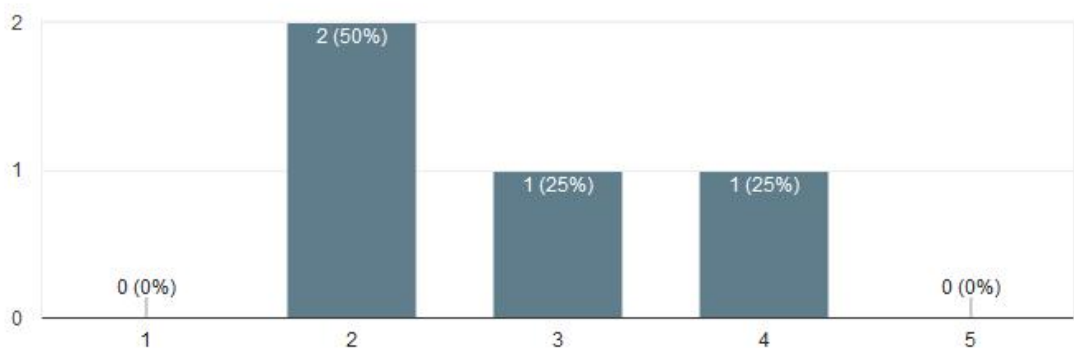
4 απαντήσεις



- Όπως φαίνεται και από τις παραπάνω απαντήσεις, το πιο συχνό είδος χρηματοδότησης μίσθωσης δεν είναι ένα, αλλά με ίδιο ποσοστό επιλογής 50% είναι η μίσωση οχημάτων αλλά και η μίσωση εξοπλισμού.

Πόσοι καταλήγουν στην αγορά του εκμισθωθέντος;

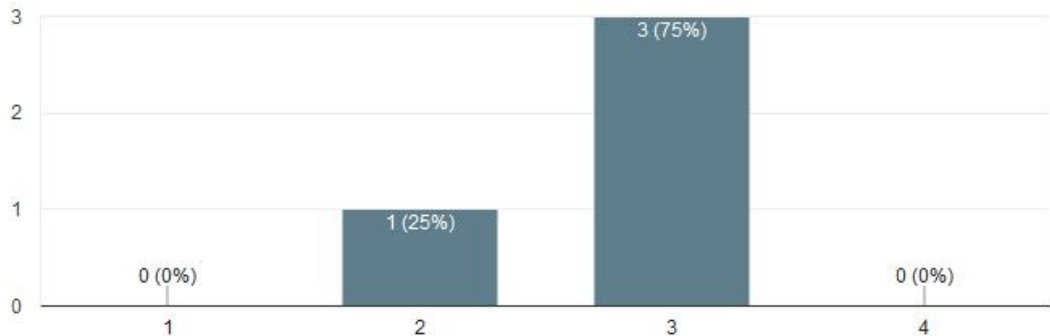
4 απαντήσεις



- Ορίζοντας το 1 ως λίγοι και το 5 ως Πάρα πολλοί, οι απαντήσεις των ερωτώμενων για το πόσοι καταλήγουν τελικά στην αγορά του εκμισθωθέντος είναι με μεγαλύτερο ποσοστό 50% πιο λίγοι και με ίδιο ποσοστό 25% αρκετοί και πολλοί.

Πόση απήχηση έχει ο θεσμός στην Ελλάδα;

4 απαντήσεις



- Σύμφωνα με τις παραπάνω απαντήσεις και ορίζοντας τη κλίμακα των απαντήσεων με 1=ΛΙΓΟ και 4=ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αρκετή απήχηση στην Ελλάδα με 25% και πολύ απήχηση με ποσοστό 75%.

Σε ποιές περιοχές εφαρμόζεται περισσότερος ο θεσμός;

4 απαντήσεις

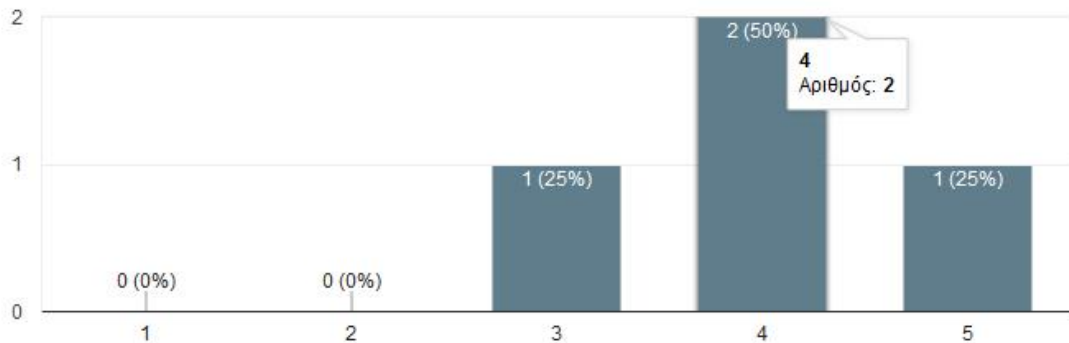


- Με 100% ποσοστό όπως βλέπουμε παραπάνω η Αθήνα έχει επιλεγεί ως η περιοχή όπου εφαρμόζεται κυρίως ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ οι άλλες περιοχές της Ελλάδας δεν έχουν επιλεγεί από τους ερωτώμενούς μας.

Τι αντίκτυπο έχει στην οικονομία της Ελλάδας;



4 απαντήσεις



- Με τη κλίμακα να ορίζεται ως 1=Λίγο και 5= Πάρα πολύ, η επικρατέστερη απάντηση στο τι αντίκτυπο έχει ο θεσμός της μίσθωσης στην οικονομία της Ελλάδας είναι με 50% είναι ότι έχει Πολύ αντίκτυπο και με ίσο ποσοστό επιλογής 25% το Πάρα Πολύ και το Αρκετά.

Τι θεσμική αλλαγή θα προτείνατε;

4 απαντήσεις

Μη φορολόγηση του χρήστη
τη δυνατότητα μίσθωσης και για λιγότερα απο τα 3 έτη
μη φορολόγηση του χρήστη
Αλλαγές σε επίπεδο φορολογίας.

- Ως τελευταία ερώτηση του ερωτηματολογίου μας, προτιμήσαμε μια ανοικτή τύπου ερώτηση όπου οι ερωτώμενοι είχαν την επιλογή να απαντήσουν ότι θεωρούν εκείνοι σωστό για μια θεσμική αλλαγή. 3 στους 4 ερωτώμενους μας έγραψαν ότι η μη φορολόγηση του χρήστη θα ήταν μια καλή θεσμική αλλαγή και 1 στους 4 μας είπε να υπήρξε η δυνατότητα μίσθωσης και για λιγότερα απο τα 3 έτη.

Συμπεράσματα

Η αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης στον Ελλαδικό χώρο και κυρίως στη Αθήνα προσελκύει το ενδιαφέρον και την προσοχή πολυάριθμων επιχειρήσεων με αποτέλεσμα να παρουσιάζει μεγάλη ανάπτυξη. Οι εταιρείες επιδιώκοντας να αυξήσουν τα οικονομικά τους μεγέθη και την αποδοτικότητά τους αναζητούν νέους τρόπους μείωσης του κόστους και των εξόδων που επιβαρύνουν τον προϋπολογισμό της.

Οι ευνοϊκές ρυθμίσεις που απολαμβάνει ο μισθωτής κατά τη διάρκεια μιας μίσθωσης ενός ακινήτου, παγίου ή κινητού είδους επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τα οικονομικά στοιχεία των εταιρειών. Οι προαναφερόμενες ευνοϊκές ρυθμίσεις και η χρήση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ασκούν θετική επιρροή στη δημιουργία νέων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα οικονομικά αποτελέσματα των οργανισμών. Τα λογιστικά πλεονεκτήματα αποτελούν σημαντικό εργαλείο για την προσέλκυση του ενδιαφέροντος όλων των εταιρειών ανεξαρτήτως μεγέθους.

Μάλιστα, το είδος του leasing που σχετίζεται με τα ακίνητα και τα αυτοκίνητα αποτελεί το βασικότερο προϊόν για τη σύναψη μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι, βελτιώνεται η ανταγωνιστικότητα και η αποδοτικότητα των επιχειρήσεων, καθώς απολαμβάνουν μια πληθώρα λογιστικών πλεονεκτημάτων από τη μίσθωση. Μάλιστα, οι συμβάσεις leasing μηχανολογικού εξοπλισμού και ακινήτων βρίσκονται σε άμεση εξάρτηση με την επικρατούσα τάση της αγοράς, την κατηγορία του εξοπλισμού αλλά και το απώτερο στόχο χρήσης του. Επίσης, η παροχή νέων εξατομικευμένων προϊόντων, καταλλήλως προσαρμοσμένων στην εξυπηρέτηση των αναγκών του μισθωτή και του εκμισθωτή εντείνουν τον ανταγωνισμό μεταξύ των επιχειρήσεων του κλάδου.

Παράλληλα, η Ελληνική αγορά, η οποία αντιμετωπίζει πολυάριθμα προβλήματα λειτουργικότητας λόγω της ευρύτερης οικονομικής ύφεσης δεν μείνει ασυγκίνητη από τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι, οι επιχειρήσεις επιλέγουν να απολαμβάνουν τα ποικίλα πλεονεκτήματα από τη μίσθωση των κτιρίων, αποθηκευτικών χώρων, μηχανολογικού εξοπλισμού καθώς και αυτοκινήτων, Ι.Χ. και Φ.Ι.Χ. Παραόλα αυτά θα πρέπει να τονιστεί ότι ο κλάδος θα μπορούσε να δώσει μεγαλύτερη έμφαση στα πλεονεκτήματά του αλλά και στις παρεχόμενες δυνατότητες της περαιτέρω ανάπτυξης.

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική Βιβλιογραφία:

- Αναγνωστοπούλου Α., (2007), «Το Leasing στην Ελλάδα», Available at: <http://dione.lib.unipi.gr/xmlui/bitstream/handle/unipi/2186/Anagnostopoulou.pdf?sequence=2>, [Accessed: 11/05/2018]
- ALPHA LEASING, (2013), «Ιστορική Αναδρομή», Available at: <http://www.alphaleasing.gr/gr/h-etaireia/istoriki-diadromi/>, [Accessed: 10/05/2018]
- ALPHA LEASING, (2013), «Ανθρώπινο Δυναμικό», Available at: <http://www.alphaleasing.gr/gr/h-etaireia/anthropino-dunamiko/>, [Accessed: 10/05/2018]
- ALPHA LEASING, (2013), «Direct Leasing Ακινήτων», Available at: <http://www.alphaleasing.gr/gr/morfes-leasing/hrimatodotiki-misthosi-epaggelmatikon-akiniton/direct-leasing-akiniton/>, [Accessed: 10/05/2018]
- ALPHA LEASING, (2013), «Sale & Lease Back Ακινήτων», Available at: <http://www.alphaleasing.gr/gr/morfes-leasing/hrimatodotiki-misthosi-epaggelmatikon-akiniton/sale-lease-back-akiniton/>, [Accessed: 10/05/2018]
- ALPHA LEASING, (2013), «Χρηματοδοτική Μίσθωση Παγίων Στοιχείων», Available at: <http://www.alphaleasing.gr/gr/morfes-leasing/hrimatodotiki-misthosi-pagion-stoiheion/exoplismou/>, [Accessed: 10/05/2018]
- ALPHA LEASING, (2013), «Vendor Leasing», Available at: <http://www.alphaleasing.gr/gr/morfes-leasing/vendor-leasing/>, [Accessed: 10/05/2018]
- ALPHA LEASING, (2013), «Νέα Προϊόντα», Available at: <http://www.alphaleasing.gr/gr/morfes-leasing/nea-proioda/programmata-leasing-kinitou-exoplismou/>, [Accessed: 10/05/2018]
- ATTICA BANK, (2017), «Υπηρεσίες για Επιχειρήσεις – Άλλες Επιχειρήσεις», Available at: <http://www.atticabank.gr/el/companies/other-services/leasing-factoring#%CE%B5%CE%B3%CF%87%CF%8E%CF%81%CE%B9%CE%BF-factoring>, [Accessed: 10/05/2018]
- Βικιπαιδεία, Διαδικτυακή Εγκυκλοπαίδεια
- Βλάχος Θ., (2017), «Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης: Φορολογικό και λογιστικό πλαίσιο από την πλευρά του μισθωτή που εφαρμόζει Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα»,

- Available at: <https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/26388>, [Accessed: 26/02/2018]
- Γεωργιάδης Α., (1987), «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Ν.1665/1986)», ΝοΒ
 - Γεωργιάδης Α., (2015), «Νέες μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας», 6η Έκδοση, Αντ.Ν.Σάκκουλας, Αθήνα – Κομοτηνή
 - ΕΘΝΙΚΗ LEASING, (2012), «Πληροφορίες για την Εταιρεία», Available at: <http://www.ethnolease.gr/Information.aspx>, [Accessed: 10/05/2018]
 - Eurobank, (2018), “Eurobank”, Available at: <https://www.eurobank.gr/el/retail>, [Accessed: 10/05/2018]
 - Eurobank, (2018), “Eurobank”, Available at: <https://www.eurobank.gr/el/retail>, [Accessed: 10/05/2018]
 - Ζαμπούκα Α., (2009), «Η Λογιστική των Μισθώσεων (Leasing) Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 & τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα», Available at: http://nestor.teipel.gr/xmlui/bitstream/handle/123456789/15401/SDO_DMTA_00979_Medium.pdf?sequence=1, [Accessed: 26/02/2018]
 - HC Leasing, (n.d.), «Η Εταιρεία», Available at: <http://www.hc-leasing.gr/el-gr/%CE%B7%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B9%CF%81%CE%B5%CE%AF%CE%B1.aspx>, [Accessed: 10/05/2018]
 - HC Leasing, (n.d.), «Πάγια προς Διάθεση», Available at: <http://www.hc-leasing.gr/el-gr/πάγιαπροςδιάθεση.aspx>, [Accessed: 10/05/2018]
 - Καθημερινή, (2011), «Καθίζηση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα, Ανοδικά στην Ευρώπη», Available at: <http://www.kathimerini.gr/436898/article/oikonomia/epixeirhseis/ka8izhsh-ths-xrhmatodotikhs-mis8wshs-sthn-ellada-anodika-sthn-eyrwph>, [Accessed: 01/05/2018]
 - Καραγιάννη Σ., (2014), «Το Leasing & Η Αντιμετώπιση του Σύμφωνα με τα ΕΛΠ & ΔΛΠ», Available at: http://okeanis.lib.teipir.gr/xmlui/bitstream/handle/123456789/1586/log_00191.pdf?sequence=1, [Accessed: 25/02/2018]
 - Καλαϊτζή Θ., (2002), «Leasing (Χρηματοδοτική Μίσθωση)», Available at: <http://digilib.teiemt.gr/jspui/bitstream/123456789/591/1/kalaitzispdf.pdf>, [Accessed: 01/02/2018]
 - Καραθανάσης Γ., (1998), «Χρηματοδοτικά θέματα», Εκδόσεις Σμπίλιας, Οικονομικό, Αθήνα.

- Λαζαρίδης Γ., (2001), «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης», Τεύχος Α', Β' Έκδοση, Θεσσαλονίκη
- Laiki Leasing, (2009), «Ίδρυση», Available at: http://www.laikileasing.gr/page.aspx?p_id=2, [Accessed: 10/05/2018]
- Laiki Leasing, (2009), «Laiki Leasing», Available at: <http://www.laikileasing.gr/default.aspx>, [Accessed: 10/05/2018]
- Laiki Leasing, (2009), «Direct Leasing Ακινήτων», Available at: http://www.laikileasing.gr/page.aspx?p_id=17, [Accessed: 10/05/2018]
- Laiki Leasing, (2009), «Leasing σε Ιατρικά Μηχανήματα», Available at: http://www.laikileasing.gr/page.aspx?p_id=12, [Accessed: 10/05/2018]
- Laiki Leasing, (2009), «Vendor Leasing», Available at: http://www.laikileasing.gr/page.aspx?p_id=16, [Accessed: 10/05/2018]
- Μάζης Π., (1990), «Η Χρηματοδοτική μίσθωση – Leasing», Αθήνα
- Μαλακός Π., (1990), «Franchising/ Leasing», Έκδοση ΟΠΕ., Αθήνα
- Μιχαηλίδου Ε., (2007), «Ο Θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα: Παρουσίαση της Εξέλιξης του ως Σήμερα & Ανάλυση της Τρέχουσας Κατάστασης», Available at: <http://dione.lib.unipi.gr/xmlui/bitstream/handle/unipi/2179/Michailidou.pdf?sequence=3&isAllowed=y>, [Accessed: 01/05/2018]
- Μιχελινάκης Β., (n.d.), «leasing ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ & ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ LEASING ΜΕΤΑ ΤΟ Ν.4172/2013», Available at: <http://www.tax-profit.gr/επενδυτικά-προγράμματα/53-epixeirimatika/253--2011-.html>, [Accessed: 26/02/2018]
- Μπανιώκου Μ. & Χριστόπουλος Π., (2013), «Θέμα: Ο Λογιστικός Χειρισμός του Leasing Σύμφωνα με τα Ελληνικά & τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ – IAS 17)», Available at: http://okeanis.lib.puas.gr/xmlui/bitstream/handle/123456789/1549/log_00154.pdf?sequence=1, [Accessed: 26/02/2018]
- Μητσιόπουλος Γ., (1992), «Χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing), Μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης»
- Μητσιόπουλος Γ., (1998), «Χρηματοδοτική μίσθωση», Εκδόσεις Σμπίλιας «Το οικονομικό» Αθήνα
- Παύλου Χ., (1982), «Θεωρία & Πρακτική της Χρηματοδοτικής μίσθωσης Leasing», Εκδόσεις Γόντικα Βαλεντίνης, Αθήνα

- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING, (2015), «Σχετικά με Εμάς», Available at: http://www.piraeusleasing.gr/etairia/sxetika_me_emas, [Accessed: 10/05/2018]
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING, (2015), «Leasing Εξοπλισμού», Available at: <http://www.piraeusleasing.gr/yphresies-leasing/leasing-eksoplismou>, [Accessed: 10/05/2018]
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING, (2015), «Leasing Ακινήτων», Available at: <http://www.piraeusleasing.gr/yphresies-leasing/leasing-akiniton>, [Accessed: 10/05/2018]
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING, (2015), «Leasing Οχημάτων», Available at: <http://www.piraeusleasing.gr/yphresies-leasing/leasing-oximatou>, [Accessed: 10/05/2018]
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING, (2015), «Sale & Lease Back», Available at: <http://www.piraeusleasing.gr/yphresies-leasing/sale-and-lease-back>, [Accessed: 10/05/2018]
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING, (2015), «Leasing Αγροτών», Available at: <http://www.piraeusleasing.gr/yphresies-leasing/leasing-agrotwn>, [Accessed: 10/05/2018]
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING, (2015), «Operating Leasing», Available at: <http://www.piraeusleasing.gr/yphresies-leasing/operating-leasing>, [Accessed: 10/05/2018]
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING, (2015), «Leasing Εξοπλισμού», Available at: <http://www.piraeusleasing.gr/yphresies-leasing/leasing-eksoplismou>, [Accessed: 10/05/2018]
- Περβολαράκη Ε., (2006), «Η Δημοσιότητα στο leasing, στο Factoring και στο πλασματικό ενέχυρο», Εκδόσεις Αντ.Ν.Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή
- Τσιμπανούλης Δ., (2014), «Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing)», εις Ε.Περάκη (επιμέλεια ύλης), Το Δίκαιο της Ανώνυμης Εταιρίας, Τόμος ΙΙ, Έκδοση 3η, Νομική Βιβλιοθήκη
- Tripidakis J., (2018), “Greek Leasing Agreements”, Available at: http://www.greeklawyersonline.gr/greeklawyer/view/real_estate/leases, [Accessed: 11/03/2018]
- Φίλιος Π., (2000), «Επαγγελματική μίσθωση», 10η Έκδοση, Εκδόσεις Δίκαιο και Οικονομία – Π.Ν.Σάκκουλα, Αθήνα

Αγγλική Βιβλιογραφία:

- FindLaw, (2018), "Terminating a Lease or Rental Agreement: FAQs", Available at: <https://realestate.findlaw.com/landlord-tenant-law/terminating-a-lease-or-rental-agreement-faqs.html>, [Accessed: 10/04/2018]

- Atoyebi F., (2015), "15 EVENTS THAT CAN TERMINATE A LEASE AGREEMENT/TENANCY CONTRACT", Available at: <https://www.linkedin.com/pulse/15-events-can-terminate-lease-agreementtenancy-contract-femi-atoyebi>, [Accessed: 11/04/2018]
- Dawson Catherine, (2016), "Benefits of Business Car Leasing", Available at: <https://maxxia.co.uk/blog/business-car-leasing-offers-benefits/>, [Accessed: 01/03/2018]
- Double Entry Bookkeeping, (2018), "How to Calculate a Lease Payment", Available at: <https://www.double-entry-bookkeeping.com/periodic-payment/how-to-calculate-a-lease-payment/>, [Accessed: 30/04/2018]
- Mayes T., (2018), "Time Value of Money: Calculating Lease Payments", Available at: http://www.tvmcals.com/index.php/calculators/apps/lease_payments, [Accessed: 30/04/2018]
- Nortje A., (2016), "EARLY TERMINATION OF COMMERCIAL LEASE AND THE CONSUMER PROTECTION ACT", Available at: <https://www.schoemanlaw.co.za/wp-content/uploads/2016/08/Early-termination-of-Commercial-Leas-and-CPA-AUG-2016-AN.pdf>, [Accessed: 11/03/2018]
- Opar J., (2000), "The Commercial Leasing Process", Available at: https://www.shearman.com/~/_media/Files/NewsInsights/Publications/2000/01/The-Commercial-Leasing-Process/Files/View-Full-Text/FileAttachment/RE_2000.pdf, [Accessed: 10/03/2018]