

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

**ΘΕΜΑ: Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ
LEASING ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΙ ΤΑ
ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (ΔΛΠ – IAS 17)**

ΜΠΑΝΙΩΚΟΥ ΜΑΡΙΑ Α.Μ.:13117

ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΟΣ Α.Μ.:13383

Επιβλέπων Καθηγητής: ΠΑΠΑΔΕΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

Αθήνα 2013

<u>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</u>	3
------------------------------	---

ΜΕΡΟΣ Α΄: Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Ελληνικό Νομοθετικό Πλαίσιο της Χρηματοδοτικής Μισθώσεως.....	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Διακρίσεις Leasing.....	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Οι Οικονομικοί Όροι της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	21
3i: Τι Είναι και Πως Υπολογίζεται το Μίσθωμα.....	21
3ii: Διάρκεια Μισθώματος.....	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Μέθοδοι Λογιστικής Απεικόνισης.....	27
4i: Χρηματοοικονομική και Λειτουργική Μέθοδος.....	28
4ii: Λογιστική Απεικόνιση από την Πλευρά του Εκμισθωτή.....	32
4iii: Λογιστική Απεικόνιση από την Πλευρά του Μισθωτή.....	36
4iv: Λογιστική Απεικόνιση των Δαπανών Κατασκευής Κτιρίων κ.λπ. επί Ακινήτων Τρίτων.....	39

ΜΕΡΟΣ Β΄: Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Έννοια και Σκοπός Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Σύμφωνα με το IAS 17.....	41
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Διακρίσεις και Ορισμοί Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	44

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: Μέθοδοι Λογιστικής Απεικόνισης.....	47
7i: Λογιστική Απεικόνιση από την Πλευρά του Μισθωτή.....	47
7ii: Λογιστική Απεικόνιση από την Πλευρά του Εκμισθωτή.....	57

<u>ΜΕΡΟΣ Γ΄: ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΟΜΟΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ</u> <u>ΧΕΙΡΙΣΜΟ ΤΟΥ LEASING ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΙ ΤΑ</u> <u>ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (Δ.Λ.Π.-IAS 17).....</u>	69
---	----

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	73
--------------------------	----

ΕΙΣΑΓΩΓΗ:

ENNOIA LEASING

Η μίσθωση (ενοικίαση) πραγμάτων είναι μία συμφωνία όπου ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στον μισθωτή, με αντάλλαγμα μία πληρωμή ή μία σειρά πληρωμών, το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο. Στην ζωή των επιχειρήσεων η μίσθωση (leasing) αποτελεί μια κοινή μορφή συναλλαγής. Πολλές επιχειρήσεις αποκτούν με μίσθωση την χρήση παραγωγικών μέσων (π.χ. εργοστασίων, γραφείων, μηχανολογικό εξοπλισμό) έναντι καταβολής μισθωμάτων. Ενώ πριν από το 1950 το leasing χρησιμοποιείτο μόνο για τις κτηματικές συναλλαγές, στις τελευταίες δεκαετίες το leasing, με την μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης (financial lease), διαδραματίζει ένα πολύ δημοφιλή τρόπο μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης για την απόκτηση της χρήσεως παραγωγικών μέσων χωρίς η επιχείρηση να υποχρεωθεί να αγοράσει τα παραγωγικά αυτά μέσα και χωρίς να υποχρεωθεί σε παραχώρηση πρόσθετων εξασφαλίσεων. Εξάλλου, ορισμένες επιχειρήσεις χρησιμοποιούν το leasing ως μέσο διάθεσης των προϊόντων που υπάρχουν (π.χ. ηλεκτρονικοί υπολογιστές, φωτοτυπικά μηχανήματα). Οι επιχειρήσεις αυτές υπάγονται στον αποκαλούμενο κλάδο εκμισθώσεων, οι πιο γνωστοί εκπρόσωποι του οποίου είναι μεγάλα διεθνή ονόματα, όπως η I.B.M., η XEROX και άλλοι μεγάλοι κατασκευαστές. Η χρηματοδοτική μίσθωση καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το άρθρο 1 του ν. 1665/1986 που ορίζει ότι : «1. Με την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρεία (χρηματοδοτικής μίσθωσης) υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος την χρήση κινητού πράγματος που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλόμενου της, παρέχοντάς του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει την μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από την λήξη του χρόνου μίσθωσης. 2. Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και κινητό που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή». Ως

εισαγόμενος θεσμός έγινε γνωστός με την ξενόγλωσση ονομασία του. Χρησιμοποιείται ο όρος της αγγλικής γλώσσας financial leaseή απλώς leasing για την χρηματοδοτική μίσθωση. Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί στην ουσία έναν χρηματοδοτικό μηχανισμό. Αυτός ο μηχανισμός επιτρέπει στις επιχειρήσεις να ανανεώσουν, εκσυγχρονίσουν και επεκτείνουν τις παραγωγικές εγκαταστάσεις, χωρίς να απαιτείται η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή στον δανεισμό.

Με την μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η εταιρεία (εκμισθώτρια) αγοράζει τον εξοπλισμό με χρηματοδότηση από τράπεζες ή θυγατρικές εταιρείες τραπεζών για λογαριασμό του μισθωτή, ο οποίος καθορίζει το είδος και τις προδιαγραφές του εξοπλισμού. Η χρηματοδοτική μίσθωση προσφέρει την δυνατότητα στον ενδιαφερόμενο μισθωτή (χρηματοδοτούμενο) να χρησιμοποιήσει τον εξοπλισμό χωρίς να είναι δικός του, χωρίς να έχει την νομική κυριότητα, με την λογική ότι αυτό που τον ενδιαφέρει είναι η χρήση του εξοπλισμού, γιατί του αποδίδει οικονομικά οφέλη, και όχι η κυριότητα. Στο ενοικιαστήριο συμβόλαιο προβλέπονται το δικαίωμα επιλογής για την τελική εξαγορά του εξοπλισμού από τον ενοικιαστή, στο κόστος της υπολειμματικής αξίας του, ή η δυνατότητα παρατάσεως της ενοικιάσεως με νέο συμβόλαιο ή τέλος, η μη ανανέωση και επιστροφή του εξοπλισμού. Η διάρκεια ενοικιάσεως καλύπτει συνήθως ολόκληρη την οικονομική ζωή του εξοπλισμού, το δε ενοίκιο υπολογίζεται ως τοκοχρεωλυτική δόση δανείου, που θα χρειαζόταν για την εξαρχής ιδιοκτησιακή απόκτηση του εξοπλισμού.

Οι εταιρείες που προωθούν και εφαρμόζουν την χρηματοδοτική μίσθωση δεν προμηθεύουν απλώς κάποια μηχανήματα με περιοδική καταβολή μισθωμάτων, αλλά προσφέρουν υπηρεσίες, προσθέτουν αξία, συμβάλλουν στην κατασκευή μηχανημάτων, προσαρμόζουν την χρηματοδότηση στις τρέχουσες ανάγκες της αγοράς και αξιοποιούν τα επενδυτικά κίνητρα. Ακόμη οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης διατρέχουν πολλές φορές αυξημένο κίνδυνο από διάφορες απρόβλεπτες καταστάσεις, οικονομικής αβεβαιότητας, καιρικών συνθηκών κ.λπ. Η διαδικασία της εφαρμογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι δύσκολη και πολύπλοκη. Μπορεί στην απλή της μορφή να αφορά την μίσθωση ενός μηχανήματος, αλλά πολλές φορές αφορά μεγάλες εγκαταστάσεις μηχανολογικού εξοπλισμού βιομηχανικών ή μεταφορικών μέσων που είναι δύσκολο να ενταχθούν στα κινητά, ακίνητα ή εμπειρηγμένα πάγια στοιχεία που απαιτούν ειδικές συμφωνίες για την συντήρηση και την ασφάλισή τους. Οι όροι των συμβάσεων, τα μισθώματα, η χρονική διάρκεια της

μίσθωσης, οι εναλλακτικές λύσεις κ.λπ., είναι πάντα διαπραγματεύσιμα και προσαρμόσιμα σύμφωνα με τις ανάγκες του μισθωτή-χρήστη.

Η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης οφείλεται κυρίως σε επενδυτικές δραστηριότητες. Ολόκληρη η φιλοσοφία του βασίστηκε στην προώθηση των επενδύσεων σε συνδυασμό με αναπτυξιακά κίνητρα για την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων με σκοπό την αύξηση της παραγωγής και παραγωγικότητας. Σε πολλές χώρες όπου ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εφαρμόστηκε, αναπτύχθηκε με γρήγορους ρυθμούς και ξεπέρασε πολλές φορές κάθε πρόβλεψη. Αυτό οφείλεται στο ότι ο θεσμός ήρθε να συμπληρώσει και να καλύψει ορισμένα χρηματοδοτικά κενά στην γρήγορη βιομηχανική ανάπτυξη των τελευταίων δεκαετιών. Η χρηματοδοτική μίσθωση δίνει την δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους μισθωτές να ξεπερνούν το αδιέξοδο του δανεισμού και να μπορούν να αποκτήσουν τον απαραίτητο εξοπλισμό για να προωθούν τις παραγωγικές τους δραστηριότητες.

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Η χρηματοδοτική μίσθωση ως τεχνική χρηματοδότησης, εμφανίζεται στην σύγχρονη της μορφή για πρώτη φορά στις Η.Π.Α. στην δεκαετία του 1930. Αρχικά με την μορφή της πώλησης ακινήτων και εν συνεχεία της επαναμίσθωσης αυτών (sale and leaseback). Η επέκταση του θεσμού σε κινητό εξοπλισμό έγινε λίγο αργότερα στην δεκαετία του 1950. Η χρηματοδοτική μίσθωση όμως, ως αντίληψη, συναντάται σε πολύ αρχαιότερους πολιτισμούς όπως αυτούς των Σουμερίων, των Αιγυπτίων, των Βαβυλωνίων και των Ελλήνων. Στα δίκαια αυτών των λαών συναντάμε μορφές μισθώσεων οι οποίες συγγενεύουν με την χρηματοδοτική μίσθωση όπως είναι στην σημερινή της μορφή.

Στο αγγλοσαξονικό δίκαιο ο όρος lease, δηλώνει αρχικά εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο. Ο δικαιούχος έναντι τιμήματος γινόταν προσωρινός κύριος του ακινήτου, επιβαρυνόμενος με όλες τις δαπάνες που αντιστοιχούν στην κατοχή του, ενώ παράλληλα δεσμευόταν να παραδώσει το ακίνητο σε κατάσταση όχι χειρότερη από εκείνη που είχε όταν το παρέλαβε. Η διαφορά του lease όπως αυτό αναφέρεται στο αγγλοσαξονικό δίκαιο έγκειται στο γεγονός ότι οι αντισυμβαλλόμενοι μπορούσαν να καθορίσουν ελεύθερα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από την συμφωνία, με συνέπεια ο θεσμός να ανταποκρίνεται σε πληθώρα αναγκών. Η ιδιαιτερότητα μάλιστα, ότι ο λήπτης επιβαρυνόταν με όλες τις ευθύνες και τις δαπάνες σχετικά με το πράγμα, καθιστούσε τον θεσμό αυτό, νέα τεχνική χρηματοδότησης. Αυτό γιατί όταν ο κάτοχος ενός πράγματος το παραχωρεί για leasing είναι λογικό να επιθυμεί την αποξένωση από όλα τα βάρη που συνεπάγεται η χρήση του πράγματος, και παράλληλα να τα επωμίζεται εκείνος που έχει την χρήση του πράγματος.

Το leasing στην σύγχρονη μορφή του ως τεχνική χρηματοδότησης, εφαρμόστηκε για πρώτη φορά στις Η.Π.Α. το 1936 και πιο συγκεκριμένα στην Καλιφόρνια, με την μορφή του sale and leaseback (πώληση και επαναμίσθωση) από την εταιρεία Safeway Stores Inc. Βέβαια αντίστοιχες χρηματοδοτικές πράξεις είχαν ήδη λάβει χώρα στην Βρετανία από τα τέλη του προηγούμενου αιώνα. Η εταιρεία Safeway Stores Inc. πούλησε ένα κτίριο σε ιδιώτες και εν συνεχεία το μίσθωσε για δική της χρήση για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα. Η νέα αυτή τεχνική χρηματοδότησης έγινε γρήγορα πολύ

δημοφιλής και αποτέλεσε έναν ασφαλή τρόπο να επενδύουν τα κεφάλαιά τους σε ακίνητα επικερδώς, ιδιώτες αλλά και εταιρείες. Ξεκινώντας από αυτήν τη μορφή το leasing δεν άργησε να προσαρμοστεί σε πιο πολύπλοκες περιπτώσεις χρηματοδότησης. Στην περίπτωση των κτιρίων εφαρμοζόταν ακόμα και αν δεν υπήρχε ακίνητο, παρά μόνο το γήπεδο μέσα στο οποίο θα μπορούσε να αναγερθεί το κτίριο. Ο χρηματοδοτικός οίκος αναλάμβανε κατόπιν υποδείξεως του λήπτη την κατασκευή του κτιρίου και εν συνεχεία την παράδοσή του σε αυτόν προς χρήση.

Η διαρκής εξέλιξη του θεσμού στις Η.Π.Α. είχε ως συνέπεια το 1952 να επεκταθεί και στην χρηματοδότηση κινητού εξοπλισμού. Αυτό σήμαινε ότι στην διαδικασία χρηματοδότησης εκτός από τον πιστωτή και τον λήπτη προστίθεται και ο προμηθευτής του πράγματος. Στην αρχή μεγάλες βιομηχανίες αλλά και αργότερα τράπεζες και άλλοι οργανισμοί, πραγματοποίησαν ένα αξιόλογο ποσοστό των επενδύσεών τους με αυτή την νέα μέθοδο. Την ίδια χρονιά περίπου το leasing εισάγεται και στην Ευρώπη. Πρώτα στην Μεγάλη Βρετανία και αυτό κυρίως λόγω της ομοιότητας του βρετανικού δικαίου με το αμερικάνικο δίκαιο αντίστοιχα. Έτσι αρχικά το 1952 παρατηρούμε leasing σε ακίνητα με την γνωστή πλέον μορφή του sale and leaseback. Αργότερα το 1960 ο θεσμός επεκτάθηκε και σε κινητό εξοπλισμό με ραγδαία πλέον ανάπτυξη από εκεί και πέρα. Οι υπόλοιπες χώρες της ηπειρωτικής Ευρώπης δεν αποτέλεσαν εμπόδιο στην θεαματική ανάπτυξη του θεσμού. Τα διαφορετικά δικάια τους όμως σε σχέση με το αμερικάνικο και το βρετανικό είχαν ως συνέπεια να καθυστερήσει η εισαγωγή του θεσμού στις οικονομίες τους. Σε αρκετές περιπτώσεις μάλιστα όπως αυτές του Βελγίου και της Γαλλίας, η πολιτεία προέβη σε σχετική νομοθετική ρύθμιση προκειμένου να είναι δυνατή η εφαρμογή της νέας τεχνικής χρηματοδότησης.

ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στην εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) συμμετέχουν τουλάχιστον δύο μέρη, ο μισθωτής και ο εκμισθωτής. Αλλά στις περισσότερες φορές εμπλέκονται τρία μέρη. Ο εκμισθωτής, ο μισθωτής και ο κατασκευαστής-προμηθευτής.

Ο εκμισθωτής είναι αυτός που δημιουργεί, οργανώνει, διαχειρίζεται και προωθεί τις δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Είναι ο κύριος παράγοντας της εφαρμογής του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο εκμισθωτής επενδύει ίδια ή δανειακά κεφάλαια, ωφελείται από τις προμήθειες και από τα πλεονεκτήματα του θεσμού όπως είναι οι αποσβέσεις, οι φορολογικές απαλλαγές, η υπολειμματική αξία, οι εκπτώσεις από τα αναπτυξιακά κίνητρα, οι επιδοτήσεις των επιτοκίων, οι επιχορηγήσεις κεφαλαίων κ.α. Με την σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπεται συνήθως η παροχή τεχνικών υπηρεσιών συντήρησης-επισκευής του μισθωμένου εξοπλισμού από την εκμισθώτρια εταιρεία, αλλά οι δαπάνες επιβαρύνουν τον μισθωτή. Έτσι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει το δικαίωμα να ελέγχει εάν γίνεται καλή συντήρηση και επισκευή και εάν τηρείται η σωστή χρήση του εξοπλισμού, όταν βέβαια κρίνεται σκόπιμο και απαραίτητο.

Στις δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτούνται υψηλά ποσά κεφαλαίων, κάτι που αποκλείει στην πράξη μικροεπιχειρηματίες ή ιδιώτες να δημιουργήσουν εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, συνεπώς αναμένεται οι χρηματοδότες να είναι τράπεζες, μεγάλες βιομηχανίες ή άλλοι χρηματοδοτικοί οργανισμοί. Ωστόσο μπορούμε να ταξινομήσουμε τους χρηματοδότες των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρεις κατηγορίες:

1. Στους χρηματοδοτικούς οργανισμούς, όπως ιδρύματα χρηματοδοτήσεων, τράπεζες κ.ά. Αυτοί οι οργανισμοί συνήθως προωθούν την χρηματοδοτική μίσθωση μακροπρόθεσμα. Μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης επιτυγχάνουν μια ασφαλή εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης. Τις περισσότερες φορές ιδρύουν θυγατρικές εταιρείες leasing ή απλώς χρηματοδοτούν άλλες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης.
2. Στις βιομηχανικές επιχειρήσεις παραγωγής διαφόρων ειδών εξοπλισμού. Αυτές οι επιχειρήσεις συνήθως δημιουργούν θυγατρικές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης,

μέσω των οποίων προωθούν τα προϊόντα τους. Λειτουργούν ως εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, μισθώνοντας τα προϊόντα τους, αλλά επιδιώκουν καλούς όρους μίσθωσης που έμμεσα επιτυγχάνουν πωλήσεις. Εδώ η χρηματοδοτική μίσθωση παίρνει περισσότερο διαστάσεις μάρκετινγκ.

3. Στις ανεξάρτητες επιχειρήσεις που προωθούν την χρηματοδοτική μίσθωση με σκοπό οι δραστηριότητες αυτές καθ' αυτές να αποβλέπουν στο κέρδος.

Ο μισθωτής-χρήστης είναι αυτός που εκμεταλλεύεται οικονομικά τον μηχανολογικό εξοπλισμό και αυξάνει ή βελτιώνει την παραγωγή του μέσω του εξοπλισμού. Υποχρεούται όμως να πληρώνει τα μισθώματα χωρίς να έχει την κυριότητα του μισθίου και δικαιούται να επιλέγει τον εξοπλισμό τον οποίο παραγγέλνει με δικές του προδιαγραφές. Μια σειρά από κριτήρια που θα πρέπει να χρησιμοποιεί ο εκμισθωτής για να αξιολογεί τον μισθωτή είναι τα ακόλουθα:

1. Η οικονομική κατάσταση του μισθωτή. Κατά πόσο δηλαδή η οικονομική κατάσταση του μισθωτή του επιτρέπει να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις των μισθωμάτων του. Η οικονομική κατάσταση του μισθωτή μπορεί να φανεί από τον ισολογισμό του και (εφόσον είναι εταιρεία) από τα πιο κάτω στοιχεία:

-την ρευστότητα του μισθωτή (δείκτης ρευστότητας)

-την συνέπεια του μισθωτή στις ανειλημμένες του υποχρεώσεις

-τον δείκτη δανεισμού (δανειακά προς ίδια κεφάλαια)

-τον δείκτη απόδοσης του μηχανολογικού εξοπλισμού κ.λπ.

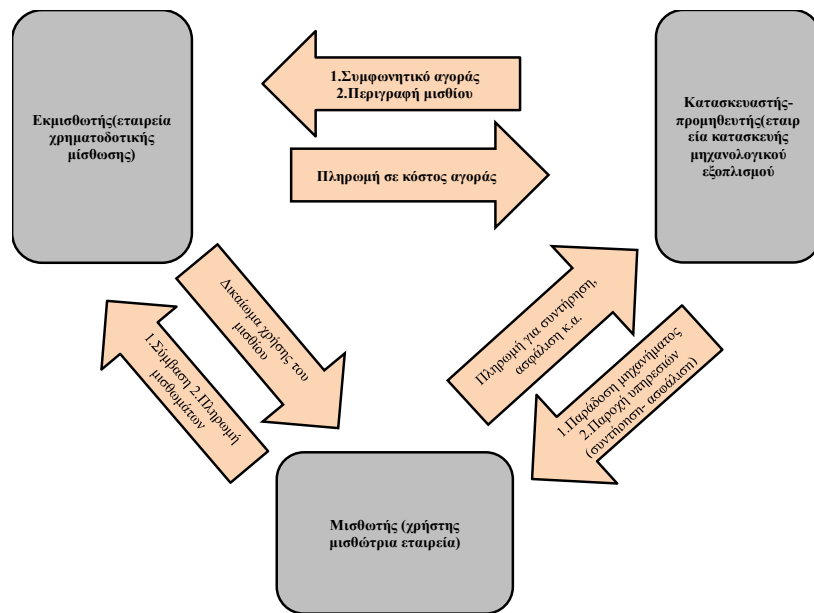
2. Η φερεγγυότητα και αξιοπιστία του μισθωτή. Αφορά την πιθανότητα δικαστικών εκκρεμοτήτων, την περίπτωση καθυστέρησης των πληρωμών, την αξιοποίηση των πιστώσεών του, τις συναλλαγές του με τους άλλους συναλλασσόμενούς του κ.ά.

3. Ο χαρακτήρας του μισθωτή. Αφορά τη εντιμότητα, την συνέπεια, την ακεραιότητα του χαρακτήρα του, την αξιοπιστία του κ.ά.

4. Η εικόνα της επιχείρησης. Αφορά το είδος της επιχειρηματικής δραστηριότητας, τα προϊόντα της επιχείρησης, την συμπεριφορά της επιχείρησης σε σχέση με το επιχειρηματικό περιβάλλον, την ύφεση, τον πληθωρισμό κ.ά.

5. Ανταγωνισμός. Αφορά την επιχείρηση, το μέγεθος της επιχείρησης σε σχέση με τις ομοειδείς επιχειρήσεις, το μερίδιο της αγοράς της, την εξέλιξη της επιχείρησης σε σχέση με την διεύρυνση της αγοράς κ.ά.

Ο κατασκευαστής-προμηθευτής κατασκευάζει τον εξοπλισμό και τον πουλάει στον εκμισθωτή. Μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο κατασκευαστής-προμηθευτής επιτυγχάνει κυρίως την προώθηση των προϊόντων και της τεχνολογίας του καθώς επίσης μαζικές πωλήσεις. Ωφελείται ακόμη από την τεχνική συντήρηση του εξοπλισμού.



Λειτουργία του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ, ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ LEASING

Τα χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι τα εξής:

1. Ο εκμισθωτής στην χρηματοδοτική μίσθωση αποβλέπει να αποσβέσει όλο το κόστος του μηχανολογικού εξοπλισμού με μια μακρόχρονη συμφωνία από έναν μόνο μισθωτή.
2. Η μίσθωση δεν διακόπτεται από τον μισθωτή πριν από την λήξη της ημερομηνίας που έχει συμφωνηθεί στην σύμβαση.
3. Ο εκμισθωτής μπορεί να παρέχει υπηρεσίες, συντήρησης και ασφάλισης για τα πάγια στοιχεία του εξοπλισμού, μπορεί και όχι.
4. Το ποσό της μίσθωσης που πρέπει να πληρώσει ο μισθωτής καλύπτει όλο το κόστος του μισθίου και εντάσσεται σε πλήρη τοκοχρεωλυτική διαδικασία.
5. Το συνολικό κόστος των μισθωμάτων υπερβαίνει την αξία του μισθίου.
6. Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση της συντήρησης και της επισκευής του μισθίου.

Η επιλογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης ως μεθόδου χρηματοδότησης, έχει σημαντικά πλεονεκτήματα αλλά και μειονεκτήματα. Εξετάζοντας καταρχάς τα πλεονεκτήματα ισχύει ότι:

- ❖ Το κυριότερο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η εξασφάλιση της χρηματοδότησεως κατά 100% του καινούριου εξοπλισμού, χωρίς να απαιτείται πάντοτε η ίδια συμμετοχή, όπως συμβαίνει στον τραπεζιτικό δανεισμό. Έτσι τα υφιστάμενα στην επιχείρηση ίδια κεφάλαια, τα οποία διαφορετικά θα έπρεπε να δεσμεύσει σε πάγια στοιχεία, δύνανται να αξιοποιηθούν σε επικουρικές επενδύσεις, π.χ. έρευνα νέων προϊόντων, έρευνα αγοράς, με αποτέλεσμα την περαιτέρω βελτίωση της παραγωγικότητας και την ανάπτυξη της επιχειρήσεως
- ❖ Η χρηματοδοτική μίσθωση υλοποιείται με χρηματοδότηση εκτός ισολογισμού. Συνεπώς η σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια δεν επιβαρύνεται, όπως συμβαίνει στην περίπτωση δανεισμού και η επιχείρηση μπορεί να

συνάπτει τραπεζιτικά δάνεια. Επί πλέον η μη αναγραφή στον ισολογισμό της αξίας του εξοπλισμού, συμβάλλει στην διόγκωση της αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων

- ❖ Η ταχεία τεχνολογική πρόοδος καθιστά αναγκαία την αντικατάσταση μηχανημάτων τα οποία δεν έχουν αποσβεστεί πλήρως. Εάν η επιχείρηση επιμένει να τα χρησιμοποιήσει μέχρι την πλήρη απόσβεσή τους, αυτό θα έχει αρνητική επίπτωση στην παραγωγικότητα, στο κόστος και στην ανταγωνιστικότητα της επιχείρησης. Εάν η επιχείρηση το αντικαταστήσει πριν αποσβεστούν τότε θα υποστεί ζημιά του κεφαλαίου (capital loss). Η δυνατότητα που έχει το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης να επιτρέπει στην επιχείρηση να χρησιμοποιεί πάντοτε την πιο προηγμένη τεχνολογία είναι το μεγαλύτερο πλεονέκτημα
- ❖ Για τα τραπεζικά συγκροτήματα το leasing αποτελεί μια τεχνική διευρύνσεως της πελατείας και πολλαπλών κερδών, αφού εκτός των άλλων αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρείες. Επί πλέον οι εταιρείες leasing επωφελούνται από τις ταχύτερες αποσβέσεις. Π.χ. μηχανή πενταετούς διάρκειας ζωής, εντασσόμενη σε τριετές συμβόλαιο αποσβένεται σε τρία έτη
- ❖ Οι εταιρείες leasing διασφαλίζονται από τον κίνδυνο πτωχεύσεως του μισθωτή, διότι διατηρούν την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και επί πλέον απολαμβάνουν σοβαρών φορολογικών κινήτρων (αποσβέσεις, σύσταση αφορολογήτου αποθεματικού)
- ❖ Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να εφαρμοσθεί στην περίπτωση πάγιων στοιχείων σχετικά μικρής αξίας, όπου η συνομολόγηση δανείου για την αγορά τους είναι ασύμφορη. Οι τράπεζες π.χ. είναι συχνά απρόθυμες να χορηγούν πολύ μικρά μακροπρόθεσμα δάνεια για πάγιες εγκαταστάσεις γιατί το κόστος επεξεργασίας ενός τέτοιου δανείου είναι σχετικά μεγάλο και η διαδικασία ελέγχου τίτλων και εγγραφής υποθήκης ή προσημειώσεως είναι χρονοβόρος και συνεπάγεται ένα υψηλό πάγιο κόστος.

Το συμπέρασμα που προκύπτει από τα παραπάνω είναι ότι η χρηματοδοτική μίσθωση ταιριάζει απόλυτα στην μικρή ή μεσαίου μεγέθους αναπτυσσόμενη επιχείρηση, που παρουσιάζει κατά συχνά χρονικά

διαστήματα την ανάγκη εκσυγχρονισμού και επεκτάσεως των παραγωγικών της εγκαταστάσεων. Της προσφέρει δηλαδή:

- i. ευελιξία και εύκολη προσαρμοστικότητα στις ιδιαιτερότητες cash-flow κάθε εταιρείας
- ii. ταχύτερη και απλούστερη διαδικασία έναντι άλλων μορφών χρηματοδοτήσεως
- iii. τα οικονομικά φορολογικά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μισθώσεως και η ευελιξία που χαρακτηρίζει την μίσθωση αυτή όπως: δυνατότητα περιόδου χάριτος, το γεγονός ότι εκπίπτει ολόκληρο το μίσθωμα από τα αποτελέσματα και όχι μόνο ο τόκος – όπως στην περίπτωση του δανεισμού και το τελικό κόστος για τον μισθωτή είναι συνήθως χαμηλότερο του κόστους του αντίστοιχου δανεισμού
- iv. φορολογικά οφέλη λόγω της έκπτωσης των μισθωμάτων, ως λειτουργικών δαπανών, από τα ακαθάριστα έσοδα των εταιρειών
- v. βελτίωση της κεφαλαιακής διάρθρωσης της εταιρείας
- vi. συνήθως δεν απαιτούνται πρόσθετες εξασφαλίσεις όπως προσημειώσεις, υποθήκες κ.λπ., ενώ εφαρμόζονται μειωμένα δικαιώματα συμβολαιογράφων όταν αυτό χρειαστεί
- vii. τα φορολογικά και λοιπά κίνητρα που έχει εξασφαλίσει ο επενδυτής μέσω των αναπτυξιακών νόμων δεν θίγονται από την συμμετοχή του leasing στην επένδυση, με εξαίρεση την επιδότηση του επιτοκίου
- viii. χρηματοοικονομικός έλεγχος και προγραμματισμού δεδομένου ότι τα ποσά των μισθωμάτων είναι προκαθορισμένα για ολόκληρη την περίοδο της σύμβασης
- ix. αύξηση της ρευστότητας του μισθωτή δεδομένου ότι έχει την δυνατότητα να πωλήσει στην εταιρεία leasing κινητό εξοπλισμό και στην συνέχεια να τον μισθώνει (sale and leaseback)
- x. οι συμβάσεις leasing δεν επιβαρύνονται σε αντίθεση με τα δάνεια με τον ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών και χαρτόσημο

Όλα τα πλεονεκτήματα που αναφέρονται παραπάνω δε σημαίνουν σε καμία περίπτωση πως η χρηματοδοτική μίσθωση από μόνη της, ως μέθοδος χρηματοδότησης, μπορεί να εγγυηθεί την ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης.

Σε σύγκριση με τις παραδοσιακές μεθόδους χρηματοδότησης αποτελεί μια εναλλακτική ή συμπληρωματική λύση η οποία μπορεί να αποτελέσει χρήσιμο εργαλείο προς όφελος της επιχείρησης. Αν όμως η απόφαση για χρηματοδοτική μίσθωση είναι συνέπεια μιας επιπόλαιας απόφασης, αποτέλεσμα της υπερεκτίμησης των δυνατοτήτων της επιχείρησης, τότε οι επιπτώσεις είναι ιδιαίτερα αρνητικές για αυτήν. Έτσι τα κυριότερα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία πρέπει να λάβει υπόψη η εταιρεία είναι τα εξής:

- ❖ Το φαινομενικό κόστος του leasing είναι υψηλότερο από το επιτόκιο του τραπεζιτικού δανεισμού
- ❖ Ο χρήστης ασφαλίζει τον εξοπλισμό για κινδύνους που υποδεικνύει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης
- ❖ Διαφεύγει η ωφέλεια από την φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων που ισχύει στην περίπτωση ιδιόκτητου εξοπλισμού. Αυτή η ωφέλεια συμψηφίζεται μέχρι ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων
- ❖ Παρά την θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση της επιχειρήσεως, όταν ο εξοπλισμός της στηρίζεται στην μέθοδο του leasing
- ❖ Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους, επιχειρηματικούς και από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία, έναντι του εκμισθωτή. Οφείλει να καταβάλλει στις τακτές προθεσμίες το μίσθωμα, όπως στην περίπτωση των τοκοχρεωλυτικών δόσεων δανείου, ανεξαρτήτως της καλής ή κακής πορείας των εισπράξεών του. Διατρέχει δε τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της συμβάσεως, αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα. Τότε ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι την λήξη της συμβάσεως. Επί πλέον ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για την διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

ΜΕΡΟΣ Α΄: Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο ανώνυμες εταιρίες. Για την σύσταση των εταιριών αυτών απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Όμοια άδεια απαιτείται επίσης για την μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρίας σε ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό την σύναψη συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία. Διευκρινίζεται ότι στα κινητά πράγματα περιλαμβάνονται και τα αεροπλάνα, ενώ αποκλείονται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα. Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από τον μισθωτή επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλάγματος επιτρέπεται μόνο αν η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλάβει για τα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρέωση σε συνάλλαγμα.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για την σύσταση ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για την σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου απαιτείται για την χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα αλλοδαπών

εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ελεγκτές των ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών. Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις εταιρίες αυτές και μπορεί να ζητήσει οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Σε περίπτωση παράβασης των διατάξεων του νόμου η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να επιβάλλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες εταιρίες μέτρα.

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και ποτέ μικρότερη των τριών ετών για τα κινητά, των πέντε ετών για τα αεροσκάφη και των δέκα ετών για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη διάρκεια, εφαρμόζεται η προβλεπόμενη ελάχιστη εκ του νόμου. Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο διετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά τον χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο. Καθ'όλη την διάρκεια της μισθώσεως το πράγμα ασφαρίζεται κατά κινδύνων τυχαίας καταστροφής ή χειροτερεύσεως, ενώ τρίτα πρόσωπα δεν μπορούν να ασκήσουν κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του αντικειμένου της. Αν ο μισθωτής πτωχεύσει, η σύμβαση λύεται και η εκμισθώτρια εταιρία αναλαμβάνει το πράγμα, άνευ ουδενός περιορισμού.

Εκτός από τον φόρο εισοδήματος και τον φόρο προστιθέμενης αξίας, τα μισθώματα και το τίμημα πωλήσεως στον μισθωτή των μισθωμένων πραγμάτων, απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα. Τα μισθώματα που καταβάλλονται προς τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή. Ακόμη έχουν δικαίωμα να διενεργούν αποσβέσεις στα μεν κινητά πράγματα σε ίσα μέρη, αναλόγως των ετών διάρκειας της συμβάσεως, στα δε ακίνητα συμφώνως προς τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί αποσβέσεως ακινήτων.

Ο μισθωτής δύναται να μεταβιβάσει δικαιώματα και υποχρεώσεις από συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σε τρίτο πρόσωπο, κατόπιν εγγράφου συναινέσεως της εκμισθώτριας εταιρίας. Στην περίπτωση αποβιώσεως του μισθωτή, τον διαδέχονται στην σύμβαση οι κληρονόμοι του, εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι

προϋποθέσεις συνάψεως της σύμβασης και αφού καταβληθεί ο φόρος κληρονομιάς. Αλλιώς εφαρμόζονται οι διατάξεις για την λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από την λήξη.

Δικαίωμα συνάψεως συμβάσεως leasing έχουν οι επιχειρήσεις οποιασδήποτε νομικής μορφής και κάθε ελεύθερος επαγγελματίας. Ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να υποβάλλει προς την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης της επιλογής του αίτηση και σειρά δικαιολογητικών, που δείχνουν την οικονομική κατάσταση και βιωσιμότητα, καθώς και ακριβείς πληροφορίες για τον προς απόκτηση εξοπλισμό. Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης καθορίζουν στα ενημερωτικά έντυπά τους τα δικαιολογητικά, που πρέπει να προσκομίσουν οι υποψήφιοι πελάτες, για να εξετασθεί το αίτημα χρηματοδοτήσεώς τους. Ενδεικτικώς αναφέρονται τα σημαντικότερα:

- ❖ Έντυπη αίτηση με διοικητικές και οικονομικές πληροφορίες
- ❖ Βεβαίωση ασκήσεως επαγγέλματος από την Δ.Ο.Υ. και βιογραφικό σημείωμα αν πρόκειται για ελεύθερο επαγγελματία
- ❖ Ιδρυτικό έγγραφο (καταστατικό) της εταιρίας και τροποποιήσεις
- ❖ Στοιχεία ατόμων που εκπροσωπούν και δεσμεύουν την εταιρία
- ❖ Δήλωση ακινήτου περιουσίας του ελεύθερου επαγγελματία ή των εταίρων προσωπικής εταιρίας ή της εταιρίας Ε.Π.Ε.-Α.Ε., συνοδευόμενη από αντίγραφα των συμβολαίων ακινήτων και δήλωση υποθηκοφυλακείου για τα υφιστάμενα βάρη
- ❖ Ισολογισμοί των τριών προηγούμενων ετών
- ❖ Εκκαθαριστικά σημειώματα Δ.Ο.Υ. των τριών τελευταίων ετών
- ❖ Πλήρη διοικητικά και οικονομικά στοιχεία των προτεινόμενων ως εγγυητών

Τον φάκελο των δικαιολογητικών και των οικονομικών στοιχείων επεξεργάζεται η αρμόδια υπηρεσία της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και εισηγείται αναλόγως στο όργανο λήψεως αποφάσεως. Μετά την έγκριση του αιτήματος υπογράφεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως, στην οποία περιέχονται οι γενικοί όροι και η οποία συνοδεύεται από ένα παράρτημα ειδικών όρων, αναφερόμενων στην συγκεκριμένη επένδυση και στις οικονομικές υποχρεώσεις του μισθωτή. (Περιγραφή εξοπλισμού, αξία μισθίου, διάρκεια μισθώσεως, ποσό-χρόνος-τόπος καταβολής μισθώματος, πρόσθετα έξοδα, αξία απώλειας/τίμημα εξαγοράς πριν την λήξη και τίμημα εξαγοράς κατά την λήξη της συμβάσεως, ασφαλιζόμενοι κίνδυνοι και ασφαλιστική εταιρεία, λοιποί όροι). Την σύμβαση συνοδεύει επίσης και δήλωση

παραλαβής και αποδοχής του εξοπλισμού από τον χρήστη. Η σύμβαση γενικών όρων είναι ένα πολυσέλιδο νομικό κείμενο γενικής ισχύος με μόνα εξειδικευμένα στοιχεία εκείνα των συμβαλλομένων στην πρώτη σελίδα και των εγγυητών στην τελευταία, η οποία κλείνει με τις υπογραφές των τριών μερών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ LEASING

Η δυνατότητα επιλογών στην διεκπεραίωση μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης διαμορφώνει τα ακόλουθα σχήματα εφαρμογής της:

- 1. Άμεση Μίσθωση (direct leasing):** στην περίπτωση αυτή η σχέση είναι διμερής, δηλαδή υπεισέρχεται μόνο ο εκμισθωτής-κατασκευαστής του παγίου στοιχείου και ο μισθωτής. Χαρακτηριστικά της είναι η τυποποίηση του μισθωμένου παγίου στοιχείου, η γενικά σύντομη διάρκεια της μισθώσεως (συνήθως 12 μήνες) με δυνατότητα ανανεώσεως ή δυνατότητα ακυρώσεως της μίσθωσης μετά από σύντομη προειδοποίηση από τον μισθωτή και τέλος η ανάληψη του κινδύνου οικονομικής απαξίωσης από τον εκμισθωτή. Συνήθως ο εκμισθωτής έχει ορισμένες υποχρεώσεις έναντι του μισθωτή. Αναλαμβάνει την συντήρηση των παγίων στοιχείων, ειδικής τεχνολογίας, όπως υπολογιστές, μηχανές γραφείου κ.ά. Σ' άλλα πάγια στοιχεία, όπως αυτοκίνητα αγροτικά μηχανήματα, που δε θεωρούνται ειδικής τεχνολογίας, την υποχρέωση της συντήρησης την έχει ο μισθωτής.
- 2. Πρόγραμμα Μισθώσεως-Πωλήσεως (vendor lease program):** είναι μία τεχνική προωθήσεως των πωλήσεων από τους κατασκευαστές ή προμηθευτές και αντιπροσώπους εξοπλισμού και τους επιτρέπει να προσφέρουν χρηματοδότηση με την μορφή της άμεσης μίσθωσης. Μ' αυτά τα προγράμματα των κατασκευαστών-προμηθευτών εγκρίνεται η πίστωση του μισθωτή και του παραδίδεται ο εξοπλισμός για εκμετάλλευση με τους προβλεπόμενους όρους. Ο εκμισθωτής από την πλευρά του πληρώνει τον κατασκευαστή-προμηθευτή-πωλητή και υποχρεώνεται να εισπράξει τα

μισθώματα από τον μισθωτή. Ακόμη ο εκμισθωτής μπορεί να παρέχει στον πωλητή υπηρεσίες σε θέματα μάρκετινγκ, προώθησης, διαφήμισης κ.λπ.

- 3. Συμμετοχική ή Εξισορροπητική ή Μοχλευμένη Μίσθωση (leveraged leasing):** χρησιμοποιείται συνήθως όταν πρόκειται για μεγάλης αξίας πράγματα, όπως πλοία, αεροπλάνα, τρένα κ.ά. και προϋποθέτει την σύμπραξη τεσσάρων μερών: α) τον κατασκευαστή ή προμηθευτή του μισθίου, β) τον εκμισθωτή, γ) τον μισθωτή, δ) ένα τραπεζιτικό οργανισμό. Τα τέσσερα αυτά μέρη συμμετέχουν αναλογικά. Η τράπεζα διαθέτει αμέσως το τίμημα στην βιομηχανία και εισπράττει ένα μερίδιο ενοικίων από την εταιρεία leasing, η οποία δρα ως μεσάζων για την τοποθέτηση του εξοπλισμού. Εδώ εντάσσεται και η μορφή syndicated leasing, η οποία προϋποθέτει συνεργασία πολλών εταιρειών leasing για την διάθεση πραγμάτων υψηλής αξίας.
- 4. Πώληση και Επανεκμίσθωση (sale and leaseback):** ο ιδιοκτήτης ενός μηχανήματος προκειμένου να καλύψει κάποιες βραχυπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας, μπορεί να πουλήσει το μηχανήμα του στον εκμισθωτή (εταιρεία leasing) και στην συνέχεια να το μισθώσει. Έτσι συνεχίζει ο μισθωτής την οικονομική εκμετάλλευση του μηχανήματος με το να πληρώνει τα ρυθμιζόμενα μισθώματα, ενώ η κυριότητα του μηχανήματος έχει περάσει στον εκμισθωτή. Σημειώνεται ότι αντικείμενο της μισθώσεως δύνανται να είναι και μετοχές εταιρειών, με την προοπτική να περιέλθουν στην ιδιοκτησία του μισθωτή. Η τεχνική αυτή χρησιμοποιείται συνήθως, αν όχι αποκλειστικά, στον τομέα των εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων. Ένα παράδειγμα που να το εξακριβώνει είναι το ακόλουθο: μία βιομηχανική επιχείρηση έκτισε μια αποθήκη η οποία κόστισε 40.000€. Η επένδυση αυτή χρηματοδοτήθηκε από ίδια διαθέσιμα της επιχείρησης (αύξηση κεφαλαίου, μη διανεμηθέντα κέρδη, αποσβέσεις). Αν τώρα η επιχείρηση αυτή πουλήσει την αποθήκη και στην συνέχεια την μισθώσει από τον αγοραστή, πετυχαίνει την απελευθέρωση του ποσού των 40.000€ το οποίο μπορεί να χρησιμοποιήσει για την ανάπτυξη της δραστηριότητάς της, ενώ τον εκμισθωτή περιέχεται η υπολειμματική αξία του παγίου στοιχείου. Αν αντίθετα η επιχείρηση χρησιμοποίησε την ανορθόδοξη μέθοδο να χρηματοδοτήσει την ανέγερση της αποθήκης μειώνοντας το κεφάλαιο κινήσεως, τότε η μέθοδος της πώλησεως-μισθώσεως επιτρέπει την επανασύσταση του κεφαλαίου κινήσεως, πράγμα που έχει ως αποτέλεσμα την οικονομική εξυγίανση της επιχείρησης.
- 5. Πώληση-Μίσθωση Υπό Όρους (conditional sale leasing):** εδώ επιτυγχάνεται η πώληση μέσω μίσθωσης. Ενώ τυπικά ακολουθείται η διαδικασία και οι όροι της

μίσθωσης στην ουσία καταλήγει σε πώληση και εμμέσως αναγνωρίζονται οι όροι της πώλησης. Αυτή η μορφή προωθείται γιατί και ο εκμισθωτής και ο μισθωτής επωφελούνται των πλεονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως φορολογικές απαλλαγές, επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις, διεθνείς εκπτώσεις κ.λπ.

- 6. Διασυνοριακή ή Διεθνής Μίσθωση (offshore leasing):** επεκτείνεται έξω από τα γεωγραφικά όρια μιας χώρας. Στην διεθνή μίσθωση οι πληρωμές γίνονται με ξένο συνάλλαγμα γεγονός που περικλείει πρόσθετους κινδύνους. Στην διεθνή μίσθωση μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι δύο μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, η άμεση μίσθωση και η πώληση-μίσθωση υπό όρους και απευθύνεται κυρίως σε βιομηχανικές επιχειρήσεις που χρειάζονται κεφαλαιουχικό εξοπλισμό.
- 7. Μίσθωση Κατά Παραγγελία (custom lease):** προβλέπει ειδικές περιπτώσεις και ειδικές ανάγκες του μισθωτή. Για παράδειγμα μπορεί να ρυθμίσει τις πληρωμές των μισθωμάτων του μισθωτή σύμφωνα με τις δυνατότητές του. Μπορεί ακόμα να προβλέψει τις εποχιακές ανάγκες του μισθωτή όταν ασχολείται με την οικονομική εκμετάλλευση ενός εποχιακού προϊόντος.
- 8. Ειδική Μορφή Μίσθωσης (master lease line):** σ' αυτή την μορφή επιτρέπεται στον μισθωτή να αποκτήσει τον εξοπλισμό σταδιακά, χωρίς να είναι υποχρεωμένος να διαπραγματεύεται νέο συμβόλαιο για κάθε στάδιο ή είδος εξοπλισμού. Έτσι ο μισθωτής συμφωνεί τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται για όλη την σειρά των μηχανημάτων του εξοπλισμού και για ολόκληρη την χρονική περίοδο της σύμβασης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3i. Τι Είναι και Πώς Υπολογίζεται το Μίσθωμα

Ο κύριος οικονομικός όρος σε μια χρηματοδοτική μίσθωση είναι το μίσθωμα. Γενικός κανόνας είναι ότι το μίσθωμα υπολογίζεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να καλύπτεται κατά την διάρκεια της μισθώσεως, το κόστος του παγίου στοιχείου, πλέον οι τόκοι, οι λοιπές δαπάνες και το κέρδος του εκμισθωτή. Το μίσθωμα καταβάλλεται συνήθως κατά τρίμηνο ή εξάμηνο. Μολονότι, το ποσό του μισθώματος είναι το ίδιο για κάθε περίοδο καταβολής, είναι αυτονόητο ότι το ποσό αυτό αποτελείται από δύο μέρη: το επιτόκιο και την επιστροφή του κεφαλαίου, δηλαδή του κόστους κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου στοιχείου. Με δεδομένο το επιτόκιο και το κόστος κτήσεως του παγίου στοιχείου, καταρτίζεται ένας πίνακας, ο οποίος δείχνει, για κάθε περίοδο, το μίσθωμα και την ανάλυσή του σε τόκο και επιστροφή του κόστους κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου. Με την εξαίρεση του πρώτου εξαμήνου, όπου δεν υπάρχει τόκος, γιατί το μίσθωμα προκαταβάλλεται στην αρχή της περιόδου εκμισθώσεως, το μίσθωμα αποτελείται κατά το μεγαλύτερο μέρος από τόκους ενώ όσο προχωρεί η περίοδος εκμισθώσεως, η επιστροφή του κεφαλαίου (δηλαδή του κόστους κτήσεως του παγίου) αποτελεί όλο και μεγαλύτερο ποσοστό του μισθώματος.

ΕΞΑΜΗΝΑ	ΜΙΣΘΩΜΑ	ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΗΣΕΩΣ ΠΑΓΙΟΥ	ΤΟΚΟΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ
1	147.950	147.950	-	852.050
2	147.950	62.745	85.205	789.303
3	147.950	69.020	78.930	720.285
4	147.950	75.921	72.029	644.364
5	147.950	83.514	64.436	560.850
6	147.950	91.865	56.085	468.985
7	147.950	101.052	46.898	367.933
8	147.950	111.157	36.793	256.776
9	147.950	122.272	25.678	134.504
10	147.950	134.504	13.446	-
ΣΥΝΟΛΟ	1.479.500	1.000.000	479.500	-

Πίνακας 1

Μολονότι στις περισσότερες περιπτώσεις τα μισθώματα είναι ίσα κατά την περίοδο της μισθώσεως, είναι δυνατόν λόγω της ιδιομορφίας του εκμισθωμένου παγίου στοιχείου (η απόδοσή του για τον μισθωτή δεν αρχίζει αμέσως) ή λόγω των προβλημάτων ρευστότητας που πιθανόν να έχει ο μισθωτής κατά τα πρώτα έτη της μισθώσεως να συμφωνηθεί κλίμακα μισθωμάτων με αύξουσα τάση, ή ακόμα συνηθέστερο να δοθεί κάποια περίοδος χάριτος πριν αρχίσει η καταβολή μισθωμάτων.

ΕΞΑΜΗΝΑ	ΜΙΣΘΩΜΑ	ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΗΣΕΩΣ ΠΑΓΙΟΥ	ΤΟΚΟΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ
1	-	-	100.000	1.100.000
2	-	-	110.000	1.210.000
3	-	-	121.000	1.331.000
4	-	-	133.100	1.464.100
5	305.607	305.607	-	1.158.493
6	305.607	189.758	115.849	968.735
7	305.607	208.734	96.873	706.001
8	305.607	229.607	76.000	530.001
9	305.607	252.568	53.039	277.826
10	305.607	277.826	27.781	-
ΣΥΝΟΛΟ	1.833.642	1.464.100	369.542	-

Πίνακας 2

Πίνακας Μισθωμάτων με Περίοδο Χάριτος

Στις περισσότερες συμβάσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως, το επιτόκιο βάσει του οποίου υπολογίζεται το μίσθωμα παραμένει σταθερό για όλη την περίοδο εκμισθώσεως. Είναι όμως δυνατόν ιδίως σε περιόδους σχετικής νομισματικής αστάθειας να προβλεφθεί κυμαινόμενο επιτόκιο, το οποίο να εξαρτάται από το προεξοφλητικό επιτόκιο της Κεντρικής Τράπεζας, ή το ενδοτραπεζικό επιτόκιο, δανεισμού σε ευρωνομίσματα του Λονδίνου ή με το PRIMERATE των αμερικανικών τραπεζών κ.λπ.

ΕΞΑΜΗΝΑ	ΜΙΣΘΩΜΑ	ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΗΣΕΩΣ ΠΑΓΙΟΥ	ΤΟΚΟΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΕΠΙΤΟΚΙΟ
1	142.954	142.954	-	857.046	18%
2	142.954	65.820	77.134	791.226	18%
3	142.954	71.744	71.210	719.482	18%
4	142.954	78.201	64.753	641.281	18%
5	142.954	85.239	57.715	556.042	20%
6	146.682	91.078	55.604	464.964	20%
7	146.682	100.186	46.496	364.774	20%
8	146.682	110.204	36.478	254.574	20%
9	146.682	121.225	25.457	133.349	22%
10	148.017	133.349	14.668	-	22%
ΣΥΝΟΛΟ	1.449.515	1.000.000	449.515	-	-

Πίνακας 3

Πίνακας Μισθωμάτων με Μεταβαλλόμενο Επιτόκιο

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

- ❖ Υπάρχει μία αγορά για μεταχειρισμένα πάγια αυτής της κατηγορίας
- ❖ Η διάρκεια της οικονομικής ζωής του παγίου είναι πολύ μεγάλη και υπερβαίνει την περίοδο εκμισθώσεως. Φορητά, αυτοκίνητα, πλοία και αεροπλάνα περιλαμβάνονται σε αυτή την κατηγορία
- ❖ Ο εκμισθωτής έχει συνάψει συμφωνία με τον κατασκευαστή για την αγορά του παγίου από τον δεύτερο σε προσημωμένη τιμή στο τέλος της περιόδου εκμισθώσεως

Ο τύπος με τον οποίο μπορούμε να υπολογίζουμε τα μισθώματα K είναι ο ακόλουθος:

$$K_{\chi} = \frac{\Pi_{\tau\chi} \times E}{1 - (1+E)^{-\chi}}$$

όπου $\Pi_{\tau\chi}$: η παρούσα αξία επένδυσης

χ : οι περίοδοι

E : το επιτόκιο της περιόδου

Παράδειγμα: Κλιματιστικός εξοπλισμός καταστήματος αξίας αγοράς 35.000€ αποκτάται με χρηματοδοτική μίσθωση διάρκειας 3 ετών και ετήσιο επιτόκιο 26,10%. Να ευρεθεί το σταθερό μηνιαίο μίσθωμα καταβαλλόμενο στην αρχή του εκάστου μηνός και άνευ υπολειμματικής αξίας και άλλων εξόδων.

μηνιαίο επιτόκιο = $26,10 : 12 = 2,175\%$

$$K = \frac{35.000 \times 0,02175}{1 - (1 + 0,02175)^{-36}} = \frac{761,25}{0,5391} = 1.412,08\text{€}$$

Στην περίπτωση που υπάρχει μία υπολειμματική αξία, ίση συνήθως προς το 5% της αξίας του καινούριου εξοπλισμού, αυτή η αξία θα πρέπει πρώτα να μετατραπεί σε παρούσα αξία, να αφαιρεθεί από την συνολική παρούσα αξία του εξοπλισμού και στην συνέχεια να υπολογισθεί το μίσθωμα, ως ανωτέρω. Δηλαδή:

Υπολειμματική αξία = $YA = 35.000 \times 0,05 = 1.750,00\text{€}$

Παρούσα αξία υπολειμματικής αξίας = $PA_{YA} = \frac{YA}{(1+E)^{\chi}} = \frac{1.750}{(1+0,02175)^{36}} = 806,55\text{€}$

Άρα $K = \frac{(35.000 - 806,75) \times 0,02175}{1 - (1 + 0,02175)^{-36}} = \frac{743,70}{0,5391} = 1.379,52\text{€}$

3ii. Διάρκεια Μισθώματος

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

Η διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως σπάνια είναι μικρότερη από τρία χρόνια, ενώ για τα περισσότερα είδη μηχανικού εξοπλισμού, ηλεκτρονικούς υπολογιστές, γεωργικά μηχανήματα και φορτηγά αυτοκίνητα κυμαίνεται γύρω στα πέντε χρόνια. Τα μεγάλα εργοστασιακά συγκροτήματα, για πλοία και αεροπλάνα, περίοδος μέχρι δέκα χρόνια και σε ορισμένες περιπτώσεις μέχρι δεκαπέντε είναι αρκετά συνηθισμένη. Τέλος, για σιδηροδρομικά βαγόνια η περίοδος εκμισθώσεως έχει φτάσει στο παρελθόν μέχρι και είκοσι χρόνια. Σε περίπτωση που η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λυθεί πριν από την λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ιδίων συμβαλλομένων, ο χρόνος που πέρασε μέχρι την λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον ελάχιστο χρόνο (της τριετίας) της νέας σύμβασης. Μετά την λήξη της κυρίας περιόδου εκμισθώσεως, ο μισθωτής συνήθως διατηρεί το δικαίωμα παρατάσεως της μισθώσεως για απροσδιόριστο χρονικό διάστημα με πολύ χαμηλό μίσθωμα. Το χρονικό διάστημα για το οποίο θα κάνει χρήση του δικαιώματος αυτού ο μισθωτής, εξαρτάται από την οικονομική απόδοση που έχει γι' αυτόν η συνέχιση της χρησιμοποιήσεως του μισθωμένου πάγιου στοιχείου.

Ο εκμισθωτής από την άλλη πλευρά, έχει ήδη επανεισπράξει το κόστος κτήσεως του πάγιου στοιχείου και τους τόκους και συνεπώς συμφέρον του είναι να παραταθεί η μίσθωση, έστω και με πολύ χαμηλό μίσθωμα, το οποίο συχνά δεν υπερβαίνει το 1-2% ετησίως του αρχικού κόστους κτήσεως του πάγιου. Αν ο μισθωτής δεν κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος, το πάγιο στοιχείο επιστρέφεται στον εκμισθωτή, ο οποίος ανάλογα με την περίπτωση το ξαναεκμισθώνει και το εκποιεί ως πάγιο στοιχείο ή ως παλιοσίδερα. Συχνά όμως, ο εκμισθωτής αναθέτει στον μισθωτή, με ειδική συμφωνία, την πώληση του πάγιου στοιχείου και του αποδίδει με την μορφή προμήθειας, ένα μεγάλο μέρος του προϊόντος της πωλήσεως. Η προμήθεια αυτή συχνά υπερβαίνει το 50% του προϊόντος της εκποιήσεως.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΜΕΘΟΔΟΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ

Το Εθνικό Συμβούλιο Λογιστικής (Ε.ΣΥ.Λ.) με την υπ' αριθμόν 106/92 γνωμοδότησή του, σχετικά με τη λογιστική παρακολούθηση των μισθωμάτων που καταβάλλει και των αφορολογήτων αποθεματικών που σχηματίζει ο μισθωτής χρηματοδοτικής μίσθωσης, εισηγείται τα εξής:

- α) Τα καταβαλλόμενα ενοίκια μισθώσεως (κινητών) πάγιων στοιχείων βάσει του Ν. 1665/1986 (σύστημα leasing) καταχωρούνται στο λογαριασμό του Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Γ.Λ.Σ.) 62.04 «ενοίκια» και σε ιδιαίτερους (κατά κατηγορία ή είδος πάγιου στοιχείου κ.λπ.) τριτοβάθμιους του, που ανοίγονται σύμφωνα με τις ανάγκες και επιθυμητές πληροφορίες όπως π.χ. 62.04.20 ενοίκια μισθώσεως, leasing μηχανημάτων, 62.04.25, leasing μεταφορικών μέσων (ή φορτηγού αυτοκινήτου Νο...)
- β) Τα σχηματιζόμενα με βάσει τις διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά αφορολόγητα αποθεματικά, καταχωρούνται στο λογαριασμό του Γ.Λ.Σ. 41.08 «αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων», κάτω από τον οποίο ανοίγονται τριτοβάθμιοι λογαριασμοί κατά διάταξη νόμου κ.λπ.

Κατά τις σύγχρονες λογιστικές αρχές, τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία εμφανίζονται στο ενεργητικό του ισολογισμού του μισθωτή, μολονότι ο μισθωτής δεν έχει αποκτήσει τυπικά την κυριότητα αυτών. Ο μισθωτής επίσης και όχι ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα διενέργειας αποσβέσεων επί των στοιχείων αυτών. Το Ε.Γ.Λ.Σ. και η ισχύουσα εμπορική και φορολογική νομοθεσία δέχεται ακριβώς τα αντίθετα. Ακόμη πρέπει να επισημανθεί ότι στην μίσθωση τύπου πώλησης σύμφωνα με τις σύγχρονες λογιστικές αρχές αναγνωρίζεται ότι πραγματοποιείται το αποτέλεσμα από την πώληση κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης και όχι στο τέλος αυτής.

4i. Χρηματοοικονομική και Λειτουργική Μέθοδος

Οι αποδεκτές διεθνώς μέθοδοι λογιστικής απεικόνισης είναι η χρηματοοικονομική (financing method) και η λειτουργική (operating method).

Σύμφωνα με τη χρηματοοικονομική μέθοδο δεν εμφανίζεται στον ισολογισμό η καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων (κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεως) αλλά το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων. Η χρηματοοικονομική μέθοδος θεωρεί τη χρηματοδοτική μίσθωση ως χρηματοοικονομική συναλλαγή και αναγνωρίζει ότι η επένδυση του εκμισθωτή δεν αντιπροσωπεύεται από το πάγιο στοιχείο αλλά από το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων τα οποία καλύπτουν την αρχική επένδυση του εκμισθωτή στο πάγιο στοιχείο και το κόστος του επενδεδυμένου κεφαλαίου στο πάγιο στοιχείο. Άρα στη χρηματοοικονομική μέθοδο τα έσοδα από μισθώματα που εμφανίζονται σε κάθε χρονική περίοδο δεν αντιστοιχούν στις εισπράξεις της περιόδου, αλλά ακολουθούν μια φθίνουσα τάση, ανάλογη με την απομείωση της αξίας του παγίου στοιχείου. Το βασικό κριτήριο για την επιλογή της χρηματοοικονομικής ή της λειτουργικής μεθόδου είναι όσο το δυνατό πιο ακριβής απεικόνιση του εισοδήματος του εκμισθωτή σε κάθε χρήση μέσα στην περίοδο που καλύπτει η εκμίσθωση του παγίου στοιχείου. Για την χρηματοοικονομική μέθοδο ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις:

α. Ο μισθωτής έχει αναλάβει την υποχρέωση καταβολής ενός μισθώματος, το οποίο είναι επαρκές να καλύψει την επένδυση του εκμισθωτή στο εκμισθούμενο στοιχείο. Το ενδεχόμενο να μην μπορέσει να τηρήσει την υποχρέωση αυτή είναι σχετικά περιορισμένο.

β. Το μίσθωμα το οποίο περιλαμβάνει το περιθώριο λειτουργίας είναι επαρκές για να δώσει ένα λογικό κέρδος σε σχέση με το επενδεδυμένο κεφάλαιο (δηλαδή τον τόκο επί του κεφαλαίου που έχει επενδυθεί στο πάγιο στοιχείο, τις δαπάνες λειτουργίας της εταιρείας χρηματοδοτικής μισθώσεως και το ποσό της προβλέψεως για ενδεχόμενες ζημιές).

γ. Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει μόνο τον πιστωτικό κίνδυνο, ο οποίος πρέπει να είναι σχετικά περιορισμένος και τον κίνδυνο σχετικά με την υπολειμματική αξία του εκμισθούμενου στοιχείου.

δ. Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους που μπορεί να έχουν σχέση με την ιδιοκτησία ενός παγίου στοιχείου (π.χ. πυρκαγιά).

Στην πράξη η χρηματοοικονομική μέθοδος λειτουργεί ως εξής:

1. Εισπρακτέα Μισθώματα: περιλαμβάνεται το σύνολο των μισθωμάτων μείον τα μισθώματα που ήδη εισπράχθηκαν
2. Καθαρή Υπολειμματική Αξία: περιλαμβάνεται η εκτιμώμενη εμπορική αξία του παγίου στοιχείου στο τέλος της μισθώσεως
3. Πρόβλεψη Κερδών: περιλαμβάνεται η διαφορά μεταξύ του συνόλου των μισθωμάτων και της αξίας κτήσεως των εκμισθωμένων παγίων. Η διαφορά εμφανίζεται σαν “έσοδα εκμισθώσεως” στο λογαριασμό αποτελεσμάτων
4. Πρόβλεψη Φόρων: περιλαμβάνονται οι φόροι πληρωτέοι, όπως εμφανίζονται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων που καταρτίζονται σύμφωνα με τη λειτουργική μέθοδο.
5. Προκαταβολές μισθωμάτων: αν η επέμβαση εκμισθώσεως προβλέπει την καταβολή ορισμένων το σχετικό ποσό εμφανίζεται σε αυτόν τον λογαριασμό
6. Διαφορά Φόρου: περιλαμβάνεται η κατ’ εκτίμηση φορολογική υποχρέωση που προκύπτει από τη διαφορά του εισοδήματος όπως υπολογίζεται με τη χρηματοοικονομική μέθοδο και τη λειτουργική μέθοδο
7. Έσοδα Εκμισθώσεως: περιλαμβάνονται τα έσοδα από την εκμίσθωση που αντιστοιχούν στη συγκεκριμένη χρήση. Η κατανομή σε κάθε χρήση γίνεται με τη μέθοδο που αναφέρθηκε πιο πάνω
8. Κέρδη (ζημιές) από Εκποίηση Εκμισθωμένων Ακινήτων: Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται ως εξής: Εισπρακτέα μισθώματα πλέον υπολειμματική αξία, μείον μη εισπραχθέντα μισθώματα, μείον έσοδα από πώληση παγίων στοιχείων
9. Πρόβλεψη ζημιών: αντιστοιχεί με την “πρόβλεψη για υποτίμηση στοιχείων του ενεργητικού” που εμφανίζεται στους λογαριασμούς των Τραπεζών και υπολογίζεται στους λογαριασμούς ως ποσοστό επί του υπολοίπου των εισπρακτέων μισθωμάτων
10. Πρόβλεψη Φόρων: περιλαμβάνεται ο προβλεπόμενος φόρος εισοδήματος επί των καθαρών κερδών προς διανομή, όπως υπολογίζεται με τη χρηματοοικονομική μέθοδο.

Τα κύρια χαρακτηριστικά της λειτουργικής μεθόδου είναι η εμφάνιση της καθαρής αξίας (μετά από αποσβέσεις) των εκμισθούμενων παγίων στο ενεργητικό και των πράγματι εισπραχθέντων ενοικίων στο λογαριασμό αποτελεσμάτων. Τα ποσά κάθε

περιόδου αντιστοιχούν με τα πράγματι εισπραττόμενα μισθώματα. Ακολουθεί τις αρχές της παραδοσιακής λογιστικής, εμφανίζει στο ενεργητικό την καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων. Το μισθωμένο πάγιο εμφανίζεται στον ισολογισμό του μισθωτή όταν ισχύει μια ή περισσότερες από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπει τη μεταφορά της κυριότητας στο μισθωτή στο τέλος της περιόδου εκμισθώσεως

β. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνει ρήτρα βάσει της οποίας ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αγοράσει το πάγιο στοιχείο στο τέλος της περιόδου εκμισθώσεως, σε τιμή ουσιαστικά χαμηλότερη από την αναφερόμενη εμπορική αξία του παγίου τη στιγμή εκείνη

γ. Η περίοδος εκμισθώσεως καλύπτει το 75% και άνω της κατ' εκτίμησης "οικονομικής διάρκειας ζωής" του παγίου στοιχείου

δ. Η παρούσα αξία στη αρχή της εκμισθώσεως, των μισθωμάτων, υπερβαίνει το 90% της αξίας κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου. Το μισθωμένο πάγιο στοιχείο εμφανίζεται συνήθως στον ισολογισμό του μισθωτή στην εμπορική αξία (fair market value).

Ως προς την εμφάνιση των καταβαλλόμενων μισθωμάτων στους λογαριασμούς του μισθωτή, η συνηθισμένη πρακτική είναι να χρεώνονται στα αποτελέσματα κάθε χρήσεως τα πράγματι καταβαλλόμενα μισθώματα που αντιστοιχούν σ' αυτή τη χρήση. Έτσι έχουμε να χρεώνεται κάθε χρόνο στα αποτελέσματα το ίδιο ποσό. Η εναλλακτική πρακτική είναι να ακολουθούν τα μισθώματα που καταβάλλονται σε κάθε χρήση, μέσα στη συνολική περίοδο που καλύπτει η μίσθωση, φθίνουσα τάση, ανάλογη προς τη μείωση της αξίας του μισθωμένου παγίου στοιχείου. Στους παρακάτω πίνακες αναγράφονται όλες οι λογιστικές εγγραφές που πραγματοποιούνται τόσο από τον εκμισθωτή όσο και από τον μισθωτή.

Για τον εκμισθωτή

_____	_____
Πάγια	1.000
Ταμείο	1.000
(Αξία παγίου-Κεφάλαιο)	
_____	_____

Ταμείο	243	
Έσοδα (μισθώματα)		243
(Είσπραξη 1 ^{ου} μισθώματος)		
Έσοδα	243	
Αποτελέσματα χρήσεως		243
Αποτελέσματα χρήσεως	120	
Αποσβέσεις		120
Για τον μισθωτή		
Μισθώματα (δαπάνες)	243	
Ταμείο		243
(Πληρωμή 1 ^{ου} μισθώματος)		
Αποτελέσματα χρήσεως	243	
Μισθώματα (δαπάνες)		243

4ii. Λογιστική Απεικόνιση Από Την Πλευρά Του Εκμισθωτή

Η λογιστική παρακολούθηση της μίσθωσης είναι δυνατόν να γίνει ως εξής:

Παράδειγμα 1:

Ας υποθέσουμε ότι την 01/01/2002 ο μισθωτής υπέγραψε μίσθωση που έχει τα χαρακτηριστικά της κεφαλαιοποιούμενης μίσθωσης και επιτόκιο δανεισμού 20%. Η σύμβαση προβλέπει τέσσερις ετήσιες δόσεις των 6.000€ καθεμιά, καταβλητέας στο τέλος κάθε έτους στη διάρκεια της μίσθωσης. Η καθαρή αξία του μηχανήματος ανέρχεται στα 15.500€. Λόγω απαξίωσης τα μισθούμενα περιουσιακά στοιχεία δεν θα έχουν υπολειμματική αξία κατά το τέλος της μίσθωσης.

Ημερομηνία	Ετήσιες Δόσεις Ενοικίων	Ετήσιος Τόκος 20%	Ποσό Απόσβεσης της Υποχρέωσης	Υπόλοιπο Υποχρέωσης Προς Απόσβεση
1/1/2002	Αρχική Αξία			15.500
31/12/2002	6.000	3.100,00	2.900,00	12.600,00
31/12/2003	6.000	2.520,00	3.480,00	9.120,00
31/12/2004	6.000	1.824,00	4.176,00	4.944,00
31/12/2005	6.000	1.056,00	4.944,00	0
ΣΥΝΟΛΑ	24.000	8.500,00	15.500,00	

Κατά την έναρξη της μίσθωσης:

01/01/2002

18.90	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	24.000
18.90.00	Μίσθωση μηχανημάτων	
12.00.90	Μισθωμένα μηχανήματα (αντίθετος λογαριασμός)	15.500
56.00	Έσοδα επόμενων χρήσεων	8.500
56.00.90	Μη δουλεμένα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων	

31/12/2002

38.00	Ταμείο	6.000
18.90	Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	6.000
18.90.00	Μίσθωση μηχανημάτων	

56.00	Έσοδα επόμενων χρήσεων	3.100
56.00.00	Μη δουλευμένα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων	
75	Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	3.100
75.06	Ενοίκια μηχανημάτων	
75.06.90	Ενοίκια από χρηματοδοτικές μισθώσεις	

Σύμφωνα με την ισχύουσα στην χώρα μας νομοθεσία ο εκμισθωτής δικαιούται να διενεργεί αποσβέσεις επί των εκμισθωμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεούται να εμφανίσει στα αποτελέσματά του ολόκληρο το ποσό των εισπραττόμενων μισθωμάτων ως έσοδα της χρήσης. Έτσι ο εκμισθωτής, προκειμένου να προσαρμόσει τις ανωτέρω εγγραφές προς την ισχύουσα νομοθεσία, πρέπει να προβεί σε φορολογική αναμόρφωση των λογιστικών κερδών της χρήσης 2002 ως εξής:

Λογιστικά κέρδη έστω	90.000
μείον: αποσβέσεις επί των μισθωμένων μηχανημάτων	
(κόστος κτήσης έστω 18.000€×20% ετήσιος συντελεστής π.δ.)	<u>3.600</u>
	86.400
πλέον: ενοίκια χρηματοδοτικών μισθώσεων	2.900
(6.000-3.100)	<u>2.900</u>
	89.300

Οι απαιτήσεις από την χρηματοδοτική μίσθωση και τα μη δουλευμένα μισθώματα πρέπει να εμφανίζονται στον ισολογισμό 31/12/2002 του εκμισθωτή ως εξής:

Στο ενεργητικό

-μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		12.000
-βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		6.000
-μηχανήματα	xx.xxx	
μείον: μισθωμένα μηχανήματα	<u>15.500</u>	xx.xxx

Στο παθητικό

Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού

-έσοδα επόμενων χρήσεων	2.880
(1.824+1.056)	

Στο τέλος της μίσθωσης πρέπει με χρέωση του αντίθετου λογαριασμού 12.00.90 μισθωμένα μηχανήματα, να πιστωθεί ο λογαριασμός των αποσβεσμένων μηχανημάτων με το ποσό των αποσβέσεων ολόκληρης της περιόδου της μίσθωσης με τις οποίες αναμορφώθηκαν τα λογιστικά κέρδη των πέντε χρήσεων και τυχόν διαφορά θα καταχωρηθεί σε κατάλληλο υπολογαριασμό του 82 έξοδα-έσοδα προηγούμενων χρήσεων. Δηλαδή θα γίνει η εγγραφή:

12.00.90 Μισθωμένα μηχανήματα	15.500
85.02 Αποσβέσεις μηχανημάτων	2.500
85.02.90 Διαφορά αποσβέσεων μισθωμένων μηχανημάτων	
12.99 Αποσβεσμένα μηχανήματα-τεχνικές εγκαταστάσεις-λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	
12.99.90 Αποσβεσμένα μηχανήματα	18.000
(κόστος κτήσης έστω $18.000 \times 20\% \times 5$ χρήσεις=18.000)	

Εάν ο μισθωτής στο τέλος της μίσθωσης αγοράσει τα μισθωμένα μηχανήματα καταβάλλοντας το συμφωνημένο ποσό, κατά την χρέωση του λογαριασμού 38.00 ταμείο ή άλλου αρμόδιου λογαριασμού πιστώνεται η τυχόν αναπόσβεστη αξία κτήσης των στοιχείων αυτών και η διαφορά αποτελεί έκτακτο αποτέλεσμα καταχωρούμενο, κατά περίπτωση, στους υπολογαριασμούς του 81.02 έκτακτες ζημιές, ή του 81.03 έκτακτα κέρδη.

Παράδειγμα 2:

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης X Α.Ε. αποδέχεται το αίτημα της βιομηχανίας Ψ Α.Ε. για χρηματοδοτική μίσθωση μηχανήματος. Το κόστος κτήσης του μηχανήματος είναι 200.000€. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 5 έτη και το ετήσιο μίσθωμα καθορίζεται στα 45.000€ και καταβάλλεται στο τέλος κάθε χρόνου. Η υπολειμματική αξία του παγίου στο τέλος της μίσθωσης είναι 10.000€. Σημειώνεται ότι μετά την λήξη της μίσθωσης η Ψ Α.Ε. έχει το δικαίωμα να αποκτήσει το μηχανήμα σε τιμή που θα καθοριστεί κατά την συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Η σύμβαση τίθεται σε ισχύ την 5^η Ιανουαρίου 2001.

Ο εκμισθωτής πραγματοποιεί την αγορά του μηχανήματος και εν συνεχεία το μισθώνει στην Ψ Α.Ε. η οποία καταβάλλει το συμφωνημένο ετήσιο μίσθωμα στο τέλος κάθε έτους. Οι εγγραφές που πραγματοποιεί η εκμισθώτρια εταιρεία ως συνέπεια της μισθωτικής συμφωνίας είναι οι εξής:

οι αποσβέσεις του μηχανήματος είναι $(200.000 - 10.000) / 5 = 38.000€$

01/01/2001		
Μηχανήματα προς μίσθωση	200.000	
Διαθέσιμα		200.000
31/12/2001		
Διαθέσιμα	45.000	
Μισθώματα έσοδα		45.000

31/12/2001

Αποσβέσεις μισθωμένων παγίων	38.000	
Αποσβεσμένα μισθωμένα πάγια		38.000

Οι ίδιες εγγραφές θα γίνουν και για τις ημερομηνίες 31/12/2002, 31/12/2003, 31/12/2004 και 31/12/2005.

Στο τέλος του τελευταίου έτους της μίσθωσης το μηχάνημα εμφανίζεται με αναπόσβεστη αξία 10.000€, όσο είναι η υπολειμματική του. Ακόμα από τα δεδομένα του παραδείγματος γνωρίζουμε ότι ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αποκτήσει το μηχάνημα σε τιμή που θα καθοριστεί στο τέλος της μισθωτικής συμφωνίας. Οι δύο πλευρές αποφασίζουν η τιμή πώλησης του μηχανήματος να είναι 14.000€. Ο λογιστικός χειρισμός της αγοραπωλησίας για τον εκμισθωτή θα είναι:

31/12/2005

Διαθέσιμα	14.000	
Πάγια		10.000
Κέρδη από πώληση παγίου		4.000

4iii. Λογιστική Απεικόνιση Από Την Πλευρά Του Μισθωτή

Η χρηματοδοτική μίσθωση πρέπει να απεικονίζεται στα βιβλία και τον ισολογισμό του μισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης με την καταχώρηση ενός στοιχείου ενεργητικού και μιας υποχρέωσης:

-είτε με ποσά που κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι ίσα με την πραγματική αξία του μισθωμένου στοιχείου, μειωμένη με τις επιχορηγήσεις και τους πιστωτικούς φόρους που δικαιούται ο εκμισθωτής

-είτε με την παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων, αν η τελευταία είναι μικρότερη.

Χρησιμοποιώντας το παράδειγμα 1 η λογιστική παρακολούθηση της μίσθωσης είναι δυνατόν να γίνει ως εξής:

		01/01/2012
12.90	Μισθωμένα μηχανήματα	15.500
45.90	Υποχρεώσεις από μισθωμένα μηχανήματα	
45.90.00	ETBA Leasing	15.500
		31/12/2012
65.01	Τόκοι και έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.100
65.01.90	Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	
45.90	Υποχρεώσεις από μισθωμένα μηχανήματα	
45.90.00	ETBA Leasing	2.900
38.00	Ταμείο	6.000
		31/12/2012
66.02	Αποσβέσεις μηχανημάτων-τεχνικών εγκαταστάσεων- λοιπού μηχανολογικού εξοπλισμού	3.875
66.02.90	Αποσβέσεις μηχανημάτων leasing(15.500×1/4)	
12.99	Αποσβεσμένα μηχανήματα-τεχνικές εγκαταστάσεις- λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	3.875
12.99.90	Αποσβεσμένα μηχανήματα leasing	

Αποσβέσεις επί των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων δικαιούται να διενεργεί ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) και όχι ο μισθωτής, στην φορολογική δήλωση του μισθωτή της χρήσης 2012, τα λογιστικά κέρδη της χρήσης αυτής πρέπει να αναμορφωθούν ως εξής:

Λογιστικά κέρδη έστω	90.000
πλέον: αποσβέσεις που διενεργήθηκαν επί των μισθωμένων μηχανημάτων	<u>3.875</u>
	93.875
μείον: ενοίκια χρηματοδοτικών μισθώσεων	2.900
(6.000-3.100)	<u> </u>
φορολογητέα κέρδη	90.975

Τα μισθωμένα μηχανήματα και η αντίστοιχη υποχρέωση πρέπει να απεικονίζεται στον ισολογισμό του μισθωτή 31/12/2012 ως εξής:

Στο ενεργητικό

μισθωμένα μηχανήματα με χρηματοδοτική μίσθωση	15.500
μείον: αποσβέσεις	<u>3.875</u>
	11.625

Στις υποχρεώσεις

-μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση	5.640
-βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση	<u>3.480</u>
	9.120

Ευνόητο είναι ότι και στις επόμενες χρήσεις 2013, 2014 κ.λπ. πρέπει να γίνονται οι ίδιες λογιστικές εγγραφές με τα αντίστοιχα ποσά, η αντίστοιχη εμφάνιση της μίσθωσης στον ισολογισμό, καθώς και οι ανάλογες αναμορφώσεις των λογιστικών κερδών. Εάν ο μισθωτής, στο τέλος της μίσθωσης, αγοράσει τα μισθωμένα μηχανήματα καταβάλλοντας το συμφωνημένο ποσό, τότε με χρέωση του λογαριασμού 12.00 μηχανήματα, πιστώνεται ο λογαριασμός 38.00 ταμείο ή άλλος αρμόδιος λογαριασμός.

4iv. Λογιστική Αντιμετώπιση Των Δαπανών Κατασκευής Κτιρίων κ.λπ. Επί Ακινήτων Τρίτων

Το Ε.Γ.Λ.Σ. προβλέπει την περίπτωση που ο μισθωτής ακινήτων τρίτων προβαίνει στην κατασκευή κτιρίων, τεχνικών έργων ή στην διενέργεια εξόδων για τα ακίνητα αυτά, τα οποία έργα μετά την πάροδο του χρόνου της μίσθωσης, θα περιέλθουν στον κύριο του ακινήτου χωρίς αντάλλαγμα. Από το σχέδιο λογαριασμών προβλέπονται οι ακόλουθοι λογαριασμοί:

Για τα κτίρια: 11.07 Κτίρια-εγκαταστάσεις κτιρίων σε ακίνητα τρίτων

11.08 Τεχνικά έργα εξυπηρετήσεως μεταφορών σε ακίνητα τρίτων

11.09 Λοιπά τεχνικά έργα σε ακίνητα τρίτων

11.10 Υποκείμενες σε απόσβεση διαμορφώσεις γηπέδων τρίτων

Για τα μηχανήματα: 12.07 Μηχανήματα σε ακίνητα τρίτων

12.08 Τεχνικές εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων

12.09 Λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός σε ακίνητα τρίτων

Σχετικά με τον τρόπο απόσβεσης των δαπανών που καταχωρούνται στους παραπάνω λογαριασμούς το Ε.Γ.Λ.Σ. ορίζει τα εξής: «τα κτίρια και τα τεχνικά έργα που κατασκευάζονται σε ακίνητα τρίτων, καθώς και τα έξοδα που πραγματοποιούνται γι' αυτά, αποσβένονται ανάλογα με τον χρόνο της συμβατικής χρησιμοποίησής τους, με τον όρο ότι ο συντελεστής αποσβέσεων που προσδιορίζεται με βάση τον χρόνο χρησιμοποίησής δεν θα είναι μικρότερος από τον συντελεστή που εφαρμόζεται σε ομοειδή ιδιόκτητα πάγια στοιχεία».

Μένοντας στα δεδομένα του παραδείγματος 1 ας υποθέσουμε ότι ο μισθωτής προέβη σε προσθήκη ενός ορόφου στο ακίνητο τρίτου και δαπάνησε 30.000€ και ότι η μίσθωση συμφωνήθηκε δεκαετής. Η λογιστική αντιμετώπιση έχει ως εξής:

Για τον μισθωτή

α. κατά την πραγματοποίηση της επένδυσης

11.07	Κτίρια-εγκαταστάσεις κτιρίων σε ακίνητα τρίτων	30.000
11.07.00	Κτίριο	
38.00	Ταμείο	30.000

β. στο τέλος του επόμενου έτους

66.01 Αποσβέσεις κτιρίων (30.000/5)	6.000	
11.99.00 Αποσβεσμένα κτίρια		6.000

Για τον εκμισθωτή

α. κατά την πραγματοποίηση της επένδυσης

11.00 Κτίρια-εγκαταστάσεις κτιρίων	30.000	
11.00.00 Κτίριο		
56.00 Έσοδα επόμενων χρήσεων		30.000

β. στο τέλος του επόμενου έτους

56.00 Έσοδα επόμενων χρήσεων	6.000	
75.05 Έσοδα κτιρίων-τεχνικών έργων		6.000

75.05 Έσοδα κτιρίων-τεχνικών έργων	1.500	
11.99.00 Αποσβεσμένα κτίρια (30.000×5%)		1.500

ΜΕΡΟΣ Β΄: Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΈΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ IAS 17

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 «Accounting for leases» της International Accounting Standards Committee §2, μίσθωση (lease) είναι η σύμβαση με βάση την οποία ο εκμισθωτής παραχωρεί στον μισθωτή, έναντι μισθώματος, το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων για ορισμένο διάστημα. Ο εκμισθωτής στην διάρκεια της μίσθωσης παραμένει ιδιοκτήτης των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, ενώ ο μισθωτής έχει την χρήση αυτών. Στις προηγμένες χώρες, την μεγαλύτερη κατηγορία εκμισθωτών αποτελούν οι επιχειρήσεις κατασκευής παραγωγικού εξοπλισμού (π.χ. η I.B.M.), ενώ έπονται οι τραπεζικές επιχειρήσεις, οι οποίες, μέσω θυγατρικών τους εταιρειών και άλλων εταιρικών σχημάτων, εκμισθώνουν παραγωγικά μέσα σε επιχειρήσεις και επαγγελματίες. Τέλος υπάρχουν ακόμα ανεξάρτητες εταιρείες που έχουν ως αντικείμενο εκμισθώσεις περιουσιακών στοιχείων. Μερικές ενεργούν ως μεσάζοντες στην σύναψη συμβάσεων μισθώσεων, άλλες ενεργούν απευθείας ως εκμισθωτές, ενώ άλλες συνδυάζουν τους ρόλους του μεσίτη και του εκμισθωτή. Πολλές από τις ανεξάρτητες εταιρείες, μάλιστα, έχουν ως αντικείμενο ένα τύπο στοιχείου ή μια κατηγορία στοιχείων παραγωγικού εξοπλισμού, όπως π.χ. αυτοκίνητα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές κ.λπ.

Με βάση το παραπάνω, ο σκοπός του ΔΛΠ 17 είναι να καθορίσει τόσο για τους μισθωτές όσο και για τους εκμισθωτές, τις κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις σε σχέση με τις μισθώσεις. Το πρότυπο αναθεωρήθηκε το 2003 (προηγούμενη αναθεώρηση το 1997) από την I.A.S.B. (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) και άρχισε να εφαρμόζεται από την 01/01/2005 για την λογιστική παρακολούθηση όλων των μισθώσεων εκτός από:

- μισθώσεις για εξεύρεση ή χρήση ορυκτών, πετρελαίου, φυσικού αερίου και παρόμοιων μη-ανανεώσιμων πόρων και

- συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων για στοιχεία όπως κινηματογραφικές ταινίες, βιντεοταινίες, θεατρικά έργα, σενάρια, πνευματικά δικαιώματα, δικαιώματα ευρεσιτεχνίας κ.λπ.

Επιπλέον το ΔΛΠ 17 δεν πρέπει να εφαρμόζεται ως βάση επιμέτρησης για:

- ❖ ακίνητα που κατέχονται από μισθωτές τα οποία λογιστικοποιούνται ως ακίνητα για επένδυση (ΔΛΠ 40)
- ❖ ακίνητα για επένδυση που παρέχονται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις (ΔΛΠ 40)
- ❖ βιολογικά στοιχεία ενεργητικού που κατέχονται από μισθωτές με χρηματοδοτικές μισθώσεις (ΔΛΠ 41), ή
- ❖ βιολογικά στοιχεία ενεργητικού που παρέχονται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις (ΔΛΠ 41).

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 ως κριτήριο χαρακτηρισμού μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής χρησιμοποιεί το βαθμό που οι σχετιζόμενοι με την κυριότητα των μισθωμένων στοιχείων κίνδυνοι και η από το στοιχείο απορρέουσα ωφέλεια μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή. Χρηματοδοτική μίσθωση επομένως, (financial lease) είναι μία μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την ιδιοκτησία ενός στοιχείου ενεργητικού, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση ή όχι του τίτλου ιδιοκτησίας. Οι κίνδυνοι της ιδιοκτησίας μπορεί να προέρχονται από διάφορους παράγοντες, π.χ. από την πιθανότητα:

- ❖ ζημιών από τεχνολογική απαξίωση ή αδράνεια του στοιχείου ενεργητικού,
- ❖ τεχνολογικής απαξίωσης του στοιχείου
- ❖ μεταβολών στην απόδοση του στοιχείου λόγω μεταβολών στις οικονομικές συνθήκες.

Τα οφέλη ιδιοκτησίας μπορεί να αφορούν σε διάφορους παράγοντες, π.χ.:

- ❖ αναμενόμενη κερδοφόρο λειτουργία του στοιχείου ενεργητικού, ή
- ❖ κέρδος από ανατίμηση ή εκποίηση της υπολειμματικής του αξίας.

Παραδείγματα συνθηκών οι οποίες, είτε κεχωρισμένα είτε σε συνδυασμό, συνήθως οδηγούν στην ταξινόμηση μίας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι:

- ❖ κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία του Ελάχιστου Συνόλου Μισθωμάτων (ΕΣΜ), ουσιαστικώς, ισούται τουλάχιστον με τη δίκαιη αξία του στοιχείου ενεργητικού
- ❖ η μίσθωση μεταφέρει την κυριότητα του στοιχείου ενεργητικού στο μισθωτή στο τέλος της περιόδου της μίσθωσης π.χ. ενοικιαγορά στοιχείων ενεργητικού
- ❖ ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του στοιχείου ενεργητικού σε τιμή που αναμένεται να είναι σημαντικά χαμηλότερη από τη δίκαιη αξία του στοιχείου κατά την ημερομηνία που το δικαίωμα αυτό μπορεί να εξασκηθεί, και είναι προφανές ότι το δικαίωμα αυτό θα εξασκηθεί
- ❖ η περίοδος μίσθωσης καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του στοιχείου ενεργητικού
- ❖ ο μισθωτής μπορεί να ακυρώσει τη μίσθωση και να αποπληρώσει στον εκμισθωτή όλες τις σχετικές ζημιές που θα υποστεί
- ❖ ο μισθωτής έχει τον κίνδυνο και το όφελος των μεταβολών της δίκαιης υπολειμματικής αξίας του στοιχείου ενεργητικού
- ❖ ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει τη μίσθωση για μία επιπρόσθετη περίοδο, με μίσθωμα που είναι σαφώς χαμηλότερο από αντίστοιχα αγοραία μισθώματα
- ❖ το στοιχείο ενεργητικού είναι ειδικής φύσης και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από άλλο μέρος (εκτός από το μισθωτή) εκτός αν υποστεί σημαντικές αλλαγές.

Τα παραπάνω παραδείγματα που αναφέρθηκαν δεν είναι πάντοτε αδιαμφισβήτητα. Εάν είναι ξεκάθαρο από άλλα χαρακτηριστικά της συμφωνίας ότι η μίσθωση δεν μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας, η μίσθωση ταξινομείται ως λειτουργική, π.χ. η ιδιοκτησία μεταφέρεται στο τέλος της συμφωνίας στο μισθωτή, για ένα μη-σταθερό ποσό ή ένα ενδεχόμενο ενοίκιο, το οποίο θα ισούται με την τότε δίκαιη αξία του στοιχείου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Οι διακρίσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή είναι:

1. Πώληση με μίσθωση από τον πωλητή: Όταν ο ιδιοκτήτης ενός περιουσιακού στοιχείου, καταλλήλου για μίσθωση, προβαίνει στην πώληση του στοιχείου, το οποίο μισθώνει ταυτόχρονα ο ίδιος από τον αγοραστή, κάνουμε λόγο για πώληση με μίσθωση (sale and leaseback). Συνήθως υπάρχει μια αλληλεξάρτηση μεταξύ μισθωμάτων και τιμής πώλησης, δεδομένου ότι η διαπραγμάτευση τους γίνεται σε συνολική βάση και όχι απαραίτητα σε πραγματικές τιμές.

2. Μίσθωση τύπου άμεσης χρηματοδότησης: Οι κεφαλαιοποιούμενες μισθώσεις που δεν αποφέρουν στον εκμισθωτή ένα μικρό αποτέλεσμα (κέρδος ή ζημιά) κατά την έναρξη της μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως μισθώσεις άμεσης χρηματοδότησης σε αντίθεση με τις μισθώσεις τύπου πώλησης. Στις μισθώσεις της κατηγορίας αυτής, όπως υπονοεί και το όνομά τους, ο εκμισθωτής απλώς ενοικιάζει και δεν πωλεί τα μισθούμενα περιουσιακά στοιχεία. Η μισθωμένη περιουσία μοιάζει με την αγορά προσόδου. Η περιουσία αυτή ανταλλάσσεται με μια σειρά συνεχών μελλοντικών προσόδων (μισθωμάτων) που εξασφαλίζουν στον εκμισθωτή την επιστροφή του κόστους κτήσης των μισθωμένων στοιχείων και ένα προκαθορισμένο ποσοστό απόδοσης στην μη επιστρεφόμενη σε αυτόν αξία των στοιχείων αυτών. Επίσης, η μίσθωση απαλλάσσει συνήθως τον εκμισθωτή από τον κίνδυνο ιδιοκτησίας, αφού ο μισθωτής βαρύνεται με το κόστος ασφάλισης, συντήρησης, φορολογίας κ.λπ. της εκμισθωμένης περιουσίας (πραγματοποιώντας απευθείας τις δαπάνες αυτές ή καταβάλλοντας τα σχετικά ποσά στον εκμισθωτή).

3. Μοχλευμένη μίσθωση: Μοχλευμένη μίσθωση είναι ένας σύνθετος τύπος χρηματοδοτικής μίσθωσης που περιλαμβάνει ένα ή περισσότερα μέρη πέραν από τους εκμισθωτή και μισθωτή. Σε αυτήν υπάρχουν τουλάχιστον τρία μέρη: α) ο μισθωτής, β) ο εκμισθωτής, γ) ο χρηματοδότης. Σε αυτόν τον τύπο μίσθωσης η συμφωνία με τον μισθωτή δεν διαφέρει από την αντίστοιχη της άμεσης μίσθωσης. Η θέση όμως του εκμισθωτή διαφέρει σημαντικά σε σύγκριση με την άμεση μίσθωση ενώ στην τελευταία ο εκμισθωτής είναι ο απόλυτος ιδιοκτήτης του στοιχείου, στη μοχλευμένη μίσθωση ο εκμισθωτής έχει μόνο ένα μικρό μέρος των τίτλων ιδιοκτησίας.

Η χρήση του Δ.Λ.Π. 17 προϋποθέτει την εξοικείωση με όρους που χρησιμοποιούνται από αυτό και έννοιες των οποίων καθορίζονται ως εξής:

Μίσθωση είναι μια συμφωνία με την οποία ο εκμισθωτής, με αντάλλαγμα την πληρωμή ενός ποσού ή μιας σειράς μισθωμάτων, παραχωρεί στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο.

Αρχικά άμεσα κόστη είναι τα επαυξητικά κόστη που είναι άμεσα αποδοτέα στη διαπραγμάτευση και διευθέτηση μιας μίσθωσης, εκτός από τα κόστη που δαπανούνται από κατασκευαστές ή εμπόρους εκμισθωτές.

Εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι:

- από πλευράς του μισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας του στοιχείου του ενεργητικού, που εγγυάται στον εκμισθωτή αυτός ή ένα τρίτο μέρος που συνδέεται με αυτόν
- από πλευράς του εκμισθωτή, είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του στοιχείου του ενεργητικού που είναι σε αυτόν εγγυημένο από τον μισθωτή ή από ανεξάρτητο τρίτο μέρος το οποίο έχει την δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που απαιτεί μια τέτοια εγγύηση.

Δίκαιη ή εύλογη αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα στοιχείο του ενεργητικού μπορεί να ανταλλαχθεί μεταξύ δύο μερών που λειτουργούν με επίγνωση σε μια συναλλαγή “ίσων αποστάσεων”.

Ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων είναι το σύνολο των μισθωμάτων που οφείλει ή μπορεί να υποχρεωθεί να καταβάλλει ο εκμισθωτής κατά την διάρκεια της μίσθωσης, εξαιρουμένων ενδεχόμενων ενοικίων και φορολογικών εξόδων, τα οποία να μην θα πληρωθούν από τον εκμισθωτή, αλλά θα επιστραφούν σε αυτόν, πλέον:

- για τον μισθωτή κάθε ποσό που εγγυάται στον εκμισθωτή ο μισθωτής ή τρίτο μέρος συνδεδεμένο με τον μισθωτή. Αν ο μισθωτής έχει δικαίωμα αγοράς του στοιχείου του ενεργητικού, σε τιμή σημαντικά χαμηλότερη από την δίκαιη αξία του στοιχείου κατά τον χρόνο εξάσκησης του δικαιώματος, τότε προστίθεται και το ποσό της εξάσκησης του δικαιώματος
- για τον εκμισθωτή οποιαδήποτε υπολειμματική αξία του εγγυάται ο μισθωτής, τρίτο μέρος συνδεδεμένο με τον μισθωτή ή ανεξάρτητο τρίτο μέρος που έχει την δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις για την εν λόγω εγγύηση.

Αν όμως ο μισθωτής έχει το δικαίωμα και αναμένεται να αγοράσει το στοιχείο σε τιμή αρκετά χαμηλότερη από την δίκαιη αξία, κατά την ημερομηνία εξάσκησης του δικαιώματος, τότε στο ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων συμπεριλαμβάνονται τα ελάχιστα πληρωτέα μισθώματα κατά την διάρκεια της μίσθωσης πλέον του ποσού που πρέπει να καταβληθεί για την εξάσκηση του δικαιώματος.

Διάρκεια της μίσθωσης είναι η αμετάκλητη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και οποιαδήποτε επιπλέον χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει δικαίωμα να συνεχίσει την μίσθωση με ή χωρίς την καταβολή οποιουδήποτε ποσού και η εξάσκηση του δικαιώματος αυτού θεωρείται εύλογη κατά την έναρξη της μίσθωσης.

Έναρξη της μίσθωσης είναι η ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή αν προηγείται η ημερομηνία εκείνη κατά την οποία τα δύο αντισυμβαλλόμενα μέρη δεσμεύτηκαν ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης. Την ημερομηνία αυτή η μίσθωση ταξινομείται είτε ως λειτουργική είτε ως χρηματοδοτική και εφόσον η μίσθωση χαρακτηριστεί χρηματοδοτική, τα ποσά που θα αναγνωριστούν στην έναρξη της περιόδου της μίσθωσης είναι καθορισμένα.

Έναρξη της περιόδου της μίσθωσης έχουμε την ημερομηνία εκείνη κατά την οποία ο μισθωτής δικαιούται να εξασκήσει το δικαίωμά του να χρησιμοποιήσει το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού. Αυτή είναι και η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης της μίσθωσης.

Τεκμαρτό επιτόκιο μίσθωσης είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης, εξισώνει την παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων πλέον της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, με το άθροισμα της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και του αρχικού άμεσου κόστους του εκμισθωτή.

Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο είναι η διαφορά ανάμεσα στην ακαθάριστη επένδυση στην μίσθωση και στην καθαρή επένδυση στην μίσθωση.

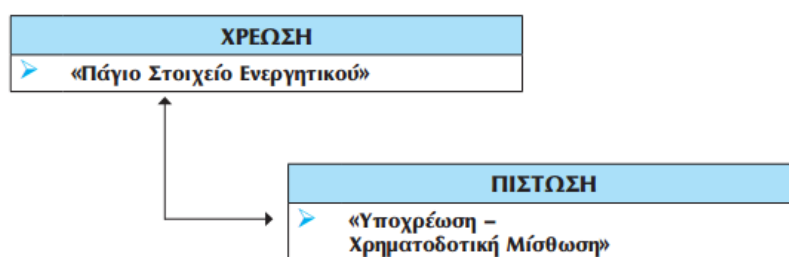
Οικονομική ζωή του περιουσιακού στοιχείου είναι η περίοδος στην οποία αναμένεται να είναι επωφελώς χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες ή η αναμενόμενη συνολική παραγωγή του στοιχείου για έναν ή περισσότερους χρήστες.

Ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου είναι η περίοδος κατά την οποία το περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρησιμοποίηση και ο αριθμός των μονάδων που αναμένεται να παράγει το στοιχείο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΜΕΘΟΔΟΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ

7i. Λογιστική Απεικόνιση από την Πλευρά του Μισθωτή

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους.



Το ποσό της αναγνώρισης είναι:

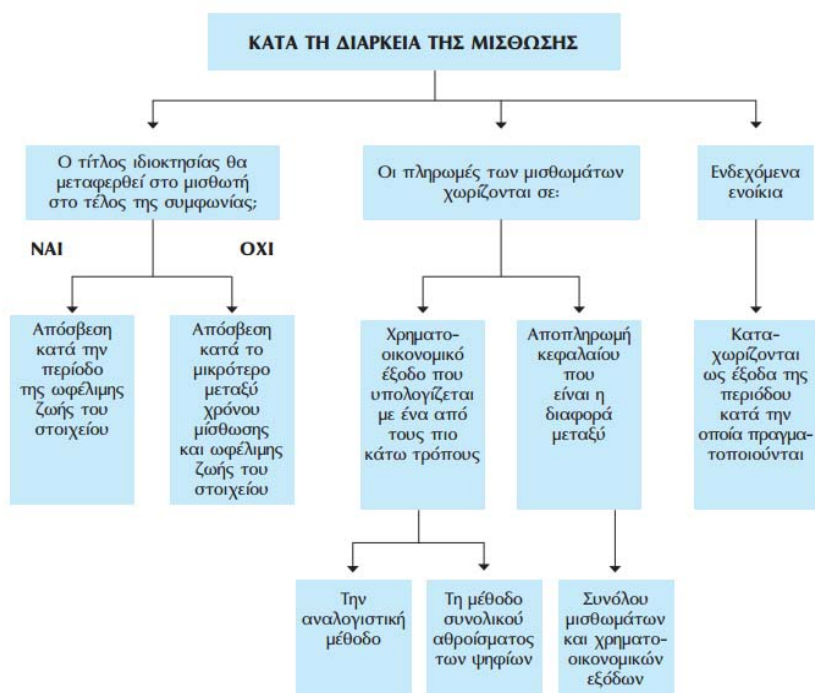
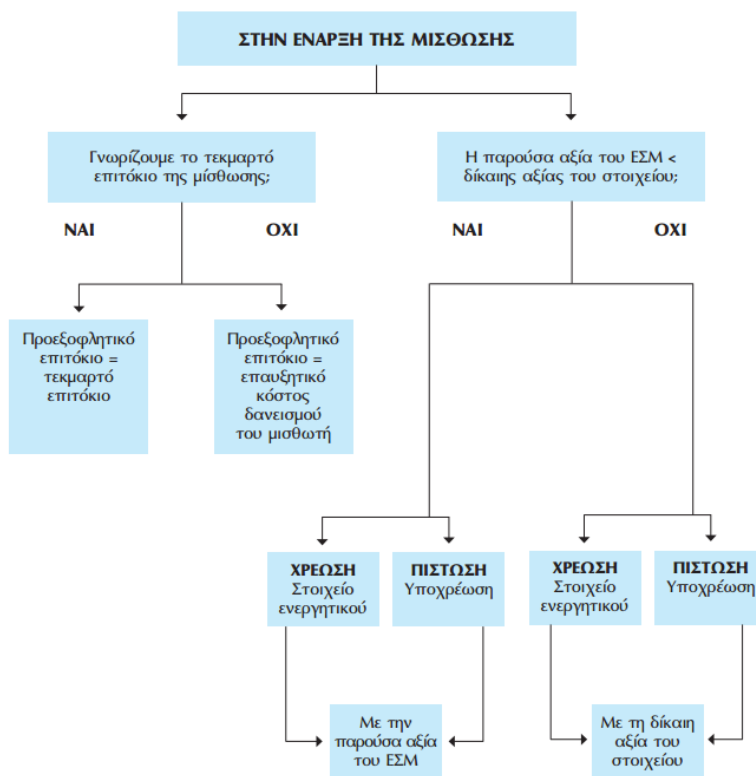
❖ το μικρότερο εκ των δύο:

- (i) της δίκαιης αξίας του στοιχείου ενεργητικού, και
- (ii) της παρούσας αξίας του Ελάχιστου Συνόλου Μισθωμάτων προεξοφλημένου με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό δεν είναι εφικτό να καθορισθεί, το επαυξητικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων, ως συντελεστής εφαρμόζεται το

τεκμαρτό επιτόκιο της μισθωτικής σχέσης, εφόσον είναι δυνατό να προσδιοριστεί διαφορετικά εφαρμόζεται το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή.

❖ οποιαδήποτε αρχικά άμεσα κόστη του μισθωτή.

Κατά την περίοδο της μίσθωσης ο μισθωτής θα καταβάλλει τα μισθώματα προς τον εκμισθωτή. Τα μισθώματα αυτά καλύπτουν τόσο την αποπληρωμή του κεφαλαίου (που στην ουσία έχει δανειστεί ο μισθωτής από τον εκμισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης), όσο και το χρηματοοικονομικό κόστος (τόκους) κατά την διάρκεια της περιόδου. Κατά την έναρξη της μίσθωσης, τόσο τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία όσο και η υποχρέωση των μελλοντικών μισθωμάτων εμφανίζονται στον ισολογισμό του μισθωτή με ίσα ποσά. Το πρόβλημα που δημιουργείται είναι με πιο τρόπο πρέπει να γίνεται η κατανομή του χρηματοοικονομικού κόστους στο κέρδος ή ζημιά κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το IAS17 ορίζει σχετικά ότι ένα μέρος των μισθωμάτων πρέπει να λογίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο και το υπόλοιπο να φέρεται σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Το χρηματοοικονομικό έξοδο πρέπει να κατανέμεται σε όσες χρήσεις διαρκεί η μίσθωση, με τρόπο ώστε το εφαρμοζόμενο κάθε φορά επιτόκιο, πάνω στο απομένον στην κάθε χρήση υπόλοιπο της υποχρέωσης, να είναι σταθερό. Ο υπολογισμός αυτός μπορεί να γίνει κατά προσέγγιση. Το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, αν αυτό είναι εφικτό να προσδιοριστεί. Διαφορετικά, πρέπει να χρησιμοποιείται το διαφορετικό επιτόκιο δανεισμού. Στο παρακάτω σχήμα περιγράφεται διαγραμματικά η λογιστική διαδικασία από τον μισθωτή στην αρχή και κατά την διάρκεια της μίσθωσης.



Ο λογιστικός χειρισμός και η παρουσίαση των συναλλαγών και των λοιπών γεγονότων πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την ουσία και την οικονομική φύση τους και όχι μόνο με το νομικό τύπο τους. Μολονότι από το νομικό τύπο ενός μισθωτηρίου συμβολαίου ενδέχεται να μην προκύπτει δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η ουσία και η οικονομική φύση της πράξης αυτής υποδεικνύει την απόκτηση του μισθωτή του οικονομικού οφέλους από τη χρήση του μισθωμένου στοιχείου κατά το μεγαλύτερο μέρος της ωφέλιμης ζωής του, με αντάλλαγμα την δέσμευσή του να καταβάλει για το δικαίωμά του αυτό ένα ποσό, στην έναρξη της μίσθωσης, το οποίο προσεγγίζει την εύλογη αξία του στοιχείου, προσαυξημένη με τη σχετική χρηματοδοτική επιβάρυνση. Αν τέτοιες συναλλαγές που αφορούν μισθώσεις δεν απεικονιστούν στον ισολογισμό του μισθωτή, τότε κάτι τέτοιο θα προκαλέσει παραμόρφωση των οικονομικών δεικτών της οικονομικής οντότητας, αφού θα υπάρχει υποεκτίμηση τόσο των οικονομικών πόρων, όσο και του ύψους των δεσμεύσεών της. Κατά συνέπεια, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σκόπιμο να περιλαμβάνεται στον ισολογισμό του μισθωτή, τόσο ως περιουσιακό στοιχείο, όσο και ως δέσμευση για την καταβολή των μελλοντικών μισθωμάτων. Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, τόσο το περιουσιακό στοιχείο, όσο και η υποχρέωση των μελλοντικών μισθωμάτων, αναγνωρίζονται στον ισολογισμό στα ίδια ποσά, εκτός από οποιαδήποτε αρχικά άμεσα κόστη του μισθωτή που προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

Η χρηματοδοτική μίσθωση δημιουργεί ένα έξοδο απόσβεσης των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και ένα χρηματοοικονομικό έξοδο για κάθε λογιστική περίοδο. Η μέθοδος αποσβέσεων των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων θα είναι συνεπής προς τη μέθοδο που ακολουθείται για τα αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην οικονομική οντότητα και η αναγνωριζόμενη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΛΠ 4 «Η λογιστική των αποσβέσεων». Εάν δεν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι ο μισθωτής θα αποκτήσει την ιδιοκτησία στο τέλος της μίσθωσης, τότε το στοιχείο αποσβένεται σε μία περίοδο που καθορίζεται ως η μικρότερη εκ των δύο:

- α. της περιόδου της μίσθωσης και
- β. της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού.

Το σύνολο του εξόδου της απόσβεσης του περιουσιακού στοιχείου και του χρηματοοικονομικού εξόδου της περιόδου, σπάνια είναι ίσο με τα πληρωτέα μισθώματα της περιόδου και συνεπώς, δεν αρκεί μόνον η αναγνώριση των πληρωτέων μισθωμάτων ως έξοδα. Κατόπιν τούτου, δεν είναι πιθανό να υπάρχει ισότητα μεταξύ των ποσών του περιουσιακού στοιχείου και της σχετικής υποχρέωσης μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Παράδειγμα 1:

Ας υποθέσουμε ότι την 01/01/2002 ο μισθωτής υπέγραψε μίσθωση που έχει τα χαρακτηριστικά της κεφαλαιοποιούμενης μίσθωσης και ότι το ανώτατο επιτόκιο δανεισμού του 20% συμπίπτει με το υπονοούμενο στην σύμβαση επιτόκιο που χρησιμοποίησε ο εκμισθωτής. Η σύμβαση προβλέπει τέσσερις ετήσιες δόσεις 6.000€ κάθε μια, καταβλητέες στο τέλος κάθε έτους στην διάρκεια της μίσθωσης. Η αξία του μηχανήματος είναι 15.500€. Λόγω απαξίωσης τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δε θα έχουν υπολειμματική αξία κατά το τέλος της μίσθωσης. Ο υπολογισμός του ποσού απεικόνισης της μίσθωσης έχει ως εξής:

Κατά το IAS17 οριακό δανειακό επιτόκιο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής σε μια παρόμοια μισθωτική σχέση, ή αν αυτό δε μπορεί να προσδιοριστεί, το επιτόκιο που, κατά την έναρξη της μίσθωσης, θα αποδεχόταν ο μισθωτής για να δανειστεί τα αναγκαία κεφάλαια, με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις, προκειμένου να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο. Ο πίνακας απόσβεσης του κεφαλαιοποιούμενου ποσού της μίσθωσης έχει ως εξής:

Ημερομηνία	Ετήσιες Δόσεις Ενοικίων	Ετήσιος Τόκος 20%	Ποσό Απόσβεσης της Υποχρέωσης	Υπόλοιπο Υποχρέωσης Προς Απόσβεση
1/1/2002	Αρχική Αξία			15.500
31/12/2002	6.000	3.100,00	2.900,00	12.600,00
31/12/2003	6.000	2.520,00	3.480,00	9.120,00
31/12/2004	6.000	1.824,00	4.176,00	4.944,00
31/12/2005	6.000	1.056,00	4.944,00	0
ΣΥΝΟΛΑ	24.000	8.500,00	15.500,00	

Οι λογιστικές εγγραφές στα βιβλία του μισθωτή θα έχουν ως εξής:

Κατά την έναρξη της μίσθωσης:

01/01/2002		
Μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία	15.500	
Υποχρεώσεις από μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία		15.500
Στο τέλος του 2002:		
31/12/2002		
Τόκοι και συναφή έξοδα	3.100	
Υποχρεώσεις από μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία	2.900	
Ταμείο		6.000
31/12/2002		
Αποσβέσεις (15.500×1/4)	3.875	
Μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία		3.875
31/12/2003		
Τόκοι και συναφή έξοδα	2.520	
Υποχρεώσεις από μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία	3.480	
Ταμείο		6.000
31/12/2003		
Αποσβέσεις (15.500×1/4)	3.875	
Μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία		3.875

Οι ίδιες εγγραφές με τα αντίστοιχα ποσά θα επαναληφθούν στο τέλος των ετών 2004, 2005. Πρέπει να σημειωθεί ότι αν η κυριότητα των περιουσιακών στοιχείων προβλέπεται να περιέλθει στον μισθωτή στο τέλος της μίσθωσης ή περιέχει σχετικό δικαίωμα αγοράς αυτών από τον μισθωτή, η αξία των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, που προσδιορίστηκε σύμφωνα με τα ανωτέρω, πρέπει να αποσβεστεί

σύμφωνα με τον τρόπο που ο μισθωτής αποσβένει τα ιδιόκτητα περιουσιακά του στοιχεία. Δηλαδή σε μια τέτοια περίπτωση τα κεφαλαιοποιούμενα ποσά (μείον η προβλεπόμενη υπολειμματική αξία στο τέλος της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων) πρέπει να αποσβένονται σε όλη την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής της μισθωμένης περιουσίας και όχι της περιόδου μίσθωσης.

Τέλος, οι μισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 7, Χρηματοοικονομικά μέσα, γνωστοποιήσεις θα πρέπει να προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

- ❖ για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων, της καθαρής λογιστικής αξίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού

- ❖ συμφωνία μεταξύ του συνόλου της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και της παρούσας αξίας τους.

Επιπρόσθετα, η οικονομική οντότητα πρέπει να γνωστοποιεί το σύνολο της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και την παρούσα αξία τους, για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

- i) όχι αργότερα από ένα έτος,

- ii) για περισσότερο από ένα έτος μέχρι πέντε έτη,

- iii) για περισσότερα από πέντε έτη

- ❖ ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως έξοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου

- ❖ το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής υπομισθωμάτων που αναμένεται να ληφθεί βάσει μη ακυρώσιμης υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού

- ❖ μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- i) τη βάση υπολογισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων,

- ii) την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τους όρους κλιμάκωσης και

- iii) τους περιορισμούς που τίθενται από τις μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν σε μερίσματα και σε αύξηση χρεών.

Παράδειγμα 2:

Την 1/1/2002 η Σοφοκλής Α.Ε. μισθώνει ένα μηχάνημα με ωφέλιμη ζωή τεσσάρων ετών και συμφωνεί να καταβάλει τέσσερα ετήσια μισθώματα των 2.000€ το κάθε ένα (πληρωτέα στο τέλος κάθε έτους). Η δίκαιη αξία του παγίου είναι 5.710€. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 15%. Οι λογιστικές καταχωρήσεις για το έτος 2002 είναι οι εξής:

Υπολογισμός απόσβεσης: $5.710\text{€}/4 \text{ έτη} = 1.428\text{€}$

Καταχώριση πάγιου στοιχείου ενεργητικού και υποχρέωσης:

Στοιχείο ενεργητικού	5.710	
Υποχρέωση		5.710
Κατάσταση αποτελεσμάτων	1.428	
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		1.428
Κατάσταση αποτελεσμάτων	856	
Υποχρέωση		856
Υποχρέωση	2.000	
Ταμείο		2.000

Παράδειγμα 3:

Την 1/1/2008 η Αρχιμήδης Α.Ε. απέκτησε ένα μηχάνημα από την Αριστοφάνης Α.Ε. με χρηματοδοτική μίσθωση. Η συμφωνία προβλέπει την καταβολή 5 ετήσιων μισθωμάτων 62.500€ από την 1/1/2008. Το κόστος του μηχανήματος για την Αριστοφάνης Α.Ε. ήταν 250.000€. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 12.6%.

Η μίσθωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του μισθωτή (δηλ. της Αρχιμήδης Α.Ε.) για το έτος που λήγει την 31/12/2009 θα παρουσιαστεί ως εξής:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (απόσπασμα) για το έτος που έληξε την

31 Δεκεμβρίου

	2008	2009
Αποσβέσεις	50.000	50.000
Χρηματοδοτικά έξοδα-μισθώσεις	23.625	18.725

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (απόσπασμα) κατά την

31 Δεκεμβρίου

	2008	2009
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Μηχάνημα σε μίσθωση:		
Κόστος	250.000	250.000
μείον αποσβέσεις	<u>50.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>150.000</u>
Τρέχουσες υποχρεώσεις		
Χρηματοδοτικές μισθώσεις-υποχρέωση	38.875	43.775
Δεδουλευμένοι τόκοι	23.625	18.725
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Χρηματοδοτικές μισθώσεις-υποχρέωση	<u>148.625</u>	<u>104.850</u>
	<u>211.125</u>	<u>167.350</u>

Παράδειγμα 4:

Επιχείρηση (μισθωτής) απέκτησε την 31/12/2005 ένα μηχάνημα ωφέλιμης διάρκειας ζωής πέντε ετών για να το χρησιμοποιήσει ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, αξίας 120.000 ευρώ, με τριετή χρηματοδοτική μίσθωση από την εταιρεία ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING και με πρόθεση της άνω επιχείρησης να αποκτήσει την κυριότητα του μηχανήματος μετά την λήξη της συμβάσεως με τίμημα 1 ευρώ. Τα μισθώματα είναι ετήσια, ληξιπρόθεσμα, καταβάλλονται την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους και είναι ισόποσα αξίας 46.564 ευρώ. Τέλος, το επιτόκιο της μίσθωσης είναι 8% και η παρούσα αξία των μισθωμάτων είναι 120.000 ευρώ, η οποία ταυτίζεται με την εύλογη αξία του μηχανήματος και προσδιορίστηκε ως εξής:

Οι λογιστικές εγγραφές που θα καταχωρηθούν στα βιβλία της επιχείρησης είναι οι εξής:

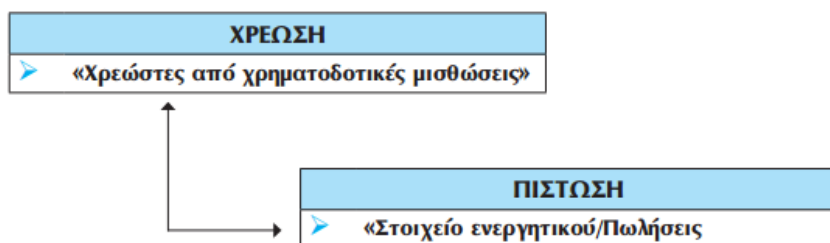
		31/12/2005		
12 Μηχανήματα		120.000		
	45 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		83.036	
	52 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		36.964	
Απόκτηση μηχανήματος βάσει συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης με Πειραιώς Leasing				
		31/12/2006		
52 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		36.964		
65 Τόκοι έξοδα		9.600		
	38 Χρηματικά διαθέσιμα		46.564	
Εξόφληση πρώτου μισθώματος σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με Πειραιώς Leasing				
		31/12/2006		
45 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		39.921		
	52 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		39.921	
Μεταφορά δεύτερης δόσης λήξεως 31/12/2007 από τις μακροπρόθεσμες στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				

66 Αποσβέσεις	24.000	
12 Μηχανήματα		24.000
Λογισμός απόσβεσης μηχανήματος χρήσεως 2006 (120.000 : 5 = 24.000)		

7ii. Λογιστική Απεικόνιση από την Πλευρά του Εκμισθωτή

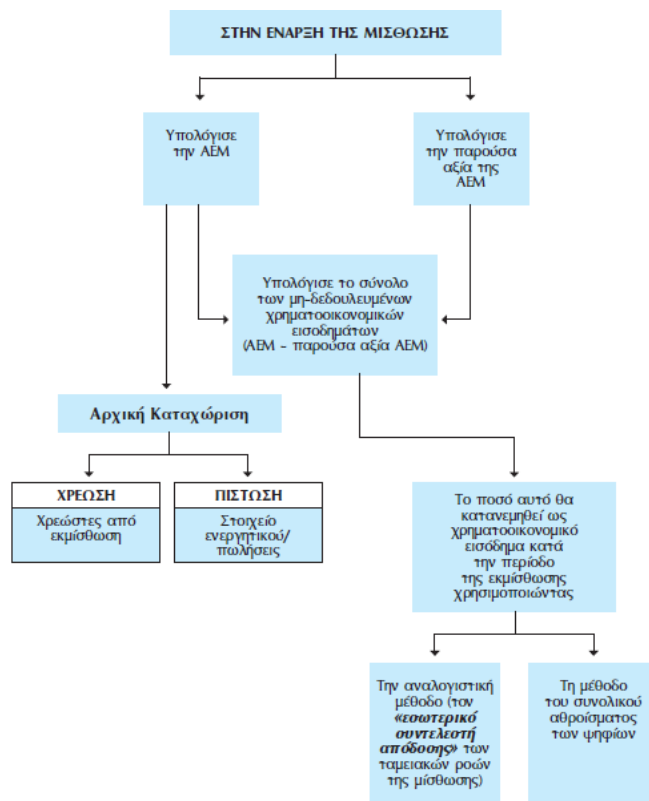
Σε ένα μεγάλο βαθμό ο λογιστικός χειρισμός που θα γίνει στα βιβλία του εκμισθωτή είναι «αντίθετος» από εκείνον που θα γίνει στα βιβλία του μισθωτή. Ο εκμισθωτής στην ουσία δεν κατέχει το στοιχείο ενεργητικού αλλά έχει πωλήσει το στοιχείο στο μισθωτή με πίστωση. Τα μισθώματα που θα εισπράξει ο εκμισθωτής κατά τη διάρκεια της συμφωνίας περιλαμβάνουν:

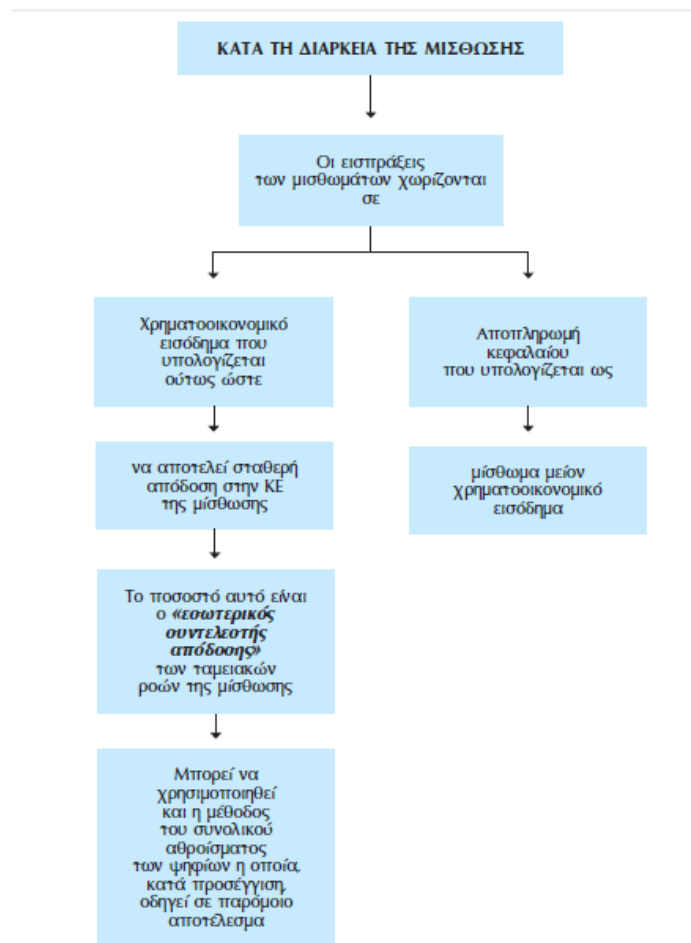
- α. την αποπληρωμή της πίστωσης και
- β. τα χρηματοοικονομικά εισοδήματα (τόκους)



Το ποσό της καταχώρισης είναι η Καθαρή Επένδυση στη Μίσθωση (η προεξοφλημένη παρούσα αξία της Ακαθάριστης Επένδυσης στη Μίσθωση). Σε

περίπτωση που η Ακαθάριστη Επένδυση στη Μίσθωση είναι διαφορετική από τη λογιστική αξία του στοιχείου, η διαφορά αναγνωρίζεται ως κέρδος/ζημιά στην περίοδο που έγινε η έναρξη της μίσθωσης. Στο παρακάτω σχήμα περιγράφεται διαγραμματικά η λογιστική διαδικασία από τον εκμισθωτή στην αρχή και κατά την διάρκεια της μίσθωσης.





Σε μία χρηματοδοτική μίσθωση, όπως έχουμε αναφέρει πρωτίστως, όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν τη νόμιμη κυριότητα μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή και έτσι οι απαιτήσεις μισθωμάτων αντιμετωπίζονται από τον εκμισθωτή ως εξόφληση (αποπληρωμή) κεφαλαίου και ως χρηματοοικονομικό έσοδο για την αποζημίωση και την ανταμοιβή του εκμισθωτή για την επένδυση και τις υπηρεσίες του. Το χρηματοοικονομικό εισόδημα πρέπει να κατανεμηθεί στις περιόδους της εκμίσθωσης έτσι ώστε να αποτελεί σταθερή απόδοση της καθαρής επένδυσης (του εκμισθωτή) στη μίσθωση. Για τον προσδιορισμό των μισθωμάτων λαμβάνονται υπόψη και οι μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες της μισθωμένης περιουσίας. Εφόσον διαπιστώνεται ότι στην διάρκεια της μίσθωσης έχει επέλθει μια οριστική μείωση, στις υπολειμματικές αξίες των μισθωμένων στοιχείων οι αξίες αυτές αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται τα ποσά εσόδων που κατανέμονται σε όλη την διάρκεια της μίσθωσης. Σε μια τέτοια περίπτωση όλα τα επιπλέον ποσά που έχουν καταχωρηθεί στα έσοδα μεταφέρονται σε βάρος των αποτελεσμάτων της τρέχουσας χρήσης.

Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, στην μίσθωση με μόχλευση εκτός απ' τον εκμισθωτή και τον μισθωτή συμμετέχει και ένας ή περισσότεροι τρίτοι χρηματοδότες που παρέχουν μέρος της χρηματοδότησης για την απόκτηση των εκμισθωμένων στοιχείων. Στην μίσθωση της μορφής αυτής, το ποσό με το οποίο ο εκμισθωτής απεικονίζει την επένδυσή του στην χρηματοδοτική μίσθωση εξευρίσκεται μετά την αφαίρεση τόσο της κύριας υποχρέωσής προς τους τρίτους χρηματοδότες, όσο και των σχετικών χρηματοοικονομικών δαπανών. Το ποσό που ο εκμισθωτής καταχωρεί στα έσοδά του υπολογίζεται με βάση την καθαρή ταμειακή επένδυσή του πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Όταν σε μια χρηματοδοτική μίσθωση ο παραγωγός ή έμπορος του στοιχείου είναι και εκμισθωτής αυτού (χρηματοδοτική μίσθωση τύπου πώλησης), το αποτέλεσμα που προκύπτει διακρίνεται:

α) στο κέρδος ή την ζημιά που προέρχεται από την πώληση του μισθωμένου στοιχείου (ακριβέστερα ακαθάριστο περιθώριο). Το αποτέλεσμα αυτό αναγνωρίζεται ολόκληρο κατά την έναρξη της μίσθωσης και προκύπτει ως εξής:

κανονική τιμή πώλησης (τρέχουσα αξία) – κόστος ή λογιστική αξία

Το IAS17 ορίζει ρητά ότι τα αποτελέσματα από τις πωλήσεις πρέπει να υπολογίζονται με τις ίδιες μεθόδους που ο εκμισθωτής εφαρμόζει γενικά για τις καθαυτό πωλήσεις του.

β) στο μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα που κατανέμεται σε ολόκληρη την διάρκεια της μίσθωσης και προκύπτει ως εξής:

ακαθάριστη απαίτηση από την μίσθωση (αρχικό κεφάλαιο + τόκος πριν από κάθε είσπραξη) – κανονική τιμή πώλησης (τρέχουσα αξία του μισθωμένου στοιχείου)

Για λόγους προσέλκυσης πελατείας, η παραγωγή ή έμποροι ζητούν μερικές φορές χαμηλά επιτόκια που δεν είναι πραγματικά. Για τις περιπτώσεις αυτές το IAS 17 ορίζει ότι τα κέρδη πωλήσεων θα πρέπει να μειώνονται στο ποσό που θα προέκυπτε αν είχε εφαρμοστεί το εμπορικό επιτόκιο.

Τα αρχικά έξοδα της μίσθωσης πρέπει να βαρύνουν τα αποτελέσματα κατά την έναρξη της μίσθωσης, επειδή τα έξοδα αυτά σχετίζονται κυρίως με το εμπορικό κέρδος του παραγωγού ή του εμπόρου.

Παράδειγμα 5:

Χρησιμοποιώντας το παράδειγμα 1 της προηγούμενης ενότητας, επιπλέον δεχόμαστε ότι την 01/01/2002 ο εκμισθωτής είναι ένας βιομήχανος ή έμπορος που πραγματοποιεί με την μίσθωση-πώληση ένα αποτέλεσμα (κέρδος ή ζημία), το κόστος κτήσης των εκμισθωμένων στοιχείων ανέρχεται την ημερομηνία αυτήν σε 12.000€ και η κανονική τιμή πώλησης τους σε 15.500€. Θα γίνουν οι εγγραφές:

<u>01/01/2002</u>	
Απαιτήσεις από μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων	24.000
(6.000×4)	
Πωλήσεις προϊόντων	15.500
Μη δουλευμένα έσοδα μισθωμάτων	8.500
(24.000-15.500)	
<u>01/01/2002</u>	
Κόστος πωλημένων	12.000
Έτοιμα προϊόντα	12.000
<u>31/12/2002</u>	
Ταμείο	6.000
Απαιτήσεις από μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων	6.000
<u>31/12/2002</u>	
Μη δουλευμένα έσοδα μισθωμάτων	3.100
Έσοδα ενοικίων από μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία	3.100

Οι τελευταίες δύο εγγραφές θα επαναληφθούν στις 31/12/2003, 31/12/2004 και 31/12/2005 με τα αντίστοιχα ποσά του πίνακα του παραδείγματος 1.

Στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης τύπου άμεσης χρηματοδότησης η λογιστική παρακολούθηση θα είχε ως εξής:

01/01/2002		
Απαιτήσεις από μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων	24.000	
Περιουσιακά στοιχεία (μηχ/τα κ.λπ.)		15.500
Μη δουλευμένα έσοδα μισθωμάτων		8.500
31/12/2002		
Ταμείο	6.000	
Απαιτήσεις από μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων		6.000
31/12/2002		
Μη δουλευμένα έσοδα μισθωμάτων	3.100	
Έσοδα ενοικίων από μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία		3.100

Στην περίπτωση πώλησης με μίσθωση από τον πωλητή η συναλλαγή αποτελεί μέσο χρηματοδότησης του μισθωτή (πρώην ιδιοκτήτη) από τον εκμισθωτή (σημερινό ιδιοκτήτη), ο οποίος για την εξασφάλιση των κεφαλαίων που έδωσε στον μισθωτή έχει την κυριότητα των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων. Έτσι, η τυχόν διαφορά του εσόδου από την πώληση του στοιχείου σε σχέση με την λογιστική του αξία δεν πρέπει να θεωρείται ως πραγματοποιημένο κέρδος κατά τον χρόνο της συναλλαγής, αλλά να εμφανίζεται ως έσοδο επόμενων χρήσεων και να μεταφέρεται στα αποτελέσματα ολόκληρης της διάρκειας της μίσθωσης. Σε περίπτωση που η πραγματική αξία του στοιχείου κατά τον χρόνο της συναλλαγής, είναι μικρότερη από την λογιστική του αξία, η διαφορά που προκύπτει δεν αποτελεί ζημιά και συνεπώς δε γίνεται καμία διόρθωση, εκτός εάν η υποτίμηση του στοιχείου είναι οριστική, οπότε η λογιστική αξία του μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία.

Τα αρχικά άμεσα κόστη που συνήθως δαπανούνται από τους εκμισθωτές συμπεριλαμβάνουν στοιχεία όπως προμήθειες, νομικά έξοδα και εσωτερικά κόστη τα οποία είναι επαυξητικά και άμεσα αποδοτέα στη διαπραγμάτευση και διευθέτηση μίας μίσθωσης. Σε αυτά δεν συμπεριλαμβάνονται γενικά έξοδα όπως αυτά που πραγματοποιούνται από ομάδες πωλήσεων και μάρκετινγκ. Για χρηματοδοτικές μισθώσεις που δεν αφορούν σε κατασκευαστές ή εμπόρους εκμισθωτές, τα αρχικά άμεσα κόστη συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση «χρεώστες/εισπρακτέα

ποσά από χρηματοδοτική μίσθωση» και μειώνουν το ποσό του εισοδήματος που αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ορίζεται με τέτοιο τρόπο, ούτως ώστε τα αρχικά άμεσα κόστη να συμπεριλαμβάνονται αυτόματα στο εισπρακτέο ποσό από τη μίσθωση. Δε συντρέχει λόγος να προστεθούν ξεχωριστά. Τα κόστη που δαπανούνται από κατασκευαστές ή εμπόρους εκμισθωτές σε σχέση με τη διαπραγμάτευση και διευθέτηση μίας μίσθωσης εξαιρούνται από τον ορισμό των «αρχικών άμεσων κόστων». Κατά συνέπεια, εξαιρούνται από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν αναγνωρίζεται το κέρδος από την πώληση, που για χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι συνήθως στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου. Έτσι οι δαπάνες αυτές είτε μεταφέρονται αμέσως στα αποτελέσματα της χρήσης στην οποία πραγματοποιήθηκαν είτε κατανέμονται και βαρύνουν τα αποτελέσματα όλων των χρήσεων που διαρκεί η μίσθωση.

Τέλος, οι εκμισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 7, πρέπει, για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις να γνωστοποιούν:

❖ συμφωνία μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και της παρούσας αξίας της εισπρακτέας ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Επιπρόσθετα, η οικονομική οντότητα θα γνωστοποιεί την ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση και την παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

- i) όχι αργότερα από ένα έτος,
- ii) για περισσότερο από ένα έτος μέχρι πέντε έτη,
- iii) για περισσότερα από πέντε έτη

❖ το μη δουλεμένο χρηματοοικονομικό έσοδο

❖ τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες των εκμισθωμένων στοιχείων [που είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου (υπολογιζόμενο κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης), η είσπραξη του οποίου δεν είναι εξασφαλισμένη για τον εκμισθωτή ή το οποίο είναι εγγυημένο από κάποιον τρίτο που συνδέεται μόνο με τον εκμισθωτή].

❖ τη σωρευμένη πρόβλεψη για τις ανείσπρακτες απαιτήσεις από την ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων

- ❖ ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως έσοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου
- ❖ τον τρόπο κατανομής των εσόδων, με βάση τον οποίο προκύπτει μια σταθερή περιοδική απόδοση, με διευκρίνιση για το εάν η απόδοση αυτή σχετίζεται με το υπόλοιπο της καθαρής επένδυσης στην χρηματοδοτική μίσθωση ή της καθαρής χρηματικής επένδυσης. Εάν ακολουθούνται περισσότεροι από έναν τρόποι πρέπει όλοι αυτοί να περιλαμβάνονται στη γνωστοποίηση.
- ❖ μία γενική περιγραφή των σημαντικών διακανονισμών του εκμισθωτή που αφορούν τη μίσθωση

Παράδειγμα 6:

Την 1/1/2008 η Αρχιμήδης Α.Ε. απέκτησε ένα μηχάνημα από την Αριστοφάνης Α.Ε. με χρηματοδοτική μίσθωση. Η συμφωνία προβλέπει την καταβολή 5 ετήσιων μισθωμάτων 62.500€ από την 1/1/2008. Το κόστος του μηχανήματος για την Αριστοφάνης Α.Ε. ήταν 250.000€. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 12.6%. Η Αρχιμήδης Α.Ε. κατανέμει το χρηματοοικονομικό κόστος με την «αναλογιστική μέθοδο». Εν συνεχεία ότι η Αριστοφάνης Α.Ε. κατανέμει τα χρηματοοικονομικά εισοδήματα χρησιμοποιώντας τη «μέθοδο του συνολικού αθροίσματος των ψηφίων». Οι γνωστοποιήσεις που πρέπει να κάνει η Αριστοφάνης Α.Ε. στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 είναι οι εξής:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (απόσπασμα)για το έτος που έληξε την

	31 Δεκεμβρίου	
	2008	2009
Χρηματοοικονομικά εισοδήματα	25.000	18.750

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (απόσπασμα) κατά την

31 Δεκεμβρίου

2008 2009

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Καθαρή επένδυση μίσθωση 37.500 43.750

Δεδουλευμένα χρηματ. Έσοδα 25.000 18.750

Μη-κυκλοφορούν ενεργητικό

Καθαρή επένδυση στη μίσθωση 150.000 106.750

212.500 168.750

Παράδειγμα 7:

Η εταιρεία μισθώσεων Β συνάπτει χρηματοοικονομική μίσθωση για την παραχώρηση της χρήσης πάγιου περιουσιακού στοιχείου. Η μίσθωση θα αρχίσει την 01/01/2001 και θα διαρκέσει 4 έτη με εισπραττόμενο μίσθωμα 3.500€. Στο τέλος του τέταρτου έτους, η μισθώτρια εταιρεία θα επιστρέψει το πάγιο στην εταιρεία Β και η εύλογη αξία του τότε αναμένεται να είναι 6.000€. Το τεκμαρτό επιτόκιο δανεισμού είναι 4% και η λογιστική αξία του παγίου είναι 18.000€.

Με βάση τα δεδομένα η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί και βασίζεται στον γενικό τύπο

$$\text{Π.Α.} = \frac{\text{Μίσθωμα}}{(1+i)^n}$$

Η καθαρή επένδυση στην μίσθωση για την επιχείρηση Β είναι:

ΕΤΟΣ	ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	ΕΠΙΤΟΚΙΟ	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ
1	3.500	4%	3.365
2	3.500	4%	3.236
3	3.500	4%	3.111
4	3.500	4%	2.992
4	6.000	4%	5.129
ΣΥΝΟΛΑ	20.000		17.833

Η λογιστική εγγραφή στα βιβλία του εκμισθωτή κατά την σύναψη της μίσθωσης την 01/01/2001 είναι:

		01/01/2001	
<hr/>			
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		17.833	
Ζημιά από χρηματοδοτικές μισθώσεις		167	
	Πάγια στοιχείου ενεργητικού		18.000
<hr/>			

Εν συνεχεία η επιχείρηση διαχωρίζει τα εισπραττόμενα μισθώματα σε απαιτήσεις και σε τόκους έσοδα. Εδώ πρέπει να σημειώσουμε ότι το πάγιο θα επιστραφεί στην εταιρεία με την λήξη της μίσθωσης και η εύλογη αξία του τότε θα είναι 6.000€.

ΕΤΟΣ	ΔΟΣΗ	ΕΠΙΤΟΚΙΟ	ΤΟΚΟΙ	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ
					17.833,46
1	3.500,00	0,04	713,34	2.786,66	15.046,80
2	3.500,00	0,04	601,87	2.898,13	12.148,67
3	3.500,00	0,04	485,95	3.014,05	9.134,62
4	3.500,00	0,04	365,38	3.134,62	6.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	14.000,00		2.166,54	11.833,46	

(οι όποιες διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις)

Οι λογιστικές εγγραφές που θα πραγματοποιηθούν κατά την διάρκεια της σύμβασης είναι:

<u>31/12/2001</u>		
Χρηματικά διαθέσιμα	3.500	
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		2.786,66
Τόκοι έσοδα		713,34
<u>31/12/2002</u>		
Χρηματικά διαθέσιμα	3.500	
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		3.014,05
Τόκοι έσοδα		485,95
<u>31/12/2003</u>		
Χρηματικά διαθέσιμα	3.500	
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		3.236,00
Τόκοι έσοδα		264,00
<u>31/12/2004</u>		
Χρηματικά διαθέσιμα	3.500	
Πάγια	6.000	
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		9.134,62
Τόκοι έσοδα		365,38

Παράδειγμα 8:

Η επιχείρηση Α είναι ιδιοκτήτρια ενός κτιρίου το οποίο αγοράστηκε πριν από 4 έτη. Η αναπόσβεστη αξία αυτού ανέρχεται σε 80.000€. Το κτίριο έχει ωφέλιμη ζωή 20 έτη (συντελεστής απόσβεσης 5%). Το κτίριο αυτό πωλείται αντί 100.000€ στην εταιρεία Β leasing. Ταυτόχρονα με μία δεκαετή σύμβαση μίσθωσης μεταξύ της Β leasing και της εταιρείας Α, η χρήση του κτιρίου παραμένει στην δεύτερη με ετήσιο μίσθωμα καταβλητέο στο τέλος κάθε έτους 10.464€ και τεκμαρτό επιτόκιο 10%.

Η ωφέλιμη ζωή του κτιρίου δεν αλλάζει εξαιτίας της συναλλαγής. Επομένως τα έτη που απομένουν είναι 16 και με βάση αυτά υπολογίζονται οι αποσβέσεις. Παρακάτω παραθέτονται οι εγγραφές που προκύπτουν για την εκμισθώτρια εταιρεία Β leasing.

Λογιστικές εγγραφές σύμβασης επαναμίσθωσης

Απαιτήσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις	100.000	
Μισθωμένα κτίρια		100.000
Ταμείο	10.464	
Τόκοι έσοδα		951
Απαιτήσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις		9.513

Τα ποσά που έχουν προκύψει από την προεξόφληση του δανείου παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΤΟΣ	ΔΟΣΗ	ΕΠΙΤΟΚΙΟ	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟΚΟΣ
1	10.464	10%	4.034	6.430
2	10.464	10%	4.438	6.026
3	10.464	10%	4.882	5.582
4	10.464	10%	5.370	5.094
5	10.464	10%	5.907	4.557
6	10.464	10%	6.497	3.967
7	10.464	10%	7.147	3.317
8	10.464	10%	7.862	2.602
9	10.464	10%	8.648	1.816
10	10.464	10%	9.513	951

ΜΕΡΟΣ Γ΄: ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΟΜΟΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ
ΧΕΙΡΙΣΜΟ ΤΟΥ LEASING ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΙ ΤΑ
ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (ΔΛΠ-ΙΑΣ 17)

Έχοντας εξετάσει μέχρι τώρα τι ορίζει η ελληνική νομοθεσία για τις μισθώσεις και τι αντίστοιχα το Δ.Λ.Π. 17, μπορούμε να αναφέρουμε τα σημεία εκείνα που εντοπίζονται οι διαφορές ανάμεσά τους.

Παρατηρώντας το ελληνικό δίκαιο σε σύγκριση με το Δ.Λ.Π. 17, παρατηρούμε ότι γίνεται λόγος μόνο για χρηματοδοτική μίσθωση και δεν υπάρχει διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Ενώ όμως ο νομοθέτης αναφέρεται σε χρηματοδοτική μίσθωση, επί της ουσίας, με τον τρόπο τον οποίο λειτουργεί ο θεσμός στην χώρα μας, έχουμε μόνο λειτουργικές μισθώσεις. Η μόνη περίπτωση όπου μία μίσθωση έχει ομοιότητες, σύμφωνα τόσο με το Δ.Λ.Π. 17, όσο και με το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, είναι μόνο όταν σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 είναι λειτουργική. Το αρχικό κόστος της μίσθωσης για την εκμισθώτρια εταιρεία, στην περίπτωση του Δ.Λ.Π. 17, περιλαμβάνεται στο ποσό της απαίτησης που θα καλυφθεί από μελλοντικά μισθώματα. Στην περίπτωση των ελληνικών λογιστικών προτύπων το κόστος αυτό μεταφέρεται, είτε άμεσα στα αποτελέσματα, είτε σε μεταβατικό λογαριασμό ενεργητικού και αποσβένεται κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Επίσης τα αρχικά έξοδα τα οποία πραγματοποιεί ο μισθωτής για την απόκτηση παγίου με χρηματοδοτική μίσθωση, αντιμετωπίζονται διαφορετικά σε σχέση με τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα. Στην πρώτη περίπτωση περιλαμβάνονται στην συνολική αξία που θα λογιστεί για το πάγιο, ενώ στην δεύτερη επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης στην οποία αποκτάται το πάγιο. Βάσει του Δ.Λ.Π. 17, τα πάγια που αποκτώνται με χρηματοδοτικές μισθώσεις, εμφανίζονται στον ισολογισμό με την προεξοφλημένη αξία των μισθωμάτων τους με το τεκμαρτό επιτόκιο. Στο αντίστοιχο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, επειδή δεν υπάρχει νομική μεταβίβαση του παγίου από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν εμφανίζεται η αξία των παγίων, αλλά τα έξοδα επιβαρύνονται με τα ετήσια μισθώματα. Το Δ.Λ.Π. 17 ακόμη ορίζει ότι ο μισθωτής εμφανίζει τα πάγια στους λογαριασμούς του ενεργητικού και αντίστοιχα

εμφανίζει την υποχρέωση προς τον εκμισθωτή στο παθητικό. Τα καταβεβλημένα μισθώματα διαχωρίζονται σε κεφάλαιο και τόκους. Με το ποσό του κεφαλαίου μειώνεται η υποχρέωση και αντίστοιχα με το ποσό του τόκου επιβαρύνονται οι δαπάνες της χρήσης. Το ελληνικό λογιστικό σχέδιο δεν προβλέπει τον συγκεκριμένο χειρισμό και απλά ο μισθωτής επιβαρύνει τα έξοδα της χρήσης με τα καταβεβλημένα μισθώματα.

Ο μισθωτής με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα διενεργεί τις αποσβέσεις των μισθωμένων παγίων. Με βάση την ελληνική νομοθεσία, τις αποσβέσεις δεν τις πραγματοποιεί ο μισθωτής, καθώς δεν εμφανίζει τα μισθωμένα πάγια στον ισολογισμό του. Απλά επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσης με το ετήσιο μίσθωμα. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζει στις λογιστικές της καταστάσεις ως απαιτήσεις, το προεξοφλημένο με το τεκμαρτό επιτόκιο ποσό, της ακαθάριστης επένδυσης στην μίσθωση. Στο τέλος κάθε χρήσης το ποσό της απαίτησης μειώνεται κατά το ποσό του μισθώματος που αφορά καταβολή κεφαλαίου. Τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα δεν προβλέπουν κάτι τέτοιο, αφού τα πάγια, νομικά ανήκουν στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι αυτά εμφανίζονται στις λογιστικές καταστάσεις της εκμισθώτριας εταιρείας. Όταν πρόκειται για πώληση και επανεκμίσθωση ακινήτου (sale and leaseback) τυχόν κέρδος από την πώληση, αντιμετωπίζεται διαφορετικά από το Δ.Λ.Π. 17 όπου το κέρδος κατανέμεται στα αποτελέσματα ανάλογα με την διάρκεια της επαναμίσθωσης μέσω μεταβατικών λογαριασμών παθητικού. Στα ελληνικά λογιστικά πρότυπα το κέρδος εμφανίζεται, στο σύνολό του, στα ανόργανα αποτελέσματα. Διαφορετική είναι και η αντιμετώπιση των εσόδων μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης όταν αυτά προέρχονται από χρηματοδοτικές μισθώσεις. Το Δ.Λ.Π. 17 διαχωρίζει το μίσθωμα σε μέρος που αφορά την μείωση της απαίτησης και σε χρηματοοικονομικό έσοδο. Τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα δεν περιέχουν αυτό τον διαχωρισμό και τα μισθώματα θεωρούνται έσοδα στο σύνολό τους. Τέλος το Δ.Λ.Π. 17 προβλέπει μεγάλο αριθμό γνωστοποιήσεων, τόσο από τον μισθωτή, όσο και από τον εκμισθωτή. Τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα η πληροφόρηση που προβλέπουν είναι από ανύπαρκτη έως ελάχιστη. Οι διαφορές ανάμεσα στο Δ.Λ.Π. 17 και τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

	ΔΛΠ 17	ΕΛΠ
Διάκριση των μισθώσεων	Διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές οι οποίες έχουν ουσιαστικές διαφορές	Ο όρος χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιείται για να περιγράψει λειτουργικές μισθώσεις. Υπάρχει ταύτιση των δύο διαφορετικών κατηγοριών μισθώσεων
Αρχικό κόστος μίσθωσης	Περιλαμβάνεται στο σύνολο της απαίτησης	Μεταφέρεται άμεσα στα αποτελέσματα ή σε μεταβατικό λογαριασμό ενεργητικού και αποσβένεται κατά την διάρκεια της μίσθωσης
Αρχικά έξοδα	Περιλαμβάνονται στην συνολική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου	Μεταφέρονται στα αποτελέσματα της χρήσης
Ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων	Τα μισθωμένα πάγια εμφανίζονται στον ισολογισμό του μισθωτή με την παρούσα αξία των μισθωμάτων με το τεκμαρτό επιτόκιο	Τα μισθωμένα πάγια δεν εμφανίζονται στις λογιστικές καταστάσεις του μισθωτή
Διαχωρισμός μισθώματος σε κεφάλαιο και τόκους	Όταν υπάρχει χρηματοδοτική μίσθωση το καταβληθέν μίσθωμα χωρίζεται σε κεφάλαιο και τόκους. Το κεφάλαιο για τον μισθωτή είναι μείωση υποχρέωσης, ενώ για τον εκμισθωτή μείωση απαίτησης. Ο τόκος είναι για τον μισθωτή έξοδο, ενώ για τον εκμισθωτή έσοδο	Το σύνολο του μισθώματος μεταφέρεται στα αποτελέσματα και επιβαρύνει τα λειτουργικά έξοδα της χρήσης
Αποσβέσεις παγίων	Στην χρηματοδοτική μίσθωση τις αποσβέσεις του μισθωμένου στοιχείου διενεργεί ο μισθωτής	Σε όλες τις μισθώσεις τις αποσβέσεις τις διενεργεί ο εκμισθωτής
Κέρδος από πώληση και επανεκμίσθωση	Το κέρδος κατανέμεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της μίσθωσης	Το κέρδος μεταφέρεται στο σύνολό του στα ανόργανα αποτελέσματα της χρήσης
Γνωστοποιήσεις	Απαιτεί σημαντικό αριθμό γνωστοποιήσεων από τα συμβαλλόμενα σε μίσθωση μέρη	Προβλέπεται ελάχιστη πληροφόρηση

Το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, όταν δημοσιεύτηκε το 1980, αγνοούσε την ύπαρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία εισήχθη στην Ελλάδα το 1986 με την ψήφιση του Νόμου. Σύμφωνα με το άρθρο 141 του Ν.2190/1920, όλες οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, λαμβάνονται ως λειτουργικές και τα μισθώματα καταχωρούνται από τον μισθωτή στα έξοδα και από τον εκμισθωτή στα έσοδα, όταν αυτά πραγματοποιούνται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου. Αντίθετα, το ΔΛΠ 17, αναγνωρίζει τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ξεχωριστά από τις λειτουργικές και αυτό αποτελεί την κυριότερη διαφορά μεταξύ ΔΛΠ και ΕΛΠ.

Η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων η οποία ξεκίνησε στην Ελλάδα το 2005, είχε σαν αποτέλεσμα να αλλάξει ο τρόπος που μέχρι τότε οι εταιρείες παρουσίαζαν και κατάρτιζαν τις οικονομικές τους καταστάσεις. Κατά την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στις Ελληνικές επιχειρήσεις εξασφαλίζεται ομοιομορφία στις οικονομικές καταστάσεις και δίνεται η δυνατότητα σύγκρισης μεταξύ των Ελληνικών επιχειρήσεων και ομοειδών εταιριών του εξωτερικού. Η ουσιαστική συμβολή τους είναι η ενίσχυση της πληροφόρησης και της αξιοπιστίας των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών. Η πληροφόρηση που παρέχουν οι οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων αποτελεί πολύτιμο εργαλείο για τις διοικήσεις, τους οικονομικούς αναλυτές, τις εποπτικές αρχές, τους θεσμικούς επενδυτές. Ανάμεσα στα υπόλοιπα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, το ΔΛΠ 17, επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τις οικονομικές καταστάσεις των εταιριών εφόσον αυτές χρησιμοποιούν χρηματοδοτικές μισθώσεις. Ο λόγος που συμβαίνει αυτό, είναι το γεγονός ότι το Δ.Λ.Π. 17 διαχωρίζει τις μισθώσεις σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές. Με το νέο πρότυπο η λογιστική αντιμετώπιση έχει αλλάξει. Συνεπώς, οι εταιρείες που χρησιμοποιούν σε μεγαλύτερο βαθμό leasing θα επηρεαστούν περισσότερο από αυτή την αλλαγή. Το ζήτημα είναι να καταφέρουν οι ελληνικές επιχειρήσεις να εναρμονιστούν πλήρως με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, προκειμένου να εξασφαλίζονται κατά το δυνατό μεγαλύτερο βαθμό οι ωφέλειες που μπορεί να προκύψουν από τη χρήση τους.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Γαλάνης Β.Π., «Η Λειτουργία των Σύγχρονων Χρηματοοικονομικών Θεσμών στην Χώρα μας», Εκδ. Αθ. Σταμούλης 2^η έκδοση, Αθήνα 2000
- Δασκάλου Γ.Χ., «Χρηματοδότηση Επιχειρήσεων», Εκδ. Σύγχρονη Εκδοτική Β' έκδοση, Αθήνα 1999
- Καραθανάσης Γ.Α., «Αξιολόγηση Επενδύσεων Χρηματοδοτήσεις και Χρηματιστηριακές Αγορές Τόμος Γ'», Εκδ. Σμπίλιας, Αθήνα 1995
- Μάζης Π., «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση», Εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα 1999
- Μητσιόπουλος Γ.Θ., «Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing) Μια Σύγχρονη Μορφή Χρηματοδότησης», Εκδ. Σμπίλιας, Αθήνα 1992
- Πρωτοψάλτης Ν. Γ. και Βρουστούρης Π.Κ., «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες», Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, Αθήνα 2002
- Ρογδάκη Ε.Ι., «Λογιστική του Leasing στα Πλαίσια του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου Εναρμονισμένη με τις Διεθνώς Παραδεγμένες Λογιστικές Αρχές», Εφημερίδα Ναυτεμπορική Ειδική Έκδοση, Αθήνα 1996
- Σακέλλης Ε., «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα», Εκδ. Ε. Σακέλλη, Αθήνα 2002
- Σακέλλης Ε., «Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που Προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με Βάση το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο», Εκδ. Ε. Σακέλλη, Αθήνα 2005

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

- <http://ba.uom.gr/acc/docs/IFRS.pdf>
- <http://dfn.gr/files/pdf/slot%2004-08.pdf>
- <http://www.taxheaven.gr/pages/ias/load/7793>
- http://62.1.43.74/5Ekdosis/UplPDFs//deltia/4_2002/05.pdf

